



**Vecsés Város Településszerkezeti tervéről** szóló 94/2016. (IV.26.) határozat és **Vecsés Város Építési szabályzatáról** szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosítása négy részterületen

**Készítette:**

Vecsés Város Önkormányzata megbízásából

az

**Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.**



**2024**

*Véleményezési dokumentáció*

# TERVEZŐK NÉVSORA



1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.  
Tel.: 466-2018 | 466-4220  
e-mail: [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu)  
[www.urbanitas.hu](http://www.urbanitas.hu)

Vezető településrendezési tervező,  
ügyvezető igazgató:

**Berényi Mária**

okl. építészmérnök

Terv. jog.: **TT/1 01-0654**

Településrendezési tervező:

**Bertyák Ágnes**

okl. településmérnök

## KÖZMŰTERVEZŐ

### **KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
Tel.: 489-0365  
e-mail: [kozmu@kesztervezo.hu](mailto:kozmu@kesztervezo.hu)  
[www.kesztervezo.hu](http://www.kesztervezo.hu)

**Bíró Attila**

okl. építőmérnök

Terv. jog.: **VZ-TEL, TE, TH, TV 01-2456**

**Szolóczi Bálint**

okl. településmérnök

## KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ



Közlekedés Tervező Iroda Kft.  
1052 Budapest, Bécsi utca 5.  
Tel.: 235-2000  
honlap: [www.kozlekedes.hu](http://www.kozlekedes.hu)

**Rhorer Ádám**

okl. építőmérnök

Terv. jog.: **Tk0 01-3157**

## ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

### **Berek Tájépítész Iroda Kft.**

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B

**Schindler-Kormos Eleonóra**

okl. tájépítész mérnök

Terv. jog.: **TK 12-3157**

## RÉGÉSZETI SZAKÉRTŐ

**Dr. Tankó Károly**

régész, örökségvédelmi szakértő  
Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETŐ</b> .....	<b>6</b>
<b>2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ</b> .....	<b>8</b>
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA .....	8
2.1.1. Elhelyezkedés, településhálózati összefüggések, kapcsolatok.....	8
2.1.2. A módosítással érintett 1. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai .....	9
2.1.3. A módosítással érintett 2. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai .....	10
2.1.4. A módosítással érintett 3. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai .....	11
2.1.5. A módosítással érintett 4. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai .....	12
2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET .....	13
2.2.1. A hatályos területrendezési tervek vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában.....	13
2.2.2. Vecsés Város településfejlesztési és rendezési dokumentumainak vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában .....	20
2.2.3. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vonatkozó megállapításai a módosítással érintett területek vonatkozásában .....	32
2.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI .....	34
2.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI VISZONYAI .....	34
2.5. A TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN .....	35
2.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	38
2.6.1. A módosítással érintett 1. számú terület épített környezete .....	38
2.6.2. A módosítással érintett 2. számú terület épített környezete .....	38
2.6.3. A módosítással érintett 3. számú terület épített környezete .....	39
2.6.4. A módosítással érintett 4. számú terület épített környezete .....	40
2.6.5. Örökségvédelem.....	40
2.7. KÖZLEKEDÉS .....	41
2.8. KÖZMŰVEK.....	41
2.9. KÖRNYEZET- ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT .....	42
2.10. ÁSVÁNYI NYERSANYAGLELŐHELY .....	45
2.11. VÁROSI KLÍMA .....	45
<b>3. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b> .....	<b>46</b>
<b>4. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b> .....	<b>47</b>
4.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ .....	47
4.2. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	48
<b>5. FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>50</b>
5.1. Az 1. számú területen tervezett módosítás céljai .....	50
5.2. A 2. számú területen tervezett módosítás céljai .....	50
5.3. A 3. számú területen tervezett módosítás céljai .....	52
5.4. A 4. számú területen tervezett módosítás céljai .....	56
<b>6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b> .....	<b>56</b>
6.1.1. A település területi mérlege az egyes változással érintett területek területi változásának viszonyában .....	59
<b>7. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b> .....	<b>60</b>
7.1. A Szabályozási tervet érintő módosítások .....	60
7.2. A Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások .....	62
<b>8. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS</b> .....	<b>63</b>
8.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MATrT) ...	63
8.1.1. Térségi területfelhasználás.....	63
8.1.2. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások.....	64
8.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak való megfelelés.....	67
8.2. Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló rendeletnek való megfelelés .....	67
8.3. Biológiai aktivitásérték (biaé) számítás .....	68
8.4. Az OTÉK-nak - 253/1997. (xii. 20.) korm. rendelet - való megfelelés igazolása .....	69
<b>9. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>70</b>
9.1. KÖZLEKEDÉS .....	70
9.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT .....	71
9.3. HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK.....	81
9.4. TÁJI- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA .....	82

9.5.	KÖRNYEZETI HATÁSOK .....	83
9.6.	ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE .....	84
	<b>Vecsés Város Településszerkezeti Tervének módosítása .....</b>	<b>86</b>
	<b>Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása .....</b>	<b>97</b>
	<b>TERVIRATOK .....</b>	<b>111</b>
	<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>112</b>

# BEVEZETŐ

## 1. BEVEZETŐ

---

Vecses Város hatályos Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) Vecses Város Képviselőtestülete 94/2016. (IV.26.) határozatával fogadta el. Vecses Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: VÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) Vecses Város Képviselő-testülete a 6/2016. (IV.28.) rendeletével fogadta el, és több alkalommal módosultak elfogadásuk óta.

A jelen dokumentum a hatályos településrendezési eszközök módosítását irányozza elő. A szerkezeti terv és a szabályzat eseti módosításai részben az önkormányzat, részben az érdekelt tulajdonosok kezdeményezésére történik. Ez utóbbi esetekben az egyes magánbefektetői és lakossági megkeresések kezdeményezéseit az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatta. A tervezett módosítás Vecses Város Önkormányzat Képviselő-testületének az alábbi határozatok által jóváhagyott témakörei és területei alapján történik:

**170/2023.(VII.25.) határozat** a 3101. jelű út M4, M0 autópálya tervezett körforgalmú csomópontja szabályozásának korrekciója a közelében lévő Üllő közigazgatási területén létesülő fejlesztési terület megközelítését szolgáló csomópont megvalósítása érdekében.

**201/2023.(IX.19.) határozat** a Vecses, Fő út 1820/1, 1820/2 és 1820/3 helyrajzi szám alatti ingatlanokat érintően (az ingatlanok vagy ezek egyrészének „KÖÜ” jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési területek övezetből „Vt-2” jelű településközponti vegyes építési övezetbe történő átsorolása lehetőségének vizsgálatával).

**202/2023.(IX.19.) határozat** a Vecses 0184/2 és 0184/4 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe az Önkormányzat által támogatott Telepítési tanulmányterv alapján és döntés **új beépítésre szánt terület** kijelöléséről

**175/2022. (IX.29.) határozat** – a Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36300/1261-16/2022. ált. számú határozatának megfelelően a Vecses 6127 hrsz.-ú ingatlanon felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetének feltüntetése a terveken.

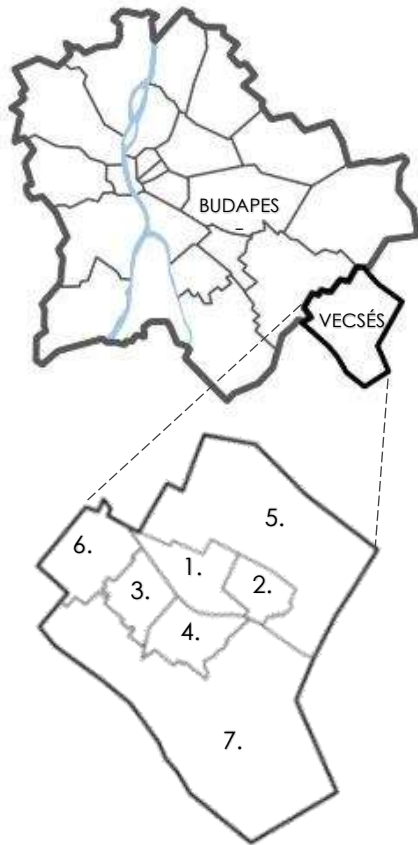
A tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: új Trk.) 62-67.§-ai szerinti általános szabályok szerint történik.

# MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

## 2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. Elhelyezkedés, településhálózati összefüggések, kapcsolatok



1. ábra: Vecses elhelyezkedése és városrészei: 1: Központi városrész; 2: Falu-Krakkó-Lanyi; 3: Halmi telep; 4: Andrassy telep; 5: Északi külterületi gyűrű; 6: Nyugati külterületi gyűrű; 7: Déli külterületi gyűrű

Vecses város a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, Budapest szomszédságában található. 2013-tól a Vecsesi járás (Vecses, Maglód, Üllő, Ecsér) központja. Vecses a fővároson kívül Ecsér községgel (észak), Üllő (kelet) és Gyál (dél) várossal, valamint Felsőpakony nagyközséggel (dél) határos. Városi rangját 2001. július 1-jén kapta meg.

A város településhálózati kapcsolati rendszerét nagy mértékben meghatározza agglomerációs helyzete. Vecses Budapest és az agglomerációs zóna dél-kelti részén található, ezenkívül része a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér térséget (a „Ferihegy-térséget”) alkotó 10 településnek.

Vecses város megközelítése közúton, vasúton és légi úton egyaránt könnyen lehetséges. A településen több országos fő közlekedési útvonal is keresztülhalad, mint a 4. számú főút, az M4 autótút, vagy az M0 autópálya. A vasútvonalak közül Vecses várost a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal érinti. Vecsesen helyezkedik el továbbá a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér egy része is, mely szintén jelentős gazdasági potenciállal ruházta fel a települést.

#### A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai:

Vecses városban 4 területen jelentkezett a hatályos településrendezési eszközöket érintő módosítás. Ezek a következők:

#### 1. TERÜLET

- Megnevezés:** 3101. jelű út M4, M0 autópálya tervezett csomópontja átépítése körforgalmúvá  
**Tervezési terület:** 3101. jelű Új ecseri út- M4 autótút – Üllő közigazgatási határa és a033/148 hrsz-ú út által határolt terület  
**Módosítási igény:** A tervezett körforgalmú csomópont hatályos szabályozási vonalának kisebb korrekciója az Üllő területén létesülő fejlesztési terület megközelíthetőségének biztosítása érdekében.

#### 2. TERÜLET

- Megnevezés:** A Fő út menti 1820/1, 1820/2 és 1820/3 hrsz-ú terület rendezése  
**Tervezési terület:** Fő út – Erkel Ferenc út – Lajos utca – Bartók Béla utca által határolt tömb  
**Módosítási igény:** Az érintett ingatlanok magántulajdonban vannak, de csak egy részük lekerített a mögöttes lévő ingatlanokhoz, a másik részükön az út menti járda halad. A rendezés a közút és magántelkek tulajdoni rendezésének megalapozása.

#### 3. TERÜLET

- Megnevezés:** Széchenyi utca és Görgey utca menti terület 0184/2 és 0184/4 hrsz-ú területeken Vt jelű településközponti terület kijelölése  
**Tervezési terület:** Széchenyi út - Görgey utca – a vízmű területen belül a 0189/7 hrsz – 0183 hrsz-ú út által határolt terület  
**Módosítási igény:** TSZT és VÉSZ módosítással Vt jelű terület kijelölése az Önkormányzat által előzetesen támogatott Telepítési tanulmányterv alapján, a 0184/4 hrsz-ú területen új beépítésre szánt terület kijelölésével. A módosítás erdőművelési ágú területeket is érint, amelyek pótlásra kerülnek a Vízmű területén.



#### 4. TERÜLET

**Megnevezés:** CTP terület veszélyességi övezeteinek megjelenítése

**Tervezési terület:** 6127

**Módosítási igény:** A Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata alapján felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi övezeteinek feltűntetése

Az egyes tervezési területek elhelyezkedése a településen belül a következő ábrán látható:



2. ábra: A tervezési területek elhelyezkedése

#### 2.1.2. A módosítással érintett 1. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A módosítással érintett terület Vecsés „Északi külterületi gyűrű” városrészében helyezkedik el, annak keleti, Üllővel közvetlenül határos részén. A vizsgált terület a 3101. jelű - Új Ecseri út (mely országos II. rendű főút) - mentén található az Új Ecseri út és az M4 autópálya, valamint az M4 és az M0 autópálya csomópontja környezetében. Ennek köszönhetően kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik. Az Új Ecseri úton az 575-ös Volánbusz járat közlekedik, mely Kőbánya-Kispest – Ferihegy – Vecsés – Ecser – Maglód – Gyömrő településeket érinti, a tervezési terület környezetében a buszviszonylat azonban megállóval nem rendelkezik.

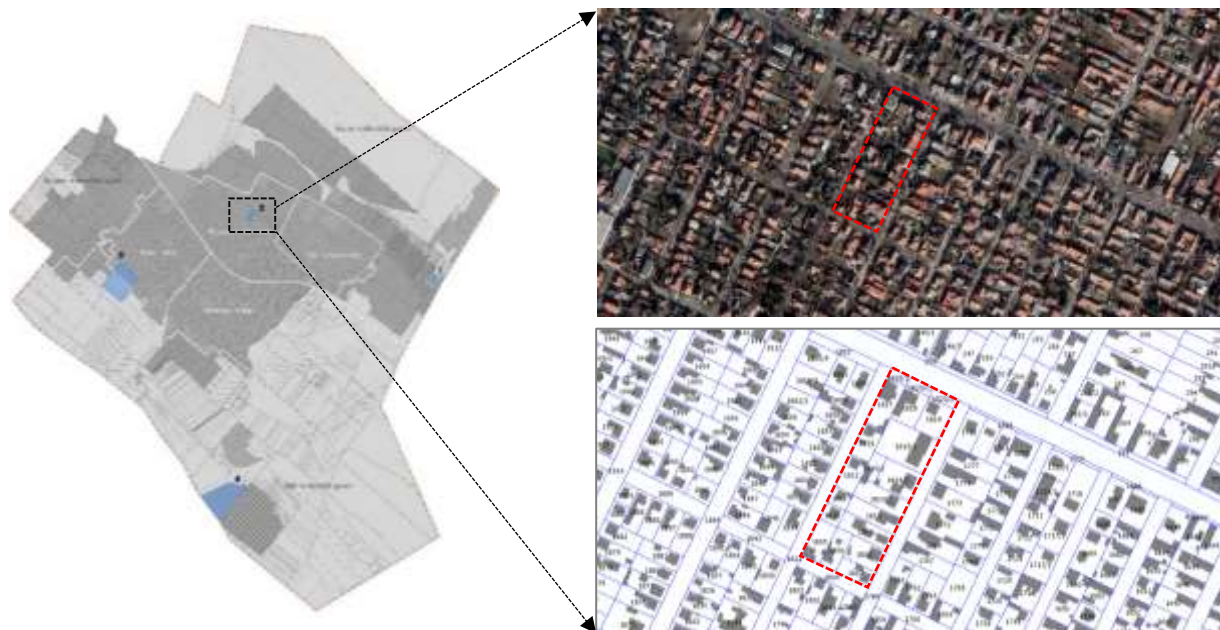


3. ábra: Az 1. számú tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, nagyrészt mezőgazdasági területek határolják. Közvetlen környezetében a Földgázszállító Zrt. Vecsési Területi Központja, valamint kiállítása (kőolaj- és földgázszállítás műszaki emlékei) és telephelye található. Gazdasági funkciójú beépítések a tervezési terület közelében a 4-es főút mentén, valamint az M4 autópályától északra találhatók.

Módosítási igény a területen: Meglévő szabályozási vonalat érintő korrekció annak érdekében, hogy a szomszédos Üllő területén található fejlesztési terület megközelítését is szolgáló tervezett csomópont megvalósulhasson.

### 2.1.3. A módosítással érintett 2. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai



4. ábra: A 2. számú tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület a 4-es számú főút János utca és Erkel Ferenc utca menti tömbjére terjed ki. Vecses Város „Központi városrészében” helyezkedik el a Fő út mentén, mely országos II. rendű főútvonal. Segítségével nyugat felé az Üllői út, és ezáltal a Főváros belső kerületi, valamint az M4 autópálya, míg kelet felé Üllő település érhető el. A Fő úton a Volán busz járatai közlekednek (575; 580; 581) melyeknek két megállója is (Anna utca; Vörösmarty utca) gyaloglási távolságon belül helyezkedik el a tervezési területtől. A Fő utat ezenkívül kerékpársáv kíséri.

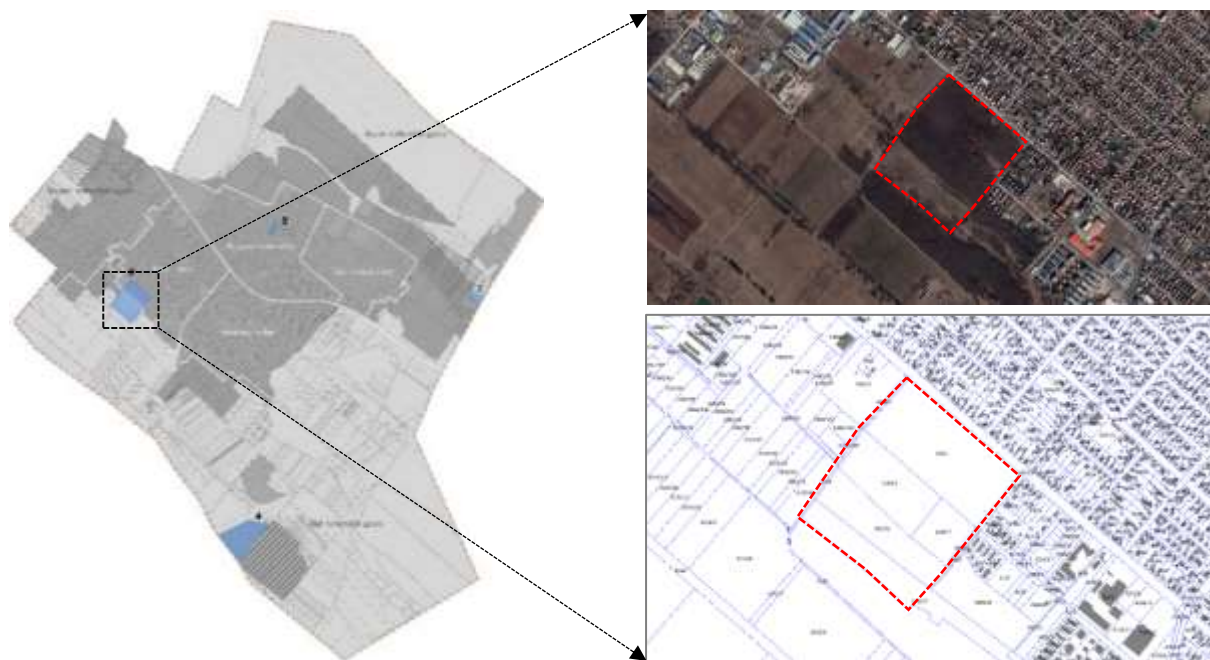
A vizsgált terület és környezete kialakult beépítéssel rendelkezik. Az épületek funkciója többnyire lakó, a Fő út mentén azonban az intézményi és a kereskedelmi funkció is megjelenik. A vizsgált terület környezetében kertvárosias jellegű lakó-, valamint településközponti vegyes funkciójú területek találhatók.

Módosítási igény a területen: A 1820/1; 1820/2 és 1820/3 helyrajzi számú területek övezeti átsorolása a kialakult kerítésvonal alapján közlekedési terület övezetéből településközponti vegyes terület építési övezetébe.

#### 2.1.4. A módosítással érintett 3. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A tervezési terület Vecses belterületének dél-nyugati határa mentén húzódik, a Görgey utca és Széchenyi utca környezetében. Budapesttel való közúti kapcsolatát a Széchenyi utca biztosítja, melyen Kőbánya-Kispest és az Erzsébet tér irányából autóbuszjárat közlekedik. A Volán buszjáratok Besztercei utca nevű megállóhelye a tervezési terület északi határában található. A 100-as vasútvonal Vecses állomása a Dózsa György úton keresztül érhető el.

A tervezési terület északi része belterület, mely a „Halmi telep” városrészhez tartozik, déli része a település „déli külterületi gyűrűjébe” esik. A tervezési terület nagyobb része jelenleg fás növényállománnyal borított, az országos erdőállomány adattárban szereplő erdőterület. A fennmaradó területek egy része rét, illetve szántó művelési ágban vannak.



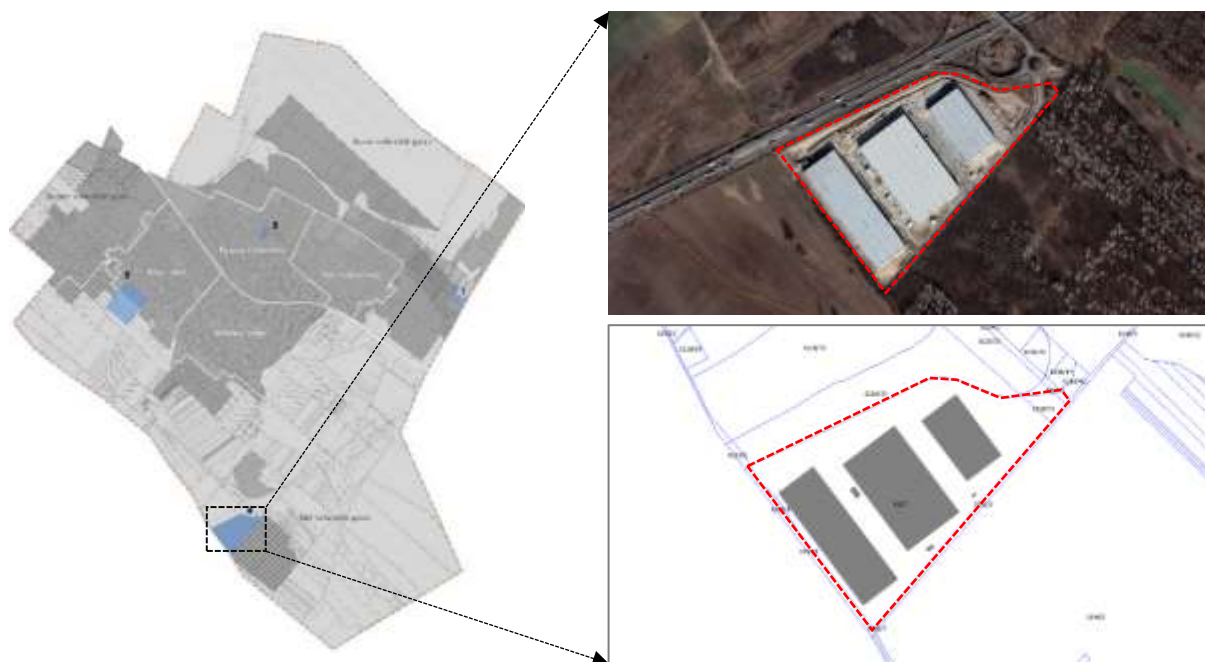
5. ábra: A 3. számú tervezési terület elhelyezkedése

A területet északról a Széchenyi utca, keletről a Görgey utca határolja, melyek túloldalán kertesházás lakóterület található. Délről erdőterületek, nyugatáról a saját használatú földút túloldalán erdő- és 5-ös, 6-os minőségi osztályú szántóterületek helyezkednek el. A tervezési terület tágabb környezetében, keletre a Dózsa György út mentén gyorsan fejlődő intézményi vegyes területek láthatóak, ahol az utóbbi tíz évben lakópark beruházások valósultak meg, nyugatra pedig kereskedelem, szolgáltató, raktározó funkciót betöltő gazdasági területek találhatóak.

Módosítási igény a területen: A 0184/2 és 0184/4 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolása településközponti vegyes terület építési övezetbe, valamint a módosítás keretében a jelenleg meglévő és a tervezett átsorolás által megszűnő erdőállomány pótlása a 0189/7 helyrajzi számú területen.

### 2.1.5. A módosítással érintett 4. számú terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A módosítással érintett terület Vecsés „déli külterületi gyűrű” városrészében helyezkedik el Gyál határában az M0 autópálya, a Baross Gábor utca meghosszabbítása (települési jelentőségű út), valamint a Schwarz Dávid utca mentén. Az M0 körgyűrű segítségével a közeli M4 és M5 autópálya is gyorsan elérhető, míg a Baross Gábor utca segítségével Vecsés és Gyál központi területei irányába biztosítható összeköttetés. Helyzetéből fakadóan a terület kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A területet tömegközlekedési szempontból a Volánbusz 576 számú járatának CTPark nevű megállója szolgálja ki, mely Budapest Kőbánya-Kispest és Vecsés Erzsébet tér között közlekedik.



6. ábra: A 4. számú tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület jelenleg beépített, területén a CTPark működik. Csarnoképületi gazdasági, logisztikai funkciót látnak el. Környezetében meglévő erdőterületek, valamint mezőgazdasági területek találhatóak.

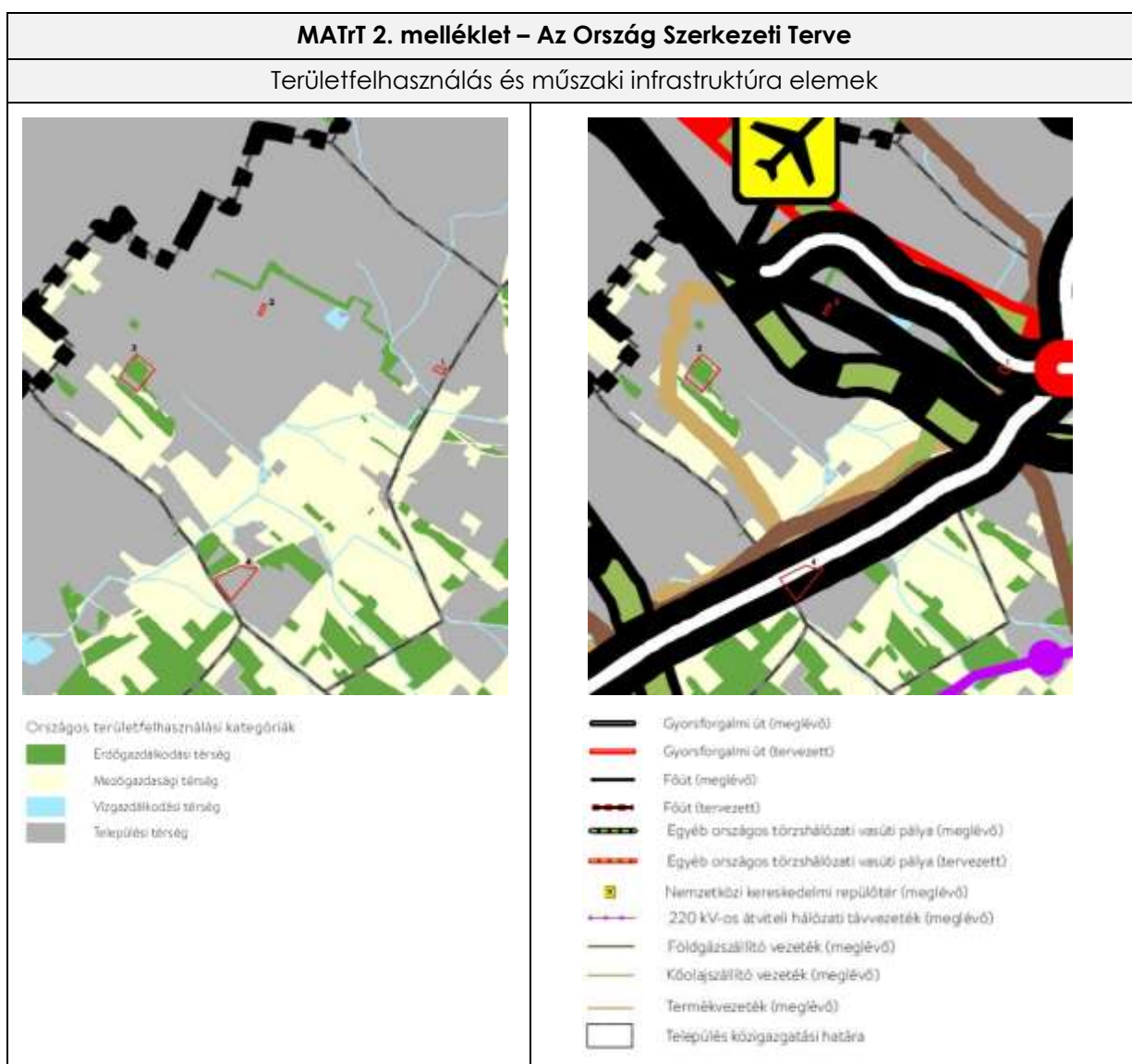
Módosítási igény a területen: A Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a tervezési területen felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezeteit jelölte ki, melyek átvezetése szükséges a hatályos településrendezési eszközökre.

## 2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

### 2.2.1. A hatályos területrendezési tervek vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

#### 2.2.1.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)

2018. december 28-án elfogadásra került a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (A TOVÁBBIAKBAN: MATrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (Országos Területrendezési Terv [OTrT], a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve [BATrT] és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve [BKÜTrT]) összevonásával egy jogszabályban tartalmazza az országra és kiemelt térségeire vonatkozó területrendezési előírásokat. Az alábbiakban az MATrT tartalmát vizsgáljuk az egyes tervezési területek tekintetében.

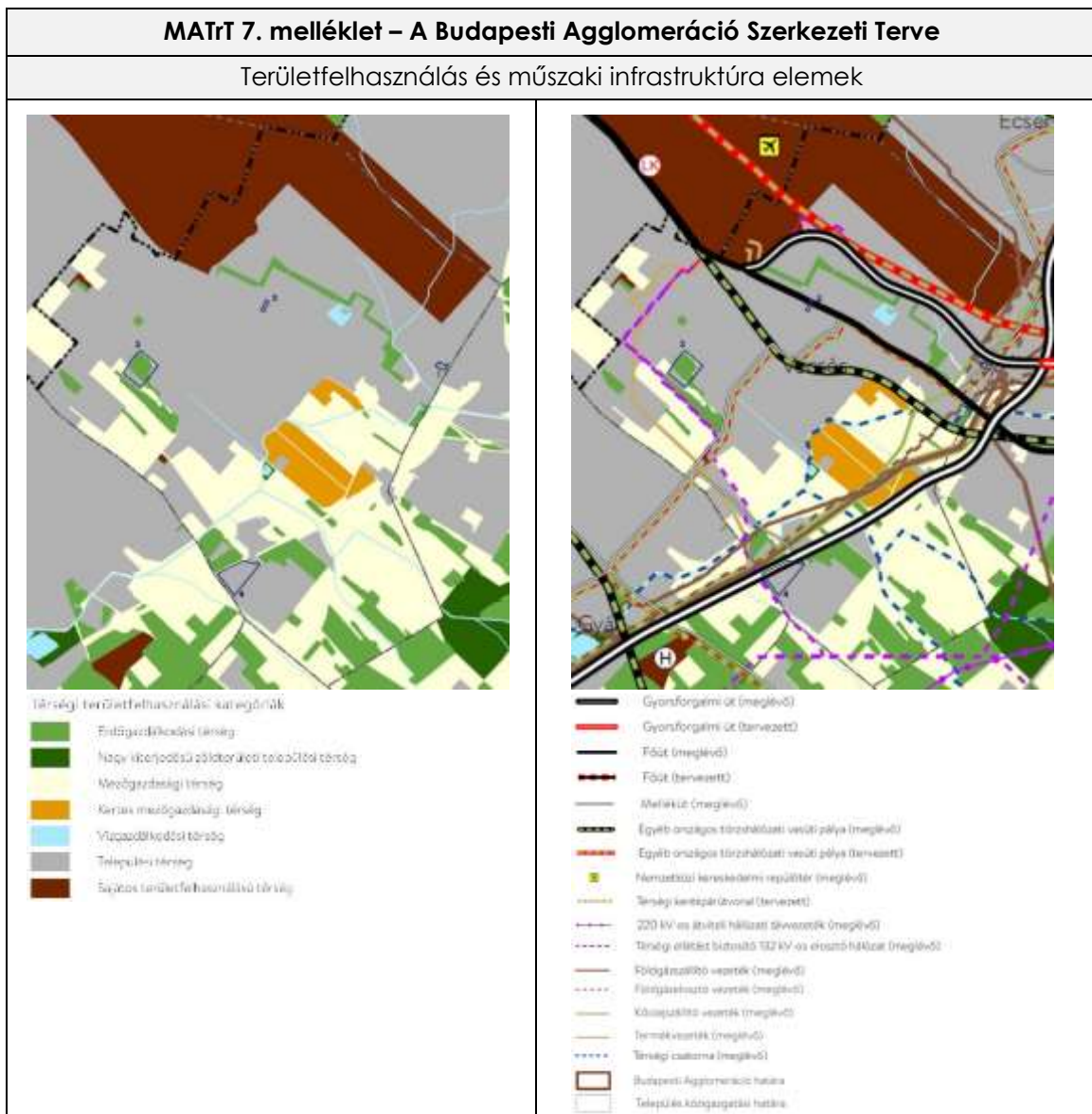


Az MATrT 2. melléklete alapján az 1; 2. és 4. számú területek **települési térségbe** soroltak, míg a 3. számú területet a **települési térségen kívül még mezőgazdasági térség és erdőgazdálkodási térség** is érinti.

Ezenfelül az egyes országos műszaki infrastruktúra elemek a következőképpen érintik a tervezési területeket:

1. számú terület: A vizsgált területet meglévő gyorsforgalmi út, meglévő földgázzállító vezeték és kőolajszállító vezeték érinti.
2. számú terület: A tervezési területet meglévő főút érinti.
3. számú terület: A vizsgált területet országos infrastruktúra elemek közvetlenül nem érintik.
4. számú terület: A tervezési területet meglévő gyorsforgalmi út érinti, környezetében termékvezeték, földgázzállító vezeték és kőolajszállító vezeték húzódik.

Az MATrT 7. melléklete – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – szerint a módosítással érintett területek – az Ország Szerkezeti Tervéhez igazodóan – települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségbe soroltak.



Az egyes területeket az országos műszaki infrastruktúra elemeken felül a további térségi ellátást biztosító műszaki infrastruktúra elemek érintik:

1. számú terület: A vizsgált terület határán mellékút halad. A területet földgázzállító vezeték, valamint tervezett térségi kerékpárútvonal érinti.
2. számú terület: A tervezési területet meglévő főút érinti.

3. számú terület: A tervezési területet közvetlenül országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti. A terület déli határának közelében 132 kV-os térségi jelentőségű elosztó hálózat vezetéke halad.
4. számú terület: A tervezési területet meglévő gyorsforgalmi út érinti, dél-nyugati határában 132 kV-os térségi jelentőségű elosztó hálózat vezetéke húzódik.

Az MATrT területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az **erdőgazdálkodási térség**ben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; [...]
- d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” [...]

Egyéb a területfelhasználást érintő előírások:

„10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

- a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni. [...]

#### „8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

#### „23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

37. § A Budapesti Agglomeráció településeiben a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

**38. § (1)** Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételevel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. [...]

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

**39. § (1)** Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg."

#### **„24. A települési térség növekménye**

**40. § (1)** A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait."

A műszaki infrastruktúra elemeket érintő előírások:

**„15.§ [...]** (2) A településrendezési tervben

- a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő



államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától."

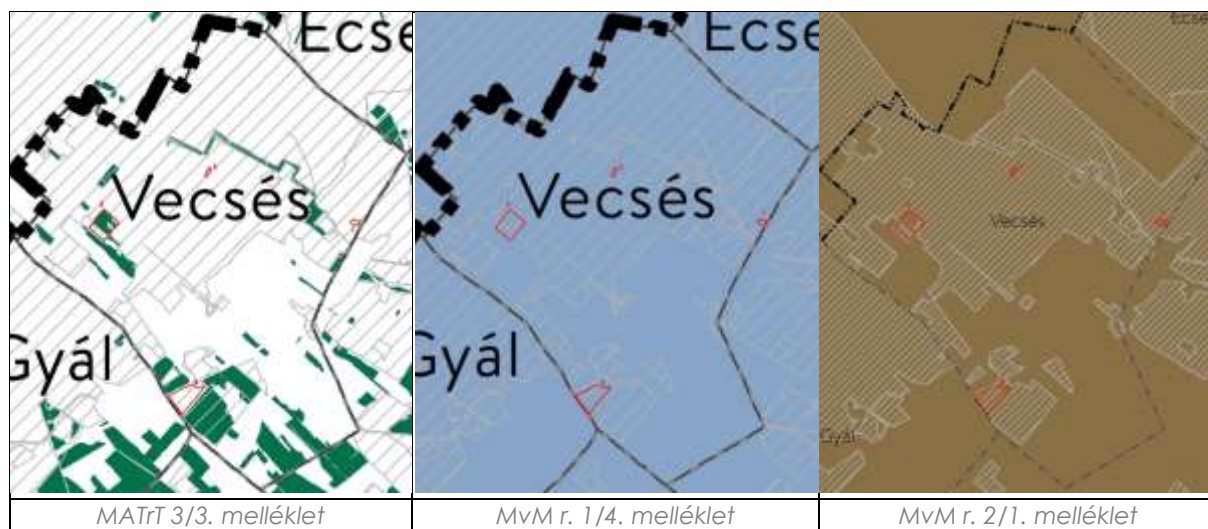
### 2.2.1.2. Országos és Agglomerációs Övezeti Tervek

A térségi övezeteket és azok kapcsolatát az MATrT 5. sz. mellékletében szereplő táblázat mutatja be:

Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv
Ökológiai hálózat magterületének övezete	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
Erdők övezete	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
Tájképvédelmi terület övezete	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
Vízminőség-védelmi terület övezete	
Nagyvízi meder övezete	
VTT-tározók övezete	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	Tanyás területek övezete
	Földtani veszélyforrás területének övezete
	Egyedileg meghatározott vármegyei övezet(ek)

Az **MaTrT 19. § (4)** és a **42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti előírásait **a területrendezésért felelős miniszter külön rendeletben** - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet.) - **állapítja meg.**

A tervezési területet az alábbi övezeti lehatárolások érintik:



- Erdők övezete (MATrT 3/3. melléklet)
- Víztisztaság-védelmi terület övezete (MvM rendelet 1/4. melléklete)
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM rendelet 2/1. melléklet)
- Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek (Pest Megye Területrendezési Terve mellékletei)

**MATrT 3/3. melléklet: Erdők övezete:** Az övezet a 3. számú tervezési területet érinti. A területrendezési törvény értelmében a településen kijelölésre került erdőövezet 95%-át erdő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a TSZT-ben.

*„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”*

A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében felsorolt területek:

- „4. § (2) E törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül:*
- a) az arborétumra;*
  - b) a közparkra;*
  - c) az üzemmel, állandó jellegű mezőgazdasági telephellyel, temetővel, valamint közüzemi létesítményekkel azonos földrészleten lévő, művelés alól kivett területre;*
  - d) az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekvő ingatlanra, a nemzeti vagy közösségi támogatással létesített erdő, valamint az állam 100%-os tulajdonában álló földrészlet kivételével;*
  - e) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti tanya területére;*
  - f) a közút, vasút, árvízvédelmi töltés, csatorna, valamint egyéb vonalas műszaki létesítménnyel azonos földrészleten lévő, művelés alól kivett területre;*
  - g) a honvédelmi és katonai célú építményeknek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint kijelölt és körülkerített működési és védőterületére;*
  - h) a fás szárú növényekből álló, külön jogszabály szerint létesített ültetvényre;*
  - i) a belterületre, az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőrészletként nyilvántartott erdők, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek kivételével;*
  - j) a karácsonyfa, díszitógally, vadgyümölcs és vessző termelését szolgáló területre;*
  - k) az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területre.”*

**MvM rendelet 1/4. melléklet: Víztisztaság-védelmi terület övezete:** Az övezet Vecses város teljes területét, így az összes tervezési területet érinti.

*„5. § (1) A víztisztaság-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A víztisztaság-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a víztisztasággal érintett területeket. A kijelölt víztisztasággal érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. [...]*

A hatályos Helyi Építési Szabályzatban szerepelnek a víztisztasággal kapcsolatos egyedi szabályok, ezek módosítása azonban a jelen dokumentációban bemutatott tervezett módosítások miatt nincs szükség.

**MvM rendelet 2/1. melléklet: Ásványi nyersanyagvagon övezete:** Az övezet Vecses város teljes területét, így az összes tervezési területet érinti.

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A hatályos TSZT nyersanyagvagon területet egyik tervezési területen sem jelöl.

### 2.2.1.3. Pest Megye Területrendezési Terve

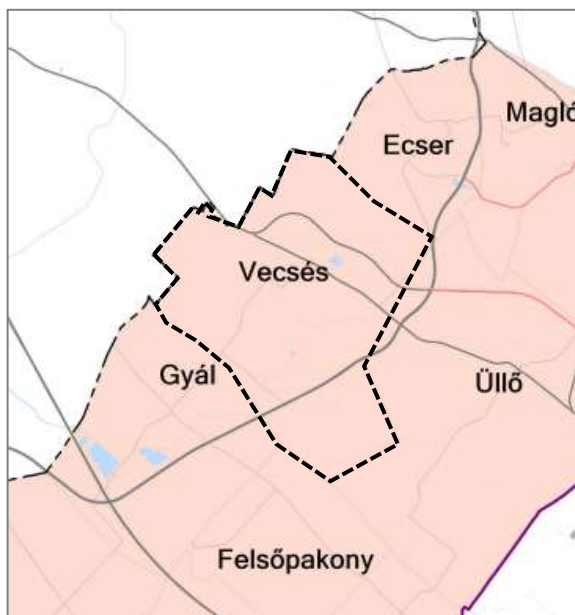
2020. év nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Vecsést, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. Melléklet)
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. Melléklet)
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. Melléklet)
- Kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. Melléklet)
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Vecses város területe és ezáltal az összes módosítással érintett terület a hatályos PMTrT alapján logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.



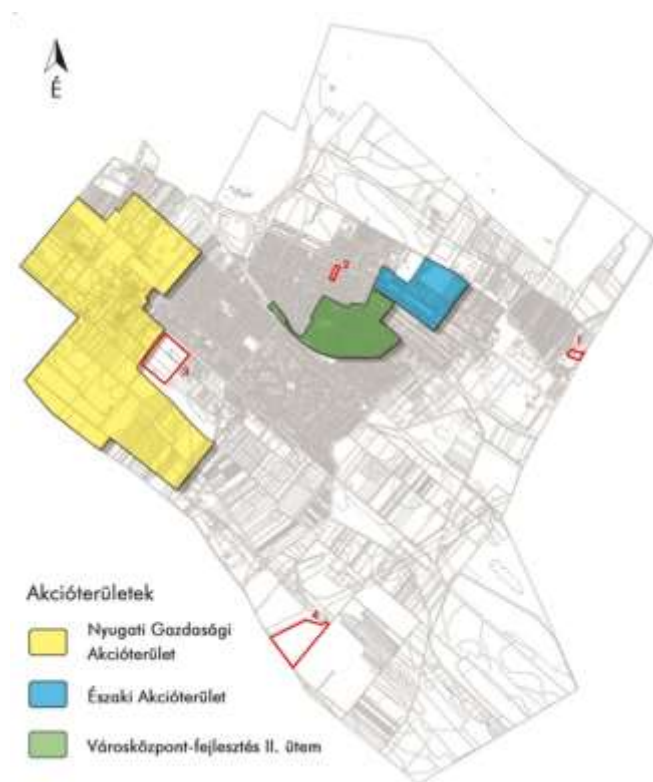
A hatályos PMTrT alapján:

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A tervezett módosítások keretében nem kerül kijelölésre új gazdasági, logisztikai célú fejlesztési terület.

## 2.2.2. Vecses Város településfejlesztési és rendezési dokumentumainak vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

### 2.2.2.1. Az egyes módosítással érintett területek viszonya a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal



Vecses ITS – Az akcióterületek és a tervezési területek viszonya (Forrás: Vecses ITS)

Vecses Város Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióját (TKF) Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testülete 45/2015. (III.24.) határozatával hagyta jóvá, míg a város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját 6/2016. (I.26.) Kt. határozatával fogadta el. A településfejlesztési koncepció Vecses város hosszútávú jövőképét határozza meg 2014-2028 időszakra, mely szerint a következő évek célja, hogy „Vecses élhető és szerethető, harmonikusan fejlődő, jelentős térségi és országos gazdaságstratégiai szereppel rendelkező, hagyományait őrző, jellegzetes arculattal bíró, modern és dinamikus kisváros” legyen. A célok eléréséhez egy átfogó célrendszer került kidolgozásra, mely egyaránt érinti az épített és természeti környezetet, a társadalmat, a gazdaságot, illetve a szabályozási, adminisztratív rendszereket. Az átfogó célok megvalósításához több stratégiai és rész cél is hozzájárul.

Vecses város ITS-ének célrendszere a TFK-ban meghatározott átfogó célok köré épülve, az átfogó célok alá rendelve, rövid és középtávú időtávhoz igazítva (2015-2020) határozza meg stratégiai célkitűzéseit (7 tematikus és 1 területi). Az ITS a beruházási típusú fejlesztések tekintetében 3 típusú fejlesztés-programozási szerkezetet tartalmaz: akcióterületeket (3 akcióterületi fejlesztés), hálózatos beruházási fejlesztéseket (1 projekt) és akcióterületen kívüli egyedi vagy pontszerű fejlesztéseket (20 projekt).

Az egyes módosítással érintett területeket akcióterület, hálózatos fejlesztési projekt és egyedi fejlesztés nem érinti, így azok nem befolyásolják és nem lehetetlenítik el a város hosszú- és középtávú fejlesztési elképzeléseit.

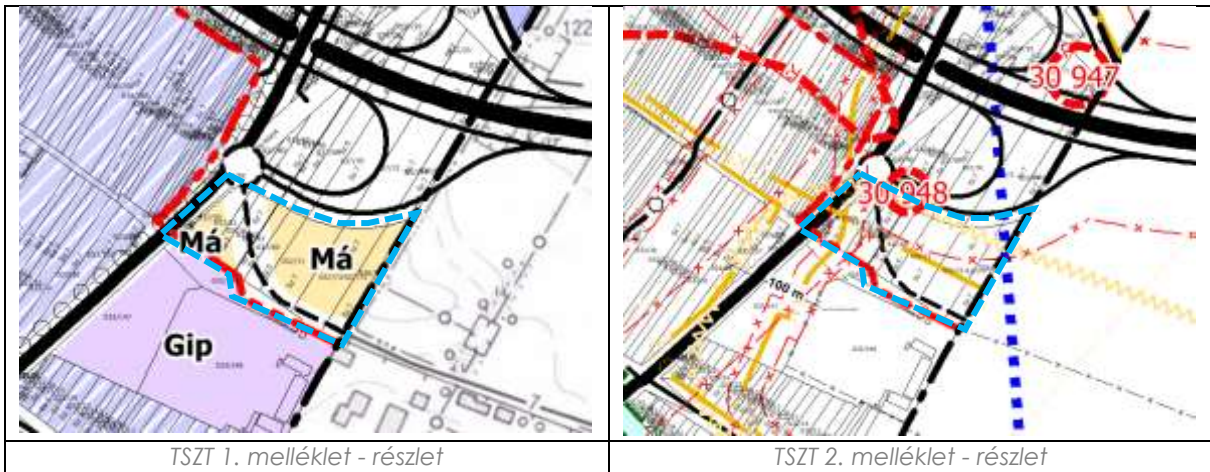
### 2.2.2.2. A hatályos településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett területek viszonylatában

#### Vecses Város hatályos Településszerkezeti terve

Vecses Város Településszerkezeti tervét a 94/2016.(IV.26.) határozattal hagyta jóvá Vecses Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A terv elfogadása óta több alkalommal módosult. A TSZT 1. melléklete Vecses város Településszerkezeti tervét, míg 2. melléklete a település Településszerkezeti tervének védelmi és korlátozási tervlapját tartalmazza.

A tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában a hatályos TSZT a következőket tartalmazza:

### 1. számú módosítással érintett terület

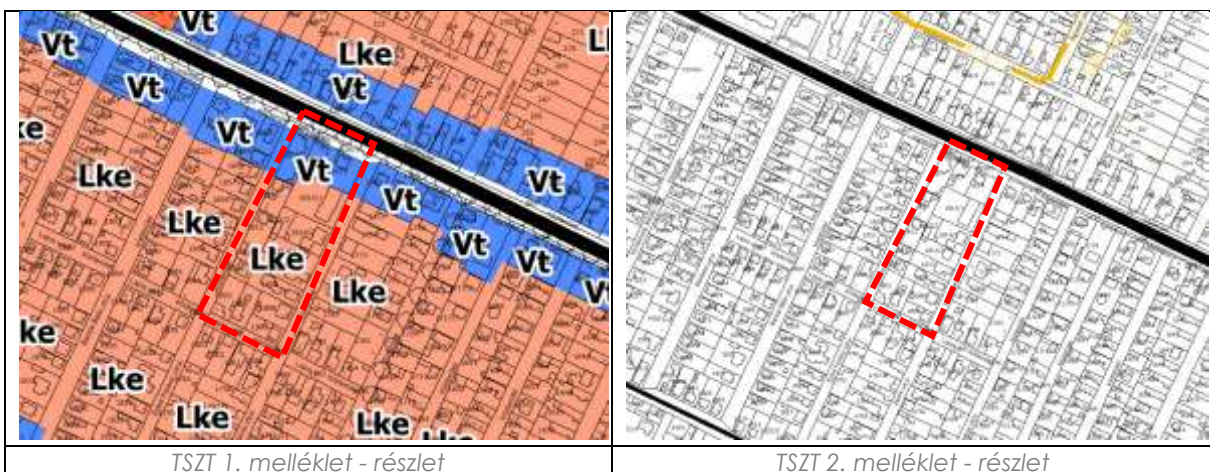


A hatályos TSZT alapján a tervezési terület **KÖu** jelű közúti közlekedési területbe sorolt, melyet **Má** jelű általános mezőgazdasági területek határolnak. A vizsgált terület nyugati határán futó Új Ecseri út országos II. rendű főútvonal, mely észak felé összeköttetést biztosít az M4 autópályával, dél felé pedig a 4-es úttal. Az utat tervezett kerékpárút kíséri. A tervezési területet tervezett fontosabb szintbeni csomópont, valamint tervezett települési jelentőségű út érinti. Keleti irányból Vecses település határa, míg déli és nyugati irányból tervezett belterületi határ kíséri.

A módosítással érintett terület közelében közúti közlekedési területek, ipari területek, valamint tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek találhatóak.

A hatályos TSZT 2. melléklete alapján a tervezési területet nagynyomású földgázvezeték és nagyközépnomású gázvezeték szeli át, melyet védőtávolság kíséri. A vizsgált területet továbbá zajvédelmi hatásterület, utak védőtávolsága, régészeti lelőhely (30 948 azonosítószám), valamint Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete érinti.

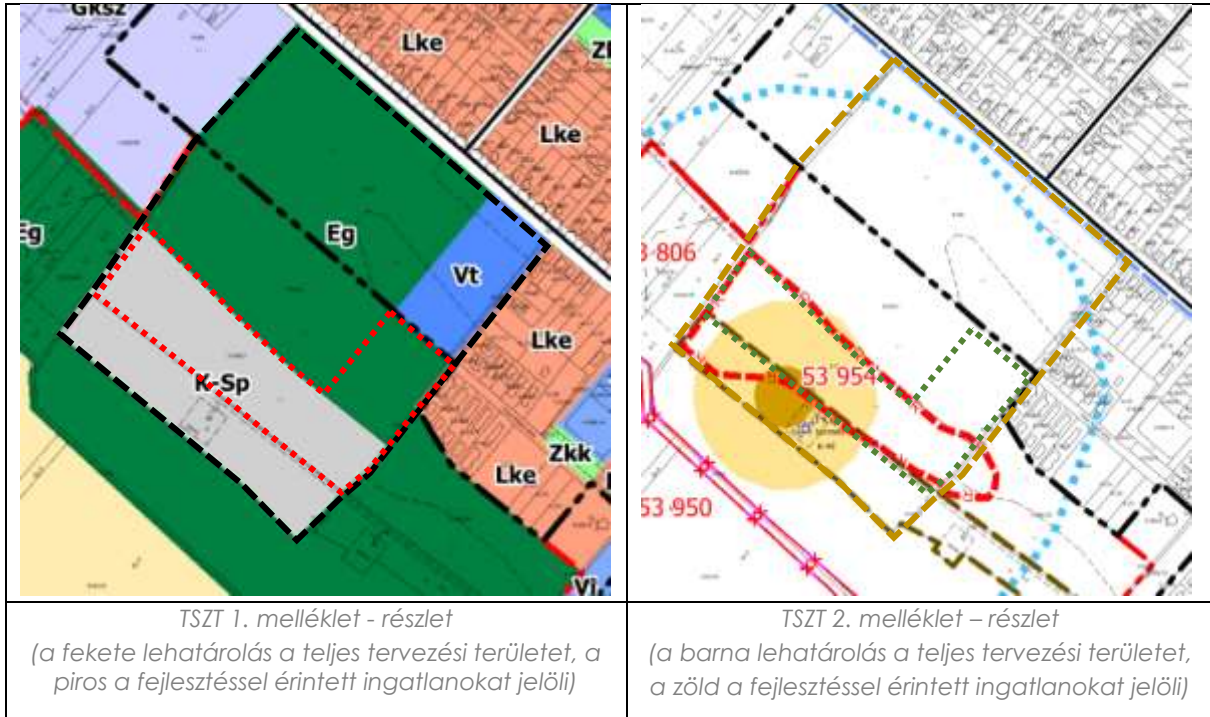
### 2. számú módosítással érintett terület



A módosítással érintett terület (1820/1, 1820/2 és 1820/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok) a hatályos TSZT 1. melléklete alapján egyrészt **KÖu** jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásba, másrészt **Vt** jelű településközponti vegyes terület területfelhasználásba sorolt. Környezetében, a 4-es főút mentén településközponti vegyes területek, míg azokról északra és délre kertvárosi lakóterületek (Lke jelű) húzódnak.

A tervezési terület a 4. számú főút mentén helyezkedik el, mely országos II. rendű főútvonalként jelölt. Az utat meglévő kerékpárút kíséri. A TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap – a tervezési területet nem érinti.

### 3. számú módosítással érintett terület



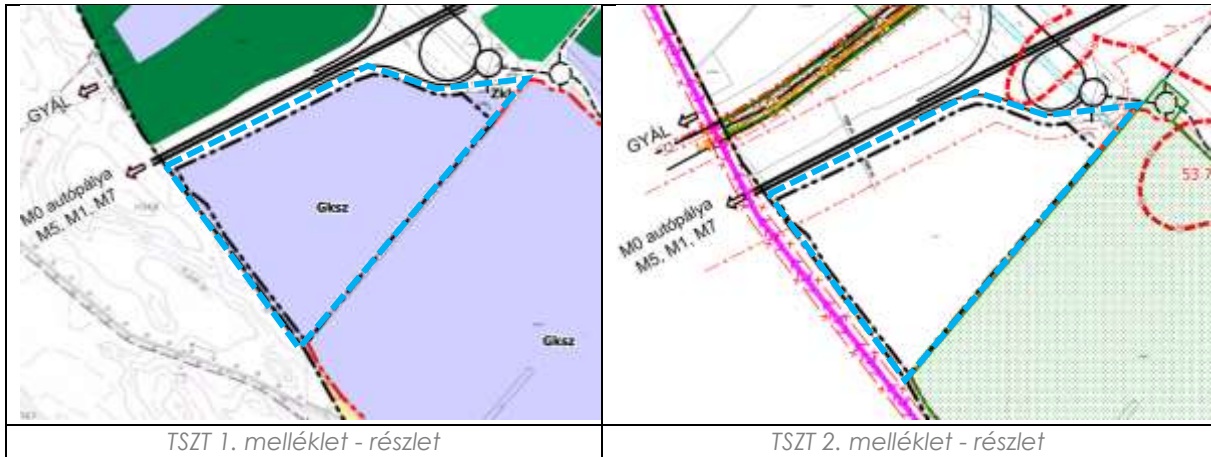
A tervezési terület a hatályos TSZT szerkezeti tervlapján **Vt** jelű településközponti vegyes területfelhasználásba (a 4166 hrsz.-ú ingatlan egy része), **Eg** jelű gazdasági erdőterületbe (a 4166 hrsz.-ú ingatlan egy része, a 0184/4 és a 0184/5 hrsz.-ú ingatlanok területe), továbbá **K-Sp** jelű nagyterjedésű sportolási célú területfelhasználásba (a 0184/2 és a 0189/7 hrsz.-ú ingatlanok területe) sorolt. A tervezési terület szomszédságában kertvárosias lakóterület (**Lke**), kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**) és gazdasági erdőterület (**Eg**) található.

A tervezési területen keresztül, a 0184/4 hrsz.-ú ingatlan északi határa mentén halad Vecses belterületének jelenlegi határa, a vonalas infrastruktúra elemek közül a TSZT a tervezési terület északi határa mentén meglévő települési jelentőségű közutat jelöl (Széchenyi út), mely mentén tervezett kerékpárút nyomvonal halad.

A TSZT 2. melléklete alapján a tervezési területet Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet felszíni vetülete, belső és külső védőidom felszíni vetülete, valamint Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „A” zóna felszíni vetülete érinti. A 0189/7 helyrajzi számú ingatlanon vízmű kút található. A tervezési területet meglévő belterületi határ szeli át, valamint nyugati területeit tervezett belterületi határ érinti. Északi részén csapadékvízvezető árok húzódik. A területet továbbá az 53 954 azonosító számú régészeti lelőhely érinti.

### 4. számú módosítással érintett terület

A hatályos TSZT szerkezeti terve alapján a tervezési terület **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba sorolt. Környezetében szintén kereskedelmi, szolgáltató területek, valamint KÖu jelű közúti közlekedési területek, egy kisebb Zkk jelű zöldterület (közkert) és erdőterületek (Eg: gazdasági erdőterület; Ev: védelmi erdőterület) található. A vizsgált területtől északra az M0 autópálya fut, melyről leágazva a terület egy körforgalmon keresztül, települési jelentőségű út által közelíthető meg.



A tervezési területet a TSZT 2. melléklete alapján utak védőtávolsága (M0 autópálya 100 méteres védőtávolsága) érinti. Határait a belterületi határ képezi, tőle keletre tervezett belterületi határ húzódik. A tervezési területtől dél-nyugatra 132 kV-os villamos légvezeték és védőtávolsága, keletre Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok találhatóak.

### Vecses Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ, SZT)

Vecses Város Építési Szabályzatát és a mellékletét képező Szabályozási tervet a 6/2016.(IV.28.) Önk. rendelettel hagyta jóvá Vecses Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A terv hatálybalépése óta több alkalommal módosult. A VÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza a tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában:

#### 1. számú módosítással érintett terület



A hatályos Szabályozási terv alapján a tervezési terület mentén országos jelentőségű út övezetébe sorolt területek találhatóak (Új Ecseri út, M4 autópálya), melyből egy tervezett körforgalmon át egy **kiszolgáló és lakóút** övezetébe sorolt, kiszabályozott terület tárja fel a tervezési területet és halad tovább Üllő felé. A szabályozási vonallal jelzett utat **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt területek, valamint délről Gip-SZ-1 jelű ipari építési övezetbe sorolt területek határolják.

A tervezési területet a szabályozás más jogszabály által megállapított elemi közül a 30 948 nyilvántartási számú régészeti lelőhely, nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága, illetve nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága, valamint 22 kV-os légvezeték és biztonsági övezete érinti. A tervezési terület szinte teljes mértékben közműlétesítményhez tartozó zajvédelmi hatásterület kiterjedése alá esik, ezenkívül Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete érinti.

A VÉSZ az egyes övezetekre és szabályozási elemekre vonatkozó előírásai az alábbiak:

#### „49. A közlekedési területek övezeteinek előírásai (KÖu)

**53. § (1)** A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az országos közutak – KÖU - a) külterületi szakaszán a közút tengelyétől számított 50 méteren, autópálya, autópálya és főútvonal esetén 100 méteren, a hozzátartozó csomóponti ág esetében 50 méteren belül építményt elhelyezni, bővíteni, rendeltetését megváltoztatni, nyomvonal jellegű építményt elhelyezni, bővíteni, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermelést folytatni, valamint b) a belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építményt létesíteni, bővíteni, rendeltetését megváltoztatni, valamint a közlekedési és közműterületeken belül nyomvonal jellegű építményt elhelyezni, bővíteni a vonatkozó közúti közlekedésről szóló jogszabályok szerint lehet.

(3) Új beruházások esetén, a beépítésből származó forgalomnövekedés miatt szükséges útfelújításokat a beruházással egyidejűleg kell megvalósítani a használatba vétel időpontjáig. A beépítéssel arányosan ütemezett közlekedésfejlesztésre a beruházónak és az önkormányzatnak, illetve az út kezelőjének külön megállapodása (településrendezési szerződése) az irányadó.

(4) Országos közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozásai az útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint létesíthető. 30 várakozóhelynél nagyobb parkoló bejárata útcsatlakozásnak minősül, melyek távolsága lakott területen belül legalább 150 m. [...]

#### **„50. Az övezetbe nem sorolt közlekedési területek**

**54. § (1)** Újonnan kialakítandó [...] vegyes, gazdasági és különleges területen legalább 16,0 m szélességű kiszolgáló utat kell létesíteni. [...] központi, gazdasági és különleges területen 6,0 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő. Mezőgazdasági területen - kivéve a szabályozási tervben rögzített szerkezeti jelentőségű utakat - új közforgalmú út legalább 12 m szélességű legyen. [...]

(4) Új utak burkolásakor az útburkolat legmagasabb szintje legfeljebb 10 cm-rel, az egyes utak burkolati felújításakor legfeljebb 20 cm-rel haladhatja meg az út menti átlagos telekszinteket, amennyiben a csapadékvíz-elvezetés vagy a szikkasztás lehetősége egyébként biztosított. [...]"

#### **56. A mezőgazdasági terület általános előírásai (Má)**

**61. § (1)** Mezőgazdasági területen növénytermesztés, állattartás, állattenyésztés, halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik: a) kertes mezőgazdasági övezetekre (jele: Mk); b) általános mezőgazdasági övezetekre (jele: Má). [...]

(4) A külterületi mezőgazdasági létesítményeknél keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket egyénileg kell biztosítani. A keletkező szennyvizek ártalmatlanítási lehetőségéről eseti vízügyi szakhatósági állásfoglalást kell beszerezni. Amennyiben a keletkező szennyvizet egyénileg működtetett kisberendezéssel kell tisztítani, akkor a vízjogi engedélyektől függően a tisztított szennyvizet a kijelölt befogadóig kell eljuttatni. A szennyvíz szikkasztása tilos. [...]

(6) A külterületi mezőgazdasági területeken kerítés csak az Mk övezetekben, illetőleg a birtokközpontok körül létesíthető az alábbiak szerint: a) a földrészlet határán vagy a külterületi utak mellett a földutak tengelyétől mért min. 6,0- 6,0 m távolságra."

#### **„57. A mezőgazdasági terület övezetei (Mk és Má)**

**62. § (4)** Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak mezőgazdasági művelés alatt álló távlati fejlesztési területek, a tájképvédelmi vagy természetvédelmi szempontból beépítésre nem javasolt területek. Az övezetben a) birtokközpont nem alakítható ki; b) épület nem létesíthető, c) épületnek nem minősülő, az extenzív állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), a méhészet fenntartásához, a növénytermesztéshez kapcsolódó, kizárólag a terménytárolás célját szolgáló építmény és ideiglenes jellegű üvegház vagy fóliasátor létesíthető.

(5) Az övezetek határértékeit az 1. melléklet 12. pontja határozza meg."



Az egyes övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület magassága „Ém”	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		legalább	legfeljebb
			felett	alatt				
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
Má-2	SZ	5000	-	-	90	-	-	-

A VÉSZ egyéb vonatkozó előírásai:

„11. § (1) A terven jelölt hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló országos rendeletben foglaltak szerint kell betartani.”

## 2. számú módosítással érintett terület



A hatályos Szabályozási terv szerint a tervezési terület országos jelentőségű út (KÖU) mentén található. Az érintett (1820/1); 1820/2 és 1820/3 helyrajzi számú telkek **kiszolgáló- és lakóút** övezetébe soroltak, környezetük (1817; 1818; 1819 hrsz) **Vt-2** jelű településközpont vegyes terület építési övezetébe tartozik. A vegyes területektől délre Lke-O-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete található. A terv a 4-es számú főút mentén meglévő kerékpárutat ábrázol, az Erkel Ferenc utca mentén pedig helyi védelem alatt álló fasor húzódik.

A kiszolgáló- és lakóutakra vonatkozó VÉSZ előírások az egyes számú terület esetében már bemutatásra kerültek. A vizsgált területre vonatkozó további előírások az alábbiak:

### „37. Településközpont vegyes terület (Vt)

**38.§ (1)** A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és szállás jellegű az 5. melléklet szerint, vendéglátási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképpen rendelkeznek.

(2a) Az övezetekben az 1000 m<sup>2</sup> teleknagyságot meghaladó telkeken az 5. melléklet szerinti szállásrendeltetésű épületek közül szálloda legfeljebb 10 szobával és 25 ágygal, panzió legfeljebb 10 szobával és 25 ágygal, egyéb szálláshely egyéb szálláshely és magán szálláshely legfeljebb 10 szobával és 25 ágygal; szállás jellegű épület legfeljebb 4 rendeltetési egységgel létesíthető.

(3) A Vt építési övezeteiben melléképületként elhelyezhető: személygépjármű tároló, egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Vt építési övezetekben nem helyezhető el: a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek, üzemanyagtöltő, szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény, zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény, lakókocsi, lakókonténer vagy egyéb, épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(5) A **Vt** építési övezetekben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása.

(6) Az egyes építési övezetekben legfeljebb 200 telek m<sup>2</sup>-ként egy, de legfeljebb hat rendeltetési egységet, vagy lakást tartalmazó épület létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek. [...]"

**„39.§** [...] (2) A kialakult beépítésű Vt-2 jelű építési övezet a település jellemzően vegyes (lakó és intézményi) rendeltetésű területe, ahol jelentős forgalomkeltő létesítmény nem helyezhető el. Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

a) az övezetben a beépítettség és az építhető bruttó szintterület mértéke a felhasználástól függően: kizárólagos lakófelhasználás esetén: 30 %, illetve 0,6 m<sup>2</sup> /telekm<sup>2</sup>; ha az egyéb hasznosítás eléri a beépített szintterület 25 %-át: 35 %, illetve 0,8 m<sup>2</sup> /telekm<sup>2</sup>; nem lakócélú, az övezetben megengedett felhasználás esetén: 40 % - saroktelken 50 % -, illetve 1,0 vagy 1,2 m<sup>2</sup> /telekm<sup>2</sup> lehet;

b) a zöldfelület legkisebb mértéke a beépítettség növelhetősége mértékével, - 5 vagy 10 %- kal - csökkenthető;

c) az övezetek telkein legfeljebb egy, kétlakást vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazó, az 1200 m<sup>2</sup> feletti telken legfeljebb két épületben, összesen négy lakást vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető azzal, hogy a kialakítható legkisebb telekméret alatti – 550 m<sup>2</sup> -nél kisebb – méretű telken legfeljebb egy rendeltetési egység vagy lakás létesíthető;

d) Új lakó, szállás jellegű és vegyes rendeltetésű épület létesítése esetén legalább a létesítendő gépjárműtárolók 50 %-át épületben kell biztosítani;

e) az övezetekben új építés esetén a létesítendő épület a szomszédos telkek használatát nem korlátozhatja;

f) az övezetben az oldalhatáron vagy csurgó-távolságon álló épülethomlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét;

g) a 35 m telekmélységet el nem érő telkek esetén az építési hely a hátsó telekhatárig terjedhet, amelynek 6 m széles sávján belül legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, kizárólag az övezetben megengedett rendeltetésű melléképület létesíthető.

h) Az övezetben megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve, legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve. [...]"

(7) Az egyes építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 4. pontja határozza meg."

A módosítással érintett Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
			felett	alatt			legalább	legfeljebb
övezet jele		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
<b>Vt-2</b>	O*	550	30/40*	60	40/30*	0,6/1,0*	4,0	5,5/7,0*

\*Az építési övezetre vonatkozó kiegészítéssel

### 3. számú módosítással érintett terület

A terven az önkormányzat tulajdonában lévő 4166 hrsz.-ú ingatlan egy része (mintegy 86 méter szélességben) **Vt-3** jelű településközponti vegyes terület építési övezetébe tartozik. A 4166 hrsz.-ú telek fennmaradó része a 0184/4 és a 0184/5 hrsz.-ú telkek területével együtt **Eg** jelű gazdasági erdőterületek övezetébe sorolt. A 0184/2 és a 0189/7 hrsz.-ú ingatlan lehatárolás



által érintett területe **K-Sp** jelű különleges sportolási terület építési övezetébe tartozik, mely utóbbi a vízművek egykori üzemi területe.

A 0184/2, a 0184/4 és a 0189/7 hrsz.-ú ingatlanok területét az 53 954 nyilvántartási számú régészeti lelőhely érinti. A 0189/7 hrsz.-ú ingatlanon jelölt megszűnő vízműterület környezetének megközelítőleg 450 méteres sugarában hidrogeológiai védőidom lehatárolása jelölt.

*Hatályos Szabályozási tervlap – részlet  
(a fekete lehatárolás a teljes tervezési területet, a sárga a fejlesztéssel érintett ingatlanokat jelöli)*

A településközpont vegyes területekre vonatkozó általános előírások a 2. számú területnél már bemutatásra kerültek. A VÉSZ az egyes övezetekre és szabályozási elemekre vonatkozó további előírásai az alábbiak:

**39.§** [...] (3) A **Vt-3** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) az övezetben lakáscélú felhasználás csak abban az esetben létesíthető, amennyiben a lakhatáshoz szükséges környezetvédelmi feltételek biztosíthatók;

b) új lakóépület létesítése esetén a jogszabályok szerint szükséges gépjármű-elhelyezést legalább 50 %-ban épületben kell biztosítani. A gépkocsitároló megépítéséhez szükséges min. 20 m<sup>2</sup>/szgk. alapterületet a beépített alapterületbe akkor is bele kell számítani, ha az a lakóépülettel egy időben nem valósul meg."

#### **„55. Az erdőterületek övezetei [...]**

**60.§** [...] (2) A **gazdasági erdő** övezetben és az akként nyilvántartott terület építésre igénybe vehető földrészletén legalább 10 ha erdőterület esetén annak fenntartásához szükséges tanyaudvar-terület létesíthető, legfeljebb 2000 nm területtel. A tanyaudvar-területen egy tulajdonosi vagy szolgálati jellegű, a hozzátartozó erdőtől el nem idegeníthető lakás, vadászház, vagy erdészeti célú gazdasági épület létesíthető."

#### **„44. Különleges sportolási terület építési övezete (K-Sp)**

**48.§** (1) A **K-Sp** jelű építési övezetben csak a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmény és legfeljebb egy tulajdonosi vagy szolgálati lakást magában foglaló épület, a sport- és szabadidő eltöltést kiszolgáló - legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-ig kiterjedő - funkciójú vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató és szállásépület az 5. melléklet szerint, valamint az ezeket kiszolgáló egyéb létesítmény helyezhető el.

(2) A területen melléképületként csak személygépjármű tároló és egyéb tároló épület létesíthető.

(3) Az építési övezetben az építés feltétele a teljes közműellátás rendelkezésre állása.

(4) A terület egyéb célra (sportpálya, építmény, úthálózat, stb.) nem igénybevett területeit többszintes zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani."

Az egyes övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
			felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
Vt-3	SZ	1000	30	40	30	0,9	3,0	7,5
K-Sp	SZ	10.000	10	-	40	0,1	3,0	8,0 (12,0)*

\* Sport célú épület esetén

Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
			felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
Eg	SZ	10.000* / 1500	0,5	1,0	90	0,005	3,0	4,5

\* A legkisebb beépíthető erdőtag területe

A HÉSZ egyéb vonatkozó előírásai:

#### „4. Bel- és külterület, belterületbe vonás

**4.§ (1)** A Szabályozási Terv tartalmazza a - más jogszabály szerint - belterületbe vonható területeket.

(2) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előírányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.

(3) A belterületbe vonás feltétele – a jogszabályokban meghatározottakon kívül -, hogy a) az érintett ingatlanok csatlakozzanak a meglévő belterülethez és az érintett területet a szabályozási terv belterületbe vonásra jelölje ki, b) az érintett terület felhasználásához és beépítéséhez szükséges létesítési feltételek (művelésből való kivonás, közutak kialakítása, útépítés, közművesítés, stb.) biztosítottak legyenek, vagy az erre alkalmas közutakkal összekapcsolva, önálló belterületként képes legyen városi színvonalon működni."

#### „13. Vízellátás

**13.§ (1)** A külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területén egyéni vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás, ha az illetékes szakhatóság azt ivóvíz minőségűnek elfogadja és amennyiben vízjogi engedéllyel rendelkezik.

(2) Meglévő és tervezett belterületen új vízhálózat csak szennyvíz-közcsatorna hálózattal együtt építhető.

(3) Meglévő és tervezett belterületen fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz-közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően."

#### „14. Szennyvízelvezetés

**14.§ [...]** (3) A meglévő és újonnan kialakított beépítésre és belterületbe vonásra szánt még csatornázatlan területeken - a lakóterületet kivéve - : a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szinten elszállítható napi mennyiség kapacitását, - a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig - szigorúan átmeneti jelleggel . engedélyezett fedett, zárt szennyvíztároló medence alkalmazása; b) ha a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szinten elszállítható napi mennyiség kapacitását (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t), akkor: ba) zárt medencés szennyvízgyűjtés nem alkalmazható, bb) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása megengedett, ha: a közcsatornára csatlakozás lehetősége 200 m-en belül nem áll rendelkezésre, a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz-

befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos), az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak, a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

#### „15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

**15.§** [...] (6) Ha új beépítés, vagy a beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni vagy fogadni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.”

#### 4. számú módosítással érintett terület



A módosítással érintett terület nagy része a hatályos Szabályozási terv szerint **Gksz-SZ-7** jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt. Északra országos jelentőségű út (M0 autópálya), keletre **kiszolgáló- és lakóút**, valamint **Zkk** jelű közkert található. A módosítással érintett terület nyugati határán javasolt közterület korrekció (szabályozási vonal) látható, míg a területet északon utak védőtávolsága, délen szennyvízáttemelő védőtávolsága érinti.

A VÉSZ az egyes övezetekre és szabályozási elemekre vonatkozó előírásai az alábbiak:

#### „40. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

**43. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek övezeteiben elhelyezhető épületek: a) mindenfajta, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület, b) kereskedelmi és szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület, c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, d) igazgatási és egyéb irodaépület, e) parkolóház, autómosó, üzemanyagtöltő, f) sport célú épület, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképpen rendelkeznek.

(3) Ha a szomszédos területek rendeltetészerű használatában korlátozást nem okoz és a rendeltetészerű használatához szükséges környezetvédelmi feltételek biztosítottak, kivételesen elhelyezhető a) szállásépület az 5. melléklet szerint, b) szociális épület, c) közösségi szórakoztató épület (a lakóterülettől legalább 200,0 m távolságra).

(4) Az építési övezetekben az alábbi rendeltetésű melléképületek helyezhetők el: a) gépjármű- és munkagép tároló, b) a főrendeltetésű épületeket kiszolgáló egyéb épületek.

(5) Az építési övezetekben nem helyezhető el: a) bűzös tevékenységgel járó építmény, b) használatartás céljára szolgáló építmény.

(6) Az építési övezetekben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, kivéve a 14.§ (3) bekezdés szerinti feltételek fennállását.

(7) Az építési övezetekben, amennyiben az lakó-, településközponti vagy intézményi vegyes, illetve különleges terület oldalkertjével határos, a szomszédos lakó-, vegyes, illetve különleges területek felé telken belül, a telek telekhatárai mentén, összefüggő, többszintes zöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10,0 m, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A Gksz építési övezeteiben épületnek nem minősülő építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén haladhatja meg.

(9) A gazdasági területen új lakóépület - a (2) bekezdésében meghatározott szolgálati lakáson kívül - nem létesíthető. Meglévő lakóépület jó karbantartható, átalakítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, de új lakás egység nem alakítható ki.

(10) A Gksz jelű gazdasági építési övezetekben az előkertben csak zöldfelület és személygépjármű parkoló létesíthető."

„44. § [...] (7) Az egyes építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 6. pontja határozza meg.”

#### „54. A zöldterületek övezetei

**58. § (1)** A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületek övezeteit a szabályozási terv tünteti fel. Az 1 ha-nál nagyobb zöldterület a közpark (Zkp), míg az 1 ha-nál kisebb zöldterület a közkert (Zkk).

(3) Az övezetek határértékeit az 1. melléklet 10. pontja határozza meg.”

A kiszolgáló- és lakóutakra vonatkozó előírások az 1. számú terület esetében már bemutatásra kerültek.

A HÉSZ egyéb vonatkozó előírásai:

„14. § (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt terület (az egyéb ipari terület - Gip - kivételével) nem létesíthető. A jelenlegi védőtávolságon belül meglévő, meg nem engedhető beépítés esetén: a) vagy a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát kell műszaki fejlesztéssel addig csökkenteni, amíg a védőtávolságon belül már csak a megengedhető területhasznosítás marad, b) vagy a szennyvízátemelő műtárgy áthelyezésével kell az ellentétet feloldani.”

A tervezési terület övezeteire, építési övezeteire vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

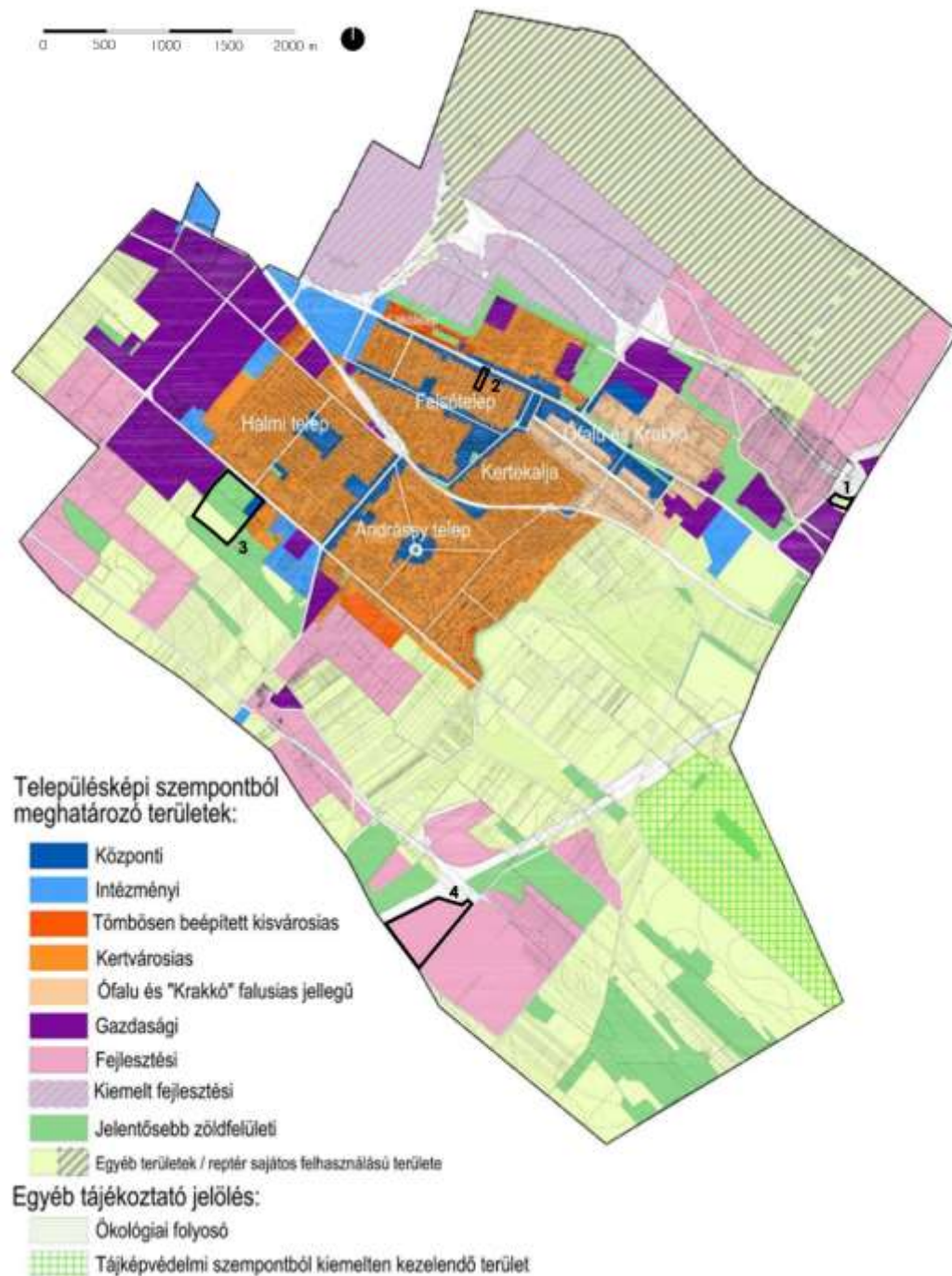
Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete		magassága „Ém”	
			felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
<b>Gksz-SZ-7</b>	SZ	10.000	45	45	20	1,0	3,0	20,0

Övezet	Beépítési mód	A földrésztel kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete		magassága „Ém”	
			felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
<b>Zkk</b>	SZ	1000	3	45	60	0,03	3,0	4,0

## Vecsés város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) és Településképi rendelete (TKR) vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 120/2018. (V.29.) határozatával fogadta el a város Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK). A településképvédelmi rendeletet (TKR) a város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2018. (V.31.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melynek utolsó módosítása az 5/2020. (V. 11.) önk. rendelettel történt.

A TAK Vecsés város területén az egyes településrészek sajátos karakterjegyeit a természetes környezet, a táji jellemzők, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípusok, a tömegformálás, a homlokzat kialakítása, az anyaghasználat és növényzet alapján különítette el. Ez alapján a településen 10 eltérő karakterű terület került meghatározásra.



A hatályos TKR 2. mellékletének és a tervezési területek viszonya

A TRK 15. §-a határozza meg és 2. melléklete határolja le a településképi szempontból meghatározó területeket. Az egyes tervezett módosítással érintett területek a TKR 2020-ban – a TSZT-nek és a SZT-nek megfelelően - módosított 2. melléklete szerint a következő településképi szempontból meghatározó karakterű területek közé tartoznak:

- **1. számú terület:** Egyéb területek (beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület) karakterterületbe sorolt.
- **2. számú terület:** Északi része központi területbe, míg déli része kertvárosias karakterű területbe – Felsőtelep – sorolt.
- **3. számú terület:** A tervezési terület nagy része jelentősebb zöldfelületi karakterbe, keleti része központi karakterbe, míg déli része egyéb területek (megszűnő vízműterület) karakterébe sorolt.
- **4. számú terület:** A vizsgált terület fejlesztési terület karakterébe tartozik.

A TRK 16. - 18. §-a fogalmazza meg a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti és általános településképi követelményeket, mely többek között kitér a homlokzatok létesítésének és átalakításának szabályaira, az épületek és építmények színére, magasságára, a tetőformára és az anyaghasználatra, valamint a tájbaillesztés szükségességére. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos településképi követelmények a 19. §-ban kerültek rögzítésre. A 22. és 23. § fogalmazza meg a közterületekre és az egyéb zöldfelületekre vonatkozó követelményeket.

A TKR 6. melléklete alapján, mely a településképi bejelentési eljárással érintett nyomvonalak és területek összefoglaló térképét tartalmazza, a tervezési területek közül a 2. és 3. számút településképi bejelentési eljárással érintett településközponti vegyes építési övezet területe érinti. A 4. számú területen mentén továbbá tervezett településszerkezeti jelentőségű út településképi bejelentési eljárással érintett nyomvonala húzódik.

### **2.2.3. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vonatkozó megállapításai a módosítással érintett területek vonatkozásában**

A módosítással érintett területek közül az 1. és a 4. számú található közvetlenül Vecsés város határán. Előbbi Üllővel, utóbbi Gyállal határos, így ezen szomszédos települések településrendezési eszközei kerülnek bemutatásra a következőkben a tervezett módosítások vonatkozásában.

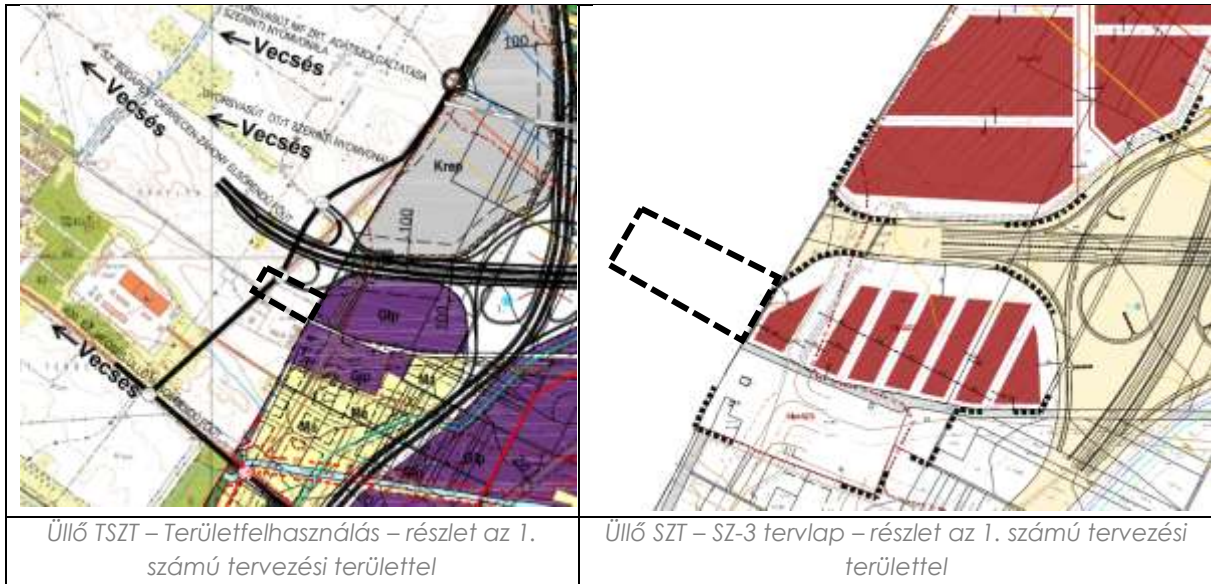
#### **Üllő**

Üllő Vecsés keleti szomszédja. A város településszerkezeti tervét a Tér-T-Rend Kft. készítette, amelyet a 91/2017. (VI.29.) határozattal hagytak jóvá. Üllő helyi építési szabályzatát 20/2017. (VII.8.) önkormányzati rendelettel fogadták el. Mindkét dokumentum elfogadása óta már többször módosult.

Üllő hatályos Településszerkezeti terve alapján a 1. számú módosítással érintett terület kelet felé Gip jelű egyéb ipari gazdasági területekkel határos. A hatályos Szabályozási terv alapján a terület Gip-SZ/2 és Gip-Sz/3 jelű építési övezetekkel szomszédos, melyeket északról KÖu jelű közúti közlekedési területek határolnak (M4; M0).

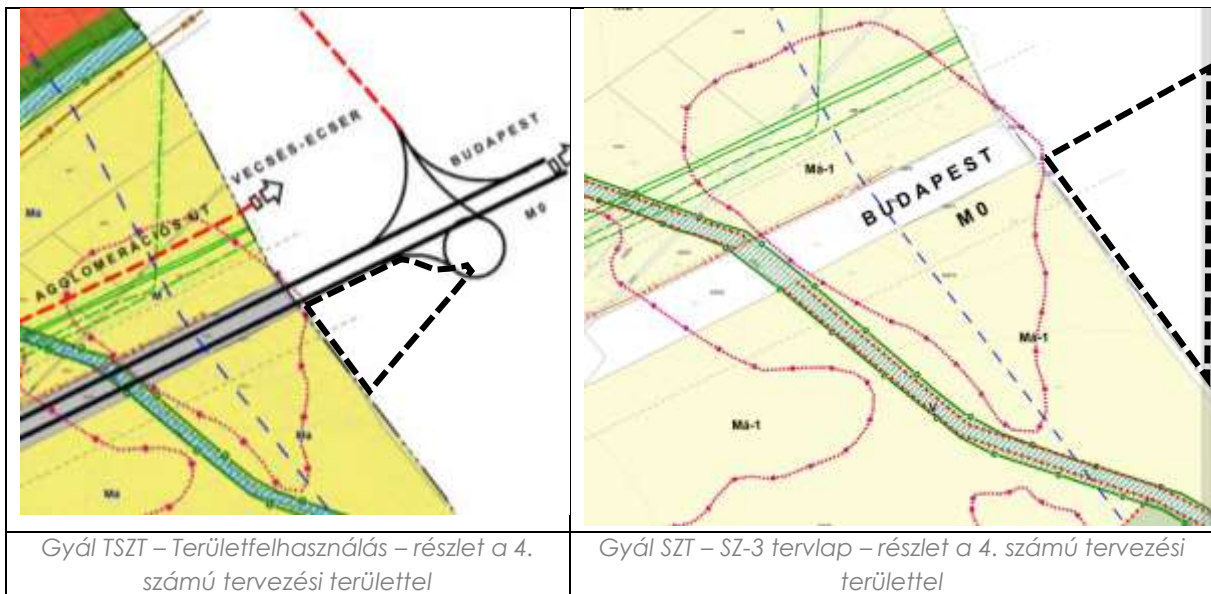
Az üllői területek megközelítése az M0 autópálya fragmentáló hatása miatt jelenleg Vecsés felől, az Új Ecseri útról, valamint a 4-es főútról leágazó kiszolgáló utak segítségével történik. A tervezett módosítás keretében az 1. számú területen tervezett települési jelentőségű út és körforgalmú csomópont szabályozása történik meg, melynek megvalósítása által a szomszédos üllői gazdasági területek megközelíthetősége is jelentősen javul.





## Gyál

Gyál területére 2014-ben készült el TSZT és HÉSZ a Pestterv Kft. által. Előbbit a 190/2014. (XI.27.) határozattal, utóbbit 17/2014. (XII.01.) rendelettel fogadta el a település önkormányzata. A dokumentumok elfogadásuk óta már többször módosultak. Az utolsó egységes szerkezetű Helyi Építési Szabályzat 2023. szeptembere óta van hatályban.



Gyál hatályos Településszerkezeti terve és Szabályozási terve alapján a módosítással érintett 4. számú terület Má-1 övezetbe sorolt általános mezőgazdasági területekkel határos. Gyál területéről egy nyilvántartott régészeti lelőhely határa kismértékben átnyúlik Vecsésre is, azonban ez a tervezési területet közvetlenül nem érinti. A tervezeken ezenfelül új beépítésre szánt 200 méteres területi korlátozás határa, valamint az M0 gyorsforgalmi utat kísérő védősáv látszik.

A tervezett módosítás keretében a 4. számú területen a Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatának megfelelően felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetei kerülnek feltüntetésre, melyek külső zónája Gyál területére is kismértékben átnyúlik. Ennek átvezetése, a tervek közötti összhang megteremtése szükséges.

## 2.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezett módosítások által a tervezési területeken többnyire csupán kisebb, technikai jellegű változtatások várhatók, melyek jelentős, a humáninfrastruktúrát is érintő új igényeket a jövőben várhatóan nem generálnak. Jelentősebb fejlesztések a 3. számú terület esetében várhatók, melyek hatásai és igényei az alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra.

Az egyes tervezési területek jelenlegi társadalmi és humáninfrastrukturális szerepét az alábbiakban ismertetjük:

*1. számú tervezési terület:* A tervezési terület beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású. Társadalmi, humáninfrastrukturális szereppel jelenleg nem rendelkezik. Területén tervezett út és csomópont szabályozási vonalának módosítása tervezett, mely új humáninfrastrukturális igényeket a jövőben sem generál.

*2. számú tervezési terület:* A vizsgált terület tömbje beépített, településközponti vegyes, illetve lakófunkciót lát el. A területen több kiskereskedelmi egység, egy szállásépület, valamint egy alapítványi bölcsőde (Lila fecske alapítvány) is megtalálható. A Fő út mentén az OTP Bank intézményépülete áll. A területen tervezett módosítás keretében a 1818 és a 1819 helyrajzi számú lakóingatlanok 1820/2 és 1820/3 közterületi telkek felé történő bővítése tervezett a kialakult kerítésvonal alapján. A tervezett módosításnak, mivel az a meglévő tényleges használatot nem befolyásolja, új társadalmi és humáninfrastrukturális igényei várhatóan nem keletkeznek.

*3. számú tervezési terület:* A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, területének jelentős hányadát faállomány borítja. Társadalmi és humáninfrastrukturális szereppel nem rendelkezik. A tervezett módosítás keretében új településközponti vegyes terület kijelölése tervezett a már meglévő, a hatályos településrendezési terveken már településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt Széchenyi utca - Görgey utca mentén elhelyezkedő területhez csatlakozóan. Az átsorolás kapcsán új lakófunkciójú épületek építése tervezett, melyek új lakók beköltözését irányozzák elő. A területen várhatóan létrejövő új társadalmi és humáninfrastrukturális igények számításait és bemutatását az Alátámasztó munkarész tartalmazza.

*4. számú tervezési terület:* A tervezési területen jelenleg gazdasági, raktározási funkciójú beépítések találhatóak (CTP; Knorr; Samsung). A terület funkciójából fakadóan munkahelyeket biztosít, mely társadalmi szempontból értékes. A vizsgált területen tervezett módosítás rajzi jellegű, a kialakult társadalmi és humáninfrastrukturális rendszert nem érinti.

## 2.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI VISZONYAI

A tervezési területek közül a 4. számú sorolt gazdasági terület területfelhasználásba, mely hasznosításának módosítása nem tervezett. A 1-3. számú tervezési területek közül egyik sem sorolt gazdasági területbe, és egyik átsorolása sem tervezett gazdasági területfelhasználási kategóriába. Az egyes tervezési területeken tervezett módosítások jellegükből fakadóan komoly gazdasági változásokat feltehetőleg nem eredményeznek.

Az egyes tervezési területek esetében a következő megállapítások tehetők a gazdasági viszonyok szempontjából.

*1. számú tervezési terület:* A tervezési terület mezőgazdasági hasznosítású, így gazdasági értéke is ebben rejlik. A területen tervezett módosítás által a szomszédos üllői gazdasági területek jövőbeni megközelíthetősége javul.

2. számú tervezési terület: A tervezési terület tágabb környezetében, főként a Fő út mentén több kisebb kereskedelmi és vendéglátó egység megtalálható. A módosítással érintett területen a kialakult hasznosítás – kerítésvonal – alapján telekhatárrendezés tervezett, melynek városi léptékű gazdasági hatása nincs.

3. számú tervezési terület: A vizsgált területen gazdasági funkciójú erdőterület található, egyéb gazdasági jelentősége nincs. A tervezett módosítás által a terület gazdasági jelentősége átmenetileg megemelkedhet a lakó és településközponti vegyes funkciók megvalósítása által, hiszen a tervezett fejlesztések vélhetően gazdasági tevékenység által jönnek létre. Ugyanakkor a lakó funkciójú beépítések esetében a megépült lakások értékesítése után várhatóan a terület lakóterületi jelentősége marad az elsődleges.

4. számú tervezési terület: A vizsgált terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba sorolt, melyen főként logisztikai funkció valósult meg (CTPark Vecsés – CTP; Knorr Bremsen GmbH; Samsung SDI). A tervezett módosítás a gazdasági terület jövőbeni gazdasági szerepén nem változtat.

## 2.5. A TÁJ, TERMÉSZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

A tervezett módosítások többsége jellegéből fakadóan a jelenlegi táji, természeti és zöldfelületi állapotot jelentős mértékben nem befolyásolja. Nagyobb léptékű módosítás a 3. számú területet érinti, mely jellemzőinek bemutatása jelen dokumentumban a területre vonatkozó 202/2023. (IX.19.) határozattal támogatott telepítési tanulmánytervben leírtak alapján történik.

Az egyes tervezéssel érintett területeket országos vagy helyi jelentőségű védett terület, érték nem érinti. Az egyes tervezési területekre vonatkozó táji, természeti és zöldfelületi adottságok a következők:

1. számú tervezési terület: A tervezési terület beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, melyen egyszintes növényzet található. Területe sík, melyet az Új Ecseri út és az M4 autópályát felől csapadékelvezető árok határol.



Az 1. számú tervezési terület környezeti állapota (Forrás: Google maps 2023)

2. számú tervezési terület: A tervezési terület beépített, többnyire lakó és intézményi funkciót lát el, melyekhez díszkert tartozik. A zöldfelület legkisebb aránya 50-30% között mozog. A kertekben a gyepszint az uralkodó, de több helyütt a cserje- és lombkoronaszint is előfordul, melyek fajhasználatában a nyitvatermők uralkodnak. A vizsgált tömböt határoló utcák mentén a kétoldali zöldsáv jellemző, az Erkel Ferenc utcában helyi védelem alatt álló fasor (vadgesztenye, dió) található.

3. számú tervezési terület: A vizsgált terület nem érintett a Kék vércse-védelmi (szántó) területtel, nem érintett az Alföldi madárvédelmi (szántó) területtel, nem érintett a Tűzokvédelmi gyepterülettel, nem érintett az Alföldi madárvédelmi gyepterülettel, és nem érintett a Nappali lepkevédelmi gyepterülettel sem.



FORRÁS: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A tervezési terület szinte egésze az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület, melyek erdőrészei magán tulajdonban álló, faanyagtermő területek. Faállományuk tekintetében a területeken az akác dominál. Az erdőrészek természetességi állapotuk vonatkozásában kultúrerdő kategóriába soroltak.

A tervezési területet szám szerint három erdőrészlet érinti (5/A, 3/A és 3/D), az itt elhelyezkedő erdőrészek közül a 3/D jelű területen faállomány nem található. Tekintettel arra, hogy a 3/A és 3/D jelű erdőrészek egy részén a tulajdonosok új beépítésre szánt terület kijelölését tervezik, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai

szerint **csereerdősítés** válik szükségessé. E célra részben a 3/D jelű erdőrésztől délnyugatra fekvő, egykori vízműterület javasolt, amely kissé már spontán beerdősült.

Erdőrészlet	Méret (ha)	Elsődleges rendeltetés	Fatermőképesség (m3/ha)	Fakészlet (m3/ha)	Védettség	Faállomány típusa
5/A	5,72	Faanyagtermelő	6,4	44	nem védett	akác
3/A	5,21	Faanyagtermelő	3,8	23	nem védett	akác
3/D	3,38	Faanyagtermelő	0	0	nem védett	akác

A 3/D erdőrészlet területén és attól délre már mezőgazdasági művelés folyik, egyes részei azonban parlagon állnak, ahol főként az egyszintes (gyepszínti) vegetáció fordul elő. A mezőgazdasági művelés alatt álló terület támogatható terület (MEPÁR rendszer).

Az erdő vegetációban jelentős mértékben előfordul a ruderalis gyomnövényzet is, amiben jelentős az invazív fajok (pl. bálványfa, bodza) száma is. A területen van néhány idősebb fásor, facsoport (nyár – Populus sp., fűz – Salix sp.), amelyek részben egyes telekhatárok mentén telepítéssel valósultak meg, máshol magoncra felnőtt cserjecsoporttal körülvett facsoportot alkotnak. Más facsoportokat az ezüstfa - Elaeagnus angustifolia alkot.

Bár az akácerdő fajösszetételét tekintve nem értékes, mégis számtalan gerinces, gerinctelen és alacsonyabb rendű állat számára biztosít élő, költő, táplálkozási helyet. Az alacsony biodiverzitású erdő kiváltása, a csereerdősítés ezért is fontos.



A 3. számú tervezési terület környezeti állapota (Forrás: Telepítési tanulmányterv)

A klímaváltozás hatásainak mérséklésében is jelentős szerepet vállalnak az erdők, amit csak részben tud kompenzálni a beépített területek zöldfelülete. A beépítésre szánt területek építési övezeteiben ezért kiemelt szerep jut a zöldfelület minősége szempontjából a fáknek, a fásszárú növényállománynak. A fák és cserjék tudják valamennyire kompenzálni az itt élő erdő állatainak életterét.

A fentiek miatt javasolt a lehető legnagyobb zöldfelület előírása a szabályozásban, és telkenként legalább két nagy lombkoronát növelő fa ültetése a klímaváltozás hatásainak csökkentése érdekében.

**4. számú tervezési terület:** A tervezési terület logisztikai funkcióval rendelkezik, mely jelentős mennyiségű burkolt felületet igényel, így a zöldfelületi aránya 20% körüli. Zöldfelülete jellemzően gondozott gyep, melyet néhol évelőkiültetések (főként fűfélék) tarkítanak. A területen számos frissen ültetett fiatal faegyed (többnyire juhar) került kiültetésre. Magasabb biodiverzitással és többszintes növényállománnyal rendelkező területek a tervezési terület határain (M0 menti vízvezető árok és rézsűk; déli határterület) húzódnak.



A 4. számú tervezési terület környezeti állapota (Forrás: Goggle maps 2023)

## 2.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 2.6.1. A módosítással érintett 1. számú terület épített környezete



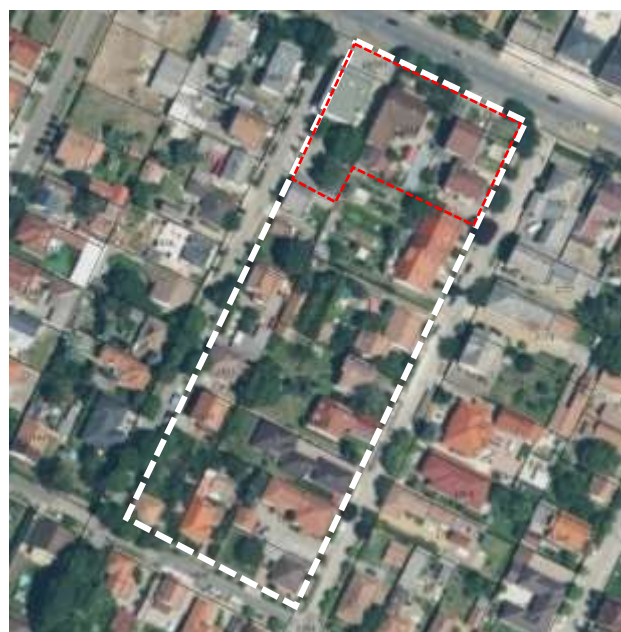
Az 1. számú tervezési terület jelenlegi állapota ortofotón (Forrás: e-kozmu)

A tervezési terület jelenleg **beépítetlen**, 7. és 8. minőségű osztályú szántó, mely mezőgazdasági művelés alatt áll.

A tervezési terület környezetében a beépített területek főként gazdasági funkcióval rendelkeznek nagyobb, földszintes, többnyire lapostetős csarnoképületekkel, jelentősebb kiterjedésű burkolt felületekkel. Továbbá a tervezési területtől délre található a Földgázszállító Zrt. Vecsési Területi Központja üzemi, raktározási és irodaépületekkel.

A tervezési terület természetes személyek tulajdonában áll, környezete – az Új Ecseri út, valamint az M4 autótűt telkei állami tulajdonú területek.

### 2.6.2. A módosítással érintett 2. számú terület épített környezete



A 2. számú tervezési terület jelenlegi állapota ortofotón – fehér: teljes tömb; piros: módosítással tényleges érintett terület (Forrás: e-kozmu)

A módosítással érintett terület **beépített**. A vizsgált 1817 helyrajzi számú telken az OTP Bank lapostetős, egyemeletes irodaépülete áll. A 1818 helyrajzi számú ingatlanon álló földszintes, magastetős épület lakófunkciót tölt be. A 1819 helyrajzi számú telken egy pince+földszint+1 emeletes, magastetős lakóépület, valamint egy földszintes kereskedelmi egység található. A 1818 és 1819 hrsz-ú ingatlanok kerítésükkel a szomszédos 1820/2 és 1820/3 hrsz-ú telkekre is kinyúlnak, amelyek szintén magántulajdonban vannak.

A területre készített geodéziai felmérés (Geotika Kft., Munkaszám: GEO 052/2023) alapján a 1820/2 és 1820/3 helyrajzi számú ingatlanokat átlagosan 2,2-2,5 méter szélességben aszfalt és térkő burkolattal rendelkező gyalogos járda, valamint azt kísérő zöldfelület érinti. A járdát délről a 1818

és 1819 helyrajzi számú ingatlanokhoz tartozó meglévő kerítések határolják, melyek körülbelül 6,7-7,1 méter szélességű területet határolnak az érintett telkekből. A tervezett módosítás során a kialakult telekhasználatot követve, a geodéziailag bemért, meglévő kerítésvonal mentén szükséges a közterület és a magánterület – szabályozási vonallal történő - kijelölése.



A 2. számú tervezési terület jelenlegi állapota geodéziai felmérés alapján ortofotón (Forrás: e-kozmu; Geotika Kft.)

A módosítással közvetlenül érintett telkek környezetében főként földszintes és földszint + egyemeletes, magastetős épületek találhatók. A lakófunkció az uralkodó, de néhány kiskereskedelmi egység, vendéglátó és szállásépület, valamint intézményépület (pl. alapítványi bölcsőde) is megjelenik.

Az állami tulajdonban álló 4-es főút mentén több kereskedelmi és vendéglátó egység is összpontosul. A módosítással érintett telkek közül a **1817 helyrajzi számú állami tulajdonban áll,** a (1820/1) helyrajzi számú az önkormányzat tulajdonát képezi, míg a 1818 és a 1819, valamint a 1820/2 és a 1820/3 helyrajzi számúak magántulajdonban vannak. A tervezéssel érintett többben a telkek többnyire magántulajdonban állnak, mindössze az alapítványi bölcsőde (Lila fecske alapítvány) telkei képezik gazdasági társaság tulajdonát.

### 2.6.3. A módosítással érintett 3. számú terület épített környezete

A tervezési terület jelenleg **beépítetlen**, északi részén erdővel borított, déli területei mezőgazdasági hasznosításúak. Közvetlen környezetében lakóterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek és gazdasági területek húzódnak.

A tervezési terület tágabb környezetében, a Dózsa György út mentén gyorsan fejlődő intézményi vegyes területek, nyugatra pedig kereskedelmi, szolgáltató és raktározó funkciót betöltő területek találhatók.

A tervezési területen 2023. márciusában telekmegosztás történt, mely során a 0184/1 hrsz.-ú földrészlet megosztásával alakult ki a 0184/5, 0184/4 és 0184/3 hrsz.-ú ingatlan. Utóbbi telkek esetében a telekmegosztás során a Görgy utca kiszélesítése is



A tervezési terület jelenlegi állapota légifotón

megtörtént a hatályos szabályozási tervnek megfelelően.

A tervezési területen jelentős az önkormányzati tulajdon. A legnagyobb ingatlan a Széchenyi út menti 4166 hrsz-ú szántó és erdő művelési ágú terület és a terület déli részén lévő önkormányzat tulajdonú I. vízbázis területe. A tervezéssel érintett 0184/4 és 0184/2 hrsz-ek magántulajdonban vannak.

#### 2.6.4. A módosítással érintett 4. számú terület épített környezete



A tervezési területen (6127 hrsz) 2021-ben épült fel a CTPark logisztikai területe három nagyméretű, lapostetős csarnoképülettel. A logisztikai funkciót jelentős burkolt felületek kísérik. A tervezési terület gazdasági társaság tulajdonát képezi.

A tervezési terület körülbelül 1 kilométeres környezetében jelentősebb beépítés nem található.

*A 4. számú tervezési terület jelenlegi állapota ortofotón (Forrás: e-kozmu)c*

#### 2.6.5. Örökségvédelem

Vecsés város teljes közigazgatási területére vonatkozóan örökségvédelmi hatástanulmány 2016-ban készült. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) 85/A. § (1) értelmében a településrendezési eszközök részterületre történő módosításához új örökségvédelmi hatástanulmány készítése szükséges, melyet jelen dokumentum melléklete tartalmaz.

Örökségvédelmi hatástanulmány készítése két tervezési terület esetében vált szükségessé.

- Az 1. számú módosítással érintett területet a 30948 számon nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A területen meglévő közlekedési csomópont körforgalmú csomóponttá történő átépítése a régészeti lelőhely bolygatását, valamint további elfedését idézheti elő. A régészeti leletek helyükről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Jelen esetben a régészeti feltárás javasolt módszere a próbafeltárás. Ennek eredményei alapján második lépésben a teljes felületű megelőző feltárás, vagy az elfedés lehetősége mérlegelendő. A régészeti lelőhellyel nem, de földmunkával érintett ingatlanrészekon kivitelezés közbeni régészeti megfigyelés javasolt.
- A 3. számú módosítással érintett területet az 53954 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A régészeti lelőhely területe jelenleg akácerdő, erdősülő bozót, valamint gyepterületen található, mely hosszú távon elősegíti a lelőhely megőrzését. A tervezett módosítás – a terület beépítése – a lelőhely bolygatását idézheti elő. A területen régészeti feltárás javasolt, mivel a régészeti leletek eredeti helyükről csak ennek keretében mozdíthatók el. A feltárás javasolt módszere a próbafeltárás, mely alapján meghatározható a lelőhely valós kiterjedése és intenzitása, valamint ez alapján azok a területrészek, ahol megelőző feltárás végzése szükséges. Emellett a régészeti



lelőhellyel nem, de földmunkával érintett ingatlanrészekon kivitelezés közbeni régészeti megfigyelés javasolt.

## 2.7. KÖZLEKEDÉS

### Közúti közlekedés:

- Az 1. számú tervezési terület az M4, M0 (autópálya) és a 3101. jelű (országos mellékút) által határolt területen helyezkedik el, melynek jelenleg a 3101. jelű útról leágazó részben burkolt út, részben földút biztosítja közúti kapcsolatát.
- A 2. számú tervezési terület a 4. számú főút vecsési belterületi szakasza – mely 2x1 forgalmi sávval és kétoldali kerékpársávval rendelkezik – mentén, az Erkel Ferenc utca és a János utca között helyezkedik el. A 4 főút útpályája és az út déli oldalán lévő telkek kerítése között 1,5-2 méter széles burkolt járda, szakaszosan csapadékvíz elvezető árok, zöldsáv és parkoló található.
- A 3. számú tervezési terület a Széchenyi utca mentén helyezkedik el, mely 2x1 sávossal települési gyűjtőút, és mely a terület megközelítését biztosítja. A tervezési területet keletről a Görgey utca határolja, mely zsákutcában (földútban) végződik, lakó-pihenő övezetbe sorolt burkolt lakóutca. A vizsgált területet ezenkívül dűlőutak szelik át és határolják.
- A 4. számú tervezési terület az M0 autópálya és a 46100. jelű országos mellékút (Baross Gábor utca) csomópontja mentén helyezkedik el. Megközelítését a körforgalmú csomópontonról leágazó Schwarz Dávid utca biztosítja, mely 2x1 sávossal burkolt út.

### Közösségi közlekedés:

A tervezési területek nagy része közösségi közlekedés által kiszolgált, melyet a VOLÁNBUSZ egyes járatai biztosítanak. A 2. számú terület a Vörösmarty utca és az Anna utca megálló felől (575, 580, 581. sz. buszjáratok), a 3. terület a Besztercei utca megálló (576, 577, 578. sz. buszjáratok) által, míg a 4. számú terület a CTPark megálló (576. sz. buszjárat) segítségével érhető el. Az 1. számú tervezési terület mentén húzódó 3101. jelű országos mellékúton az 575. számú VOLÁNBUSZ járat közlekedik, melynek azonban nincs megállója a tervezési terület gyaloglási távolságán belül.

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés:

A tervezési területek közül mindössze a 2. számú környezetében húzódik kiépített helyi kerékpárút (a 4. számú főút mentén kétoldali kerékpársáv). Megfelelő gyalogos járda a 2. és 3. számú területek esetében került kiépítésre. Előbbi esetében általában kétoldali járdáról, míg utóbbi esetében a Széchenyi utca mentén egyoldali járdáról beszélhetünk. Az 1. és 4. számú területeket – azokat jelenlegi funkciójukból fakadóan – gyalogos járda segítségével nem lehet megközelíteni.

### Parkolás:

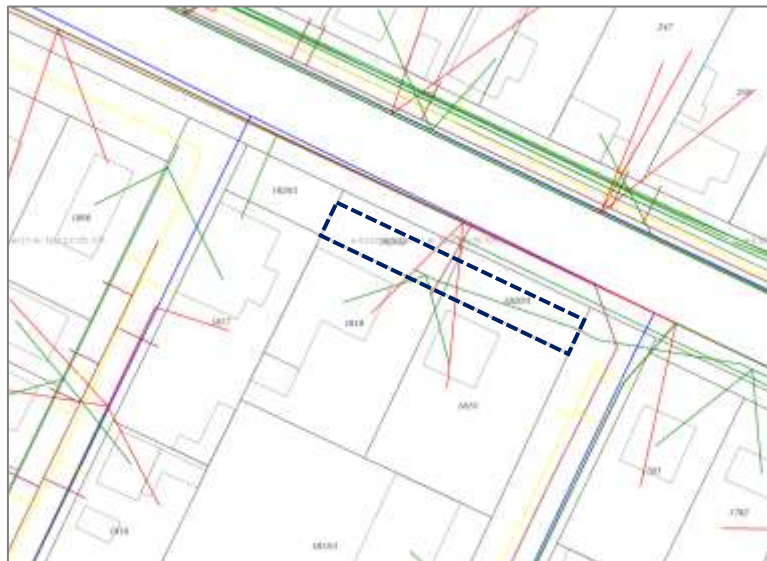
Az egyes tervezési területeken – amennyiben arra funkciójából fakadóan jelenleg igény van – a parkolás telken belül, vagy közterületen megoldott. A tervezett módosítások keretében mindössze a 3. számú során lehet parkolási igények növekedésével számolni, mely esetben a szükséges parkolószámok biztosítása telken belül megoldandó.

*Az egyes közlekedést érintő módosítások az Alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra.*

## 2.8. KÖZMŰVEK

Az egyes tervezési területek teljes (2. számú terület), vagy részleges közművesítettséggel rendelkeznek, vagy – amennyiben szükségessé válik – közművesítésük a szomszédos

rendszerekről megoldható. A 2. számú terület esetében a tervezett szabályozási vonalat érintő módosítást a meglévő közműhálózati elemek nem gátolják. Az egyes ingatlanokat kiszolgáló közmű hálózati elemek továbbra is közterületen maradnak.



A 2. számú tervezési területen tervezett szabályozási módosítás területének jelenlegi közmű állapota (Forrás: e-kozmu) – Színek jelentése: Zöld: hírközlés; Sárga: szénhidrogén; Lila: távhő; Piros: villamosenergia; Kék: vízellátás; Barna: vízvezetés

Jelentősebb közműhálózati elem az 1. számú területet érinti, ahol nagynyomású földgázvezeték (DN400-DN600), valamint nagyközépnomású gázvezeték is húzódik. A területtől délre továbbá gáztelep (Földgázszállító Zrt. Vecsési Területi Központ) található.

**Az egyes tervezett módosítások közül közmű vonatkozása csupán a 3. számú területnek van,** ugyanakkor az 1. számú területen tervezett körforgalom megvalósítása során is biztosítani kell a meglévő szénhidrogén vezetékek biztonságát és biztonságosságát. Az egyes

közműveket érintő módosítások az Alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra.

## 2.9. KÖRNYEZET- ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

A fejezet a 202/2023. (IX.19.) határozattal támogatott Telepítési tanulmányterv felhasználásával készült.

Az egyes fejlesztési területek **talaját** főként folyóvízi-eolikus homok és fluvioeolikus homok alkotja. Vecses város érzékeny **felszín alatti vízminőség** védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet értelmében a vizsgált helyszínek szennyeződéserzékenységi besorolását a rendelet 2. sz. melléklete szerint kell végezni. A vizsgált területek a melléklet besorolási módszere szerint a „Felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek alkategóriák” alapján azon területek közé tartoznak, „ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20mm/évet”.

Vecsesen a **talajvíz** nyugalmi szintje felszín alatt 1-8 méter között mozog. Az 1. számú terület esetében viszonylag magas, 1-2 méter, a 2. számú területen viszonylag mély, 4-8 méter a talajvízszint, míg a 3. és 4. számú területen 1-4 méter között változik. A 3. számú terület nitrát érzékeny (B típus). Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk és gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett.

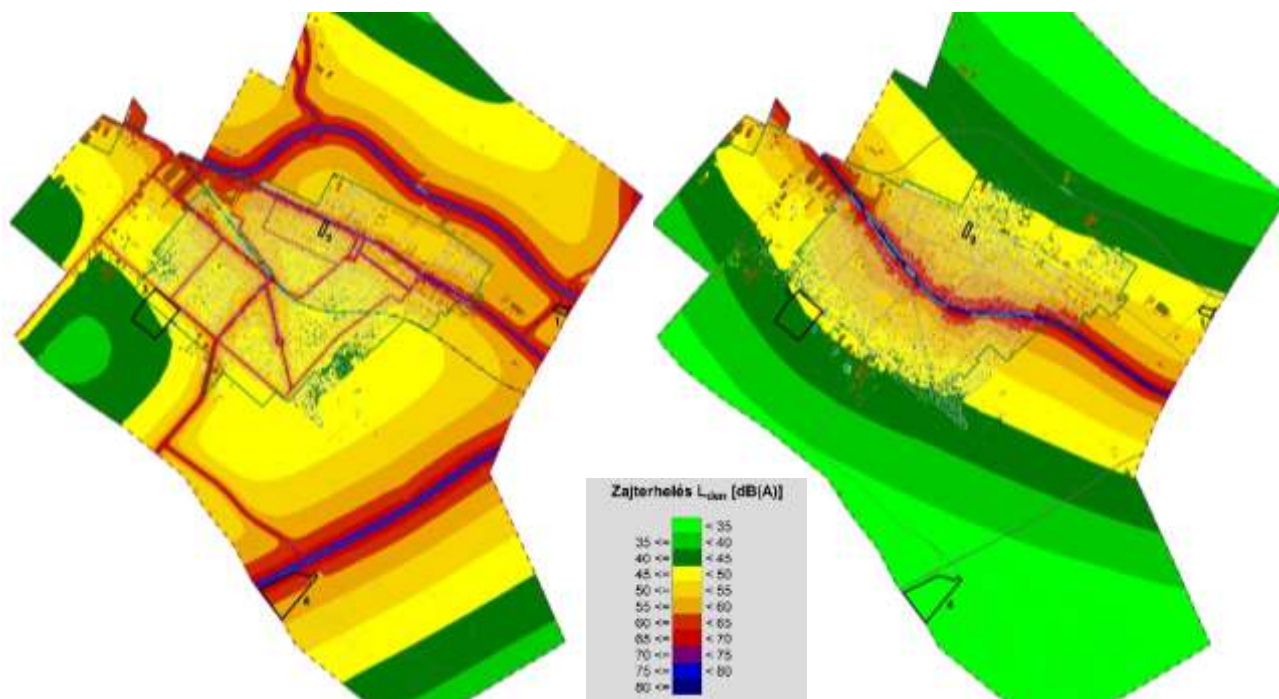
A település településrendezési eszközei kijelölik a vízművek **védőterületeit** (melyekre vonatkozó korlátozást a 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza), valamint a vízbázisok hidrogeológiai védőidomait és védőövezeteit. A tervezési területek közül az 1. számút hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete, míg a 3. számú területet Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai belső és külső védőidom felszíni vetülete, valamint a „A” és „B” zóna felszíni vetülete érinti.

**Levegőtisztaság**-védelmi szempontból Vecses a Budapest és Környéke Légszennyezettségi Agglomeráció területén helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Vecses területe a 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

Az egyes tervezési területek részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A területek tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. A legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található. Ebben az esetben az alapterheltség meghatározására ennek a mérőállomásnak az adatai kerülhetnek felhasználásra: SO<sub>2</sub> – kiváló, NO<sub>2</sub> - jó, NO<sub>x</sub> – jó, PM<sub>10</sub> – megfelelő, PM<sub>2.5</sub> – jó, benzol – kiváló, CO – kiváló, O<sub>3</sub> – jó (Forrás: 2018. évi összesítő értékelés hazánk levegőminőségéről, az automata mérőhálózat adatai alapján, ÉLFO LRK Adatközpont 2019.)

A vizsgált területeken azonban a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a nagy forgalmú autóutak relatív közelsége, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezése, valamint a földutak és a mezőgazdasági hasznosítás porszennyezése van hatással. Az 1., 2. és 4. számú tervezési területek közvetlenül autópálya vagy fontosabb útvonal (országos II. rendű főút) mentén helyezkednek el. Az 1. és 3. számú területet földutak, illetve mezőgazdasági hasznosítás akár alkalomszerű porszennyezése érinti. Az egyes tervezési területek környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található.

Mivel az 1. és 3. terület jelenleg beépítetlen, így a levegőtisztaságot érintő problémák a területek hasznosításáig nem relevánsak. Míg a 4. számú területen található logisztikai funkció kevésbé, addig a 2. számú területen jellemző lakó- és intézményi funkció érzékeny a légszennyezettségre.



Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe – Közúti zaj (bal); vasúti zaj (jobb); 2017 –  
(Forrás: <https://www.zajterkepek.hu/>)

Az egyes tervezési területeken a **zaj- és rezgésterhelés** mértéke eltérő. A közúti közlekedésből eredő zaj- és rezgésterhelés az 1. (M4 autóút, Új Ecseri út) és 4. (M0 autópálya) számú területeken igen magas, de a 2. számú területen is elérheti a 65-75 decibelt. A 3. számú

területen a környék fő zajforrása a Széchenyi út és a 4602 jelű út. Ezen területen a közlekedésből eredő zaj átlagosan 20-50 decibel.

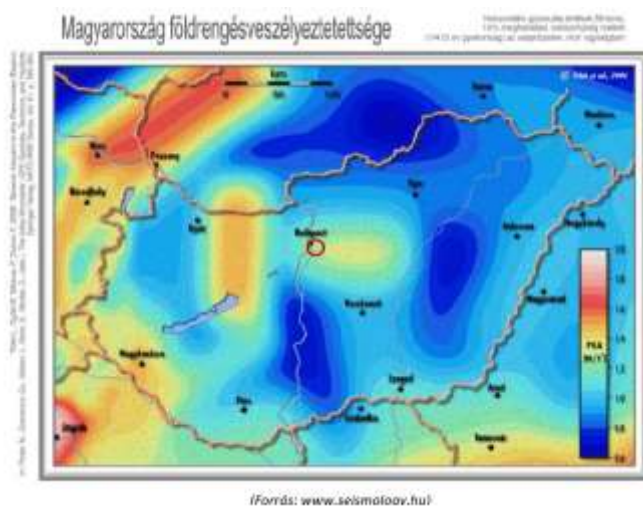
Az 1. számú területet a hatályos TSZT 2. melléklete alapján a Földgázszállító Zrt. Vecsési Területi Központjához kapcsolódó zajvédelmi hatásterület érinti. Az 1. 3. és 4. területek környezetében gazdasági-logisztikai beruházásokra kijelölt területek találhatóak, melyek beépülése, megvalósulása esetén új közlekedési infrastruktúra fejlesztések is megjelennek majd, amelyek hatásaival a jövőben számolni kell.

Vecsesen az illegális **hulladék** lerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul, de a tervezéssel érintett területeken ez nem jellemző. Az 1. és 4. számú terület határain a nagyforgalmú utakon közlekedők eldobált hulladékai gyűlhetnek össze, míg a 3. számú terület esetében a Széchenyi út egyes szakaszain néha előfordul az elhagyott, lerakott szemét. Ez a belső területeken ugyanakkor a vizsgálat időpontjában nem volt jellemző. A hulladék elszállításáról az Önkormányzat időszakonként gondoskodik, de az illegális hulladék újra és újra megjelenik.

**A katasztrófavédelemről** és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet alapján a belügyminiszter 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Vecsés várost I. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

A 4. számú tervezési területet érintően a Pest Megyei katasztrófavédelmi Igazgatóság 36300/1261-16/2022. ált. számú határozata alapján felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetei kerültek kijelölésre, melynek átvezetése szükséges a hatályos településrendezési eszközökbe.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Vecsést, és így a tervezési területeket **földtani veszélyforrás** terület övezete nem érinti. Vecsés területén földtani veszélyforrást, felszínmozgás-veszélyes területet a Bányakapitányság nem tart nyilván. A város területén alábányászott területek, barlangok, pincék, csúszás-süllyedésveszélyes területek nem találhatóak.



A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen **belvízjárta** területek övezete nem érinti Vecsés területét, így a tervezési területeket sem. Mélyfekvésű területek, árvízveszély, árvízveszélyes területek a vizsgált területeken nincsenek.

Magyarország **földrengés-veszélyeztetettségi** térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forrásonak földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az

alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét. Az adatok alapján Vecsés település területén 1,1-1,3 m/s<sup>2</sup> a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

A tervezési területeken nincsenek kedvezőtlen **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások. Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló **rendkívüli időjárási jelenségek** és az általuk okozott károk.

## 2.10. ÁSVÁNYI NYERSANYAGLELŐHELY

A módosítással érintett területeken sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon terület nem található, ugyanakkor a Vecsés település nagy részén folyó földtani és szénhidrogén koncessziós kutatások mindegyik területet érintik.

## 2.11. VÁROSI KLÍMA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyiszabályok a tágabb környezetben.

A települési felületarányok Vecsés város területén kedvezőnek mondhatók, mert a beépített területek nagy része kertvárosias lakóterület, relatív nagy zöldfelületi aránnyal. A település magját körbevevő gazdasági területeken tapasztalhatók nagyobb arányú burkolt felületek, hiányos zöldfelületekkel. Ezek hatása kedvezőtlen a városi klímára nézve. A városi klíma alakulására pozitív hatást az aktív és kondicionáló hatású zöldfelületek és vízfelületek gyakorolhatnak. Ezek a hőmérsékletet, légáramlást vagy a lokális páratartalmat befolyásolhatják. A meglévő zöldfelületek méretének csökkentése és a beépített területeken a beépítési intenzitás tovább növelése a városi klíma szempontjából ezért kerülendő.

A tervezési területek vonatkozásában elmondható, hogy méretükből és jellegükből fakadóan jelentősen nem befolyásolják a település klimatikus adottságait, ugyanakkor saját mikroklímájukra hatással lehetnek. A 2. számú terület településközponti vegyes beépítése esetén a zöldfelület megfelelő mennyiségére és minőségére is figyelemmel kell lenni, annak érdekében, hogy a helyi klíma megfelelő és élhető legyen.

### 3. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

Az egyes módosítással érintett területek legfontosabb jellemzőit az alábbiakban foglaljuk össze:

Terület sorszáma	Tervi környezet	Humáninfrastruktúra és gazdaság	Épített környezet	Zöldfelületi viszonyok	Közlekedési kapcsolatok	Közmű feltételek	Környezetvédelem és katasztrófavédelem
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TSZT pontosítást igényel</li> <li>• SZT módosítást igényel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépítetlen terület</li> <li>• Nincs humán-infrastrukturális hatása</li> <li>• A fejlesztés által az üllői gazdasági területek elérhetősége javul</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépítetlen</li> <li>• Természetes személyek és az állam tulajdona</li> <li>• Közeli földgáz telep, gazdasági területek</li> <li>• Régészeti lelőhely érinti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mezőgazdasági hasznosítás</li> <li>• Egyszintes növényzet</li> <li>• Sík terület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jó közúti és hiányos tömegközlekedési kapcsolat</li> <li>• Új körforgalmú csomópont kiépítése miatt szabályozási vonal módosítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teljes közmű-ellátás a környező rendszerekről biztosítható</li> <li>• Nagynyomású és nagyközepnyomású gázvezeték érinti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete</li> <li>• Közúti zaj- és levegőterhelés magas</li> <li>• Zajvédelmi hatásterület</li> <li>• Beépítetlen - kedvező klimatikus hatás</li> </ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TSZT pontosítást igényel</li> <li>• SZT módosítást igényel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kialakult lakó és intézményi funkciójú beépítések</li> <li>• Tervezett fejlesztésnek nincs humán-infrastrukturális és gazdasági hatása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépített</li> <li>• Lakó és intézményi funkció</li> <li>• Vegyes tulajdoni összetétel</li> <li>• Kerítésvonal határozza meg a módosítást</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kertvárosias területekhez tartozó zöldfelület</li> <li>• Díszkertek</li> <li>• Kétoldali zóldsáv</li> <li>• Erkel Ferenc utca – védett fasor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jó közúti és tömegközlekedési kapcsolat</li> <li>• 4-es út mentén kerékpársáv</li> <li>• Szabályozási vonal tervezett a meglévő kerítéseknek megfelelően</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teljes közmű-ellátás biztosított</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magasabb közúti zaj és rezgésterhelésre való érzékenység</li> </ul>
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TSZT módosítást igényel</li> <li>• SZT módosítást igényel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépítetlen terület</li> <li>• A tervezett módosítás által új lakók beköltözése várható, így új humáninfrastrukturális igényeket generál</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépítetlen terület</li> <li>• Régészeti lelőhely érinti</li> <li>• Közeli lakó és vegyes területek, gazdasági területek</li> <li>• Magán és önkormányzati tulajdon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy része erdőterület, kisebb része mezőgazdasági művelés alatt áll</li> <li>• Ruderális növényzet, invazív fajok</li> <li>• Csereerdősítés megvalósítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jó közúti és tömegközlekedési kapcsolat</li> <li>• Dűlőutak jelenléte</li> <li>• Görgény utcáról történő tervezett feltárás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teljes közmű-ellátás a környező rendszerekről biztosítható</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hidrogeológiai belső és külső védőövezet és védőidom és „A” és „B” zóna felszíni vetülete</li> <li>• Esetlegesen megjelenő illegális hulladék</li> <li>• Erdő – kedvező klimatikus hatás</li> </ul>
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TSZT módosítást igényel</li> <li>• SZT módosítást igényel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logisztikai funkció, üzem</li> <li>• A tervezett módosításnak nincs humán-infrastrukturális és gazdasági hatása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépített</li> <li>• Logisztikai, üzemi funkció</li> <li>• Gazdasági társasági tulajdon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy arányú burkolt felületek</li> <li>• Fialat növénytelepítés (fák)</li> <li>• Gyepszint az uralkodó</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jó közúti kapcsolat</li> <li>• Tömegközlekedési megálló a területen</li> <li>• Logisztikai funkciót kiszolgáló burkolt felületek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A funkcióhoz szükséges közműellátás biztosított</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magas közúti zaj és rezgés terhelés</li> <li>• Felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi zónáinak kijelölése</li> </ul>

## 4. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 4.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett módosítással érintett területek Vecses Város különböző városrészeiben (1. számú: Északi külterületi gyűrű; 2. számú: Központi városrész; 3. számú: Halmi telep és déli külterületi gyűrű; 4. számú: Déli külterületi gyűrű) helyezkednek el. Az 1. és a 4. számú a település határán, előbbi Üllő, utóbbi Gyál közvetlen szomszédságában. Az e területeken tervezett módosítások a szomszédos települések főbb szerkezeti elemeit, közlekedési rendszerét nem befolyásolják. A 4. számú területet érintően ugyanakkor a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi zónáinak feltűntetése Gyál területére is kis mértékben áttérjed, mely befolyásolhatja a környező területhasználatot.

Az egyes tervezési területek településszerkezeti szempontból fontosabb útvonalak (autópálya, autóút, főút, országos mellékút, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút) mentén helyezkednek el, megközelítésük mindenütt biztosított, vagy biztosítható. A területek közösségi közlekedéssel történő elérhetőségét a VOLÁNBUSZ járatai biztosítják. Tömegközlekedés által mindössze az 1. számú terület nincs kiszolgálva. A vizsgált területek közül az 1. és a 4. számút jelentős útvonalak védőtávolsága érinti.

A tervezési területek és környezetük teljes közművesítéssel rendelkeznek, vagy teljes közművesítésük – amennyiben szükséges – a meglévő hálózatokról biztosítható. Jelentősebb szerepkörrel bíró közműhálózatok és azok védőtávolsága az 1. számú területet érinti, melyet a területen tervezett fejlesztés során figyelembe kell venni.

Az 1. és 3. számú tervezési területek jelenleg beépítetlenek, mezőgazdasági művelés alatt állnak, illetve utóbbit nagyrészt erdő fedi. A 2. és 4. számú területek rendelkeznek beépítéssel, előbbi főként lakó és intézményi funkciókat lát el, de a kiskereskedelem is megjelenik területén, míg utóbbi logisztikai funkcióval bír. Védett épített érték egyik tervezési területen sem található, ugyanakkor az 1. és 3. területeket régészeti lelőhely érinti. Az egyes tervezési területek tulajdoni szerkezete vegyes képet mutat. Jelentősebb, az épített környezetre ható tervezett fejlesztés a 3. számú tervezési területet érinti.

A beépítetlen tervezési területek közül az 1. számú egyszintes növényállománnyal, a 3. számú kisebb mértékben egyszintes, jelentős részben azonban háromszintes (erdő) növényállománnyal rendelkezik. A beépített területek zöldfelületi színtezettsége, állapota és fenntartási minősége az egyes területeken és azok különböző részein eltérő. A 2. számú területnél a kertvárosias környezetből eredő nagyobb zöldfelülettel rendelkező díszkertek jellemzőek, míg a 4. számú terület esetében a logisztikai funkció nagy kiterjedésű burkolt felületeket követel, így zöldfelületi aránya kisebb, növényzetének összetétele egységesebb. A tervezési területeken védett természeti érték nem található, de a 2. számú terület környezetében védett fasor, míg a 3. számú területen nagyterjedésű Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőtagok láthatók. A 3. számú területet érintő tervezett fejlesztés során az erdőtagok pótlásáról, a csereerdősítésről az erdészeti hatóság hozzájárulásával gondoskodni szükséges.

Az egyes tervezési területek környezeti jellemzőit tekintve elmondható, hogy az 1. és a 3. számú területeket vízvédelemmel kapcsolatos lehatárolás (Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai belső és külső védőövezet és védőidom felszíni vetülete, hidrogeológiai védőidom „A” és „B” zóna felszíni vetülete) érinti. Mivel a legtöbb tervezési terület valamely jelentősebb közlekedési hálózati elem mentén helyezkedik el, így szinte mindegyik érintett zaj és rezgésterheléssel. Erre funkciójából eredően a 2. számú terület lehet különösen érzékeny. Az 1. számú területet ezenkívül a Földgázszállító Zrt. területi központjának zajvédelmi hatásterülete érinti. A 4. számú

terület esetében elmondható, hogy területén a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezeteit (belső zóna, középső zóna, külső zóna) jelölte ki, melyek feltűntetése szükséges a hatályos terveken.

A tervezett módosítások megvalósítása során – amennyiben a módosítás jellege azt megkívánja – a fent felsorolt érintettségekhez kapcsolódó előírások és jogszabályok betartása szükséges. Megállapítható ugyanakkor, hogy a tervezett módosításokat sem műszaki infrastrukturális, sem környezetvédelmi, sem egyéb korlátozási szempontok nem akadályozzák.

## **4.2. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS**

A vizsgálatok alapján a tervezett módosításokkal kapcsolatban megállapítható, hogy minden esetben indokolt a hatályos településrendezési eszközök módosítása. A legtöbb vizsgálati területen tervezett módosítás ugyan beavatkozás, pontosítás jellegű, kis léptékű, csupán a jelenleg beépítetlen 3. számú területen merül fel jelentősebb, egy jövőbeni beruházás biztosítása érdekében történő módosítási igény. Az egyes módosítások kisebb mértékben a hatályos településszerkezeti terv – TSZT – (94/2014. (IV.26.) határozat - módosítását is igénylik, de jelentősebb, a területfelhasználást is érintő, új beépítésre szánt területkijelöléssel járó változás csupán a 3. számú terület esetében merül fel.

A fent bemutatott tervezési területeken előírányzott módosítások továbbá a hatályos Helyi Építési Szabályzat – VÉSZ -(6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet) 2. mellékletét képező Szabályozási Terv és esetenként a VÉSZ szöveges munkarészeinek módosítását igénylik.

A hatályos településszerkezeti tervet érintő módosítások okán mindenképpen szükséges a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása, mely az Alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra.

Említést érdemel, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításakor figyelmet kell fordítani a megfelelő infrastrukturális viszonyok kialakítására is, melyek a szakági vizsgálatok alapján várhatóan biztosíthatók lesznek. Ezek részletezését a dokumentáció alátámasztó munkarésze tartalmazza.

A módosítással érintett területeken tervezett változtatási szándékokat a helyi önkormányzat előzetesen támogatta. A módosításoknak jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadálya előre láthatóan nincs. A tervezett módosításokkal kapcsolatban felmerülő előírásoknak, követelményeknek való megfelelés az Alátámasztó munkarészben került bemutatásra.



# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

## 5. FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

### 5.1. Az 1. számú területen tervezett módosítás céljai

A módosítás keretében cél a 3101. jelű út (Új Ecseri út) és M4, M0 autópálya tervezett körforgalmú csomópontja szabályozási vonalat érintő korrekciója. A területen a hatályos településrendezési tervek szerint is keresztülfutó, tervezett településszerkezeti jelentőségű út kiszabályozásának kisebb módosítása tervezett a KÖZLEKEDÉS Tervezőiroda által 2022-ben elkészített „M4, M0 és a 3101. J. út által határolt terület közötti kapcsolatok kialakítása - Engedélyezési terv” alapján.

A tervezett módosítás által átalakul az M4 autópálya 25. sz. csomópontjának déli alcsomópontja, a 3101. jelű út 19-800 kmsz-ban levő csomópont, valamint új szilárd burkolatú közúti kapcsolat épül az M4, M0 és 3101. jelű utak által közbezárt terület jövőbeni megközelítése céljából. Az új csomópont négy ágú körforgalmú csomópontként kerül kialakításra, az innen leágazó tervezett új feltáró út 6,5 méter széles aszfalt burkolatot kap kétoldali 1 méter széles padkával. A tervezett feltáró út kialakításához Vecsés 037/58, 037/59, 037/60, 037/61, 037/62 037/63, 037/64, 037/65, 037/66, 037/67, 037/69, 037/71, 037/73 és 037/75 hrsz-ú ingatlanok részleges igénybevétele szükséges.

#### A tervezett állapot helyszínrajza



### 5.2. A 2. számú területen tervezett módosítás céljai

A tervezett módosítás keretében a Fő út menti jelenleg közlekedési területbe sorolt 1820/2 és 1820/3 helyrajzi számú ingatlanok szabályozási vonallal történő megosztása a cél a kialakult állapotnak megfelelően, ennek végrehajtása a mögöttük lévő ingatlanokkal való összevonással lehetséges - 1818; 1819 hrsz. – a meglévő kialakult kerítésvonal figyelembe vételével. Az ingatlanok jelenleg magántulajdonban vannak, de egy részük a közút melletti

járdaként funkcionál. A területre készített geodéziai felmérés alapján a jelenlegi kerítésvonal átlagosan 6,7-7,1 méter szélességet kerít hozzá az érintett 1820/2 és 1820/3 hrsz-ú ingatlanokból a mögötte lévő jogilag önálló ingatlanokhoz, amelyek közül a 1818 hrsz-ú ingatlannak jogilag nincs közterületi kapcsolata. a területrészt átsorolása tervezett a szomszédos ingatlanok építési övezetéhez igazodva (Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezete). A megmaradó átlagosan 2,2-2,5 méteres sáv továbbra is közterületként – közúti közlekedési terület: KÖÜ; a gyakorlatban gyalogos járda) kerül kiszabályozásra és ez alapját képezheti a tulajdoni rendezésnek, mivel átkerülhetnek önkormányzati tulajdonba.



Mivel a tervezett szabályozás a kialakult állapothoz igazodik, így a módosítás elsősorban jogi jellegű, mert abban az esetben, ha a szabályozás nem valósul meg, a kialakult állapot fellehetően akkor sem fog változni. A közterület jelenleg is a kialakult állapot szerinti szélességgel használt, de a szabályozás lehetőséget ad a földhivatali nyilvántartásban történő ingatlanrendezésre.

A 1817 hrsz-ú, az OTP üzletház előtt meglévő közterület van, azonban az épület előlépcsője és rámpás megközelítése a közterületen áll. Itt az Önkormányzat és a OTP közötti megállapodás esetén jöhet létre tulajdonrendezés, mivel önkormányzati tulajdonú közterület kerülne társasági tulajdonba.



A Fő út magántulajdonnal érintett része a közterületként funkcionáló járdával

Az OTP előtti közterület az azon lévő, az épülethez tartozó lépcsővel, rámpával

### 5.3. A 3. számú területen tervezett módosítás céljai

A módosítás célja, hogy a tervezési területen belül a hatályos településrendezési terveken már **Vt** jelű területfelhasználásba sorolt, Széchenyi utca - Görgey utca mentén elhelyezkedő területhez csatlakozóan új településközponti vegyes terület kerülhessen kijelölésre a részben vízmű telek (9. kút) határáig. Ez utóbbi telek egy része, az új beépítésre szánt területbe történő átsorolással megszűnő erdőterület pótlására és csereerdősítésre kijelölhető az önkormányzati határozat alapján és új, **Eg** jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerülne átsorolásra. A csereerdősítésre elvben felhasználható terület összesen 4,43 ha méretű. A telek művelési ága jelenleg rét.

A vízmű telek egy része, az új beépítésre szánt területbe történő átsorolással megszűnő erdőterület pótlására kijelölt új, **Eg** jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerülne átsorolásra. Az erdőtervényben előírt, a kataszteri erdőterületek megszüntetése okán szükséges csereerdősítés egy része szintén az újonnan kijelölt **Eg** jelű területen történhet meg az erdészeti hatóság beleegyezésével, mely telek művelési ága jelenleg rét.

A fenti erdő kijelöléshez, valamint csereerdősítéshez az érintett telken lévő egykori vízműterületen lévő bejegyzett kút megszüntetése szükséges, mely vízjogi engedélyhez kötött. A telek egy része már jelenleg is fás növényállománnyal rendelkezik. Az előzetes egyeztetések alapján a 0184/4 hrsz-ú erdőterület pótlása lenne itt kijelölve, amely 1,68 ha méretű új, erdősített terület megvalósítását és kijelölését igényli.

A tervezett új **Vt** jelű területen belül kétlakásos épületek elhelyezése tervezett, a környező lakóterületekhez hasonló, nagyjából 900-1000 m<sup>2</sup>-es telkek kiosztásával. A telkeket feltáró úthálózat a tulajdonosok által kerül kialakításra I. ütemben magánútként, majd közterületként az önkormányzat részére átadásra kerül.

A hatályos terven jelenleg nem szerepel olyan építési övezet, mely a tervezett településközponti vegyes terület előírásait paramétereinek megfelel, így új övezet létrehozása szükséges (**Vt-8**), melyben telkenként 2 db lakás létesítése megengedett egy épülettömegben. A javasolt telekosztás geometriai adottságai miatt ez ikres elrendezéssel történhet, amely kétlakásos épületnél a legkedvezőbb forma.

A tervezett új **Vt** terület egy része a hatályos rendezési terveken jelölt hidrogeológiai védőidom területén belülré esik, ez azonban az előzetes egyeztetések alapján nem jelent korlátozást a terület beépíthetőségére vonatkozólag, mivel a védőidom a felszín nem érinti a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 6.2/F/701 vízikönyvi számon kiadott határozata alapján. (Hivatkozási szám: 35100-1237/2020.ált.) A szomszédos területen lévő vízműkutak már egyébként sem üzemelnek, megszüntetésüket az üzemeltető az Önkormányzatnál kérvényezheti, ezután a kutak vízjogi engedély kiadását követően szüntethetők meg.

A jelenleg **K-Sp** területfelhasználásba sorolt, 0184/2 hrsz.-ú telek az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő kataszteri erdőterület, melynek a művelésből történő kivonása csereerdősítési kötelezettséggel jár, ennek részleteit az erdészeti hatósággal és a Természetvédelmi Hatósággal, illetve a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal szükséges egyeztetni. A csereerdő területbiztosítása egyelőre egyeztetés alatt áll, a tulajdonos több Vecsés, illetve egy Gyál közigazgatási területén lévő ingatlan felajánlásában gondolkodik, melyek az következők:

	Hrsz 1	hely körülírása megjegyzések	művelési ág	m <sup>2</sup>	hányad nevező	Össz számláló	tulajdon %	m <sup>2</sup>	AK
Vecses	04/20	Kertekalja, sorsolásból	szántó	2 880	695	113	<b>16,3%</b>	<b>468</b>	<b>1,13</b>
Vecses	017/4	benzinkút után (a déli része ökológiai folyosó)	rét- szántó- mocsár	109 540	52748	2172	<b>4,1%</b>	<b>4511</b>	<b>5,43</b>
Vecses	083/14	Alsó Birge járás Zsellér- dűlő, Barkás mellett (a déli része ökológiai folyosó)	mocsár- szántó	4 846	2	2	<b>100,0%</b>	<b>4846</b>	<b>2,84</b>
Vecses	085/74	Alsó Birge járás Zsellér- dűlő, Mátyás utca	szántó	6 259	2	2	<b>100,0%</b>	<b>6259</b>	<b>7,87</b>
Vecses	0168/45	csiga telep, Széchenyi úton túl – MAVAD-nál	szántó	1 008	2	2	<b>100,0%</b>	<b>1008</b>	<b>0,88</b>
Vecses	0215/128	Leadó - Vecses/Gyál határán	szántó	14 976	2	2	<b>100,0%</b>	<b>1 4976</b>	<b>41,63</b>
Vecses	0226/56	Gyáli dűlő - 1. & 2. csatorna találkozásánál (a keleti része ökológiai folyosó)	rét- szántó	4 296	2	2	<b>100,0%</b>	<b>4296</b>	<b>9,53</b>
Gyál	014/127	Dózsa dűlő	szántó	1 401	2	2	<b>100,0%</b>	<b>1401</b>	<b>3,29</b>

A csereerdő terület lehet a TSZT-ben már kijelölt, de nem erdőművelési ágú erdőterület, de bármely mezőgazdasági övezetű területen létesíthető erdő a hatályos VÉSZ előírásai alapján. Szükséges mérete 3,3833 ha, a táblázat szerinti földrészletek összesen 3,7765 ha méretűek, így elvben ez megoldható ezeken, bár az erdő tv. min. 1500 m<sup>2</sup> méretű erdőterület létesítését írja el, így valószínűleg nem mindegyik alkalmas erre a célra.

A tervezett állapotban a Wass Albert utca folytatásában kijelölt új közút-szabályozás megvalósulása során a szomszédos, önkormányzati tulajdonú telekből 506 m<sup>2</sup> kiterjedésű teleksáv szántó művelésből történő kivonása szükséges az út kialakulásához.

## Beépítési terv

A beépítési terv a jogszabályok szerinti teljes tervezési területen belül kizárólag az újonnan beépítésre szánt ingatlanokra készült. A két különálló ingatlan fejlesztését a tulajdonosok közösen tervezik, mely a telekalakítást és az új úthálózat kijelölését megkönnyíti. Az új **Vt** terület a Széchenyi útról a Görgey utcán keresztül közelíthető meg, amely a Wass Albert utcáig ki van építve a terület határáig. A két ingatlan geometria adottságai határozták meg a kialakítható utcahálózatot és telekosztást.

A tervezett telekosztással 900-1100 m<sup>2</sup> közötti méretű telkek alakulnak ki. Vecsésen általános az OTÉK által megengedett 30%-os beépíthetőség a kertvárosias lakóterületeken, de a jelenlegi beépítési tendenciák alapján megfontolásra javasoljuk ennek csökkentését 25%-ra, mivel túlzott beépítési sűrűséget eredményez a 30%-os beépíthetőség, hiszen az új, lényegében lakóterületként hasznosítandó területen már nincs szükség kiegészítő rendeltetésű épületekre, az építési lehetőséget pedig jellemzően teljes egészében kihasználják a lakóépület létesítéséhez.

A telkeken szabadonálló beépítési módban telkenként egy, legfeljebb kétlakásos épület helyezhető el. A területen kisebb közkert kialakítása is szükségessé válik az MaTrT és az OTÉK előírásai alapján is, melyet a környék lakóterületein lakók is használhatnak. A játszótér rendeltetéssel kialakítani javasolt közkertet a terület súlypontjában javasoltuk kialakítani, de a már meglévő lakóterületek közelében. Mivel a Wass Albert utcában már van egy kisméretű játszótér, javasolt, hogy itt a hiányzó korosztály számára létesüljön játszótér vagy akár felnőtt szabadterei fitnessz park.

Érdemes megjegyezni, hogy habár a tulajdonosok egyelőre kizárólag lakótelkek kialakításában gondolkodnak, a szabályozási koncepció – az előzetes támogató Kt. határozat alapján – **Vt** jelű területfelhasználásba sorolja a két ingatlan területét. A **Vt** területfelhasználás is lehetővé teszi a lakórendeltetés elhelyezését, azonban a fejlesztés humáninfrastruktúra igényeinek meghatározásánál mindenképpen igazolni szükséges a szociális infrastruktúrahálózat esetleges fejlesztésének igényét.

A terven 40 db lakótelek van előírva, ikres jellegű, kétlakásos, kétszintes épületekkel. Az ikres jellegű vagy egymás feletti elrendezés a legkedvezőbb beépítési forma, azonban realisan csak az ikres elrendezés megvalósítására lehet számítani, ugyanis így az osztatlan közös tulajdonú telkek használata közel azonos értékű, minden lakáshoz önálló kertrész tartozik. Előnye még, hogy minden lakásegységhez 2 parkolóhely biztosítható, egy az épületben, egy az oldalkertben, amire igény van a kertvárosias környezetben.

Az elmúlt évtizedekben megvalósult új vecsési lakóterületeknél jellemző a lakások egymás mögötti telepítése, ami számos szempontból a legelőnytelenebb beépítési mód: kicsi a saját használatú kertrész, nem biztosítható lakásonként 2 db gépjármű elhelyezése, így a közterületeket terheli a paroklás, az egyik oldalkert gyakorlatilag kizárólag a közlekedést, a lakásegységek megközelítését szolgálja.

A beépítési javaslat és a szabályozási koncepció 30-38 m mélységű telkek kialakítását teszi lehetővé, ami a minimális 900 m<sup>2</sup> telekméret mellett legalább 23,7 m és 30 m közötti széles telkek kialakítását eredményezi, amely ideális az ikres elrendezésű épületek létesítéséhez.

A feltáró utakat 12 m szélességűre irányoztuk elő, mivel a környezetben is ilyenek vannak. Ez a szélesség csak egyoldali utcafásítást tesz lehetővé a szükséges szikkasztóárkok miatt, ezért a telkeken az előírásokban legalább 10 m-es hátsókertrész kialakítását és telkenként legalább 2 db nagy lomkoronájú fa ültetését javasoltuk előírni a kertvárosias jelleg megtartása céljából.

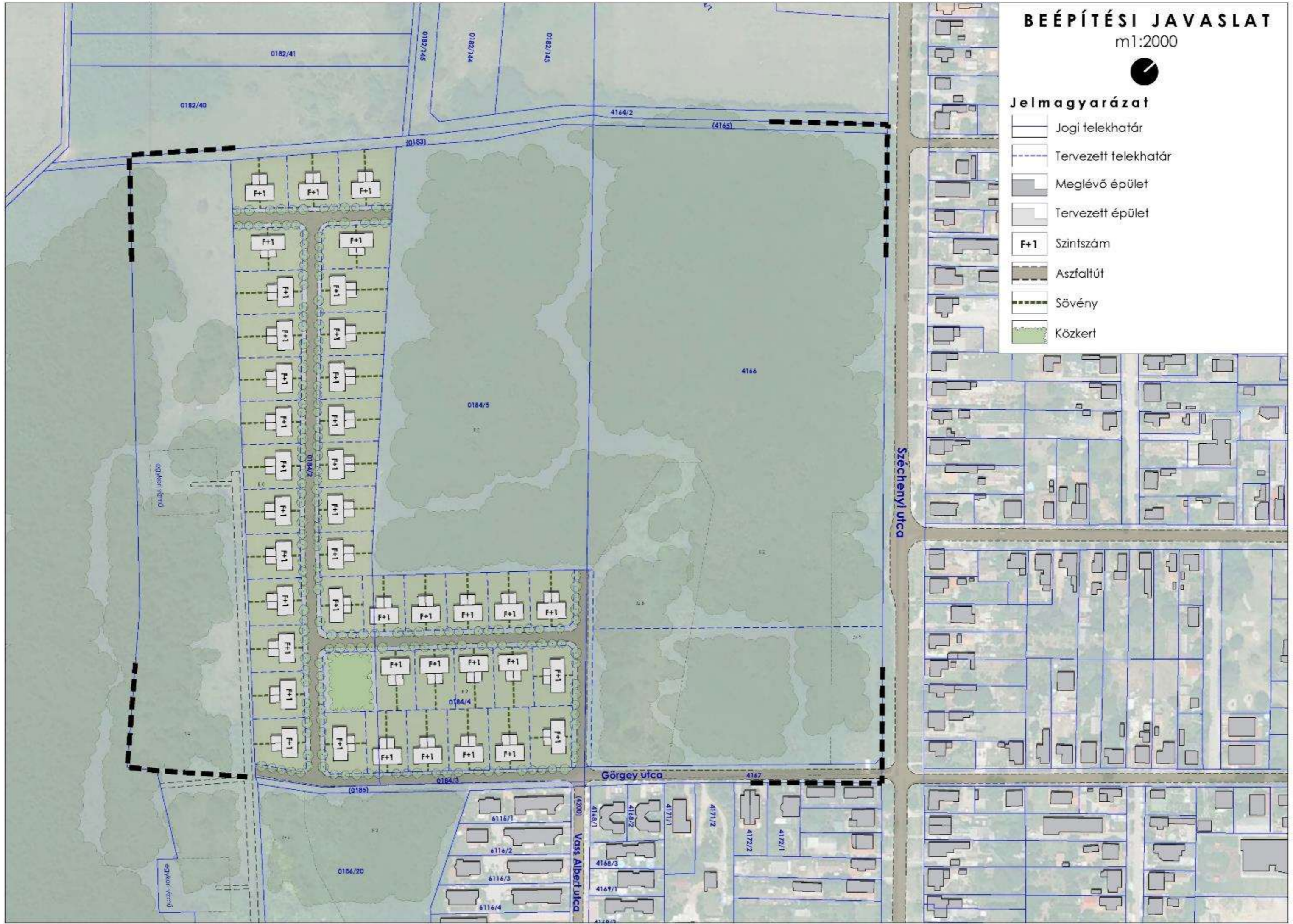
# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

m1:2000



## Jelmagyarázat

- Jogi telekhatár
- Tervezett telekhatár
- Meglévő épület
- Tervezett épület
- F+1 Szintszám
- Aszfaltút
- Sövény
- Közkert



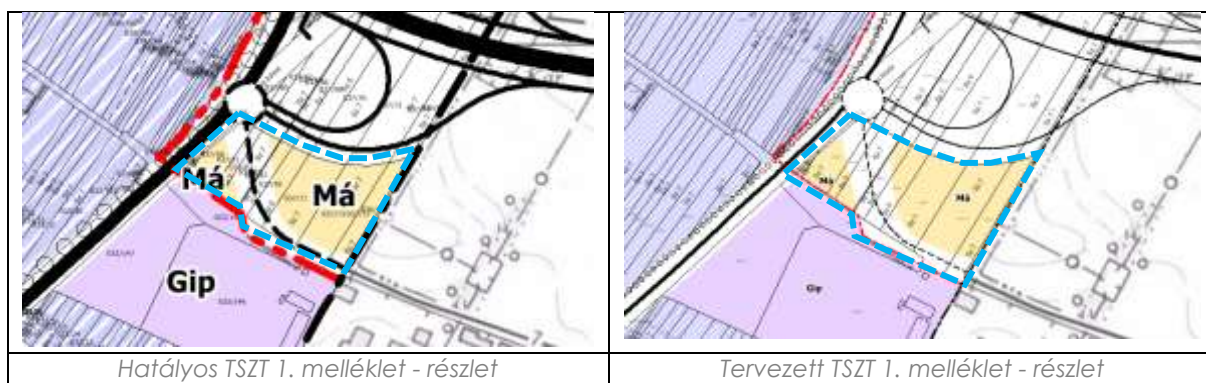
## 5.4. A 4. számú területen tervezett módosítás céljai

Vecsés város Önkormányzatának Képviselő-testülete 175/2022. (IX.29.) határozatával irányozta elő a CTPark területére vonatkozó veszélyességi övezetek kijelölését a településrendezési terveken. A határozat alapját a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2022. augusztusi határozata biztosította, melynek 1. számú melléklete tartalmazza a veszélyességi övezet kijelölését tartalmazó térképet. A 6127 helyrajzi számú területet érintő tervezett módosítás e térképen kijelölt övezeti lehatárolásokat építi be a hatályos településrendezési tervekbe.

## 6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítások mindegyike érinti a hatályos Településszerkezeti tervet, annak 1. vagy 2. mellékletét.

**1. számú tervezési terület:** A tervezési területen tervezett módosítás kapcsán a hatályos Településszerkezeti terven ábrázolt területfelhasználási kategóriák és műszaki infrastruktúra elemek módosítása csak a jelenlen módosítás keretei között megvalósuló közlekedési infrastruktúra elem térszükséglete miatt, kis mértékben szükséges. A TSZT-én új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



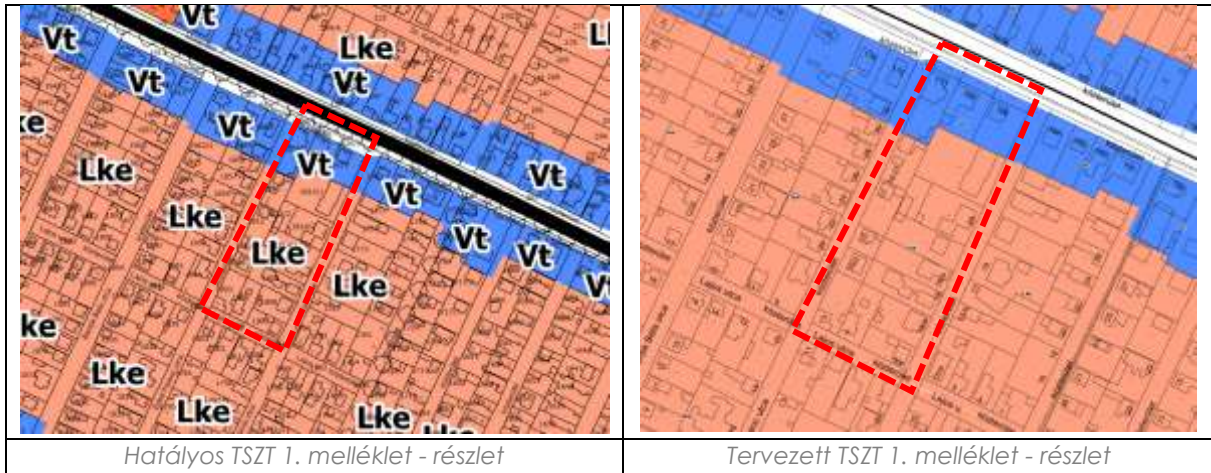
**Területi mérleg:** A tervezett módosítás keretében az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület méretének kismértékű csökkenése (161 m<sup>2</sup>) várható a KÖu jelű közúti közlekedési terület növekménye mellett.

Hatályos állapot (m <sup>2</sup> )		Tervezett állapot (m <sup>2</sup> )		Változás (m <sup>2</sup> )
<b>Má</b>	10.748 (1,07 ha)	<b>Má</b>	10.587 (1,06 ha)	↓ 161 (0,016 ha)
<b>KÖu</b>	5.108 (0,51 ha)	<b>KÖu</b>	5.269 (0,53 ha)	↑ 161 (0,016 ha)
<b>Beépítésre nem szánt összesen</b>	15.856 (1,59 ha)	<b>Beépítésre nem szánt összesen</b>	15.856 (1,59 ha)	-

A tervezett módosítás keretében a beépítésre nem szánt területek mérete összességében nem változik.

**2. számú tervezési terület:** A tervezett módosítás keretében a hatályos TSZT kismértékű módosítása válik szükségessé a közterület méretének csökkentése által. A jelenleg KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt ingatlanok (1820/1; 1820/2; 1820/3; hrsz) egy része – a kialakult állapot alapján – Vt jelű településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra. Az átsorolás által 476 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ezenkívül a tervezési tömböt határoló János utca és Erkel Ferenc utca területfelhasználási besorolásának módosítása is szükségessé válik a TSZT jelölésrendszeréből (területfelhasználásba nem sorolt közterületek középtengelyig történő ábrázolása) adódóan. Ennek keretében további 86 m<sup>2</sup> településközpont vegyes terület kerül kijelölésre.





**Területi mérleg:** A tervezett módosítás keretében a Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt terület méretének kismértékű növekedése történik a KÖu jelű közúti közlekedési terület méretének csökkenése mellett.

Hatályos állapot (m <sup>2</sup> )		Tervezett állapot (m <sup>2</sup> )		Változás (m <sup>2</sup> )
Vt	3.052 (0,31 ha)	Vt	3614 (0,36 ha)	↑ 562 (0,056 ha)
Lke	12.657 (1,27 ha)	Lke	12.657 (1,27 ha)	-
<b>Beépítésre szánt összesen:</b>	<b>15.709 (1,57 ha)</b>	<b>Beépítésre szánt összesen:</b>	<b>16.271 (1,63 ha)</b>	<b>↑ 562 (0,056 ha)</b>
KÖu	1.831 (0,18 ha)	KÖu	1269 (0,13 ha)	↓ 562 (0,056 ha)
<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>	<b>1.831 (0,18 ha)</b>	<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>	<b>1269 (0,13 ha)</b>	<b>↓ 562 (0,056 ha)</b>

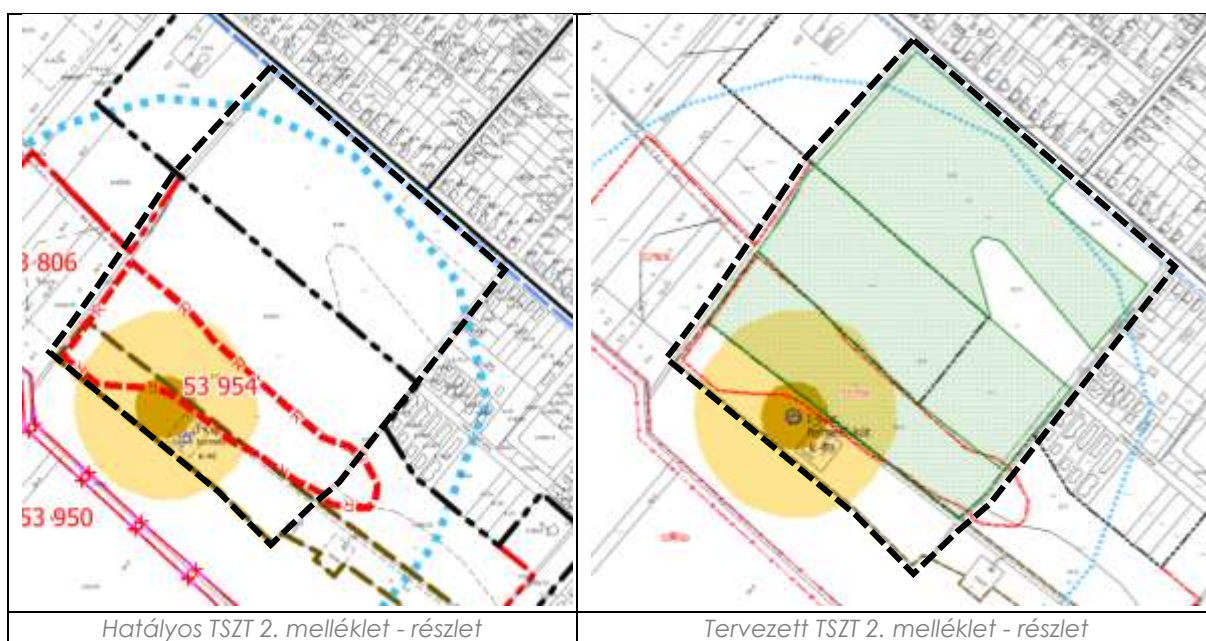
**3. számú tervezési terület:** A hatályos Településszerkezeti terv a tervezett módosítás keretében több ponton is módosul. Egyrészt a meglévő Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználású területhez csatlakozóan új Vt jelű terület kerül kijelölésre a 0184/2 és 0184/4 hrsz-ú ingatlanokon. Mivel ez 1,68 hektár új beépítésre szánt területet jelent, így ehhez kapcsolódóan az MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján szükséges zöldterületet is kijelölni. Az előírásnak eleget téve a tervezett módosítás keretében így egy kb. 0,17 hektáros Zkk jelű közkert övezet is kijelölésre kerül.



A 0184/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználásba sorolt. Az új beépítésre szánt területbe történő átsorolással megszűnő erdőterület pótlása a tervezési terület déli határán levő, a részben vízmű telek (9. kút) nagy részén kerül megvalósításra.

A tervezési terület nagy részét az NFK Erdőtérképe alapján Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőtagok fedik. Ezek a hatályos TSZT 2. mellékletén jelenleg nem szerepelnek, így pótlásuk szükséges.

Ezenkívül a tervezett módosítás során meglévő kataszteri erdőterületek tervezett megszüntetése miatt – az erdőtörvényben leírtak alapján – a jövőben összesen kb. 5,1 hektáron (50.694 m<sup>2</sup>) szükséges a csereerdősítés, melynek egy része szintén a vízmű telken Eg jelű gazdasági erdőterületként kijelölt területrészen valósulna meg (kb. 1,7 ha). A tervezési terület jövőbeni tervezett hasznosításához a fennmaradó terület (kb. 3,4 ha) Országos Erdőállomány Adattárból való kivétele és pótlása szükséges, mely a 4.3.3. fejezetben bemutatott csereerdősítésre javasolt területeken biztosítandó az erdészeti hatóság támogatásával.



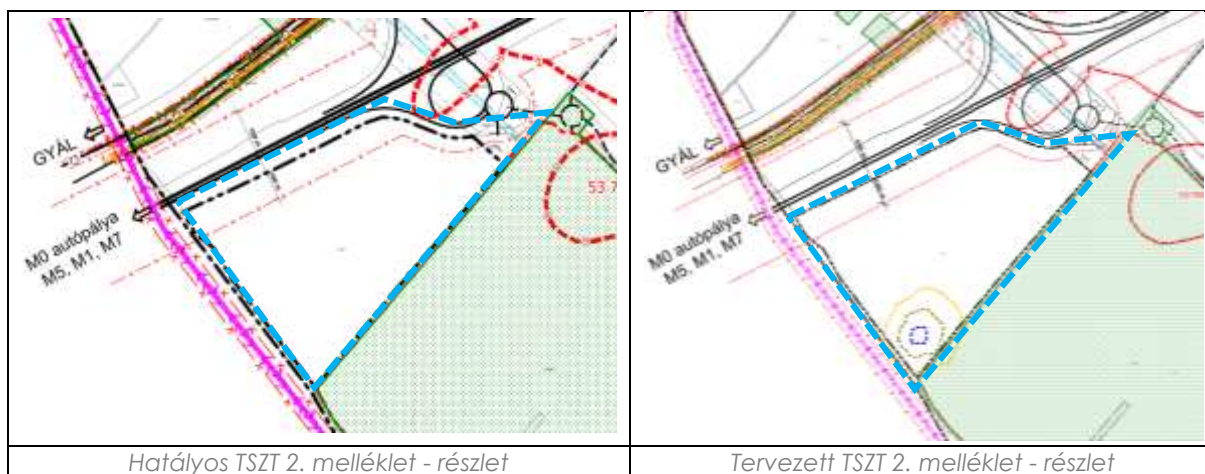
### Területfelhasználásokra vonatkozó összesített területi mérleg a tervezési területen

Hatályos állapot (ha)		Tervezett állapot (ha)		Változás (ha)
Vt	1,70	Vt	6,66	↑ 4,96
K-Sp	6,09	K-Sp	0,96	↓ 5,13
<b>Beépítésre szánt összesen:</b>	<b>7,79</b>	<b>Beépítésre szánt összesen:</b>	<b>7,61</b>	<b>↓ 0,17</b>
Eg	11,15	Eg	11,15	-
Zkk	0	Zkk	0,17	↑ 0,17
<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>	<b>11,15</b>	<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>	<b>11,33</b>	<b>↑ 0,17</b>

## Az egyes változások területi mérlege

Hatályos állapot	m <sup>2</sup>	ha	=	Tervezett állapot	m <sup>2</sup>	ha
Lke	1 415,11	0,14	=	Lke	1 415,11	0,14
Vt	17 029,99	1,70	=	Vt	17 029,99	1,70
Eg	94 099,68	9,41	=	Eg	94 099,68	9,41
<b>Eg</b>	16 809,43	<b>1,68</b>	→	<b>Vt</b>	16 809,43	<b>1,68</b>
<b>K-Sp</b>	32 829,38	<b>3,28</b>	→	<b>Vt</b>	32 829,38	<b>3,28</b>
K-Sp	9 560,61	0,96	=	K-Sp	9 560,61	0,96
<b>K-Sp</b>	16 827,99	<b>1,68</b>	→	<b>Eg</b>	16 827,99	<b>1,68</b>
<b>K-Sp</b>	1 702,94	<b>0,17</b>	→	<b>Zkk</b>	1 702,94	<b>0,17</b>
Eg	572,22	0,057	=	Eg	572,22	0,057

**4. számú tervezési terület:** A tervezett módosítás a hatályos TSZT 2. mellékletét érinti, melyen a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 26300/1261-16/2022. ált. számú határozata által meghatározott felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetei kerülnek feltüntetésre a határozat 1. mellékletében meghatározott lehatárolás alapján.



A vizsgált területen tervezett módosítás a hatályos TSZT-ben meghatározott területi mérlegre nincs hatással, a területfelhasználási kategóriák módosítását nem igényli.

### 6.1.1. A település területi mérlege az egyes változással érintett területek területi változásának viszonyában

Vecses város területén a hatályos TSZT 3. mellékletének 4. fejezetében meghatározott területi mérlege a tervezett módosítások által a következő területfelhasználási kategóriák tekintetében módosul:

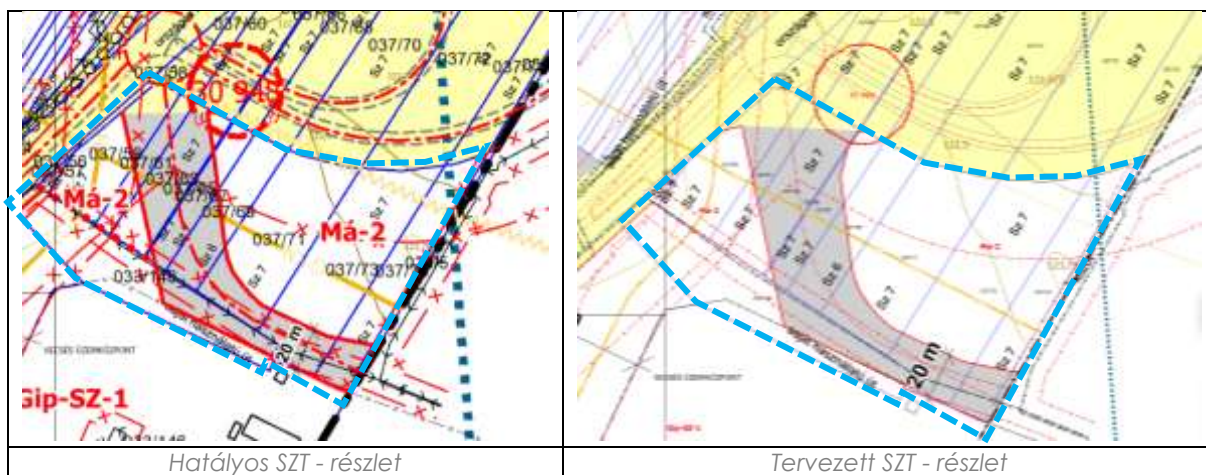
- Vt: Településközponti vegyes terület (2-3. terület)
- K-Sp: Különleges sportolási célú terület (3. terület)
- KÖu: Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület (1-2. terület)
- Eg: Gazdasági erdő (3. terület)
- Má: Általános mezőgazdasági terület (1. terület)
- Zkk: Közkert területe (2-3- terület)

<b>Területi mérleg változásai</b>			
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Változás mértéke (ha)	Új érték (ha)
Településközponti vegyes terület	79,94	↑ 5,016	84,956
Különleges sportolási célú terület	6,09	↓ 5,13	0,96
Beépítésre szánt területek teljes Vecsés területén	2070,154	↓ 0,114	2070,04
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési terület	211,07	↓ 0,04	211,03
Gazdasági erdő	214,034	-	214,034
Általános mezőgazdasági terület	799,332	↓ 0,016	799,316
Közkert területe	4,63	↑ 0,17	4,8
Beépítésre nem szánt területek teljes Vecsés területén	1547,946	↑ 0,114	1548,06

## 7. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

### 7.1. A Szabályozási tervet érintő módosítások

**1. számú tervezési terület:** A tervezési területen az M4 autótút és az Új Ecseri út csomópontja szabályozási vonalának kismértékű módosítása szükséges az Üllő felé vezető tervezett közlekedési infrastruktúra elem térszükségletének biztosítása érdekében.

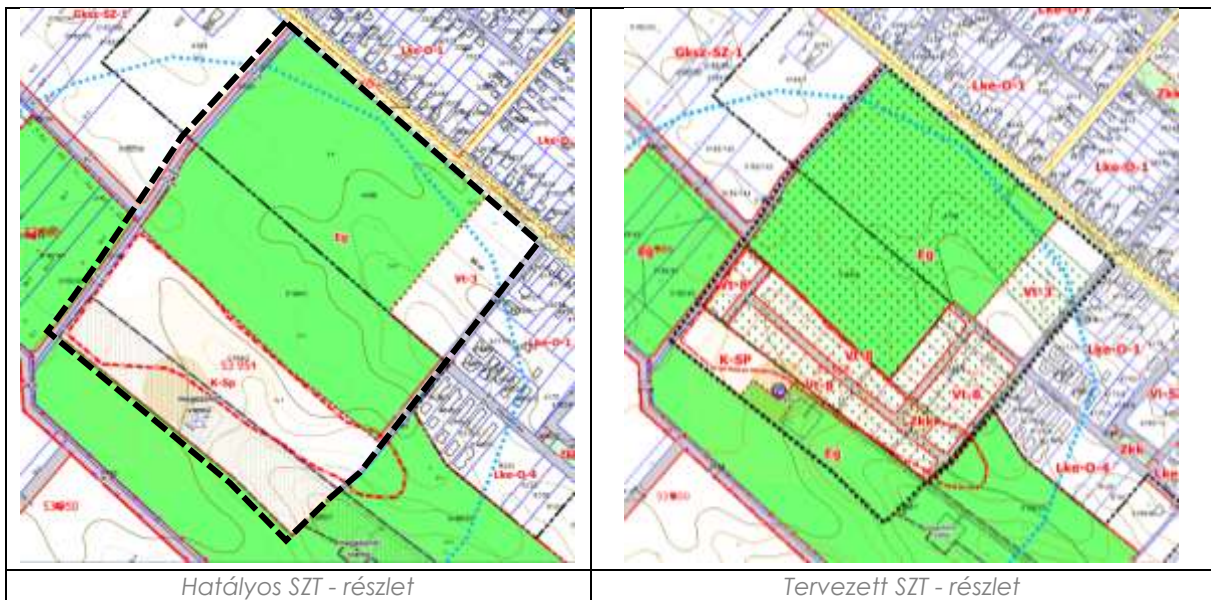


**2. számú tervezési terület:** A módosítás keretében a 1820/1, 1820/2 és a 1820/3 hrsz-ú ingatlanokat érintően szabályozási vonal kerül feltüntetésre a szomszédos Vt-2 építési övezetbe sorolt telkek valóságban kialakult kerítésvonalára alapján. Ennek keretében a Vt-2 jelű építési övezet területe 562 m<sup>2</sup>-rel nő, míg a KÖu jelű övezet területe ugyanennyivel csökken.

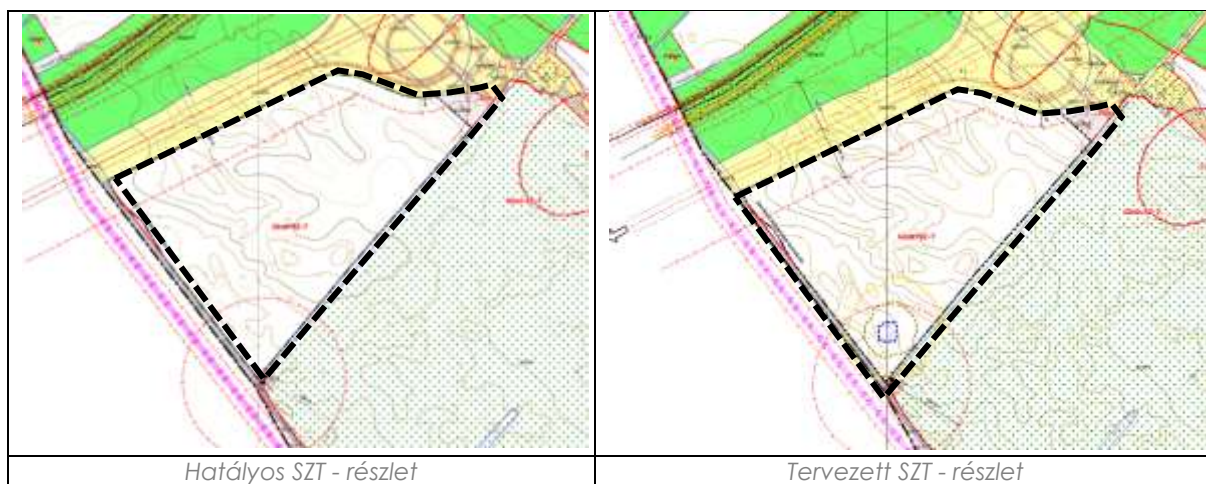


**3. számú tervezési terület:** A tervezési területen a 0184/2 és 0184/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintően a meglévő építési övezetek és övezetek módosítása történik meg, mely során egyrészt Eg jelű gazdasági erdő övezetbe sorolt, másrészt K-Sp jelű különleges sportolási terület építési övezetbe sorolt területek módosulnak. Új Vt-8 jelű településközpont vegyes építési övezet kerül kijelölésre az érintett területen 4 tömbbel, összesen 40 javasolt telekkel, melyeket 12 méteres szabályozási szélességgel rendelkező lakóutak tárnak fel. A megközelítést a Vass Albert utca és a Görgey utca biztosítja. A tervezési terület központjában egy 0,17 hektár méretű Zkk jelű közkert övezet is helyet kap. A módosítás során a 0189/7 helyrajzi számú ingatlan egy része (1,68 hektár) gazdasági erdő övezetébe kerül átsorolásra.

A szabályozási terven ezenkívül feltűntetésre kerülnek a területet érintő Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok. Ezenkívül a DPMV Zrt. által szolgáltatott 9. számú vízműkút és annak belső védőterületének pontosítása történik meg.



**4. számú tervezési terület:** A módosítás keretében a 6127 helyrajzi számú telekre vonatkozóan felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetének kijelölése történik meg. Ennek keretében szükséges a szabályozási tervhez kapcsolódó jelmagyarázat módosítása is.



## 7.2. A Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások

A hatályos VÉSZ előírásainak módosítása a 2. és a 3. számú terület esetében merül fel. Előbbinél új javasolt elem – javasolt szabályozási vonal – került alkalmazásra, utóbbinál pedig új Vt-8 jelű építési övezet kerül kijelölésre, melyek beemelése válik szükségessé a VÉSZ-be.

**A 2. számú területet érintő tervezett módosítás:** A VÉSZ 2. §-nak kiegészítése egy új értelmezéssel a „javasolt szabályozási vonal” tekintetében, valamint az új elem beemelése a 3.§ (2) bekezdésébe (A Szabályozási Terv javasolt elemei).

*„15. javasolt szabályozási vonal: közterület és magánterület határának módosítási lehetősége az érintett területtulajdonosok megállapodása esetén.”*

**A 3. számú területet érintő tervezett módosítás** A VÉSZ vonatkozó szöveges előírásai az alábbiakkal egészülnek ki:

**„39. § (6b) A Vt-8 jelű településközponti terület építési övezetben**

- a) lakáscélú felhasználás esetén telkenként legfeljebb két lakás létesíthető egy épületben;
- b) lakóépület létesítése esetén a jogszabályok szerint szükséges mértékű gépjármű-elhelyezést legalább 50 %-ban épületben kell biztosítani és a gépkocsitároló megépítéséhez szükséges min. 20 m<sup>2</sup>/szgk. alapterületet a beépített alapterületbe akkor is bele kell számítani, ha az a lakóépülettel egy időben nem valósul meg;
- c) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
  - ca) előkert: 6 m, amely nem minősül építési vonalnak,
  - cb) oldalkert: 3,5 m, sarokteleknél a hosszabb oldalhatár mentén 6,0 m
  - cc) hátsóker: 10 m,
- d) az építési övezet telkein legalább 2 db nagy lombkoronát növesztő fa telepítendő a kertrendezéssel egyidejűleg.”

A Vt jelű építési övezetek új építési övezettel kerülnek kiegészítésre az alábbiak alapján:

Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete		magassága „Ém”	
			felett	alatt			legalább	legfeljebb
Övezet jele		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
Vt-8	SZ	900	30	30	40	0,8	3,5	7,0

## 8. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

### 8.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MATrT)

#### 8.1.1. Térségi területfelhasználás

Vecsés Város közigazgatási területét érintő, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák az alábbiak, melyekből a tervezési területeket érintő három kategória kiemelésre került:

a) erdőgazdálkodási térség:	<b>240,94 ha</b>
b) mezőgazdasági térség:	<b>924,11 ha</b>
c) vízgazdálkodási térség:	14,34 ha
d) települési térség:	<b>1788,70 ha</b>
e) sajátos területfelhasználású térség:	519,92 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	1,97 ha
g) kertes mezőgazdasági térség:	128,12 ha
<b>A település teljes területe:</b>	<b>3618,10 ha</b>

A hatályos TSZT szöveges munkarészeiben szereplő, az MATrT térségi területfelhasználási kategóriáira vonatkozó előírásoknak való megfelelést, valamint a jövőbeni módosítások során még felhasználható tartalékokat tartalmazó táblázat kivonata az alábbiakban olvasható:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek	Tervezett módosítás után fennmaradó, felhasználható területek
Települési térség	1788,70	MATrT 40. § (1) bek. szerint	<b>MEGFELEL</b>		19,684 – (1,68+0,056) = <b>17,948 ha</b>
		35,774 ha    2%	16,09 ha	19,684 ha	
Mezőgazdasági térség	924,11	MATrT 11. § b) szerint	<b>MEGFELEL</b>		változatlan
		231,03 ha    25%	125,784 ha	105,246 ha	
Erdőgazdálkodási térség	240,94, mely esetében a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 299,34 ha	MATrT 29. § szerint csökkentett méret: 299,34 - 70,87 = <b>228,47 ha</b>	<b>MEGFELEL</b>		4,30 – 1,68 = <b>2,62 ha</b>
		228,47 x 0,05 = <b>11,42</b> 5%	7,12 ha	4,30 ha	

A jelen tanulmánytervvel kezdeményezett módosítás során összesen **1,736 hektár (0,056+1,68 hektár a 2. és 3. területet összeadva) új, Vt jelű területfelhasználásba sorolt újonnan beépítésre**

**szánt** terület kerül kijelölésre, mely a jogszabályban előírt 2%-os növekmény értékébe belefér. Habár a 3. számú terület esetében az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület méretének megfelelő kiterjedésben meglévő beépítésre szánt területen erdő kijelölés történik, törvényi lehetőség még sincs arra, hogy az újonnan kijelölt Vt területet a települési térség növekményének egyenlegébe ne többlet területként vegyük figyelembe.

A településen összességében a beépítésre szánt terület nagysága 562 m<sup>2</sup>-rel (a 2. számú területen végbemenő módosítás miatt) változik.

A tervezett módosítás során **1,68 hektárnyi** Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület szűnne meg – és kerülne pótlásra – az erdők övezetén belül, mely az 5%-os, jogszabályban előírt tartalékba még szintén belefér. Így a tervezett módosítás mindkét térségi területfelhasználást tekintve **megfelel a jogszabálynak.**

### 8.1.2. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

Új beépítésre szánt terület kijelölése a 2. és 3. számú tervezési területet érinti. A 2. számú terület az Étv. 8.§ (2a.) bekezdés hatálya alá tartozik, mivel szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület. Ebben az esetben nem vonatkoznak rá az újonnan beépítésre szánt területekre vonatkozó egyéb előírások.

#### Új beépítésre szánt terület kijelölése

**12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület **csatlakozik a meglévő települési területhez.**"

**Igazolás:** A tervezett új településközponti területek a meglévő belterületbe soroltak, vagy ahhoz csatlakoznak. A 3. számú területen a 255/2023. (XII.12.) számú Önk. határozat alapján a 0184/2, a 0184/3 és a 0184/4 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonásra kerültek.

„b) az új beépítésre szánt terület kijelölése **nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és**"

**Igazolás:** Egyik új beépítésre szánt területtel érintett terület sem helyezkedik el Vecsés külső periferiáján, így különböző települések összenövését, azok beépítésre szánt területeinek érintkezését nem okozza.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben **nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet,** vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti **meglévő beépítésre szánt terület** – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele **aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.**

**Igazolás:** Az (1) c) pont igazolásához minden esetben a módosítási eljárás megkezdésekor az Önkormányzat Képviselő-testületének határozata szükséges, melyben az új beépítésre szánt terület kijelölését támogatják, egyben megállapítják, hogy ilyen célra terület máshol nem kijelölhető.

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 202/2023. (IX.19.) [3. számú terület] határozatával támogatta a tervezett módosításokat. A 3. számú területre vonatkozóan az érintett határozat 3. pontja a következőket állítja:

[...] „Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete [...] tudomásul veszi és igazolja, hogy Vecsés Város településrendezési terveiben jelenleg nincs olyan a már beépítésre kijelölt



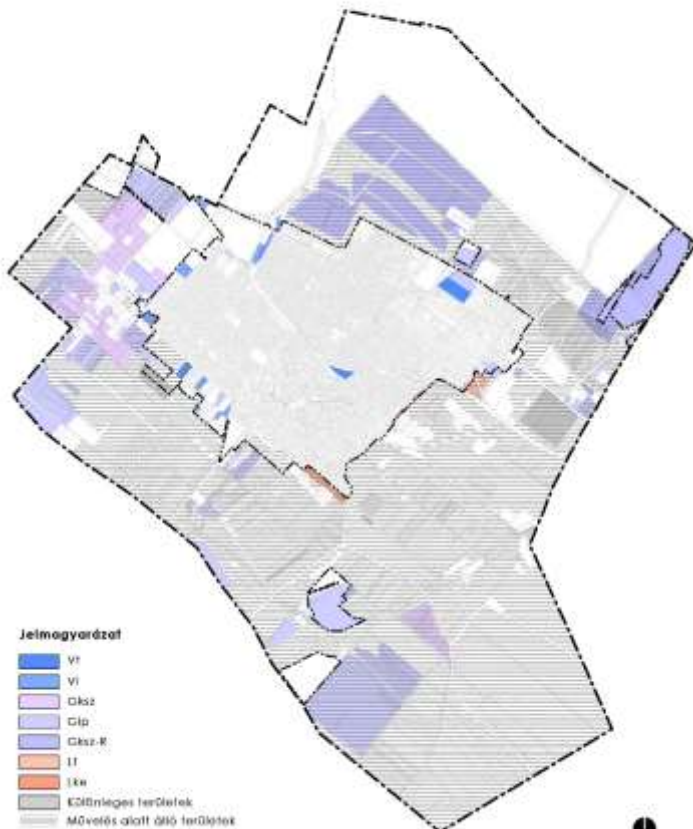
területek között, amely adottságait, közlekedési és műszaki infrastrukturális helyzetét tekintve alkalmasabb lenne egy új településközponti vegyes terület kialakítására, mint a Vecsés 0184/2 és 0184/4 helyrajzi számú ingatlanok területe. [...]"

A Vecsés Város területén található a TSZT szerint tervezett, de építési joggal még nem rendelkező, valamint a már építési joggal rendelkező lakó és településközponti vegyes területek a következők:

A TSZT-BEN TERVEZETT, DE BEÉPÍTÉSI JOGGAL MÉG NEM RENDELKEZŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK  
VECSÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN



ÉPÍTÉSI JOGGAL RENDELKEZŐ, MÉG NEM BEÉPÍTETT TERÜLETEK,  
ÉS MŰVELÉS ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK VISZONYA



Jelmagyarázat

- VI
- VI
- Gks2
- Gkp
- Gks2-R
- II
- Lke
- Építési terület
- Művelés alatt álló területek

### A TSZT szerint tervezett, de építési joggal még nem rendelkező lakóterületek:

Vecsés területén jelenleg 1 olyan nagyobb terület van (kb. 9 ha), mely a hatályos TSZT-n Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt, ugyanakkor még beépítetlen. E terület építési joggal még nem rendelkezik, nagy része szántó – azon belül is átlagosnál jobb minőségű termőterület - művelési ágba sorolt. Távlati beépülését a magas talajvízszint is nehezíti.

### Építési joggal rendelkező, még beépítetlen, vagy beépítési tartalékkal rendelkező lakóterületek:

Építési joggal és területi tartalékkal rendelkező lakóterületek főként Vecsés belterületének határán helyezkednek el. Lke jelű kertvárosias, illetve Lf jelű falusias területfelhasználásba soroltak, azonban nagy részük még nem került kivonásra a művelés alól, mivel több esetben átlagosnál jobb minőségű termőterületek érintik őket. Távlati beépítésük ezáltal a művelés alól történő kivonástól függ.

### Építési joggal rendelkező, még beépítetlen, vagy beépítési tartalékkal rendelkező településközponti vegyes területek:

Építési joggal rendelkező, de még be nem épült településközponti vegyes területek a Lanyi területén, a vasútvonal mentén, illetve a 3. számú tervezési területhez csatlakozóan jelennek meg. Ezek azonban vagy művelési ágból (szántó), vagy helyzetükből (vasút mente), vagy

talajadottságaikból (feltöltött terület - Lanyi) fakadóan a közeljövőben még nem alkalmasak tényleges beépítés megvalósítására.



Zkk jelű közkert terület kijelölése a 3. számú területen (Forrás: tervezett SZT)

„12.§ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – **kell kijelölni**. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Igazolás: A tervezett módosítás során a 3. számú területen 1,68 hektár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melyhez kapcsolódóan 0,17 hektár (~10%) **Zkk** jelű közkert területfelhasználásba sorolt terület

került kijelölésre.

### „23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

**37. § A Budapesti Agglomeráció településein** a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

**38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha**

a) a tervezett területfelhasználás jól **illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,**”

Igazolás: Az új beépítésre szánt területkijelöléssel érintett módosítások a település meglévő szerkezetét nem bolygatják fel, meglévő beépítésre szánt területekhez csatlakoznak, tervezett funkciójuk a környező területekhez igazodik.

„b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján **nem sért társadalmi érdeket,** továbbá”

Igazolás: Az érintett módosítások társadalmi érdekeket nem sértenek. A 3. számú területen Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok találhatóak, melyek pótlásáról részben helyben (0189/7 hrsz), részben a 4.3.3. fejezetben bemutatott csereterületek révén gondoskodnak.

„c) a tervezett funkció ellátásához szükséges **műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi,** vagy az a terület **igénybevételével párhuzamosan kiépül,** továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

Igazolás: A 3. jelű területen lakórendeltetést lehetővé tevő új településközponti terület került kijelölésre, ezért itt is szükséges az új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülésének igazolása, amely a 8.4 pontban van részletesen bemutatva. Itt a törvényi megfelelést igazoljuk.

„(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

**Igazolás:** Egyik új beépítésre szánt területkijelöléssel érintett módosítás sem található a település közigazgatási határának 200 méteres sávján belül.

„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

**Igazolás:** A 3. számú módosítással érintett területen nem tervezett a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület létesítése.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület **csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.** [...]”

**Igazolás:** A 3. számú terület egy része már települési térségbe sorolt. A tervezett új beépítésre szánt terület a meglévő települési térséghez szervesen kapcsolódik.

A tervezett módosítások a fentiekben előírtaknak **megfelelnek.**

### 8.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak való megfelelés

<b>Erdők övezete</b>	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A tervezett állapot eszerint <b><u>megfelel a törvényi előírásnak.</u></b>
<b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	A hatályos településrendezési eszközök már tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek legfrissebb adatszolgáltatás szerinti lehatárolását és az ezen területekre szükséges szabályozási előírásokat is, melyeken jelen módosítások nem kívánnak változtatni. A terv így <b><u>megfelel az előírásnak.</u></b>
<b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	Vecses város területén a legfrissebb adatszolgáltatás szerint egy bányatelek található, melynek területe teljes egészében beépítésre nem szánt különleges bánya területbe (Kb-B) sorolt. A jelen módosítások ezen területet nem érintik. A terv így <b><u>megfelel az előírásnak.</u></b>

### 8.2. Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló rendeletnek való megfelelés

Vecses város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Vecses város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
<b>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b>	Az egyes tervezési területeken nem kerül kijelölésre logisztikai fejlesztési terület.

### 8.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIAÉ) SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján:

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

Jelen módosítások keretében 1 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így területre vonatkozóan a BIAé változás számítására szükség van.

#### JELENLÉGI ÁLLAPOT

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
K-Sp	5,13	3,0	<b>15,39</b>
Eg	1,68	9,0	<b>15,12</b>
KÖu	0,056	0,5	<b>0,028</b>
Má	0,016	3,7	<b>0,06</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>			<b>30,598</b>

#### TERVEZETT ÁLLAPOT

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Vt	5,016	0,5	<b>2,508</b>
Eg	1,68	9,0	<b>15,12</b>
Zkk	0,17	6,0	<b>1,02</b>
KÖu	0,016	0,5	<b>0,008</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>			<b>18,656</b>

A módosításból fakadó különbözet:

**- 11,942**

A hatályos TSZT-ben rögzített BIAé egyenleg:

**+ 376**

A TSZT módosítás egyenlege:

**364,058**

Fentiek alapján a TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték tartalék bőven fedezi a tervezett módosítás esetén keletkező csökkenést.

## 8.4. AZ OTÉK-NAK - 253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET - VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

*„10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.”*

Igazolás: A 8.1.2. fejezetben bemutatásra kerültek az Önkormányzat Képviselő-testületének határozatai, melyben az új beépítésre szánt területek kijelölését támogatják, egyben megállapítják, hogy ilyen célra terület máshol nem jelölhető. A megalapozó vizsgálatok 8.1.2. pontjában részletesen bemutattuk a településen még fel nem használt, kijelölt lakó vagy településközponti területeket, amelyek közül jelenleg egyik sem használható fel lakásépítés céljára.

*„(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával **biztosítani kell***

*a) a lakóterületen a **villamosenergia-ellátás** és a **víziközmű-ellátás**, a **közúthálózat** vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, **gépjármű-várakozóhelyek**, **gyalogjárdák**, továbbá a **közvilágítás**, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a **hulladékgazdálkodási közszolgáltatás**, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;”*

Igazolás: A 3. számú terület tekintetében a módosítást támogató határozatban kijelenti, hogy a támogatás feltétele településrendezési szerződés kötése, melyben rögzítésre kerülnek a megvalósuláshoz szükséges műszaki infrastruktúra fejlesztések, vagy az ehhez szükséges fejlesztési kompenzáció mértéke, amely a mindenkori terület-tulajdonosokat vagy fejlesztőket terheli. A tervezett fejlesztés várható infrastrukturális igényei a szakági alátámasztó munkarészben (9. fejezet) kerülnek részletezésre.

*„b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi **alapellátásban**, a **lakosság szám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását***

*ba) **5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,***

*bb) **5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;”***

Igazolás: A várható humáninfrastruktúrát érintő új igények a szakági alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra. A humán infrastruktúra igényekkel kapcsolatban Vecsés Város Önkormányzatának jegyzője nyilatkozott (2023. december 18.), hogy a jelenlegi statisztikai adatok alapján a többletférőhelyek száma a jelenlegi intézményekkel ellátható. Részletes bemutatása a 9.3. fejezetben.

*„c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy **azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik;** és”*

Igazolás: A közúti közlekedést érintő változások és azok hatásainak bemutatását a szakági alátámasztó munkarész (9.1. fejezet) tartalmazza. Ennek alapján a forgalomnövekedés minimális mértékű és a jelenlegi közutakon ez megoldható.

*d) **a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.”***

Igazolás: A 3. számú területen belül az MATrT 12.§ (3) bekezdésének megfelelően 0,17 ha új Zkk jelű közkert terület kerül kijelölésre, mely biztosítja az új beépítésre szánt területekre érkezők rekreációs lehetőségeit.

## 9. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---

### 9.1. KÖZLEKEDÉS

#### 1. számú terület

Az M4, M0 és a 3101 jelű út által határolt terület közúti kapcsolata a 3101 jelű út külterületi szakaszán az útügyi előírások szerinti csomóponttávolságok miatt csak az M4 – 3101 jelű út déli alcsomópontjának körforgalommá alakításával biztosítható. A terület közúti kapcsolata a meglévő 3 csomóponti ághoz déli irányból negyedik ágként csatlakozik.

A tervezett körforgalom belső sugara 18,5 m, a körpálya burkolatszélessége 8,0 m az útügyi előírásoknak megfelelően. Ezért a körforgalom területigénybevétele változott a hatályos tervhez képest.

Az érintett utak tervezési osztályba sorolása:

- 3101 jelű összekötő út: K.V.A., védőtávolsága 50 m
- M4 gyorsforgalmi út: K.II.A., védőtávolsága 100 m
- tervezett közúti kapcsolatot: K.VI.

#### 2. számú terület

A 4. számú főút vecsési belterületi szakaszán, az Erkel Ferenc utca és János utca között, a kialakult állapot szerint, a 2x1 forgalmi sávós és kétoldali kerékpársávós útpálya és az út déli oldalán levő telkek kerítése között szakaszosan csapadékvíz elvezető árok + zöldsáv, illetve parkoló valamint 1,5 – 2,0 m széles, burkolt járda van. A keresztmetszetek bővítésére nincs szükség, ezért a főút és a telkek határát a meglévő kerítés vonalába kell áthelyezni.

#### 3. számú terület

##### **Jelenlegi helyzet**

A terület megközelítését biztosító közúti hálózat főbb elemei és jelenlegi forgalmi terhelésük:

- A 4. számú főút forgalma Budapest és Vecsés határán: átlagos napi forgalom 66963 E/nap, a mértékadó óra forgalom 6650 E/ó.
- A 4. számú főút fővárosi kapcsolatai és forgalma: A Liszt Ferenc repülőtérre vezető út / Gyömrői út (2x2 sáv) átlagos napi forgalma 48000 Ej/nap,
- az Üllői út városhatár közeli szakaszának átlagos napi forgalma 18000 Ej/nap
- A terület közvetlen megközelítését biztosító Széchenyi utca átlagos napi forgalma, az Üllői úthoz csatlakozó szakaszon 7800 Ej/nap, a DNY-i szakaszon 4500 Ej/nap (a párhuzamos Baross Gábor utca hatását figyelembe véve).
- Vecsés M5 autópálya és Gyál felé irányuló forgalmát lebonyolító 4602 jelű összekötő út forgalma a külterületi szakaszon 8982 Ej/nap, a kapacitás kihasználtsága 61 % a 850 E/ó mértékadó óra forgalmat figyelembe véve.
- A 4602 jelű út és az M0 kapcsolatát biztosító 46100 jelű bekötő út forgalma 8450 Ej/nap.
- M5 autópálya forgalma a főváros határán 39207 Ej/nap

## A várható forgalmnövekedés meghatározása

A terület várható forgalmának meghatározásánál 80 % egyéni gépjármű forgalommal, és 20 % közösségi közlekedés + kerékpár forgalommal számoltunk. A terület közösségi közlekedési kapcsolatai megfelelőek: a Széchenyi utcán közlekedő autóbuszjárat Besztercei utcai megállója 200 méterre van.

A javasolt övezeti változás szerint 80 lakás létesíthető. A lakásonként 1 gépjárművel és átlagosan napi 2 utazással számolva a várható forgalom 128 j/nap utazás.

Az agglomerációs ingázó forgalmi adatokat figyelembe véve ennek max. 60 %-a fővárosi irányú, azaz 77 j/nap.

## A forgalmi hatás az érintett útvonalakon

A becsült forgalom irány szerinti megoszlása:

- M5 és M0 felé – Széchenyi utca – 4602 jelű úton 25 % = 11 illetve 20 j/nap
- Üllői út felé – 30 % = 25 j/nap
- Liszt Ferenc repülőtérre vezető út felé – 45 % = 32 j/nap

A teljes beépítés többlet-terhelését az utak átlagos napi forgalmához viszonyítva a fővárosba vezető szakaszokon:

- M5 autópálya 0,05 %
- Üllői úton 0,14 %
- Liszt Ferenc repülőtérre vezető út 0,07 %

Azaz a többlet – forgalomnak nincs számottevő hatása az érintett útvonalak és csomópontjaik kapacitására, a forgalom-lebonyolódás színvonalára.

A Széchenyi utca közvetlenül érintett szakaszán a várható forgalmnövekedés észak – nyugat felé 57 j/nap a jelenlegi forgalom 1,3 %-a, dél – kelet felé 20 j/nap (0,44 %). Ez a többlet – forgalom a csúcsidőszakokban is megfelelően lebonyolítható.

## 4. számú terület

A tervezett módosításnak a közlekedési infrastruktúrát érintő hatása nincs.

## 9.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### Helyzetértékelés

A tervezett módosítások közül - jellegükből fakadóan - várhatóan csupán a 3. számú esetében léphet fel a meglévő közműinfrastruktúrát érintő új igény az alábbiak szerint:

A 4,43 ha nagyságú, 0184/2 és a 0184/4 hrsz-ú telkek tulajdonosa a telkének új hasznosítását tervezi, amely a hatályos településrendezési tervek módosítását igényli, amelynek alátámasztó munkarészeként készül a közmű munkarész. A fejlesztéssel érintett 0184/2 és a 0184/4 hrsz-ú telkek Vecsés Halmi telep városrész déli része mellett, egy jelenleg már kiépített közműellátással rendelkező városrész közvetlen szomszédságában található. A telkek az E-közmű nyilvántartás alapján pillanatnyilag közműellátással nem rendelkeznek. A telkek természeti adottsága, hogy kiemelt vízminőség védelmi területen és vízbázis védelmi területen fekszik.

A vizsgált terület északi része mellett egy 22 kV-os közepfeszültségű oszlopokra fektetett gerinc elosztó vezeték szakasz közelíti meg, de sem annak nyomvonala sem pedig 7-7m-es biztonsági övezete nem éri el a telkek területét.

### **Közműfejlesztési javaslat – 3. számú területre vonatkozóan**

A belterületen fekvő, jelenleg beépítésre nem szánt települési, mezőgazdasági és erdőterület övezetbe sorolt terület övezetmódosításával lakóépület elhelyezését tervezi a beruházó. A telket beépítésre szánt Vt jelű építési övezetbe tervezik átsorolni, ami telkenként 2 lakás megépítésére ad lehetőséget.

A területfelhasználás és az övezeti besorolás is módosul, amelyhez a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása szükséges.

A módosítás készítésénél figyelembe kell venni, hogy Vecses teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, és a tervezett beruházás területe kiemelt vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett telek közművesítésénél - mivel kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik - a hatályos HÉSZ vízminőség védelemre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

A terület közműérintettségének vizsgálata az E-közmű felhasználásával készült. A közműnyilvántartás alapján a vizsgált telek jelenleg kiépített közműhálózati csatlakozásokkal ugyan nem rendelkezik, azonban a telek tömbjében lévő lakóterületen a teljes közműellátást kielégítő kiépített ellátás rendelkezésre áll. Várhatóan a beruházó igényelni fogja a kiépített városi közműhálózatokhoz való csatlakozást, s azzal teljesíteni tudja a teljes közműellátás feltételeit.

A teljes közműellátáshoz közhálózati csatlakozás kiépítésének feltétele a megfelelő közúti kapcsolat kiépítése, amelynek szabályozási szélességén belül kell biztosítani a közüzemű vízellátást, a szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást és a vezetékes termikus célú energiaellátást, valamint meg kell oldani a csapadékvíz elvezetését. A tervezett épületek termikus energiaellátására a földgáz és a villamosenergia hasznosítási lehetősége áll rendelkezésre, a beruházó döntési lehetősége, hogy a két vezetékes energiahordozó közül melyiket veszi igénybe. Az OTÉK teljes közműellátásra vonatkozó előírását mindkettő energiahordozó kielégíti.

A termikus célú energiaigények kielégítésére a két ellátási lehetőség közül bármelyiket választja a beruházó a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók hasznosításának alkalmazása javasolt, de egyben kötelezettség is.

Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzív ház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására. Ezért az energiaigények legalább 25 %-át megújuló energiahordozóval javasolt előállítani. A megújuló energiahordozóként a napenergia hasznosítása javasolt, amelynek hasznosítására napelemek és napkollektorok telepítése szükséges. A napelemekkel közvetlen villamosenergia termelhető, a napkollektorok melegvíz termelésre alkalmasak.

A napenergia hasznosítása mellett a föld, a levegő energiájának hőszivattyúval történő hasznosítására is van lehetőség, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők. A többlet energiaigény a közhálózatról elégíthető ki.

A javasolt és megengedett új építési szándék megvalósításához, ha a beruházó a teljes közműellátás kielégítését igényli, arra az előzetes prognosztizálható közműigények a következők:



	vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			köz-hálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
	m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
	48	48	400	100	360	90	50

Az előzetes prognosztizált igények a továbbtervezés során az épületgépész és az elektromos tervező adatszolgáltatása alapján pontosíthatók.

A fejlesztéssel érintett telkek megközelíthetőségét közút kialakításával tervezik, melyek csatlakoznak a városi közúthálózatokhoz. A telkek közműellátásának közhálózati csatlakozásait a közúthálózaton keresztül kell kiépíteni.

Továbbá a telkek feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni.

### **Közművenkénti fejlesztési javaslat**

#### **Vízellátás**

Vecses vízellátó hálózatának üzemeltetője a DPMV Zrt. A Vízű Vecsésen a vízellátó hálózatba a 2. számú vízbázisból kitermelt vizet juttatja.

A város 2. számú vízbázisa Vecsés délkeleti külterületén található, itt a 2, 3, 4 és 5 jelű kút található. Az 1. számú vízbázis a város délnyugati részén, a jelenlegi tervezési terület melletti telken található, itt a 9. számú kút található.

A kutakból kitermelt ivóvizet a város központjában lévő 500 m<sup>3</sup>-es víztoronyba nyomják, A hálózatban a víznyomást az ebben a víztoronyban tárolt víz szintje határozza meg, a víznyomás mindenhol megfelelő.

Vecses teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, és a tervezett beruházás területe kiemelt vízminőség-védelmi területen helyezkedik el.

A két kútcsoport védelmére meghatározták a kutak 123/1997 kormányrendelet szerinti belső, külső, hidrogeológiai „A” és „B” védőidomait. A Fővárosi Kataszófavédelmi Igazgatóság Kataszófavédelmi Hatósági Osztály 6.2/F/701 Vízikönyvi szám alatti határozatában jelölte ezt ki, egyúttal visszavonva a korábbi 35100/14186-1/2015.alt. es KTVF: 35479-2/2012. számokon módosított, KTVF: 11811-1/2010. számú határozatait.

A telekosztás minden telke a 9. számú, K-46 kataszteri számú üzemelő kút külső és a hidrogeológiai „A” és „B” védőidomának felszíni vetületére esik, de a kutak 20 napos elérési időhöz tartozó védőidomai nem érik el a 20 m felszín alatti mélységben levő talajvíztartó fekvő szintjét, így a védőidomoknak nincsen felszíni metszete. A kút belső védőidoma sem metsz ki a felszínen védőterületet, így a kút belső védőterülete a 2020-ban kiadott vízjogi határozat szerint a kút körüli 10 m-es sugarú kör, amely nem érinti a módosítással érintett területet.

#### **Fentiek alapján a csak a nyári időszakban üzemelő 9. számú kút nem jelent korlátozást a szomszédos beépítésre szánt terület vonatkozásában.**

A város belterületének ellátására kiépítették a vízvezeték hálózatot. Az ivóvízvezeték hálózat nem túl régi építésű, anyagában és műszaki állapotában is korszerűnek tekinthető. A vizsgált telkek környezetében található Széchenyi úton dn 200-as, nagyobb átmérőjűnek tekinthető ivóvízvezeték nyomvonala halad. A vizsgált telkekhez a Görgey utcában egy NA 100 KPE ivóvízvezeték is kiépítésre került.

A tervezett új beépítés során prognosztizált vízigények a közhálózatról a szolgáltatóval kötendő megállapodást követően és az abban előírtak teljesítésével várhatóan kielégíthető lesz.

### **Tűzivíz ellátás**

Az ivóvízvezeték hálózatra az előírások szerinti távolságban a tűzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást is. A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni a vizsgált telekre vonatkozóan. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

### **Locsolóvíz ellátás**

A fejlesztéssel érintett telken a kialakításra kerülő zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A telkek fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

### **Szennyvízelvezetés**

Vecsésen a szennyvizek elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat épült ki. A csatornahálózat kiépítettségi szintje megközelíti a 100 %-ot.

A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés üzemel. A gravitációs hálózati rendszer egyrészt a Gyáli út menti végátemelőbe, másrészt a Budai Nagy Antal út, Gyáli köz kereszteződésnél üzemelő átemelőbe juttatja a szennyvizeket. Ezekből az átemelőkből egy-egy szennyvíz nyomóvezetéken keresztül nyomják a szennyvizeket a befogadó Fővárosi hálózatba. A vezetékek a Budai Nagy Antal utca, Széchenyi utca nyomvonalon, illetve a végátemelőből több külterületi út nyomvonalán vannak megépítve. Az FCSM hálózatán keresztül a szennyvizek a Dél-Pesti szennyvíztisztító telepre jutnak, ahol azokat megtisztítják. A tisztított szennyvizek végső befogadója a Soroksári Duna. A településen belüli szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a DPMV Zrt.

A hálózat csatornáinak zöme  $\varnothing$  20-as, csak a nagyobb gerinc csatornák mérete  $\varnothing$  30-as. A csatornák anyag kivétel nélkül a korszerű KGPVC műanyag.

A tervezési területen is elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna hálózatot kell kiépíteni, melynek befogadója a vecsési hálózati rendszer. Várhatóan a meglévő hálózathoz való kapcsolódáshoz szennyvízátemelő berendezés építésére van szükség, amelyből nyomóvezetékekkel szállítják tovább a szennyvizeket a befogadó gravitációs csatornába.

A közcsatornába csak megengedett szennyezettségű vizek vezethetők, a vízbázis védelem érdekében a tervezési területen olyan tevékenység nem engedélyezhető, amely következtében ettől eltérő szennyezettség keletkezne.

### **Csapadékvíz elvezetés**

Vecsés kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve az árkok keleti irányba szállítják tovább a túlfolyó vizeket, amelyeknek befogadója a település keleti részén észak-kelet, dél-nyugat irányba áthaladó Gyáli 1. főcsatorna. Ez a Gyáli 1. főcsatorna elhagyva Vecsés közigazgatási területét, Gyál keleti szélén halad déli irányba tovább, majd Főváros XXIII. kerületében befogadója a Ráckevei-Soroksári Dunáig.

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, általánosan jellemzően egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg.

A tervezési területen a tervezett lakóépületek megvalósulása esetén a burkolt felületek meg fognak nőni, amelyekről a csapadékvizek közel 100%-a gyorsan fog lefolyni, ezek elhelyezéséről, elvezetéséről kell gondoskodni.

A telkeken a felszíni vizeket célszerű helyben tartani, elszikkasztani, tárolni, ezzel a locsolóvíz igény lényegesen csökkenthető.

Az utak víztelenítését lehetőleg szikkasztó árkokkal kell megoldani, azokat úgy kell kialakítani, hogy a nagyobb záporok esetén a vizek belőlük a közelben meglévő árkokba gravitáljanak.

A talajba szennyezett víz nem szikkasztható, ezért a szennyezésnek kitett felületekről össze kell gyűjteni a vizeket és a szükséges hordalék, illetve szénhidrogén fogó műtárgyon át szabad a vizet a szikkasztó árkokba vezetni.

### **Energiaellátás**

A fejlesztéssel érintett telkek környezetében az energiaellátásra jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a közelben kiépített villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátás lehetőségét ezidáig biztosította, de a közelmúltban kialakult energiaválság az energiaellátási struktúra újragondolását teszi szükségessé. Az elméleti lehetőség a földgázellátás kiépítésére ugyan biztosított, de a földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása a hasznosítási lehetőségét megkérdőjelezi.

A beruházó határozhatja meg az energiaellátási struktúrát, amelynél kötelezően, elméletileg csak világítási célra a villamosenergia közüzemű ellátásának kiépítési igénye előírt. A termikus energiaellátásnál a komfort igény, az automatikus üzemvitel igénye, a vezetékes energiahordozóval (földgázzal, villamosenergiával) történő ellátás megvalósítását teszi célszerűvé.

A termikus energiaellátáshoz a földgáz igénybevételi lehetőségének bizonytalansága, a villamosenergia termikus célú hasznosítását teszi előtérbe. Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

### **Villamosenergia ellátás**

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. Az ellátás bázisa a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomás és a településen a közelmúltban a Széchenyi utcában épített alállomás.

Az alállomásokról induló 22 kV-os részben szabadvezeték hálózat, részben kábelbe fektetett hálózat táplálja Vecsés település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is a már beépített területen jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre, az újabb hálózatok azonban már föld alatti elhelyezéssel épültek.

A fejlesztéssel érintett telek javasolt új beépítése során és a beruházó által választott energia-mix igénybevétele esetén a várható villamosenergia igény a közelben található több fogyasztói transzformátor állomás felől is várhatóan kielégíthető. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval (Elmű Zrt.) egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

## **Termikus célú energiaellátás**

Vecsesen a földgázellátást az OPUS TIGáz Zrt. biztosítja. A földgázellátás bázisa a Vecsés keleti részén üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezetékek képezik a település ellátásának gerincét. A nagyközép-nyomású gerincvezetékek táplálják a körzeti nagyközép-/középnomású gáznyomáscsökkentőt, de egyes nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a gerinchálózatról kiépített bekötéssel megoldott.

Vecses fogyasztóinak ellátására a gerincelosztó hálózatról táplált elosztóhálózatot szinte valamennyi belterületi utcában kiépítették. A Görgey utcában a d 63-as gázvezeték üzemel.

A kiépített gázelosztó hálózat középnomású, így a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége a Görgey utcán kiépített a d 63-as KPE középnomású földgázvezetékéről lecsatlakozva rendelkezésre áll.

Az építendő elosztóvezetéseket az új utcák szabályozási szélességén belül kell továbbépíteni.

## **Elektronikus hírközlés**

### **Vezetékes hírközlés**

Vecses és benne a tervezési terület környékének is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Monortel Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozó tartozó 35-as körzetszámú Monor primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a vecsési igénylők 29-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi ogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

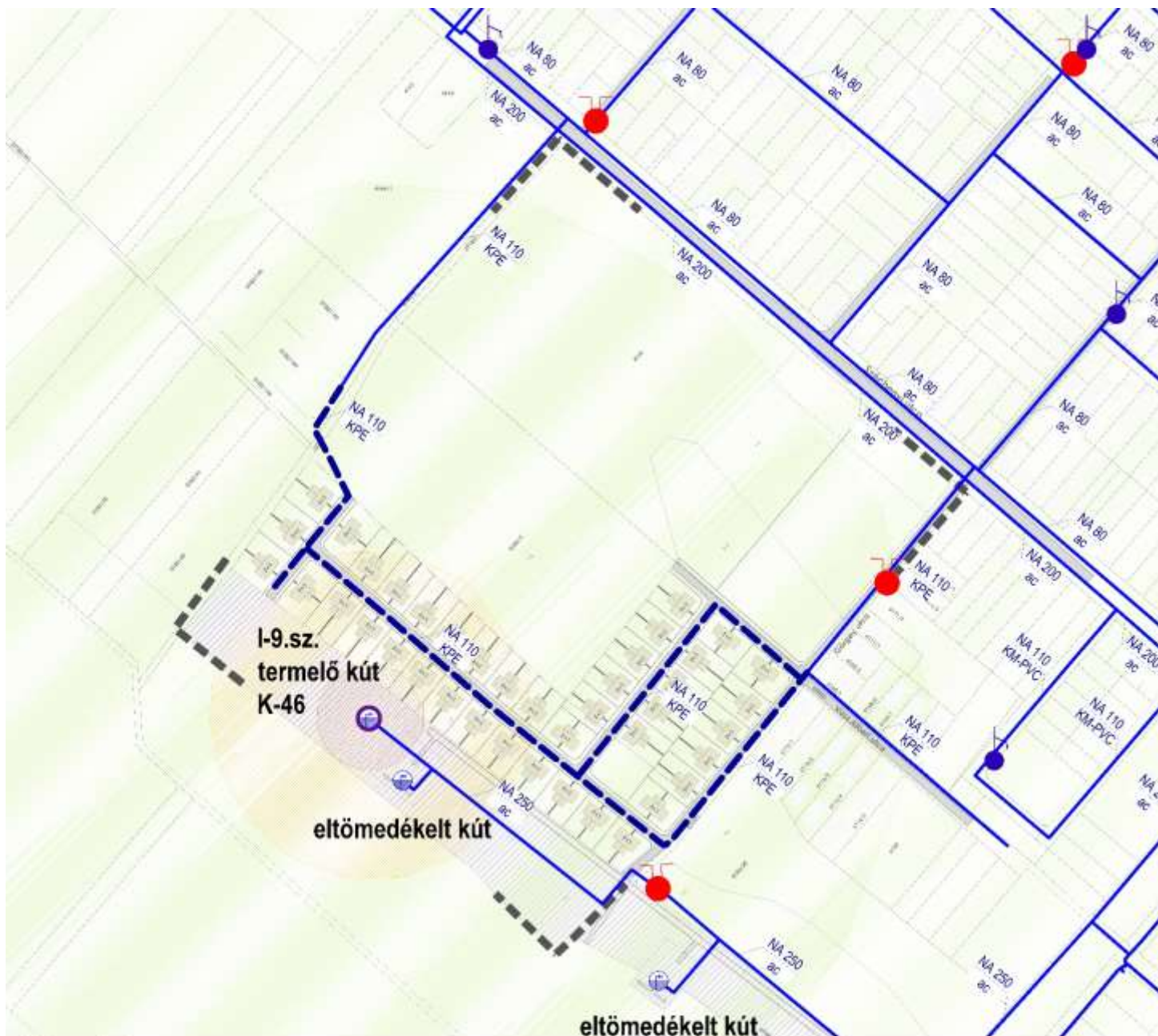
A tervezési területen belül a távközlési hálózat földkábelekkel építendő ki

Az adatátvitel, adatközlés ma még a kiépített hálózathoz kötött, ezért a távközlési kábelhálózat fejlesztésénél az ilyen irányú igények kielégítésére is gondolni kell.

### **Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Yettel, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.



**Jelmagyarázat:**

		Ivóvízvezeték		Hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete		Tervezési terület
		Tűzcsap		Hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete		
		Közműkötő		Hidrogeológiai "A" védőidom felszíni vetülete		
		Víznyílás		Hidrogeológiai "B" védőidom felszíni vetülete		
		Aktív kút körüli felszíni belső védőterület (R=10 m)				

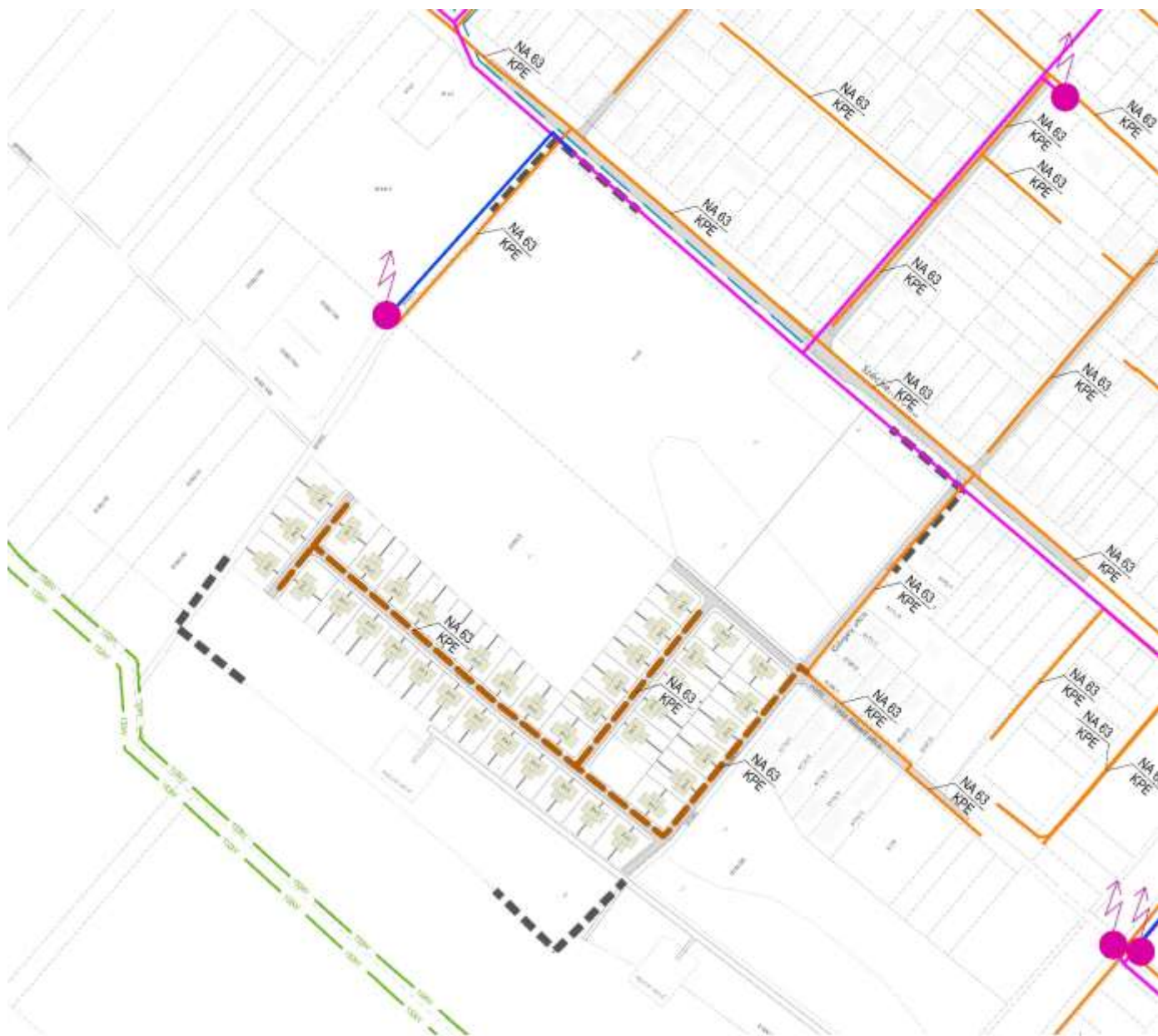
Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe a 9/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet alapján vívművelésvédelmi terület bevezetésében felelős.



**Jelmagyarázat**

		Nyomott szennyvízvezeték		Hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete		Árok
		Gravitációs szennyvízcsatorna		Hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete		Tervezési terület
		Szennyvíztisztító (szaghatásvédelemmel)		Hidrogeológiai "A" védőidom felszíni vetülete		
		Aktív kút körüli felszíni belső védőterület (R=10 m)		Hidrogeológiai "B" védőidom felszíni vetülete		
		I. vízbázis telke				

Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe a 9/2019. (VI.14.) MMV rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.



Jelmagyarázat:

Középfeszültségű földgázvezeték

- 132 kV-os villamosenergia földkábel
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia földkábel
- ⚡
 Középfeszültségű transzformátor



**Jelmagyarázat:**

meglévő		tervezett		
				ELMŰ hírközlési földkábel
				Invitech hírközlési földkábel
				Vodafone hírközlési légkábel
				Vodafone hírközlési földkábel
				Digi hírközlési légkábel
				Digi hírközlési földkábel
				Telekom hírközlési földkábel
				Telekom hírközlési légvezeték



### 9.3. HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A tervezett módosítások közül - jellegükből fakadóan - várhatóan csupán a 3. számú esetben léphet fel új humáninfrastrukturális igény az alábbiak szerint:

A tervezési területen új kertvárosias lakófunkciójú beépítés létrejötte van előirányozva. A beépítési javaslat 40 db új telek kialakításával számol, telkenként 2 lakás, összesen legfeljebb 80 lakás létesítésének lehetőségével. Az egy háztartásban élők átlagos száma alapján a tervezett új lakások létesítésével a város lakossága várhatóan 270-320 fővel gyarapodik. Egyaránt várható, hogy vagy új betelepülők, vagy már itt lakók költöznek ide, de utóbbiak jelenlegi otthona ebben az esetben értékesítésre kerül új lakók részére, így az igényt ezt nem csökkenti.

A fentiek alapján az intézményellátás többletkapacitásigényét 300 főre számoltuk.

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (~300 fő, vagy 80 lakás alapján)
<b>Bölcsőde (Alapellátás)</b>	2 férőhely / 100 fő	~ 6 férőhely
<b>Óvoda (Alapellátás)</b>	4 férőhely / 100 fő	~ 12 férőhely (3 korcsoportra elosztva korcsoportonként kevesebb, mint 4 férőhely)
<b>Általános iskola (Alapellátás)</b>	0,4 terem / 100 fő (1 terem 25-30 tanuló)	max. összesen ~25 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként ~ 3 fő)
<b>Középfokú iskola (Középfokú ellátás)</b>	Lakosság x 6% x 47% ??	kevesebb mint 1 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként is kevesebb, mint 1 fő, így nem jelentkezik többlet igény)
<b>Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)</b>	0,043 orvos munkahely / 100 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
<b>Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)</b>	0,05 orvos munkahely / 100 lakás	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
<b>Fogorvos (Alapellátás)</b>	0,033 orvos munkahely / 100 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
<b>Gyógyszertár (Alapellátás)</b>	30m <sup>2</sup> / 1200-1600 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
<b>Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)</b>	0,6 férőhely / 100 fő	kevesebb mint 1 férőhely (nem jelentkezik többlet igény)
<b>Posta (Szolgáltatás)</b>	150-300 m <sup>2</sup> / 600-2000/fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
<b>Könyvtár (Középfokú ellátás)</b>	1,95 kötet / lakos	A jelenlegi könyvtárak és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

Mivel a 3. számú módosítással érintett területen új lakófunkciót is eredményező újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így szükséges az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 10/A. §-a szerinti követelményeknek való megfelelés igazolása.

„OTÉK 10/A. § (2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

**b)** az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgáltatását

**ba)** 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben [...]"

Vecsés Város Önkormányzatának Jegyzője 2023. december 18.-i Nyilatkozata alapján a Vecsés Város Önkormányzata fenntartásában működő bölcsődék férőhelyszáma összesen 180 fő, a magánbölcsődei férőhelyek száma 41 fő, az Önkormányzat fenntartásában működő óvodák férőhelyszáma 490 fő, a református egyházi fenntartású óvodák férőhelyszáma összesen 80 fő, a Váci Egyházmegye fenntartásában működő iskola férőhelyszáma (447 fő: általános iskola; 220 fő: gimnázium) összesen 617 fő, míg a Vecsési Német Nemzetiségi Önkormányzat fenntartásában működő iskola férőhelyszáma 463 fő.

A statisztikai adatok (TEIR) alapján a bölcsődei férőhelyek kihasználtsága 71%-os, az óvodai férőhelyeké pedig 89%-os.

Vecsés Város Önkormányzatának Jegyzője 2023. december 18.-ai Nyilatkozatában rögzítette, hogy „A rendelkezésünkre álló statisztikai adatok alapján [...] az elkövetkező nevelési években kiemelkedő létszámnövekedés nem várható, így a bölcsődei, óvodai többletférőhelyek száma a jelenlegi infrastruktúrával ellátható.”

#### **9.4. TÁJJI- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA**

Az egyes tervezett módosítások jellegükből és léptékükből fakadóan nem befolyásolják jelentős mértékben a kialakult táji és természeti adottságokat. A 2. és 4. számú terület esetében a meglévő állapothoz történő igazodás biztosítása a táji és zöldfelületi jellemzőkre nincs hatással. Az 1. számú terület esetében meglévő mezőgazdasági terület egy része kerül leburkolásra az új körforgalmú csomópont megvalósításával. A közút létesítése során figyelni szükséges az útszegélyek menti rézsúk, árkok – általában gyepszintű – növényzetének diverzitására, annak kialakítására, megőrzésére. A nagykiterjedésű szántó és közlekedési területek mentén ugyanis e területek biztosítják a növények és állatok életterét, vándorlásának felületét.

Jelentősebb, a táji és zöldfelületi adottságokat érintő változás a 3. számú terület esetében várható, ahol új településközponti vegyes terület kerül kijelölésre az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőtagok ellenében. A jelenlegi gazdasági erdő bár természetvédelmi értéket nem képvisel, de levegő tisztító hatása mellett kis mértékű por- és zajszűrő hatása is van. A tájképben való kedvező határa mellett továbbá jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A jelenlegi erdő fás szárú növényei és az avar ezenkívül rengeteg állat, ízeltlábú, madár és emlős rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelye.

A tervezett beruházás megvalósításához a területen található Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőtagok pótlása csereerdősítés révén mindenképpen szükséges. Az új erdőtagokat az erdészeti hatóságnak szükséges jóváhagynia (5.3. fejezet). A fenti meglévő rendszer változásának teljes kompenzálására helyben csak részben van lehetőség a 0189/7 helyrajzi számú ingatlanon történő részleges csereerdősítés által, így elengedhetetlen a tervezési területen kialakítandó zöldfelületek hatékonyságának maximalizálása.

A módosítás során a településközponti vegyes területen 40% az előírt legkisebb zöldfelület aránya, melynek betartása szükséges. A területen tervezett lakófunkció által az egyes telkek zöldfelületei feltehetőleg díszkertként kerülnek kialakításra, többnyire intenzív fenntartással. Ezek a kertek új élettér-lehetőségeket kínálnak majd az ember közelségét jól tűrő növény- és

állatfajoknak. A minél hatékonyabb zöldfelületi intenzitás elérése érdekében szükséges a zöldfelületek 3 szintű (gyep, cserje, fa) kialakítása, a parkolók intenzív fásítása, valamint a terület megközelítését biztosító lakóutcák lehetőség szerint kétoldali zöldsávval és fasorokkal való ellátása. Ezen intézkedések nemcsak ökológiai és klimatikus szempontból, de tájképileg, esztétikailag is segíthetik a tervezett beépítéseket, fejlesztéseket.

Az egyes módosítások természetvédelmi, tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, országos és helyi természeti és tájképvédelmi elemeket nem érintenek.

## 9.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK

A 2. és a 4. számú területen a tervezett módosítás a meglévő környezeti állapotot, annak jellemzőit nem befolyásolja. Noha a 4. számú területen a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36300/1261-16/2022. ált. számú határozata alapján felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetének feltűntetése történik meg, a módosítás csupán rajzi jellegű, a ténylegesen kialakult állapoton nem változtat.

Az 1. számú tervezési terület esetében az új körforgalmú csomópont kialakítása által a terület zaj- és rezgésterhelése a jövőben várhatóan növekedni fog, ugyanakkor a körforgalom és az abból leágazó feltárási út főként gazdasági, üzemi és logisztikai területeket érint, melyek kevésbé érzékenyek, kitettek a növekvő terhelésnek. Mivel a tervezési területet vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete érinti, így a kivitelezés során kiemelten fontos a talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, valamint az útpályára hulló csapadék megfelelő tisztítása, gravitációs és késltetett elvezetése, illetve az út menti területeken - amennyiben szükséges, árokban - történő szikkasztása.

A 3. számú tervezési terület esetében új településközponti vegyes terület kerül kijelölésre, ahol a lakó funkció dominanciája tervezett. A lakó funkció általában alacsonyabb szintű környezetterhelést jelent, azonban a terület teljes közművesítése, és különösen a szennyvíz kezelése elengedhetetlen a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében. Ez a tervezési területen kiemelt cél, hiszen több vízvédelemmel kapcsolatos védőövezet és védőidom is érinti a területet.

A tervezett beruházás során a terület feltárása érdekében új utak kialakítása és burkolása (valamint meglévő dűlőutak burkolása) történik meg, mely által a területet átszelő és körülölelő dűlőutak felporzása megszűnhet. A burkolt felületek és a beépítés által igényként felmerülő parkolófelületek vízvezetését, valamint a burkolt felületekről elfolyó, potenciálisan olajjal szennyeződő csapadékvizek szűrését meg kell oldani. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül.

A tervezett fejlesztés során a forgalom növekedésével kell számolni a területen, melynek kismértékű zaj- és rezgésterhelésére, valamint levegőszennyező hatására többnyire időszakosan (reggeli és esti órák) lehet számítani. A területen végbemenő fejlesztések kivitelezése során a zaj, rezgés és légszennyezés (szálló por) ideiglenes zavaró hatása említhető még meg.

Mivel új beépítés keletkezik, így kiemelten fontos a kialakítandó – és a meglévő, megmaradó – zöldfelületek – és erdőterületek – megfelelő kezelése, fenntartása, esztétikus megjelenésének és klimatikus funkciójának biztosítása. A területen jelenleg elő-előfordul illegális hulladéklerakás, mely a fejlesztés keretében megszüntetésre kerül.

## 9.6. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

Épített, vagy természeti örökség egyik tervezési területen sem található, ugyanakkor az 1. és a 3. számú területeket régészeti lelőhely határa érinti. Az egyes régészeti lelőhelyek és az ott feltehetően előforduló régészeti értékek esetleges sérüléseit és annak megakadályozását szolgáló intézkedéseit a jelen dokumentáció 1. mellékletében található „Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány”-ok tárják fel.

# JÓVÁHAYANDÓ MUNKARÉSZ

## **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

---

## .../2024. (.....) határozat

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával - **Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról** az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének
  - a) „Településszerkezeti tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában,
  - b) „Védelmi és korlátozási tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 2. számú melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában,
  - c) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 3. számú melléklete szerintmódosítja.
2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Vecsés Város Önkormányzatának 94/2016. (IV.26.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.
4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülõ építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa, intézkedjen az elfogadott terv feltöltéséről az E-TÉR felületére legkésőbb a hatályba lépés napján és a megküldéséről a Dokumentációs Központ részére.

Határidő: azonnal,  
az intézkedés megkezdésére 1 nap

Felelős: Szlahó Csaba polgármester

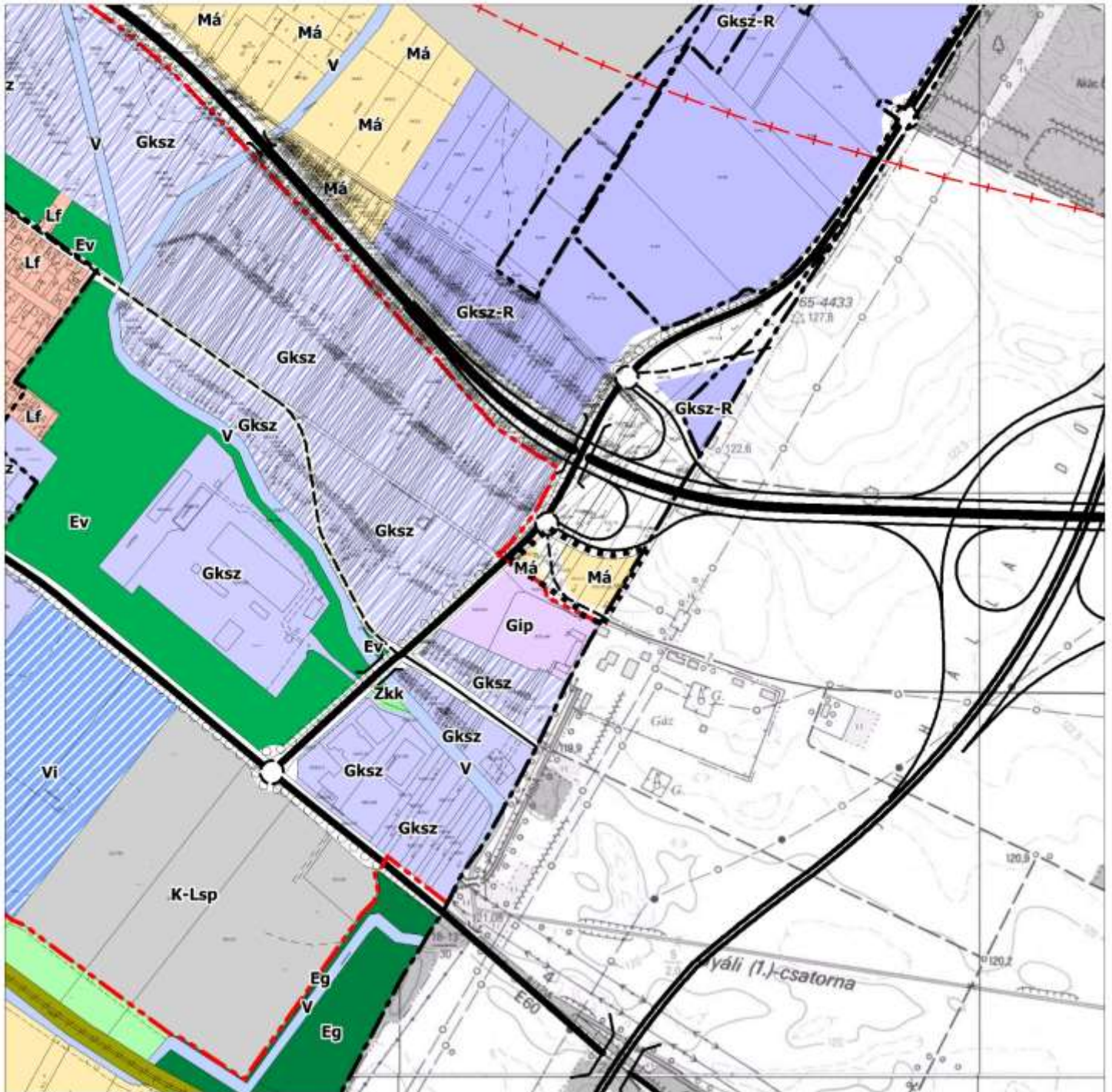
**Szlahó Csaba sk.**  
**polgármester**

**Mohainé Jakab Anikó sk.**  
**jegyző**



I.melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati határozathoz

## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1094. BUDAPEST,  
ANGYAL UTCA 13. IV.3.

TEL.: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Rajzszám:	<b>1M/1</b>
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>		Szerződészsám:	-
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>		Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:	<b>2024.</b>
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654		

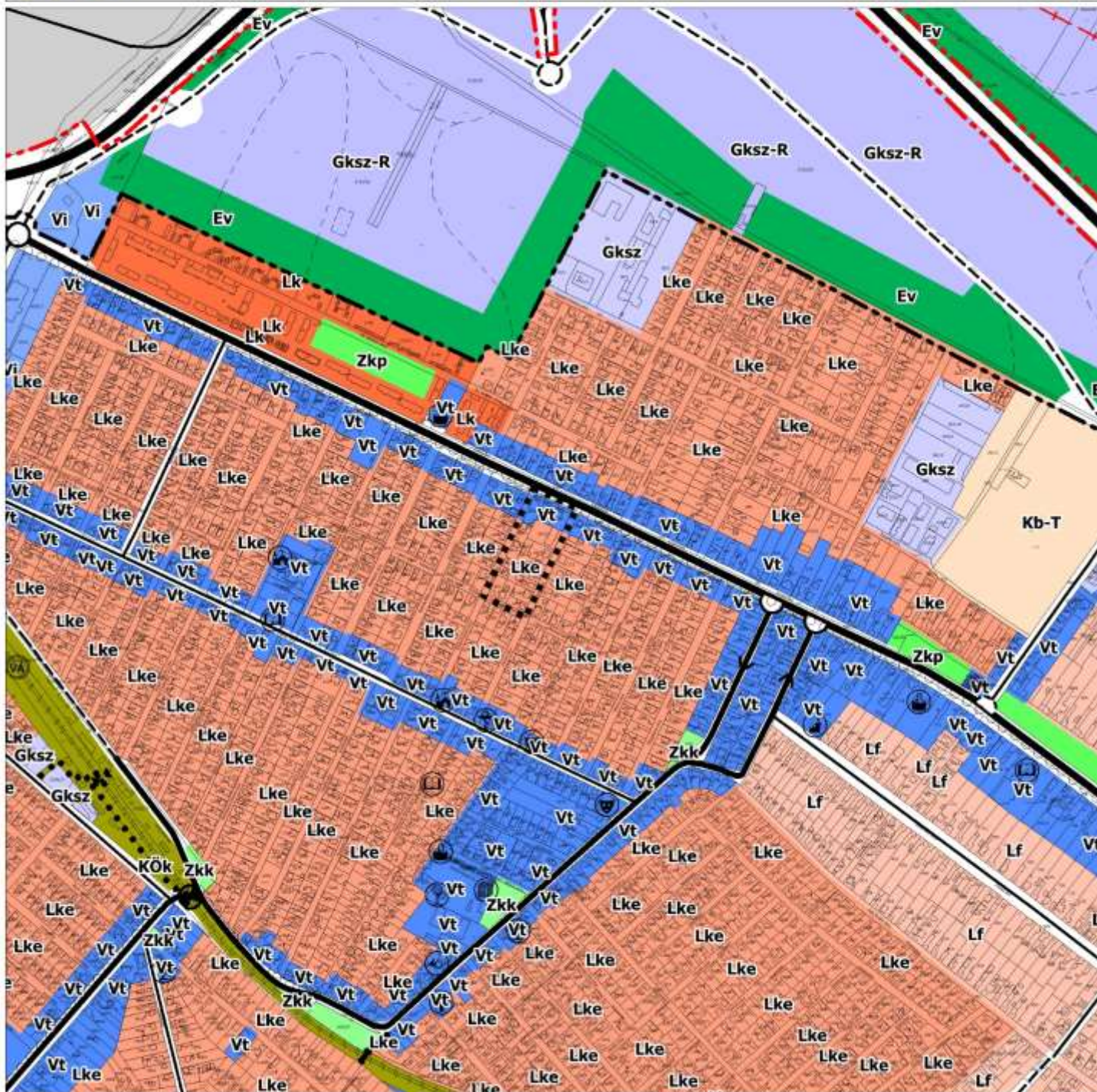
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!





1.melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati határozathoz

## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



### TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1094. BUDAPEST,  
ANGYAL UTCA 13. IV.3.

TEL.: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

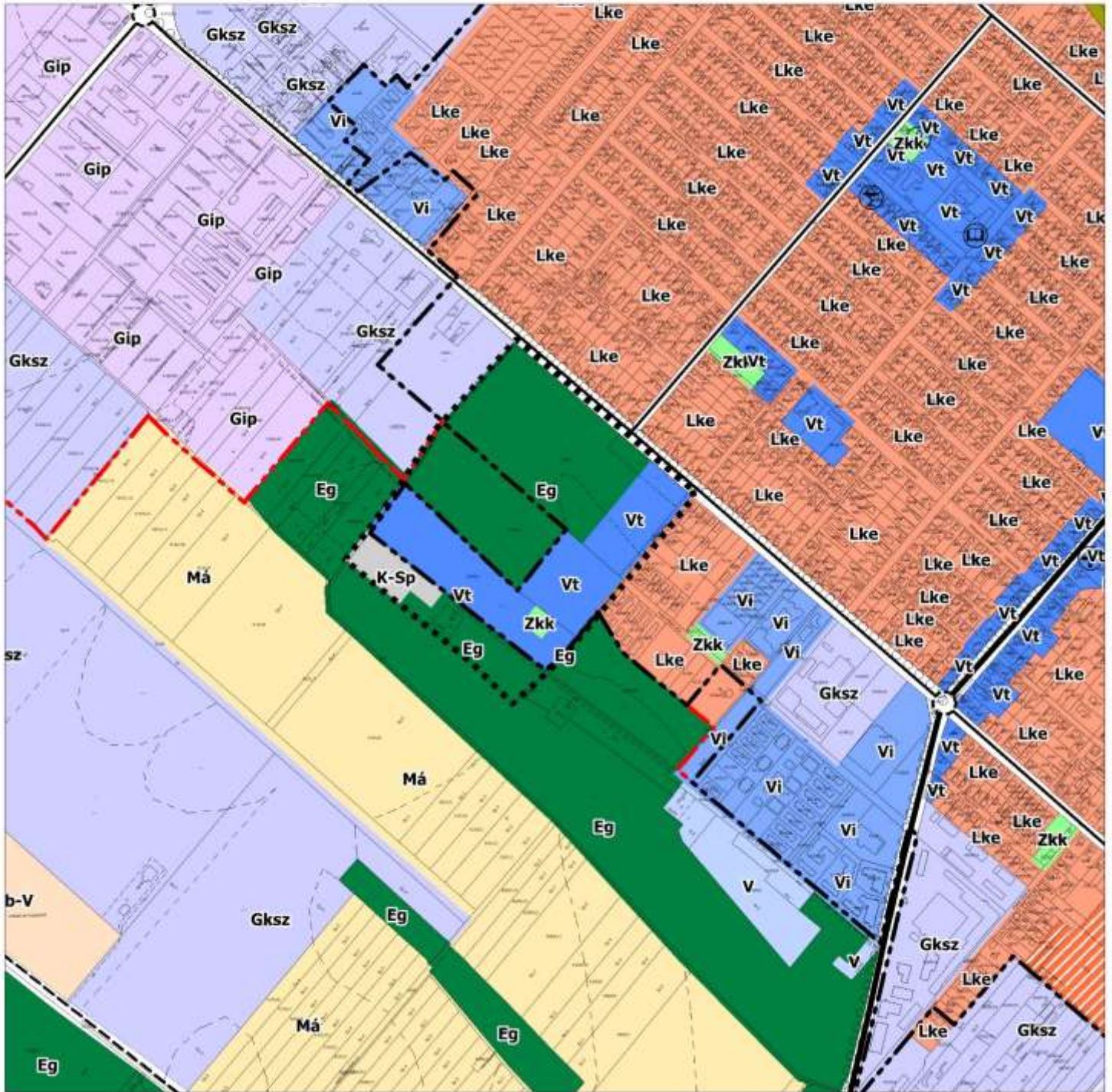
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzsám:	1M/2
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:	2024.
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654		

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



1.melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati határozathoz

## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1094. BUDAPEST,

ANGYAL UTCA 13. IV.3.

TEL: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzszám:	<b>1M/3</b>
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerződés szám:	
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	<b>2024.</b>

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### JELMAGYARÁZAT

#### BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### Lakóterületek:

Meglévő: Tervezett:

- Kisvárosi lakóterület  
 Kertvárosi lakóterület  
 Falusias lakóterület

##### Vegyes területek:

- Településközponti vegyes terület  
 Intézményi vegyes terület

##### Gazdasági területek:

- Kereskedelmi, szolgáltató terület  
 A reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató terület  
 Ipari terület

##### Különleges területek:

- Farmgazdaság  
 Mezőgazdasági üzemi terület  
 Jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület  
 Nagykiterjedésű sportolási célú terület  
 Repülőtér területe  
 Folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület

#### BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Kötőpályás közlekedési terület  
 Zöldterület - Közpark  
 Zöldterület - Közkert  
 Gazdasági erdőterület  
 Védelmi erdőterület  
 Közjóléti erdőterület  
 Kertészeti mezőgazdasági terület  
 Általános mezőgazdasági terület  
 Vizgazdálkodási terület  
 Természeti közeli terület  
 Béépítésre nem szánt különleges rekreációs terület  
 Nyersanyag kitermelés (bánya) területe  
 Temető területe  
 Béépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület



Módosítással érintett terület határa

#### KÖZLEKEDÉS:

Meglévő: Tervezett:

- M0 autópálya  
 Országos I. rendű főút  
 Országos II. rendű főút  
 Országos mellékút  
 Települési jelentőségű út  
 Tervezett agglomerációs út  
 Fontosabb szintbeni csomópont  
 Különszintű csomópont  
 Nagysebességű vasútvonal  
 Különszintű kereszteződés  
 Kerekpárút  
 Jelentős gyalogos irány

#### EGYÉB ELEMÉK:

- Közigazgatási határ  
 Belterületi határ  
 Bányaterület  
 Vasútállomás  
 Víztorony

#### INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

- Igazgatási  
 Oktatási  
 Művelődési  
 Egyházi  
 Kereskedelmi  
 Sport  
 Strand  
 Egészségügyi  
 Gyógyszertár  
 Rendőrség  
 Posta  
 Idősek otthona



#### TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1094. BUDAPEST,

ANGYAL UTCA 13. IV.3.

TEL.: 466-2018 ; 466-4220

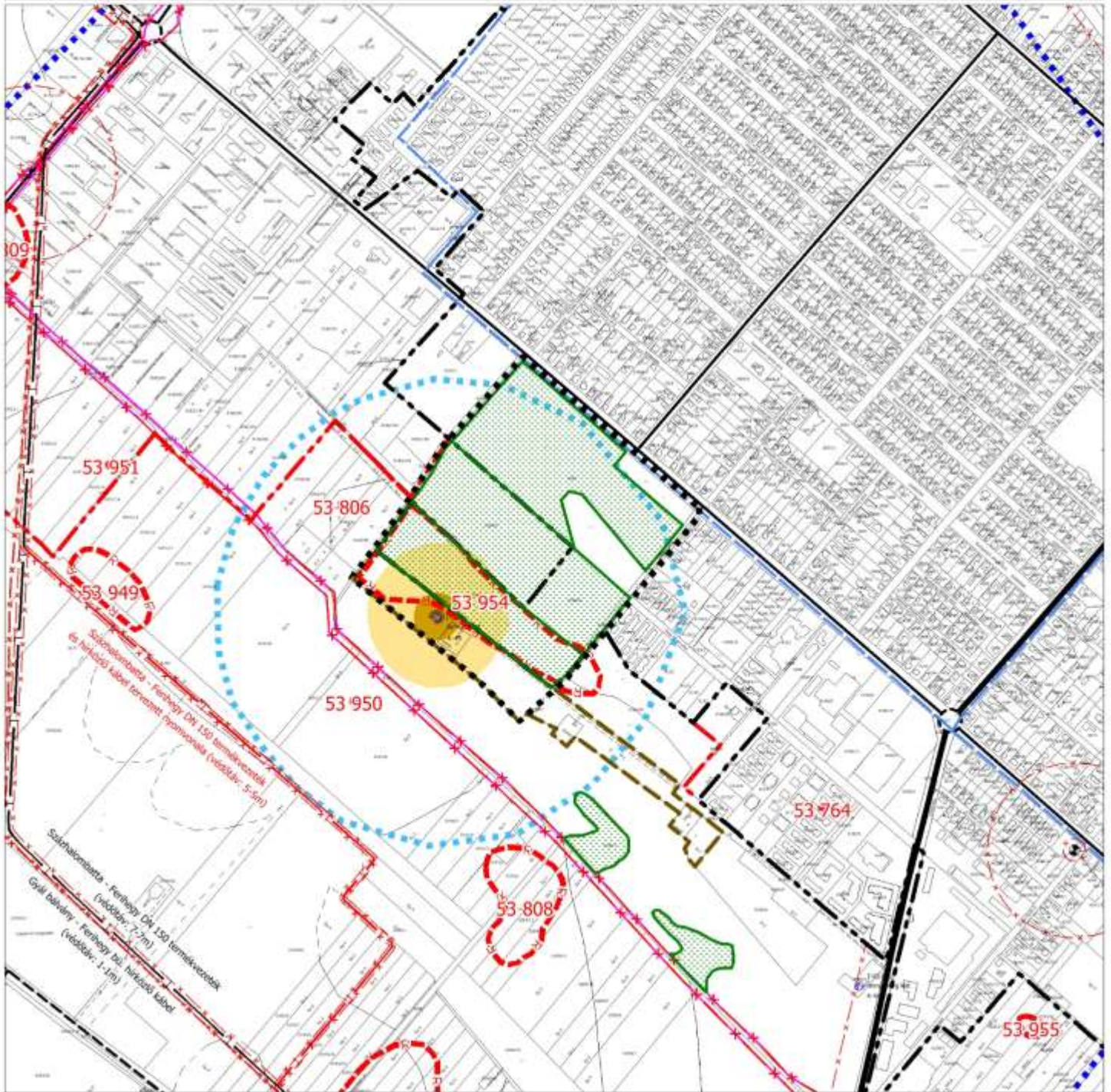
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzszám:	<b>Jelmagyarázat</b>
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0854	Berényi Mária TT/1 01-0854	Berényi Mária TT/1 01-0854	<b>2024.</b>

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



2.melléklet a .../2024. (... ..) önkormányzati határozathoz  
**VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERV LAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA**



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

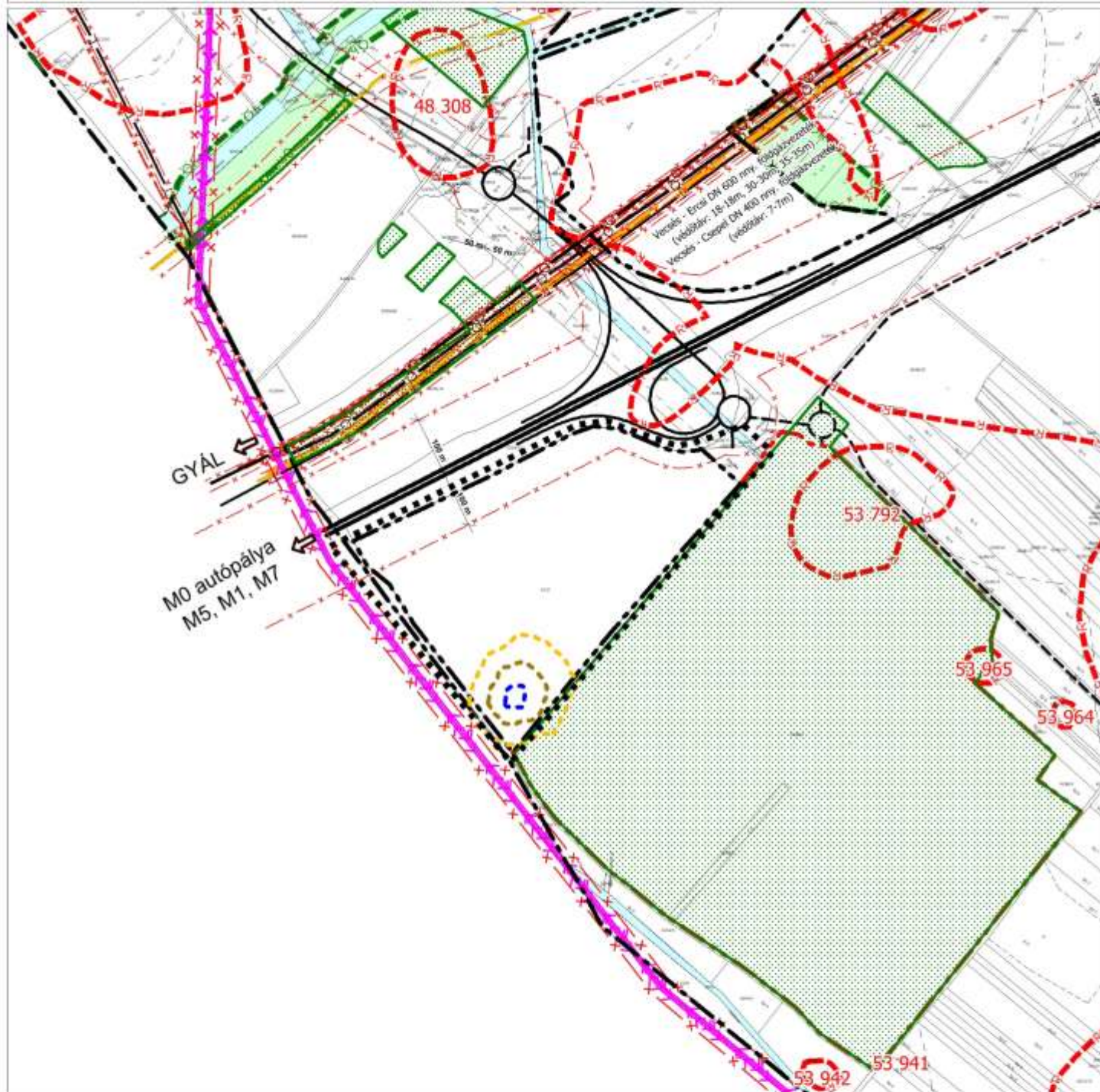
Székhely: 1094. BUDAPEST,  
ANGYAL UTCA 13. IV.3.  
TEL: 466-2018 ; 466-4220  
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzszám:	<b>2M/1</b>
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap módosítása</b>	Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	<b>2024.</b>

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



2.melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati határozathoz  
**VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERV LAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA**



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1094. BUDAPEST,

ANGYAL UTCA 13. IV.3.

TEL.: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzszám:	<b>2M/2</b>
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap módosítása</b>	Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0854	Berényi Mária TT/1 01-0854	<b>2024.</b>

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



Jelmagyarázat a .../2024. (... ..) önkormányzati határozat 2. mellékletéhez

## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA

### JELMAGYARÁZAT

#### KÖZLEKEDÉS:

Meglévő:	Tervezett:	
		M0 autópálya
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút
		Országos mellékút
		Települési jelentőségű út
		Fontosabb szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Nagysebességű vasútvonal
		Nagysebességű vasútvonal részére fenntartandó terület
		Utak védőtávolsága
		Akadálykorlátozási síkok és magasságai

#### TERMÉSZETVÉDELEM/KÖRNYEZETVÉDELEM:

	Országos ökológiai hálózat területe
	Ex lege védett mocsár területe
	Vecsés I-II. vízbázis belső védőterülete és telke
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna felszíni vetülete
	URH antenna védőtávolsága
	Zajvédelmi hatásterület
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok
	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "B" jelű övezet határa
	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "C" jelű övezet határa
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - belső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - középső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - külső zóna

#### KÖZMŰVEK:

Meglévő:	Tervezett:	
		Barátság II. DN600 kőolajvezeték
		Barátság I. DN400 kőolajvezeték
		Termékvezeték (DN150-DN200)
		132kV-os villamos légvezeték
		132kV-os villamos földkábel
		Nagynyomású földgázvezeték (DN400-DN600)
		Nagyközepnyomású gázvezeték
		Helyhez kötött gázközmű-létesítmény
		Közművek védőtávolsága
		Csapadékvizelvezető árok
		Vízű kút
		Talajvíz kút
		Szennyvízáttemelő
		Fenntartási sávot igénylő vízgazdálkodási terület

#### RÉGÉSZET:

	Régészeti lelőhely, azonosító számmal
--	---------------------------------------

#### EGYÉB ELEMEEK:

	Közigazgatási határ
	Belterületi határ
	Bányaterület
	Módosítással érintett terület határa



#### TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1094. BUDAPEST,

ANGYAL UTCA 13. IV.3.

TEL.: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzsám:	<b>Jelmagyarázat</b>
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerzősszám:	
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b> <b>Védelmi és korlátozási tervlap módosítása</b>	Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező:	Felkészítő tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	<b>2024.</b>

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

[...]

## 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A fejezet az alábbi táblázat tartalmával egészül ki:

A .../2024. (.....) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI							
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
				hatályos	tervezett		
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2	0,056	1820/1; 1820/2; 1820/3	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület (KÖu)	Településközponti vegyes terület (Vt)		
	3	1,68	0184/4; 0184/3	Gazdasági erdő (Eg)	Településközponti vegyes terület (Vt)		
	1. Összesen: 1,719 ha						
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
	hatályos	tervezett	3	3,28	0184/2; 0183	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Településközponti vegyes terület (Vt)
2. Összesen: 3,28 ha							
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
	hatályos	tervezett	3	1,68	0189/7; 0185	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Gazdasági erdő (Eg)
	0,17	0184/2		Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Közkert területe (Zkk)		
3. Összesen: 1,85 ha							
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
	hatályos	tervezett	1	0,016	037/59; 037/67	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület (KÖu)
4. Összesen: 0,016 ha							

[...]

**4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

Vecsés város területi mérlege az alábbiak szerint változik

Területi mérleg	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Kisvárosias lakóterület	19,45
Kertvárosias lakóterület	419,37
Falusias lakóterület	84,41
Településközponti vegyes terület	<b>84,956</b>
Vegyes intézményterület	63,95
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	521,744
Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	203,17
Ipari gazdasági terület	123,38
Különleges reptér terület	503,6
Különleges lovassport terület	21,10
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	8,92
Különleges folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület	1,62
Különleges rekreációs célú terület	13,41
Különleges sportolási célú terület	<b>0,96</b>
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>2070,04</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési terület	<b>211,03</b>
Gazdasági erdő	214,034
Védelmi erdő	77,48
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	<b>799,316</b>
Kertes mezőgazdasági terület	128,12
Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	<b>4,8</b>
Közpark területe	8,45
Vízgyűjtőterület	41,33
Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület	3,31
Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület	2,47
Beépítésre nem szánt különleges bánya terület	3,77
Beépítésre nem szánt különleges temető terület	8,73
Beépítésre nem szánt különleges vízgyűjtőterület	5,65
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>1548,06</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>3618,1 ha</b>



**VECSÉS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA**

---

**Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../ 2024. (.....) önkormányzati rendelete  
Vecses Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vecses Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

**1. §**

(1) Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecses Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 15. ponttal egészül ki:

*„15. javasolt szabályozási vonal: közterület és magánterület határának módosítási lehetősége az érintett területtulajdonosok megállapodása esetén.”*

(2) A R. 3.§ (2) bekezdése a következő o) ponttal egészül ki:

*„(2) A Szabályozási terv javasolt elemei:*

*...*

*o) javasolt szabályozási vonal.”*

(3) A R. 39.§ -a a következő (6b) bekezdéssel egészül ki:

*„39. § (6b) A Vt-8 jelű településközponti terület építési övezetben*

- a) lakáscélú felhasználás esetén telkenként legfeljebb két lakás létesíthető egy épületben;*
- b) lakóépület létesítése esetén a jogszabályok szerint szükséges mértékű gépjármű-elhelyezést legalább 50 %-ban épületben kell biztosítani és a gépkocsitároló megépítéséhez szükséges min. 20 m<sup>2</sup>/szgk. alapterületet a beépített alapterületbe akkor is bele kell számítani, ha az a lakóépülettel egy időben nem valósul meg;*
- c) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:*
  - ca) előkert: 6,0 m, amely nem minősül építési vonalnak,*
  - cb) oldalkert: 3,5 m, sarokteleknél a hosszabb oldalhatár mentén 6,0 m*
  - cc) hátsókert: 10 m,*
- d) az építési övezet telkein legalább 2 db nagy lombkoronát növesztő fa telepítendő a kertrendezéssel egyidejűleg.”*

**2. §**

A R. „Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei”-t tartalmazó 1. mellékletének „4. Településközpont vegyes terület (Vt)” megnevezésű táblázata kiegészül az alábbi 8. sorral:

Sorszám	Építési övezet övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	Az épület magassága „Ém”	
			legkisebb területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		legalább m	legfeljebb m
				felett %	alatt %				
8.	Vt-8	SZ	900	30	30	40	0,8	3,5	7,0

### 3. §

(1) A R. Szabályozási Tervet M=1:2000 és M=1:4000 méretarányban tartalmazó 2/A. és 2/B. mellékleteinek Jelmagyarázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerint Jelmagyarázat lép.

(2) A R. Szabályozási Tervet M=1:2000 és M=1:4000 méretarányban tartalmazó 2/A. és 2/B. mellékletei közül a 2/A-18., 2/A-23., 2/A-24., 2/A-31. és a 2/A-32., valamint a 2/B-7., 2/B-12. és 2/B-13. szelvények helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti szelvények lépnek.

### 6. §

E rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Vecsés, 2024. .... ..

**Szlahó Csaba sk.**  
**polgármester**

**Mohainé Jakab Anikó sk.**  
**jegyző**

A rendelet kihirdetve 2024. .... -án:

**Mohainé Jakab Anikó sk.**  
**jegyző**

*1. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez*

*2/A. és 2/B. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez*

2/A. melléklet: a Szabályozási Terv jellemzően a belterületi szelvényei M=1: 2.000 méretarányban, 2/A-1.-től 2/A-54.-ig. tartó sorszámozással külön tervlapokon

2/B. melléklet: a Szabályozási Terv jellemzően a külterületi szelvényei M=1: 4.000 méretarányban, 2/B-1.-től 2/B-5.-ig és 2/B-8.-től 2/B-16.-ig tartó sorszámozással külön tervlapokon

## ***SZABÁLYOZÁSI TERV***

*Jelmagyarázat*

*és*

*2/A-18*

*2/A-23.*

*2/A-24.*

*2/A-31.*

*2/A-32.*

*2/B-7.*

*2/B-12.*

*2/B-13.*

*jelű szelvények*

## JELMAGYARÁZAT

### A szabályozás kötelező elemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet/övezet határa
	Építési övezet/övezet jele
	Kötelező megszüntetőjel
	Az általános előírástól eltérő építési határvonal
	Zöldfelületként fenntartandó telekrész
	Kötelező előkert (min. 5m)
	Építési vonal
	Védőtávolság
	Kizárólagos felhasználású terület
	Tervezett belterület határ
	Országos, vagy településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló- és lakóút
	Erdőterület övezete
	Természetközeli terület övezete
	Közkert, közpark övezete
	Vasúti közlekedési terület övezete
	Elővásárlási joggal érintett telek

### A szabályozás javasolt elemei:

	Javasolt szabályozási vonal
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntetőjel
	Telken belüli tervezett vagy megtartandó fás/bokros terület
	Telepítendő fasor
	Közlekedési területen kialakítandó zöldfelület
	Tervezett nagysebességű vasút nyomvonala
	Tervezett nagysebességű vasút helybiztosítása
	Tervezett agglomerációs út nyomvonala
	Úttengely

	Magánút (meglévő/tervezett)
	Vegyes használatú út
	Meglévő/tervezett kerékpárút, vagy kerékpárosbarát nyomvonal
	Szerkezeti jelentőségű gyalogos kapcsolat
	Jelentős felszíni közhasználatú parkoló

### A szabályozás más jogszabály által elrendelt elemei:

#### Örökségvédelem

	Régészeti lelőhely és nyilvántartási száma
	Helyi védelem alatt álló épület

#### Táj- és természetvédelem

	Országos ökológiai hálózat magterülete
	Országos ökológiai hálózat területe
	Helyi védelem alatt álló fasor

#### Egyéb korlátozó tényezők

	URH torony védőterülete
--	-------------------------

#### Közművek korlátozásai

	Tervezett/meglévő szennyvízátelő és védőtávolsága
	132kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	132kV-os földkábel és biztonsági övezete
	22kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	Hírközlő kábel és biztonsági övezete
	Nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
	Nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága
	Kőolajvezeték és védőtávolsága
	Termékvezeték és védőtávolsága

	Karbantartási sávval érintett vízgazdálkodási terület
--	---

	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "B" jelű övezet határa
--	--

	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "C" jelű övezet határa
--	--

### A szabályozás tájékoztató és alaptérképi elemei:

	Vecsés I-II. vízbázis belső védőterülete és telke	
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete	
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete	
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna felszíni vetülete	
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna felszíni vetülete	
	Bánya telek	
	Közműlétesítményhez tartozó zajvédelmi hatásterület	
	Zajvédőfal	
	Feltöltött terület	
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő	
	Közigazgatási határ	
	Meglévő belterület határ	
	Földrészlet határ	
	Művelési ág határa	
	Földhivatali nyilvántartás szerinti meglévő épület/építmény	
	Geodéziailag nem bemért épület/építmény tájékoztató kontúrja	
	Meglévő burkolatok határa	
	Meglévő kerítés	
	Árok vonala	
	Vízműkút	
	Vasútállomás	
	Vasúti sínpár	
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - belső zóna	
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - középső zóna	
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - külső zóna	

#### Egyéb

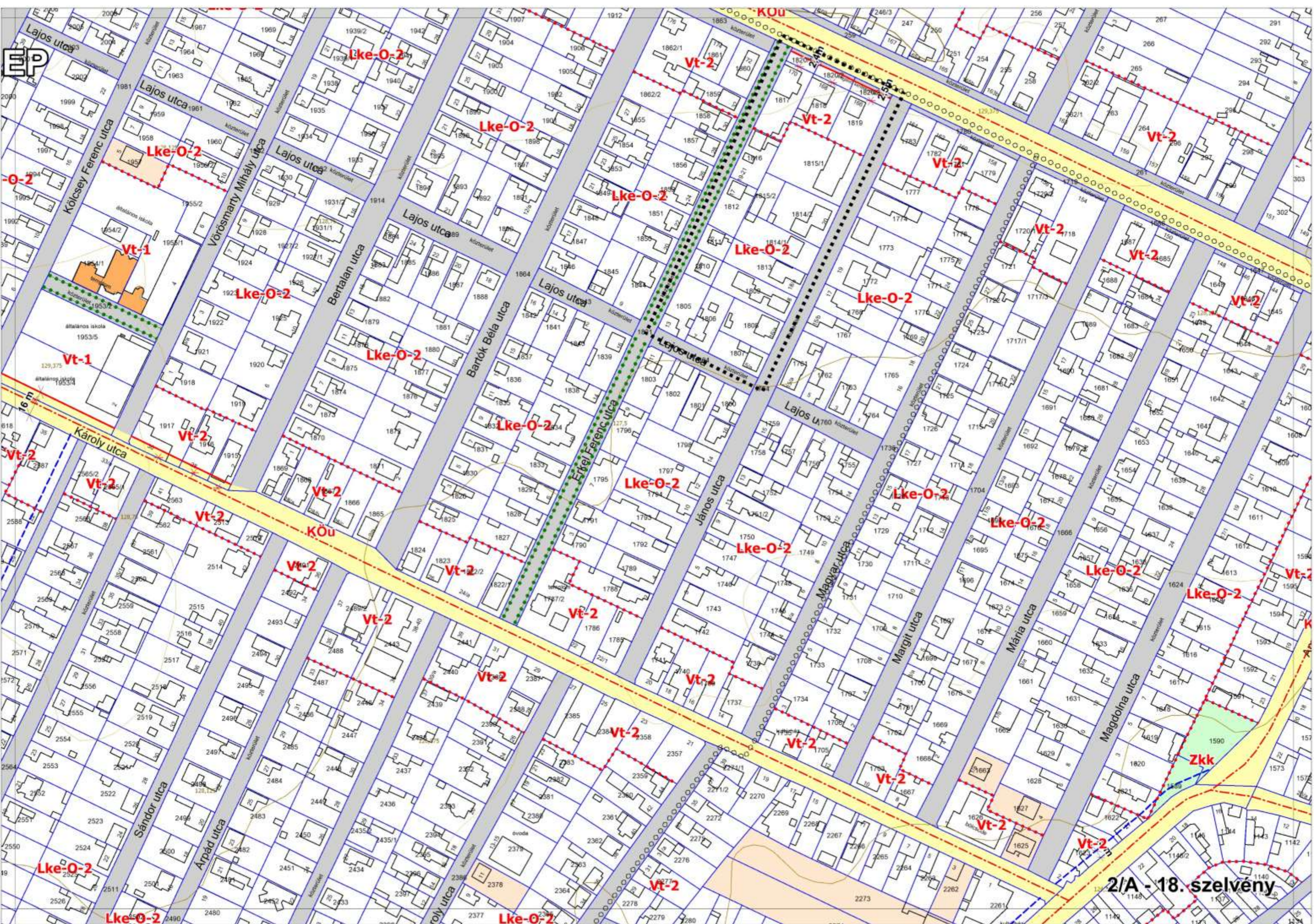
	Külön rendelet hatálya alá tartozó terület lehatárolása
	Módosítással érintett terület határa

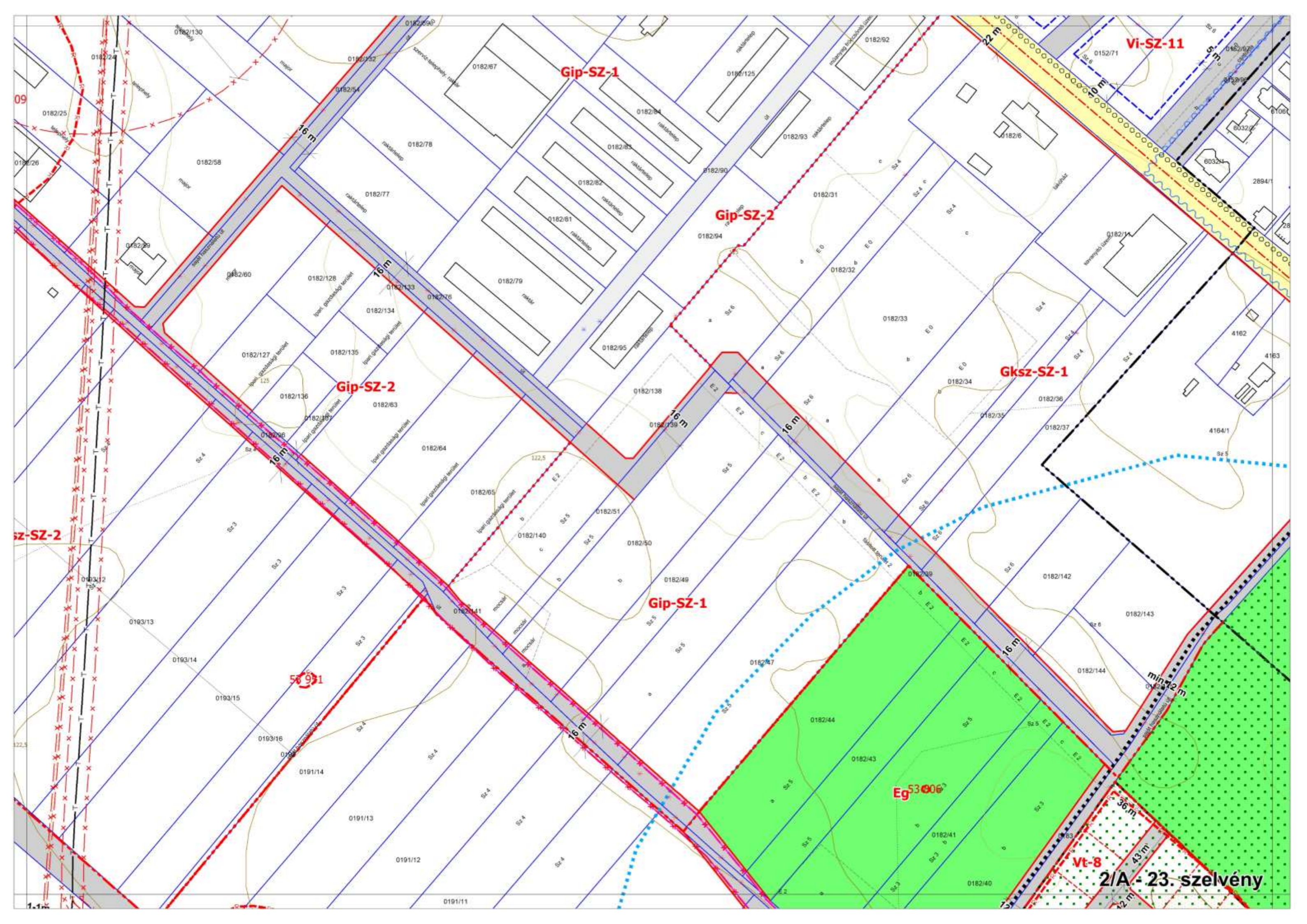
2/A. és 2/B. melléklet a 6/2016. (IV.28.) rendelethez  
Hatályos 2024. .... napjától.

 <b>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.</b> Székhely: 1004. BUDAPEST, ANGYAL UTCA 13. IV.3. TEL: 466-2016 ; 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő: <b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Helyszín:
	Munka megnevezése: <b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA</b>	Szerzőbővelet:
Munka megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	Lépték: 2/A - 1:2000 2/B - 1:4000	Kelt: <b>2024.</b>
Tervező:	Feladta/tervezte:	Állította/ellenőrizte:
Bizottsági tag:	Bizottsági elnök:	Bizottsági tag:

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

EP





Gip-SZ-1

Gip-SZ-2

Gksz-SZ-1

Gip-SZ-1

Gip-SZ-2

Eg<sup>53006</sup>

Vt-8

2/A - 23. szelvény

1:100

09

56931

Vi-SZ-11

min 12 m

36 m

43 m

16 m

16 m

16 m

16 m

16 m

16 m

22 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

5 m

1:100



Lke-O-1

Lke-O-2

KÖu

Vt-2

Lke-O-1

Lke-O-2

Lke-O-1

Lke-O-2

Lke-O-2

HALMI T

Lke-O-1

Lke-O-2

Zkk

Vt-2

KÖu

Lke-O-1

Vt-3

Lke-O-2

Lke-O-2

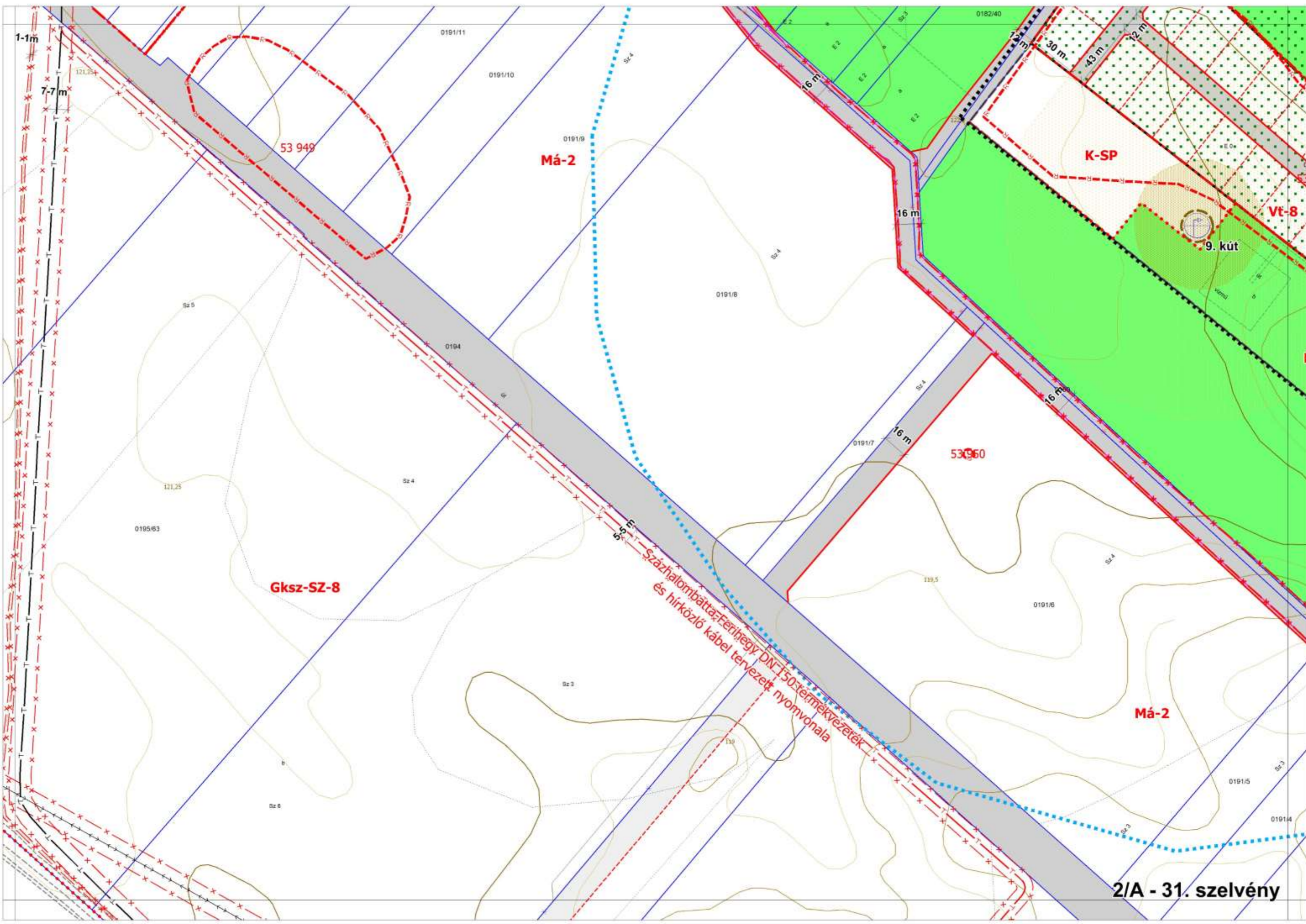
Eg

Lke-O-1

Vt-3

2/A - 24. szelvény





**Má-2**

**K-SP**

**Vt-8**

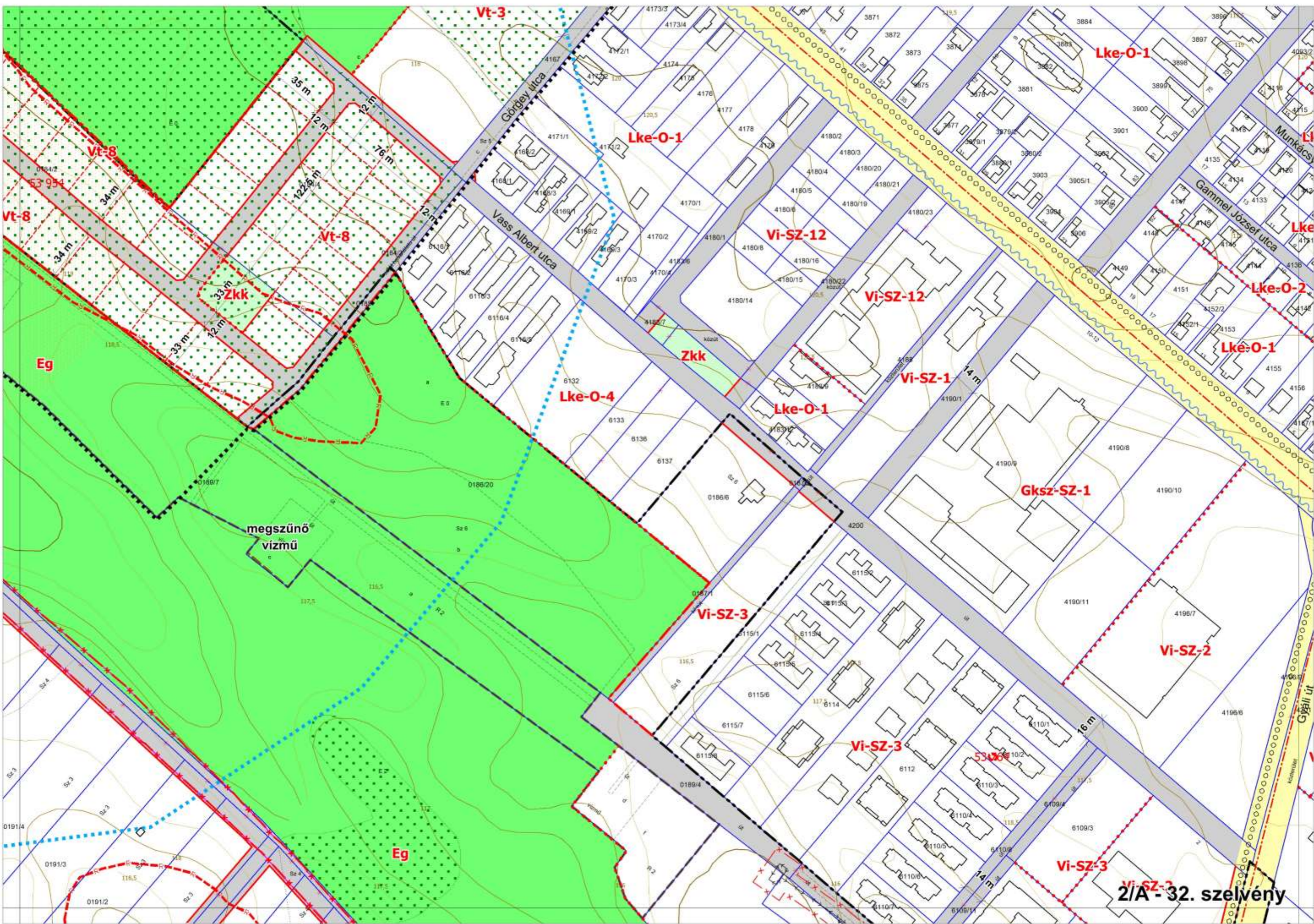
9. kút

**Gksz-SZ-8**

**Má-2**

Szálalombatta: Férihegy DN-150 termékvezeték és hírközlő kábel tervezett nyomvonala

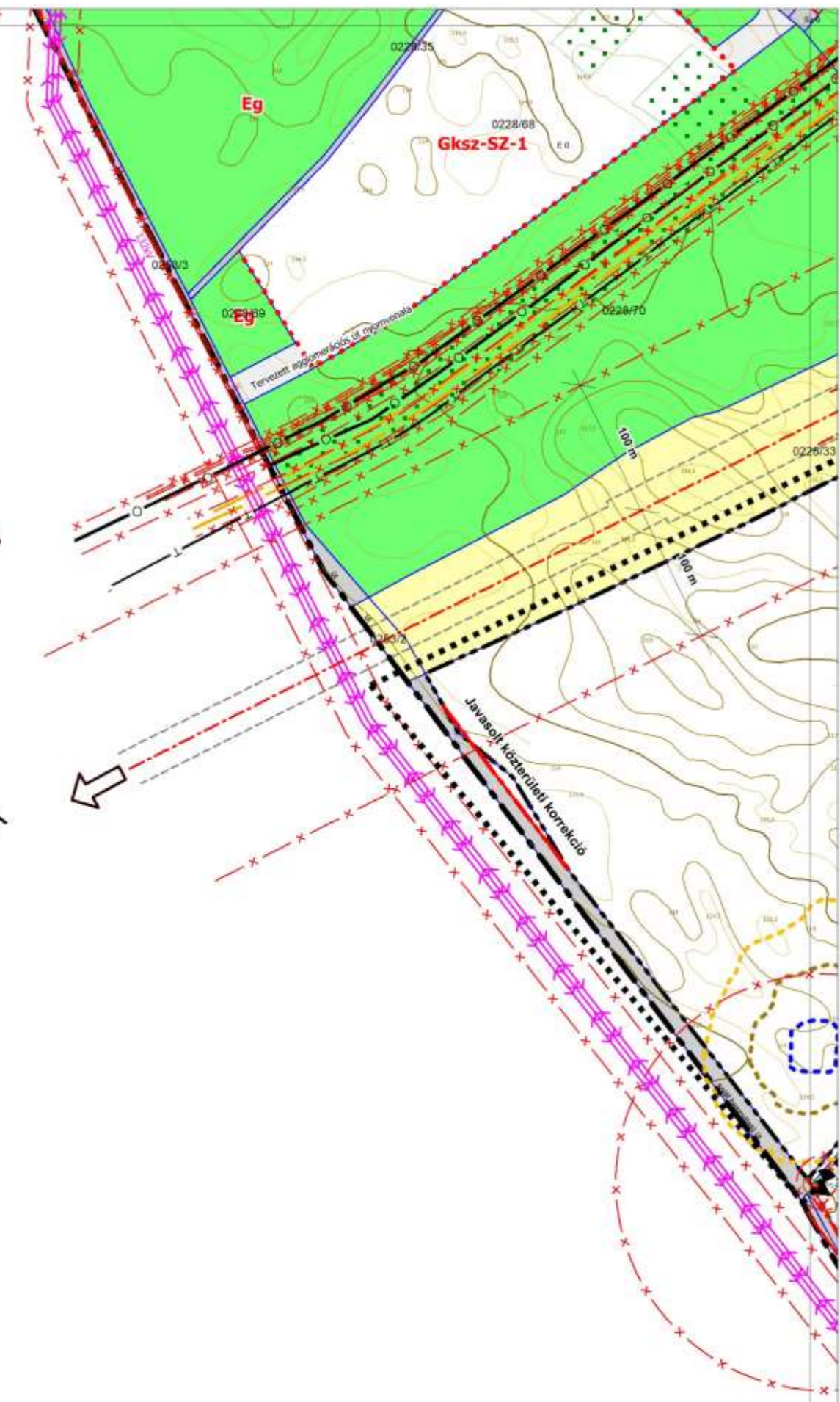
**2/A - 31. szelvény**

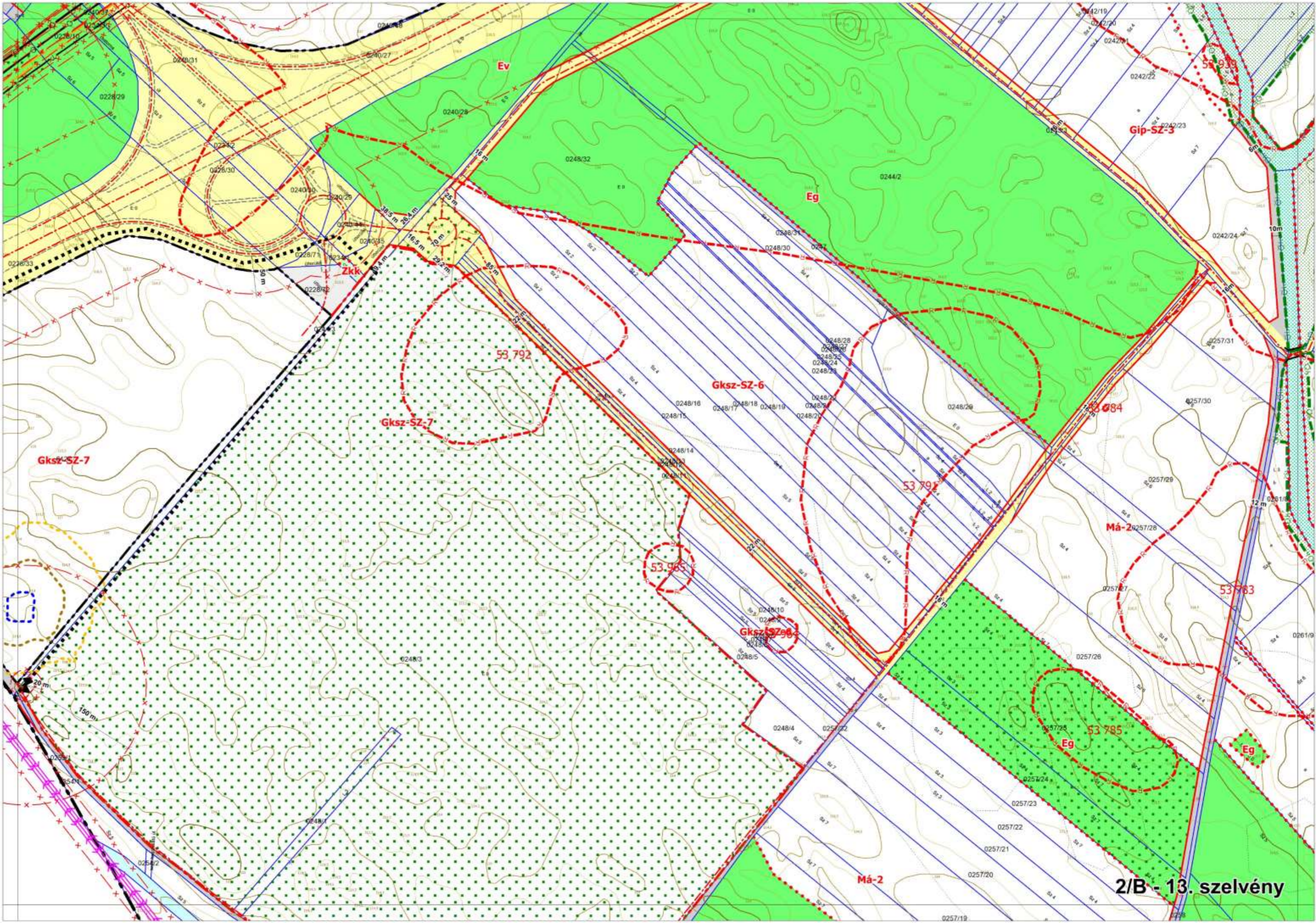




GYÁL ←

←  
M0 AUTÓPÁLYA  
GYÁL







**TERVIRATOK**

---

## MELLÉKLETEK

---









