URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

VECSÉS VÁROS

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉREN TERVEZETT ÚJ SPORTCSARNOK KAPCSÁN

TRK. 42. § (1) BEK. SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:
Vecsés Város Önkormányzata

2018. május

U R B A N I T Á S T e r v e z ő é s T a n á c s a d ó K f t.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

VECSÉS VÁROS
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉREN
TERVEZETT ÚJ SPORTCSARNOK KAPCSÁN

TERVEZŐK NÉVSORA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,
honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési tervező, ügyvezető: **Vojnits Csaba Ferenc**
Terv. jog.: TT 01-6112

A felhasznált megalapozó és alátámasztó anyagok elkészítésében közreműködtek

Tájrendezés-, zöldfelületek, környezetvédelem: **Bardóczi Sándor** okl. kert- és tájépítész mérnök
Terv. jog.: TK 01-5126,
K/1 01-5126

Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu
Közlekedéstervező: **Rhorer Ádám**
01-3157 Terv. jog.: Tkö

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692
honlap: www.kesztervezo.hu
Energia közművek: **Hanczár Zsoltné** 01-2418
Terv. jog.: TE, TH, TV
Vízi közművek: **Bíró Attila** 01-2456
Terv. jog.: TE, TH, TV

Archeo-Art Bt.
Régész: **Vágner Zsolt** okleveles régész
Szakértői eng. sz.: 459/2002

U R B A N I T Á S T e r v e z ő é s T a n á c s a d ó K f t.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

VECSÉS VÁROS
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉREN TERVEZETT ÚJ SPORTCSARNOK KAPCSÁN
TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ
BEVEZETŐ
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA
1.2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
1.5. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI
1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE
1.8. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA
1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
1.10. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA
1.11. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA
1.12. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT
1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT
1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA
1.15. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ
2.1. HELYZETELEMZÉS SWOT ANALÍZISSEL
2.2. HELYZETÉRTÉKELÉS
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
3. A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA
4. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
5.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA
5.2. A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA
6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
6.1. AZ OTRT ÉS BATRT ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
6.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS
7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
7.2. KÖZMŰ JAVASLATOK
7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK
7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK
IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
Vecsés Város Településszerkezeti tervének módosítása
Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása
V. TERVIRATOK – CD mellékleten

I. BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

Vecsés Város hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak:

Vecsés Város Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT) Vecsés Város Képviselő-testülete 94/2016. (IV.26.) számú határozatával fogadta el, mely elfogadása óta már többször módosult.
Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: VÉSZ) és Szabályozási tervét (továbbiakban: SZT) Vecsés Város Képviselő-testülete 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével fogadta el. Az elfogadás óta – a TSZT-hez hasonlóan - a VÉSZ és az SZT is több alkalommal módosult.

A jelenlegi módosítás célja:

Vecsés Város Önkormányzata új kézilabda munkacsarnok (továbbiakban: sportcsarnok) megépítését tervezi. A sportcsarnok a Kormány által meghirdetett fejlesztési program keretében, támogatásból valósulhat meg, melynek egyik feltétele, hogy a sportcsarnoknak típustrev szerint kell megépülnie. Emiatt nehezebb volt olyan helyet találni a város területén, ahol egyrész létjogosultsága van egy sportcsarnok megépítésének, másrészt a típustervhez illeszkedő telekterület is rendelkezésre áll. Végül az Önkormányzat amellett döntött, hogy az új sportcsarnok a Halmy József téren, az általános iskola mellett kaphat helyet, itt azonban a hatályos településrendezési eszközök kisebb korrekciója szükséges a megfelelő rendezési tervi környezet kialakításához.

Megbízás:

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezési folyamat megindításáról 64/2018.(III.28.) ÖK. határozatában döntött és a tervezéssel az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A rendelkezésünkre álló dokumentációk felhasználása:

Jelen tervezési feladathoz a 2016-ban elfogadott, teljes településre készült terv-felülvizsgálat megalapozó és alátámasztó munkarészeit használtuk fel, melyet a jelen módosítással érintett területek esetében, az adott módosításhoz szükséges mélységig kiegészítettünk.
Vecsés teljes közigazgatási területére 2008-ban készült Örökségvédelmi hatástanulmány, mely az azóta elkészített módosítások keretében, folyamatosan frissült a korábbi módosításokkal érintett területek tekintetében, legutóbb a 2016-os terv elkészítésekor.

Jogszabályi környezet:

A tervezési feladatot *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált*

településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, *a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és *a kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Vecsés kialakult tervrendszeréhez.

Az eljárásra vonatkozó megállapítások:

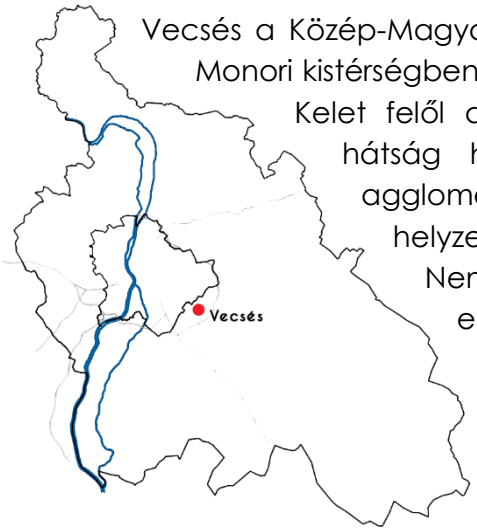
A hatályos településrendezési eszközök módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás keretében történik, mivel Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezési területet 63/2018.(III.28.) ÖK. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



Vecsés a Közép-Magyarországi régióban, Pest megye középső részén, a Monori kistérségben helyezkedik el. 2013 óta a Vecsési járás központja. Kelet felől a Gödöllői-dombság, dél felől a Duna-Tisza közi hátság határolja. Településhálózati szerepét elsősorban agglomerációs – Budapesttel közvetlenül határos – helyzete határozza meg. A település a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér térséget alkotó 10 település egyike. Vecsés a Főváros XVII. kerületén kívül Gyál, Felsőpakony, Üllő és Ecser településekkel határos. Közigazgatási területén keresztülhalad az M0 gyorsforgalmi út, illetve a 4-es – repülőtérre vezető - elkerülő főútvonal és a 400-as jelzésű főútvonal is.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése és kapcsolatai:

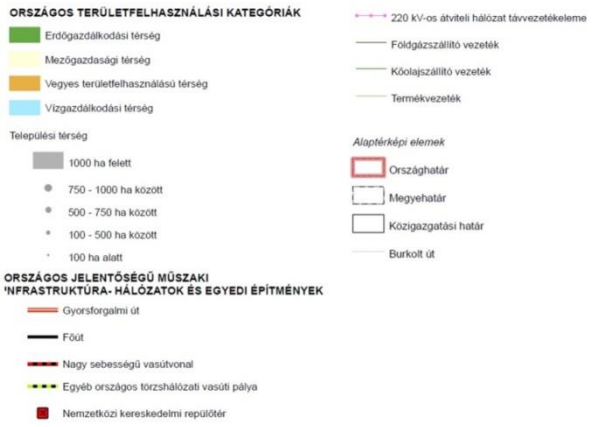
A Halmy József tér Vecsés Halmi telep elnevezésű városrészben található. A tömb , melyen a tér is található összesen 2,17 ha kiterjedésű. A tér mellett a tömböt közintézmények és magántulajdonok vegyesen alkotják. A tömb megközelíthetőségét a tömb körüli kiszolgáló utcák biztosítják. A területet a települési jelentőségű Besztercei utca kapcsolja be a városi közlekedési hálózatba.

1.2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. Az Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) vizsgálata

Vecsés Város közigazgatási területének nagy része az **OTrT 2. sz. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** – tervlap alapján 1000 hektár feletti települési térség kategóriájába tartozik, ahogyan a jelenlegi tervezési terület is.

Az **OTrT 12. § (1)** bekezdésben felsorolt országos övezetek közül a tervezési területet csak a teljes települést lefedő g) pont szerinti „*országos vízminőség-védelmi terület övezete*" érinti.

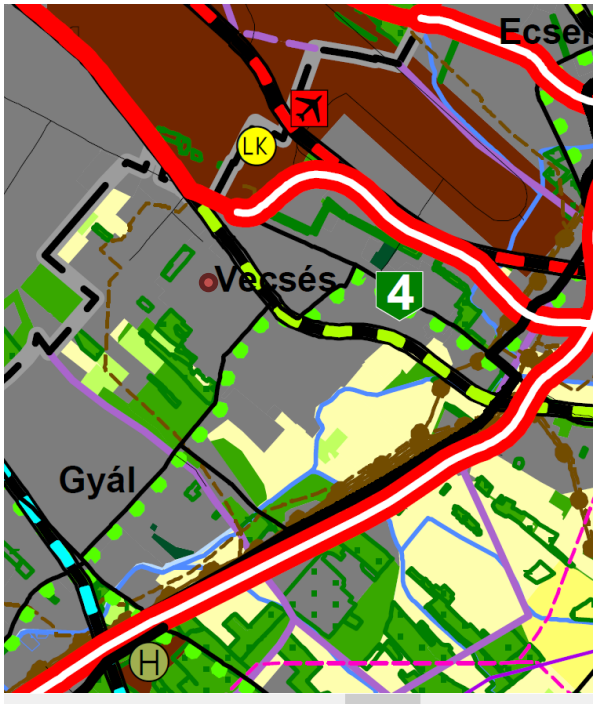


OTrT 15. §. *(1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.
(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni."

Vecsés teljes közigazgatási területe az övezetbe esik, így a hatályos településrendezési eszközökben az OTrT 15. § (1) és (2) bekezdésnek megfelelően szerepelnek a vízvédelemmel érintett területek.

A tervezéssel érintett tömb egy részét – az általános iskola területét - a hatályos településrendezési tervek alapján „B" hidrogeológiai védőövezet érinti. A helyi építési szabályzat tartalmazza ennek megfelelően a szükséges előírásokat, de a jelen módosítással érintett tömb-részt a védőövezet már nem érinti.

Vecsés Város közigazgatási területének nagy része, ahogyan a jelenlegi tervezési terület is, a **BATrT 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv** – tervlap alapján városias települési térségbe sorolt.

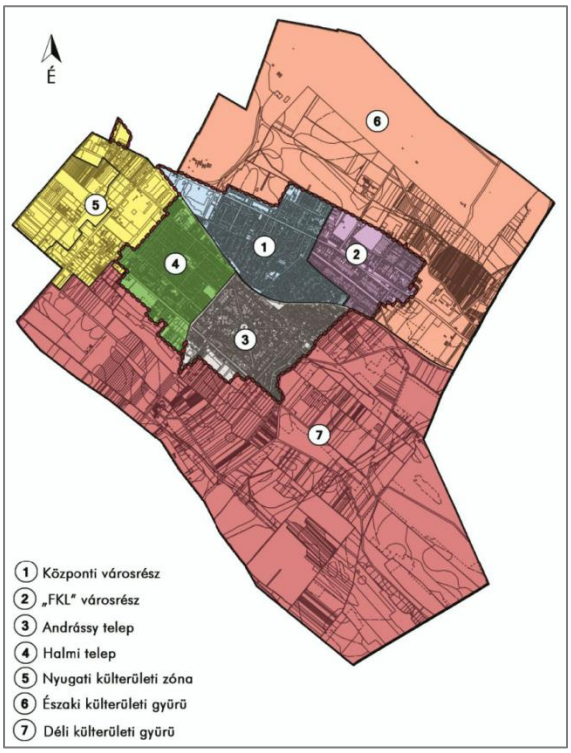


Az **OTrT 12. § (2)** bekezdésében felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül a módosítással érintett területet csak a teljes települést lefedő e) pont szerinti „*ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*" érinti.

„OTrT 19/B. §. *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítással érintett területet bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti.

1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN



Vecsés Város Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióját (TFK) az önkormányzat Képviselő-testülete a 45/2015. (III.24.) számú határozatával fogadta el. A dokumentum a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletnek megfelelően 15 éves távlatban határozta meg a település jövőképét, céljait. A település középtávú fejlesztési céljait tartalmazó Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (ITS) a Képviselő-testület egy évvel később, a 6/2016 (I.26.) határozatával fogadta el.
A TFK II., Fejlesztési Javaslatokat tartalmazó kötete a célok meghatározásának alapjaként 7 városrészt határol le Vecsésen, melyek a kül- és belterületeket egyaránt lefedik. A jelenleg módosítással érintett terület ez alapján a 4-es számú „Halmi telep" városrészben található.

A gazdaság- és térségfejlesztési szempontból kiemelt stratégiai pozícióban lévő területeket a TFK 9 zónába csoportosítva külön kiemeli, de a tervezési terület nem esik bele egyik zónába sem. A módosítással érintett területet a fejlesztési dokumentumok külön nem nevesítik.

Vecsés Város Környezetvédelmi Programja – 2016-2020

Vecsés Város Környezetvédelmi Programját (VKP) 2017 márciusában készítették el. A program fő célja „*a városi környezetpolitika keretrendszerének rögzítése, amely a környezeti szempontok fokozott érvényesítésének elősegítése által a településen élők egészségi állapotának és Vecsés város életminőségének, valamint a település közigazgatási területén lévő környezeti elemek minőségének javítását szolgálja*".

A dokumentum megemlíti a közlekedésből eredő káros hatások mérséklését, a város vízbázisainak védelmét és fenntartását, a természeti környezet, valamint többek között az erdőterületek védelmét és fejlesztését is, melyek minden új módosításra – így közvetve a jelen módosításra is - hatással vannak. Ennek érdekében 4 specifikus cél került kijelölésre, melyek: az emberi egészség megőrzését szolgáló környezet javítása; a természeti értékek, erőforrások védelme és fenntartható használata; az erőforrás-takarékosság és hatékonyság a helyi gazdaság és infrastruktúra fejlesztése során; illetve a környezettudatosságra való nevelés.

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

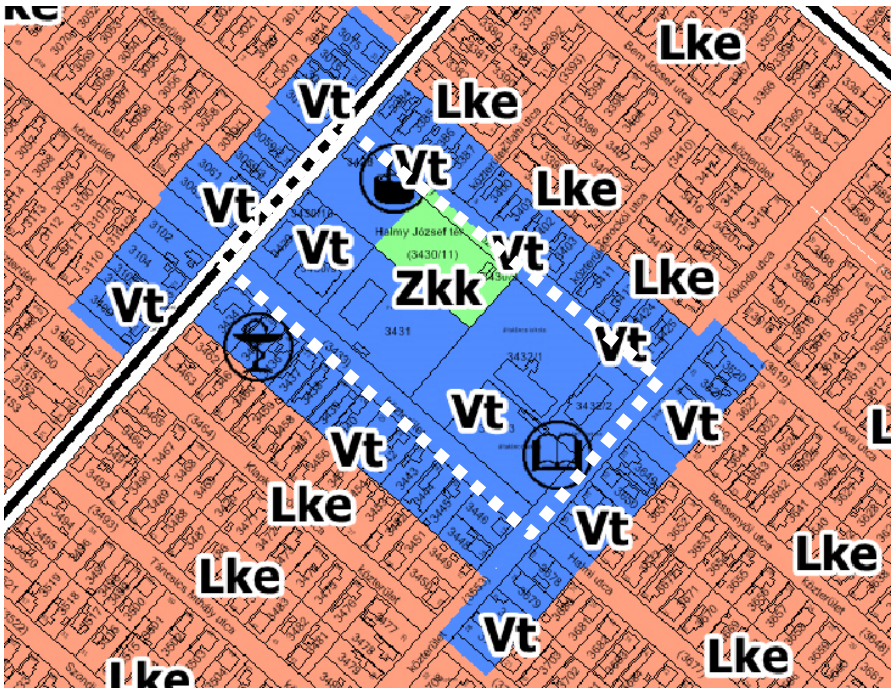
1.4.1. Vecsés Város Településszerkezeti Terve

Vecsés Város Önkormányzata a korábban megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő tartalommal 2016-ban dolgozta át és hagyta jóvá a település jelenleg hatályos rendezési terveit (TSZT, VÉSZ, SZT) a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan. Vecsés Város Településszerkezeti Tervét a képviselő-testület a 94/2016. (IV.26.) határozatával fogadta el. A terv azóta többször módosult.

1.4.1.1. A hatályos TSZT tartalma a módosítással érintett terület vonatkozásában

A módosítással érintett tömbben:

- a 3428, 3429, 3430/9, 3430/10, 3431, 3432/1, 3432/2 és 3432/3 hrsz-ú telkek Vt jelű településközponti területbe soroltak;
- a 3430/3 és 3430/11 hrsz-ú telkek Zkk jelű közkert területbe soroltak.



1.4.1.2. A hatályos TSZT Védelmi és korlátozási tervlapjának vizsgálata

Vecsés településszerkezeti tervének védelemmel és korlátozásokkal foglalkozó tervlapja a tervezési területet az általános iskola telkeinek (3432/1, 3432/2 és 3432/3 hrsz-ú telkek) erejéig, a „*B" hidrogeológiai védőövezet* által érinti.

1.4.2. Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT)

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2016. (IV.28.) számú önkormányzati rendeletével hagyta jóvá a település hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét. A terv hatálya Vecsés közigazgatási területére terjed ki, kivéve a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér különleges területét. A terv a jóváhagyása óta többször módosult.

1.4.2.1. A hatályos VÉSZ+SZT tartalma a módosítással érintett terület vonatkozásában

A módosítással érintett tömbben:

- a 3428, 3429, 3430/9 és 3430/10 hrsz-ú telkek Vt-2 jelű építési övezetbe soroltak;
- a 3431, 3432/1, 3432/2 és 3432/3 hrsz-ú telkek Vt-1 jelű építési övezetbe soroltak;
- a 3430/3 és 3430/11 hrsz-ú telkek Zkk jelű közkert övezetbe soroltak.

Vt-1 és Vt-2 építési övezeti és Zkk övezeti előírások:

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 –:

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) vendéglátási,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató és
f) sport

rendeltetést is tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképpen rendelkeznek.

(3) A Vt építési övezeteiben melléképületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,
b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Vt építési övezetekben nem helyezhető el:

a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,
b) üzemanyagtöltő,
c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
e) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
f) 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^2-ként egy, de legfeljebb hat rendeltetési egységet vagy lakást tartalmazó épület létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

39. §

(1) A Vt-1 jelű építési övezet jellemzően a lakóterületek ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben kizárólag lakófunkciójú épület nem létesíthető, legalább az utcai földszinten intézményi felhasználást kell létesíteni. Az övezetben

a) a beépítési mód jellemzően szabadon álló vagy a szomszédos telkek beépítéséhez, továbbá a környezethez illeszkedő lehet;
b) a kialakult környezethez igazodó épületmagasságú épületek létesíthetők, de a megengedett legnagyobb épületmagasság nem lehet több 10,0 m-nél.

(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:

aa) kizárólagos lakófelhasználás esetén: 30 %, illetve 0,6 m²/telekm²
ab) ha az egyéb hasznosítás eléri a beépített szintterület 25 %-át: 35 %, illetve 0,8 m²/telekm²
ac) nem lakócélú, az övezetben megengedett felhasználás esetén: 40 % - saroktelken 50 % -, illetve 1,0 vagy 1,2 m²/telekm² lehet;

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

c) az övezetek telkein legfeljebb egy és legfeljebb kétlakásos vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető azzal, hogy a kialakítható legkisebb telekméret alatti – 550 m²-nél kisebb – méretű telken legfeljebb egy rendeltetési egység vagy lakás létesíthető;

d) új lakó vagy vegyes felhasználású épület létesítése esetén legalább a létesítendő lakások felének gépjármű-elhelyezését épületben kell biztosítani, a megvalósítás ütemezetten is történhet. A gépkocsitároló megépítéséhez szükséges min. 20 m²/szgk. alapterületet a beépített alapterületbe akkor is bele kell számítani, ha az a lakóépülettel egy időben nem valósul meg;

e) az övezetekben új építés esetén a létesítendő épület a szomszédos telkek használatát nem korlátozhatja és az új épület tömege, megjelenése a meglévő utcaképbe illeszkedjen;

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 m² beépített alapterületű, kizárólag az övezetben megengedett rendeltetésű melléképület létesíthető.

[…]

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

1. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei: 4. Településközpont vegyes terület (Vt)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m²	%	%	%	m²/telek m²	m	m
1.	**Vt-1**	SZ*	1000	45	60	30	1,2	4,0	K/10,0*
2.	**Vt-2**	O*	550	30/40*	60	40/30*	0,6/1,0*	4,0	5,5/7,0**

**Az építési övezetre vonatkozó kiegészítéssel*
***Az övezetben megengedett épületmagasság*
a) legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve,
b) legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve.

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.

1. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei: 10. Zöldterületek övezetei (Z)

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezeti jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m²	%	%	%	m²/telek m²	m	m
2.	**Zkk**	SZ	1000	3	45	60	0,03	3,0	4,0

1.5. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

A módosítással érintett terület nem a város közigazgatási határánál fekszik, így nincs közvetlen hatással a szomszédos településekre.

1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület a város egyik humáninfrastrukturális alközpontjaként is értelmezhető azáltal, hogy a tervezéssel érintett tömbön belül található a Tündérkert Óvoda és a Halmi Telepi Általános Iskola is. A Halmy József téren egy minőségi játszótér is található, mely funkciójában kötődik a fenti intézményekhez is. A felsorolt intézmények és funkciók helyi viszonylatban az egész tömb arculatát meghatározzák.

1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezéssel érintett tömbön belül a bemutatott intézményeken felül, a Besztercei út mentén élelmiszer bolt, ruházati bolt és aprócikkeket árusító bolt is megtalálható, mely funkciókhoz csatlakozik a Halmy József téren álló pékáru bolt is. A Tündérkert Óvoda szomszédságában üzemel a Parma Produkt Gyógyszergyártó Kft. is.

A bemutatott gazdasági tevékenységek ellenére megállapítható, hogy a tervezéssel érintett tömb intézményi jelentősége erősebb a gazdasági szerepénél.

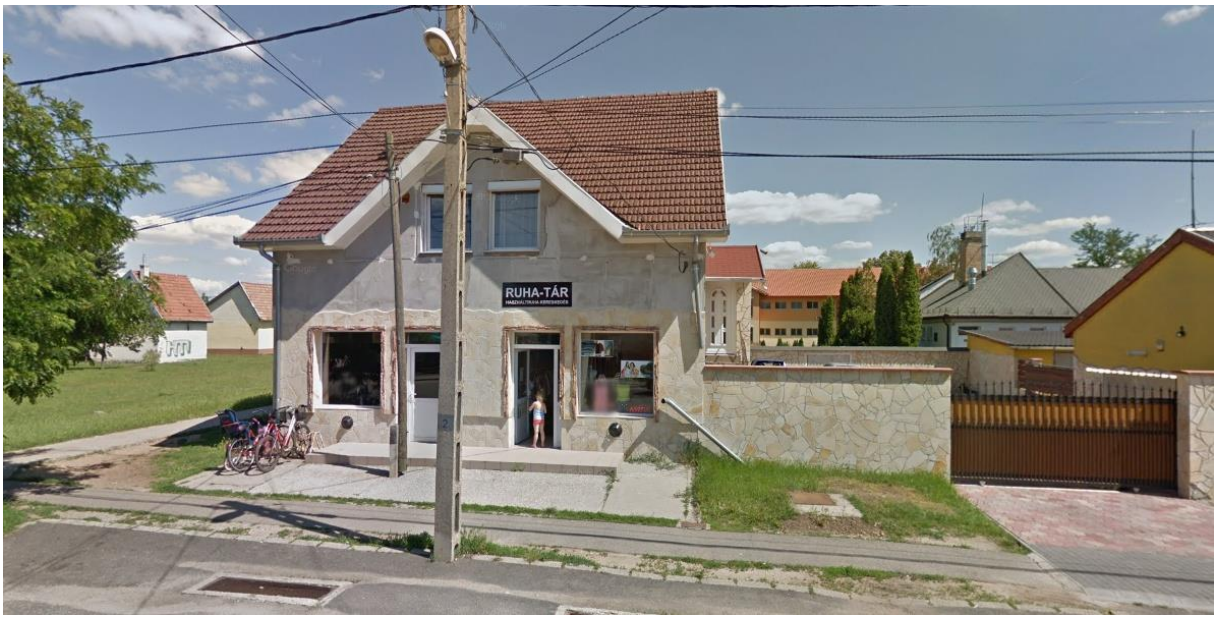
1.8. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési terület beállt városias terület, így táji szempontból urbánus környezetként értékelendő. Ugyanakkor az urbánus környezetben a zöldfelületi rendszer tekintetében városi szinten is kiemelt jelentőségű a terület, mivel két intézménykert és egy közkert is található rajta:

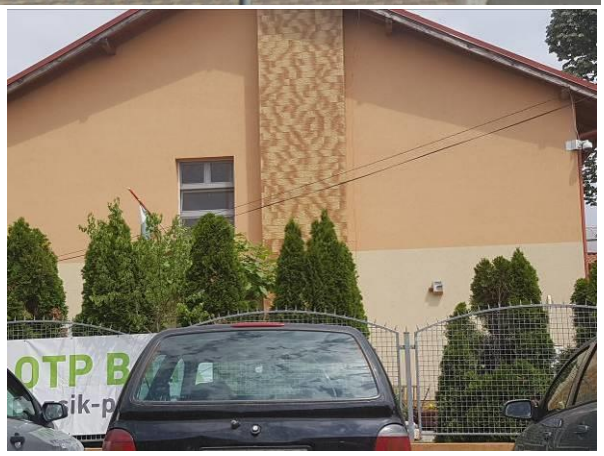
- **Halmy téri közkert (0,52 ha):** A terület az elmúlt évek során sokat javult közparki infrastruktúra terén, kiépült sétányhálózata, közvilágítása, új játszószerek keletkeztek, utcabútorozása is megtörtént. Meglévő növényállománya még fejlesztendő. Az új fa és cserjefoltokkal, valamint csonkolt hagyásfákkal tarkított terület kicsit kietlen érzetet kelt, ami miatt veszít a használati értékéből.
- **Halmi Telepi Általános Iskola kertje (0,62 ha):** Halmi-telep legjelentősebb intézménykertje, ahol azonban a műfüves focipálya és az aszfaltbeton pálya valamennyit elvesz a biológiailag aktív felszínekből. Az udvaron egy esetleges fapótlás, fásítás jobb zöldfelületi viszonyokat teremthet.
- **Tündérkert Óvoda kertje (0,28 ha):** Játszószerek tekintetében ellátottnak tekinthető és az udvari játszóterületek árnyékolása is fejlődött az árnyas fáknak köszönhetően.

1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület nagyobb része beépített. A Besztercei utca mentén (2 kisebb épület erejéig a tér felé is benyúlva) földszintes és földszint+tetőtérbeépítéses gazdasági, illetve vegyes funkciójú épületek sorakoznak, melyek állaga jónak, építészeti minősége közepesnek mondható:



A Halmy József tér déli oldalán – a sarki bolton kívül - egy földszintes gazdasági épület és egy földszint+1 emeletes óvoda épület található:



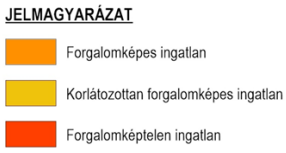
A Halmy József tér északi oldalán áll a földszint+1 emeletes Halmi Telepi Általános Iskola épülete:

A Halmi Telepi Általános Iskola mellett egy játszótér található:

A tömb körüli lakóutcákban jellemzően földszintes, néhol tetőtérbeépítéses kertvárosias környezetbe illeszkedő lakóépületek sorakoznak.

1.9.1. Tulajdonviszonyok

A tervezéssel érintett tömb nagyobb része önkormányzati tulajdonban van. A határoló utcák és a Halmy József tér forgalomképtelen ingatlan, míg az iskola és az óvoda területe korlátozottan forgalomképes ingatlanok.



1.10. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

A tervezési területet kiszolgáló lakóutcák határolják, kivéve a Besztercei utcát, ami települési jelentőségű út. A kiszolgáló lakóutcák 4-5 m szélességben szilárd burkolatúak, festés nélküliek, míg a Besztercei utca 2x1 sávos, szilárd burkolatú gyűjtőút.

A Besztercei utca két vége a szintén települési jelentőségű Széchenyi utcába és a Lőrinci utcába torkollik, melyek közvetlen kapcsolatot biztosítanak a települést átszelő országos mellékút irányába, mely a Dózsa György úton halad.

A Széchenyi utca és a Lőrinci utca közvetlen kapcsolatot biztosít Budapest és a 4. sz. főút irányába is.

Közlekedési vizsgálat - részlet

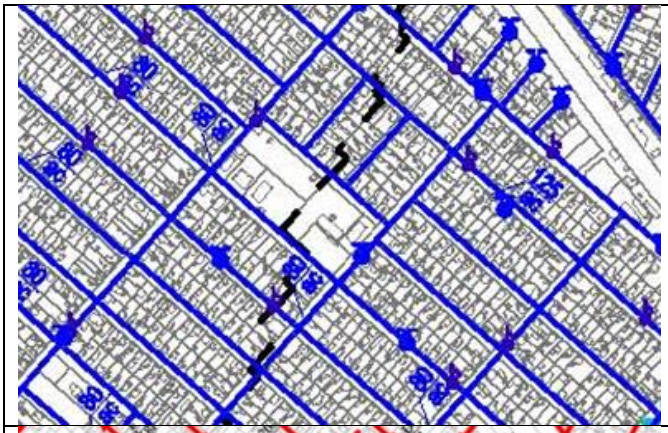
A tervezési területen jellemzően megoldott a parkolás. Az üzletekhez és az intézményekhez is tartoznak közterületen, vagy telekn belül kiépített parkolók.

A Besztercei utcában, pont a Halmy József téren megállója van a Volánbusz 2201 számú járatának, mely Vecsés vasúttól délre eső területeit látja el tömegközlekedési viszonylatban.

A biztonságos gyalogos közlekedést a csatlakozó utcákban jellemzően kétoldali burkolt járda biztosítja. A buszmegállóhoz kapcsolódóan a Besztercei utcán felfestett zebra segíti az átjutást.

1.11. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület Vecsés teljes közműellátottsággal rendelkező részén található.

	Ivóvízellátás részlet A tervezési terület ellátását 80-as átmérőjű vízvezeték-hálózat biztosítja. A Besztercei utcában közkifolyó, a Kikindai utcában tűzcsap található. Az iskola telkeit érinti a „B" hidrogeológiai védőövezet is.
	Szenny- és csapadékvíz elvezetés részlet A tervezési területen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel DN 200-as vezetékkel, melynek befogadója a fővárosi csatornahálózat. A csapadékvíz-elvezetés nyílt árkos rendszerrel történik.
	Energiaközművek és Elekt. hírk. részlet A terület gázellátását NA 63 PE középnyomású vezeték-hálózat biztosítja. A Besztercei utcában 22kV-os légvezeték halad, melyen egy 22/0,4 kV-os transzformátor is üzemel.
	Közműellátás korlátozó tényezői részlet A Besztercei utcában 22kV-os légvezeték halad, melynek az oszlop tengelyétől mérve 7-7 m-es biztonsági övezete van.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Vecsés **talaj**ai váltakozóan homokos és réti talajok, melyekről általánosságban elmondható, hogy a felszíni szennyezésre fokozottan érzékenyek. Vecsés érzékeny **felszín alatti víz**minőség védelmi területen fekvő település. Ezen felül a tervezési területet érinti a hidrogeológiai „B" védőterület, amely a 219/2004. Korm. rendelet alapján fokozottan, ezen belül is kiemelten érzékeny terület.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Vecsés a Budapest és Környéke Légszennyezettségi Agglomeráció területén helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Vecsés területe a 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A térség általános levegőállapotára jellemző, hogy a kibocsátott szilárd légszennyezők, valamint a CO2 mértéke csökken, míg a kibocsátott nitrogénoxidok mértéke nem a fűtés, hanem a közúti közlekedés miatt növekszik a térségben.

Vecsés város egyik legjelentősebb és legjobban vizsgált környezeti **zaj**forrását a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér I. és II. felszállópályájának földi- és légi forgalma jelenti, de ezek a tervezési területtől távolabb esnek, így azok közvetlen hatásai a területet nem érintik.

Vecsésen az **illegális hulladék** lerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul, de a tervezéssel érintett területen ez nem jellemző.

1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

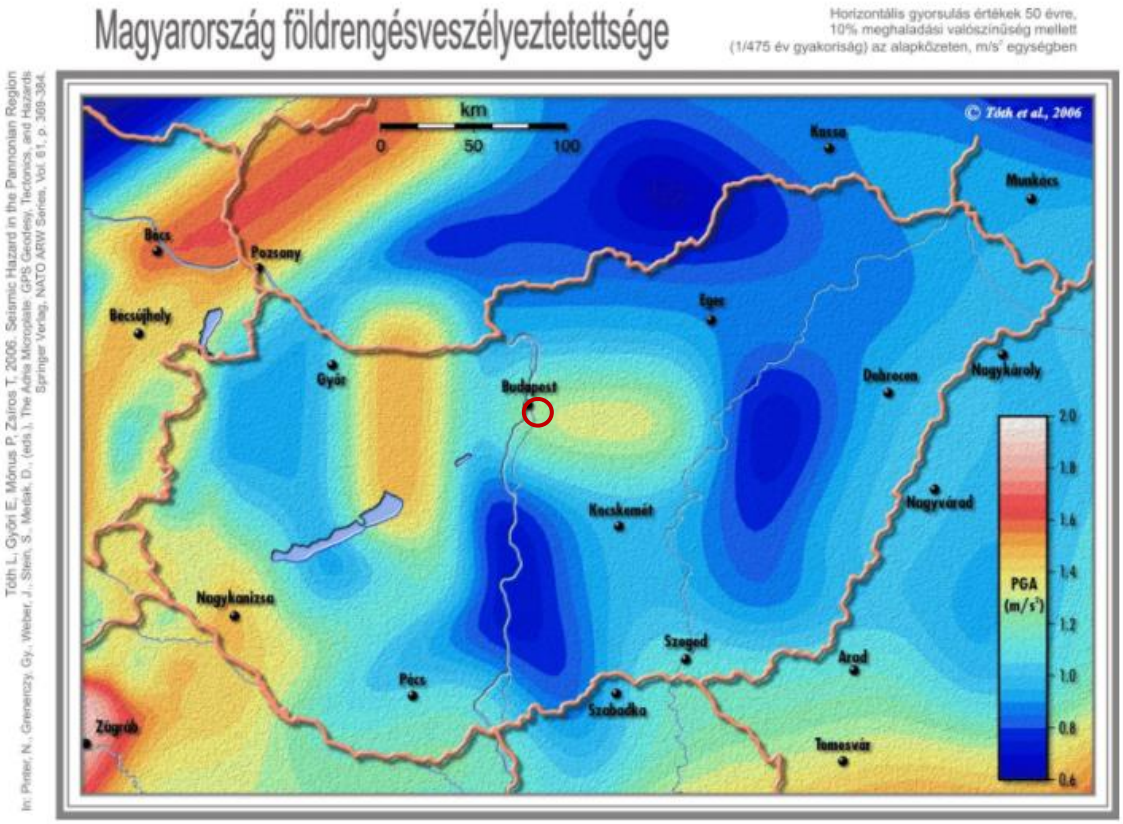
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének 3.18. sz. mellékletében rögzített földtani veszélyforrásos területek övezete nem érinti Vecsés közigazgatási területét, így a módosítással érintett területet sem.

Vecsés területén **földtani veszélyforrás**t, felszínmozgás-veszélyes területet a Bányakapitányság nem tart nyilván.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló **rendkívüli időjárási jelenségek** és az általuk okozott károk:

> *„Az egyre gyakoribb, hosszabb ideig tartó szárazságok, nagyobb intenzitású hőhullámok veszélyeztetik a vízellátást, élelmiszerbiztonságot, emberi egészséget. A heves viharokkal lezúduló nagy mennyiségű csapadék villám-árvizek, belvizek kialakulásához vezethetnek, amely többek között a település közlekedésére és a kritikus infrastruktúrára jelent veszélyt. A viharokat kísérő nagy sebességű szelek a lakóépületek, középületek biztonságát veszélyeztetik. […]" (Vecsés város klímavédelmi stratégiai koncepciójának megalapozása, 2015. 27. o.)*

Magyarország **földrengés-veszélyeztetettség**i térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forrászónák 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/s2 a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.



(Forrás: www.seismology.hu)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének 3.16. sz. mellékletében rögzített rendszeresen **belvíz**járta területek övezete nem érinti Vecsés közigazgatási területét, így a módosítással érintett területeket sem. A településen **árvízveszély**, árvízveszélyes területek nincsenek.

Vecsés területét kedvezőtlen **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások nem érintik, ugyanakkor tevékenységi korlátozásnak tekinthető a város területén áthaladó országos közművezetékek, vasútvonalak és útvonalak védőövezete, melyek közül a Besztercei utca mentén a 22 kV-os elektromos légvezeték védőtávolsága érinti a tervezési területet.

1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA

A Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint a tervezési területet nem érinti ásványi nyersanyaglelőhely.

1.15. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

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

A fenti szempontok alapján a tervezéssel érintett terület, bár városi viszonylatban nem nagy kiterjedésű, mégis a rajta tervezett változtatások következtében lokálisan befolyásolhatja saját mikrokörnyezete klimatikus viszonyait például a burkolt felületek arányának változásával.

Vecsés város klímavédelmi stratégiai koncepciójának megalapozása című dokumentum 2015-ben készült el, mely 3 időtávra vonatkozik, magába foglalva a folyamatos klimatikus változásokat követő megelőzési és alkalmazkodási célokat:

> „*A **rövid távú** klímavédelmi jövőkép – Megújuló és energikus Vecsés, az európai uniós fejlesztési időszakhoz igazodva 2020-ig értelmezhető és elsősorban pályázati forrásokból finanszírozható klímabarát közlekedési infrastruktúra-fejlesztést (kerékpárút-hálózat), az önkormányzati közintézmények energetikai felújítását, a megújuló energiák hasznosításának növelését, önkormányzati klímavédelmi alap létrehozását és a szemléletformálási akciók szervezését irányozza elő.*
>
> *A **középtávú** klímavédelmi jövőkép – Kizöldülő Vecsés, hazai stratégiai szakpolitikai dokumentumokhoz illeszkedve, 2030-ig elsősorban az aktív városi zöldfelület-gazdálkodást és erdősítést, a komplex épületenergetikai felújítási és megújuló energetikai programok folytatását, a helyi termékek civil szervezetek támogatását és klímavédelmi információs rendszer kiépítését szorgalmazza.*
>
> *A **hosszú távú** klímavédelmi jövőkép – Vecsés a fővárosi agglomeráció klímavédelmi mintavárosa 2050-ig jelöli ki a városi klímastratégiai irányokat, így a település adottságait és erőforrásait helyben, a helyi közösség javára hasznosító alacsony kibocsátású helyi gazdasági környezet kialakítást, az elektrifikált közlekedés térnyerését, a magas arányú energetikai épületfelújítást, és megújuló energia-hasznosítást, a szolgáltató szektor zöldítését, a klímavédjeggyel ellátott magas hozzáadott értékű áruk termelését és feldolgozását.*"

2. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. HELYZETELEMZÉS SWOT ANALÍZISSEL

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelését az ún. SWOT elemzés segítségével végeztük, amelyben igyekeztünk azokat az erősségeket (**S**trengths), gyengeségeket (**W**eaknesses), lehetőségeket (**O**pportunities) és veszélyeket (**T**hreats) ismertetni, amelyek kapcsolatban állnak a tervezéssel.

ERŐSSÉGEK
Elhelyezkedés, kapcsolatok • A tervezési terület a tervezett új sportcsarnok funkciónak megfelelő városszerkezeti pozícióval rendelkezik. **Területrendezési és településrendezési tervekkel való összhang** • A tervezett településszerkezeti módosítás minimálisan befolyásolja a jelenlegi városszerkezeti struktúrát, így a tervezett állapot is illeszkedik a kialakult városszerkezethez. **Társadalmi és gazdasági viszonyok** • A tervezési terület egy humáninfrastrukturális intézményekkel beépült tömb, melybe a tervezett új sport funkció is illeszkedik. **Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet** • Az tervezett új sportcsarnok épülete az intézményi környezetbe illeszkedő. **Közlekedés** • A tervezési területet egy irányból közvetlenül települési jelentőségű út határolja. • A terület közösségi közlekedéssel is megközelíthető. **Közművek** • A tervezési területen a teljes közműellátás kiépítésre került. **Környezet- és katasztrófavédelem** • A területen, a beépítésre szánt területeken belül nincsenek különösebb építésföldtani korlátok.

GYENGESÉGEK
Területrendezési és településrendezési tervekkel való összhang • A tervezési területen tervezett új sport célú fejlesztés nincs teljes összhangban a hatályos Településszerkezeti tervvel, így annak módosítása szükséges jelen tervezés keretében. **Zöldfelületi rendszer** • A tervezett fejlesztés miatt a Halmy József téren lévő játszótér áthelyezése szükséges.

Közlekedés

- Az iskola környezetében a reggeli iskolakezdés időpontjában és a délutáni napközi végén átmenetileg jelentősebb forgalom alakulhat ki.

LEHETŐSÉGEK

Társadalmi viszonyok

- A tervezett új sport funkció bővíti a városban meglévő sportolási lehetőségek körét.
- A tervezett sport funkció közvetlenül is kapcsolódhat az iskolai és óvodai intézményi funkciókhoz is.
- A sportcsarnok alkalmas lehet a sportoláson kívül egyéb funkciók ideiglenes betöltésére is.

Területfelhasználás, zöldfelületi rendszer

- A játszótér áthelyezésével a Halmy József tér és a játszótér funkció is megújulhat.

VESZÉLYEK

Területrendezési és településrendezési tervek

- A hatályos TSZT módosítása nélkül ellehetetlenülhet a területen tervezett új fejlesztés.

Társadalmi és gazdasági viszonyok

- Kerülendő a tervezési területen a jelenlegi funkciók és a tervezett fejlesztés egymást gyengítő, zavaró hatásainak kialakulása.

Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

- A típusterv garantálja az új épület városképi illeszkedését, de elkerülendő a túlzsúfoltság érzete.

2.2. HELYZETÉRTÉKELÉS

A fenti vizsgálatok alapján a tervezett módosítással kapcsolatban megállapítandó, hogy a tervezési terület településszerkezeti átsorolást igényel, de a tervezett állapot is illeszkedik a jelenlegi települési struktúrába.

A tervezett módosítások infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján várhatóan biztosíthatók.

A módosítással érintett területtel kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosításnak jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadálya nincs. A tervezett módosítás kapcsán felmerülő előírásoknak, követelményeknek való megfelelés az alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

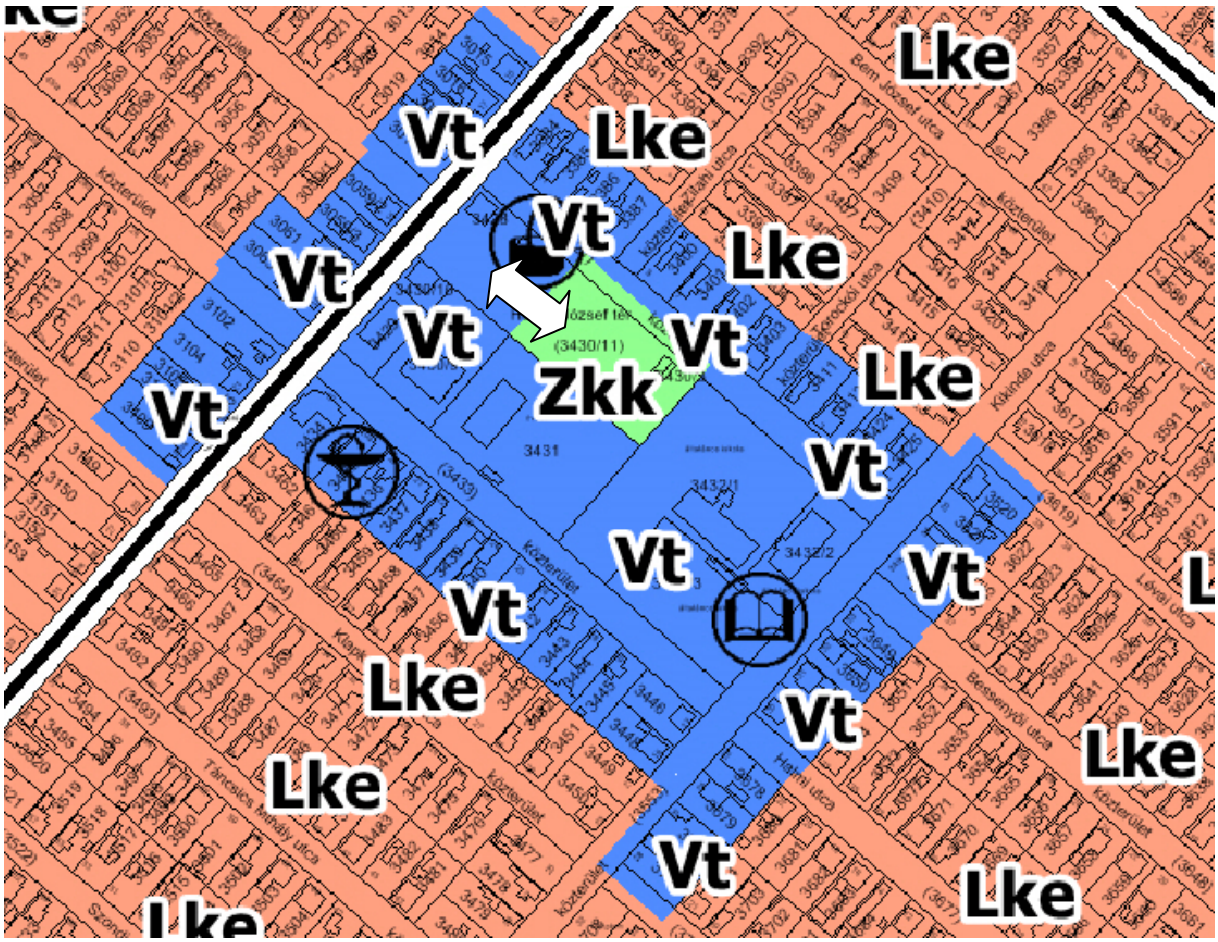
3. A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen Vecsés Város Önkormányzata új kézilabda munkacsarnok megépítését tervezi. A sportcsarnok a Kormány által meghirdetett fejlesztési program keretében, támogatásból valósulhat meg, melynek egyik feltétele, hogy a sportcsarnoknak típustrev szerint kell megépülnie.

Az Önkormányzat több lehetséges területet is megvizsgált a sportcsarnok elhelyezésére, de végül a Halmy József tér mellett döntött.

A téren a hatályos Településszerkezeti terv szerint megfelelő területfelhasználási kategóriák kerültek kijelölésre, de a tervezett sportcsarnok megvalósításához ezen területfelhasználási kategóriák térbeli átstrukturálására van szükség.

A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy az iskola melletti Zkk övezet áthelyezésre kerül a Besztercei utca menti területrészre, míg a települési jelentőségű út menti Vt jelű településközponti terület kerülne a helyére, csatlakozva az iskola és az óvoda azonos területfelhasználási kategóriájához.



A bemutatott TSZT szintű területcsere után, a Szabályozási terven új építési övezet kijelölését követően a sportcsarnok elhelyezhetővé válik az iskola melletti területen. Az új építési övezet kijelölése az alábbi paraméterekkel tervezett:

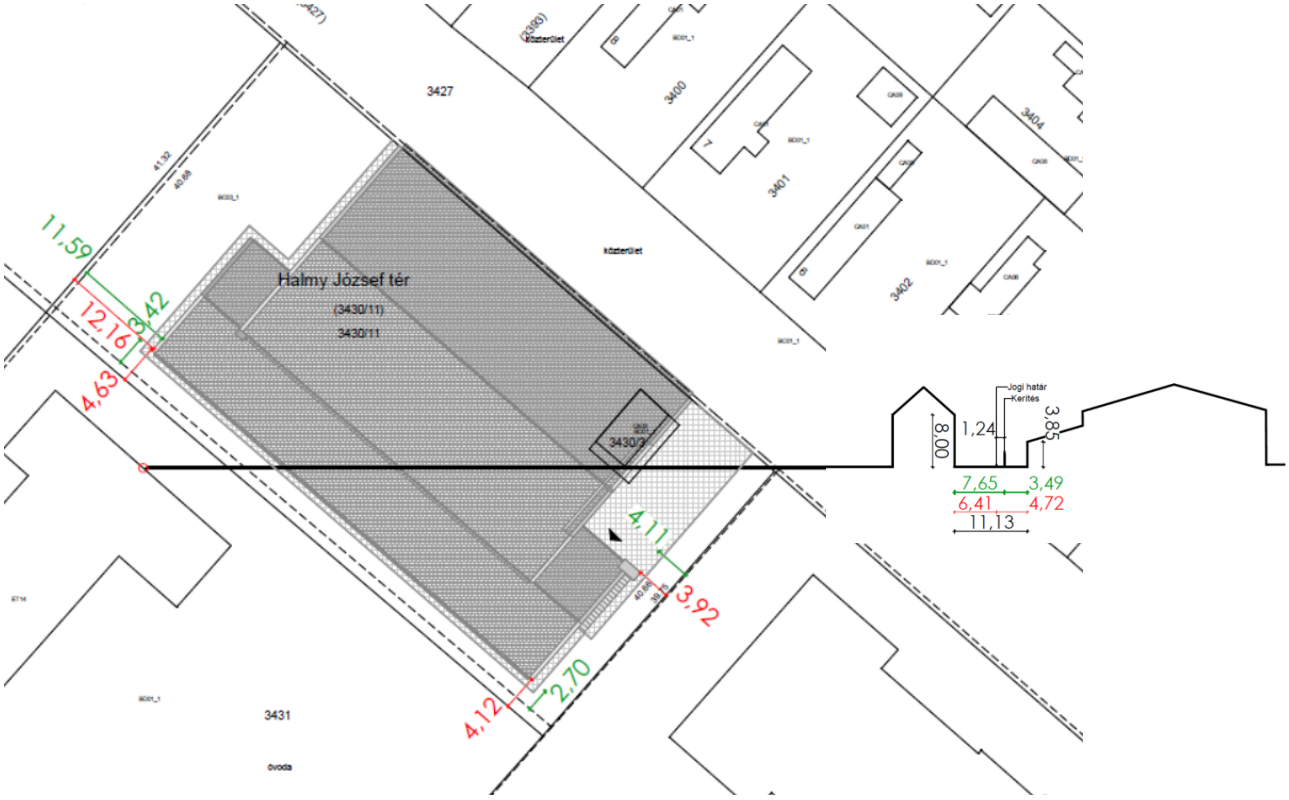
Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület magassága „Ém”	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	legnagyobb beépítettsége terepszint alatt	legkisebb zöld-felülete		legalább	legfeljebb
			m^2	%	%	%	m^2/telek m^2	m	m
6.	**Vt-6**	SZ	2000	75	75	10	1,5	4,0	7,5

A meghatározott paraméterek intenzív beépítést tesznek lehetővé az új építési övezet területén, melyek alkalmazására első sorban a típustervhez való illeszkedés miatt van szükség. A meghatározott értékek ugyanakkor az OTÉK országos előírásainak megfelelnek.

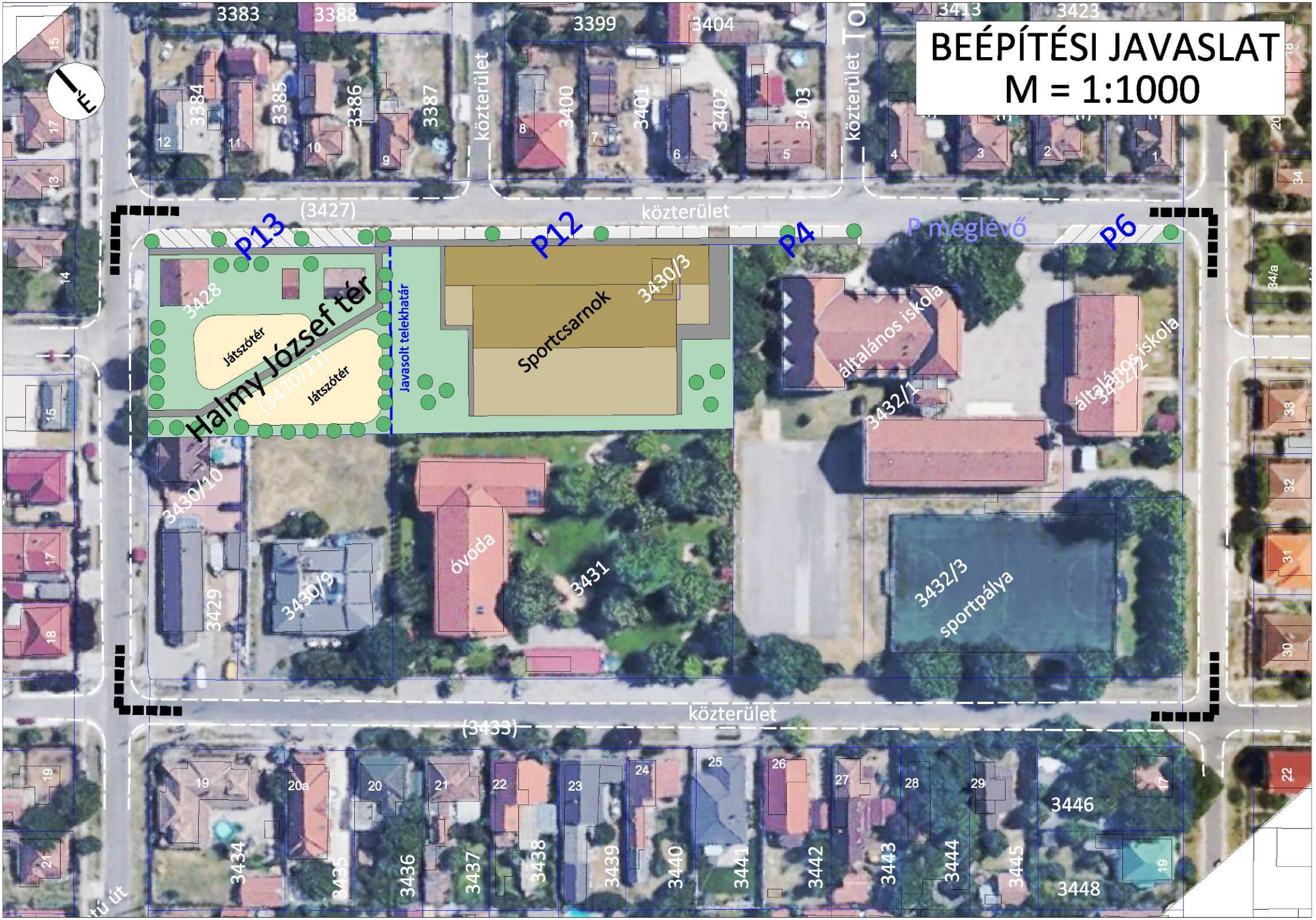
Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mértékét - szintén a típustervhez alkalmazkodva - az általánostól eltérően kell meghatározni azzal a feltétellel, hogy az általános tűzvédelmi szabályok betartására tekintettel kell lenni a tervezett épület telepítésekor.

4. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett új sportcsarnok típusterv alapján kerülhet megépítésre. A típusterv erősen behatárolja a tervezett épület telepítését a kijelölt területen, melyet az alábbi tervezett helyszínrajz is szemléltet:



A helyszínrajz tartalmához illeszkedve a tervezési tömb beépítési javaslata az alábbi ábrán kerül bemutatásra:

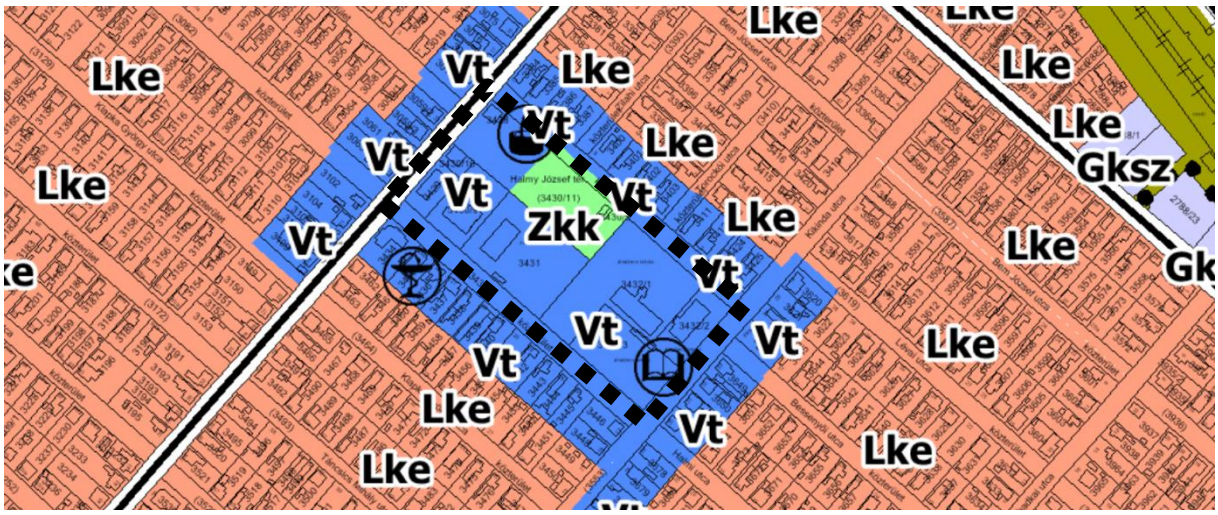

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M = 1:1000
3383
3388
3399
3404
3413
3423
közterület
közterület
közterület
(3427)
közterület
P13
P12
P4
P meglévő
P6
3428
Játszótér
Halmy József tér
Játszótér
(3430/11)
Javasolt telekhatár
Sportcsarnok
3430/3
általános iskola
3432/1
általános iskola
3432/2
3430/10
3430/9
3429
óvoda
3431
3432/3
sportpálya
közterület
(3433)
3434
3436
3437
3438
3439
3440
3441
3442
3443
3444
3445
3446
3448

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

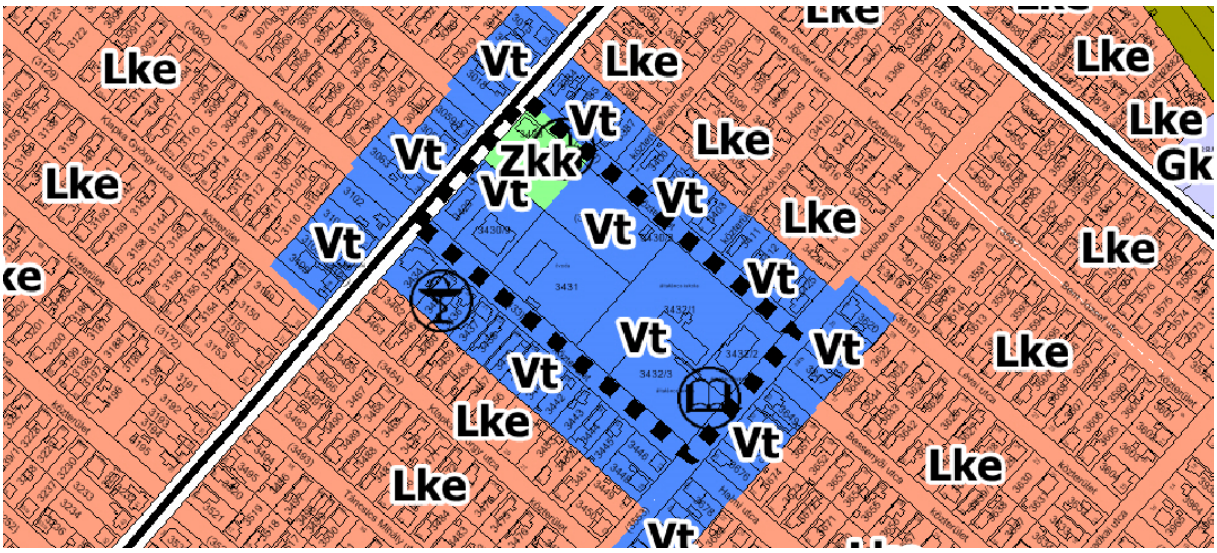
5.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

Jelen módosítás keretében a Halmy József téren a jelenlegi Zkk jelű közkert övezet és a Besztercei utca menti Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználású területek cseréje tervezett. Az átsorolás részleteit az alábbi ábrákon és táblázaton keresztül mutatjuk be:

A hatályos TSZT kivonata:



A tervezett TSZT kivonata:



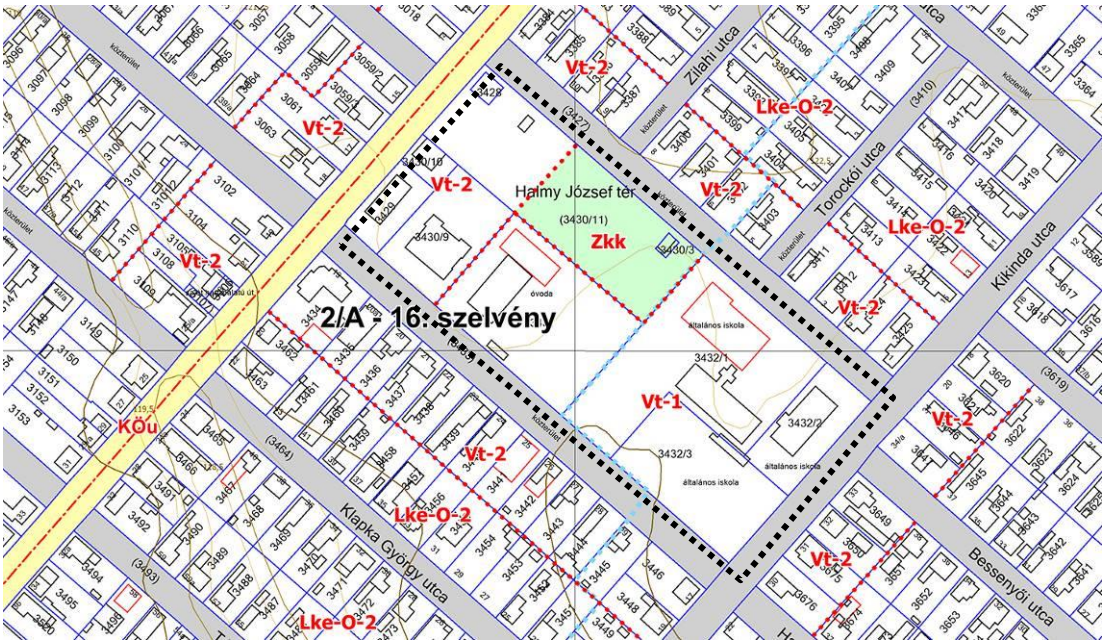
A tervezett módosítás területi mérlege:

Területi mérleg			
Jelenlegi állapot		**Tervezett állapot**	
Területfelhasználás	**Terület**	**Területfelhasználás**	**Terület**
Vt	22 492 m²	Vt	23 502 m²
Zkk	3 626 m²	Zkk	2 616 m²
Összesen:	**26 118 m²**	**Összesen:**	**26 118 m²**

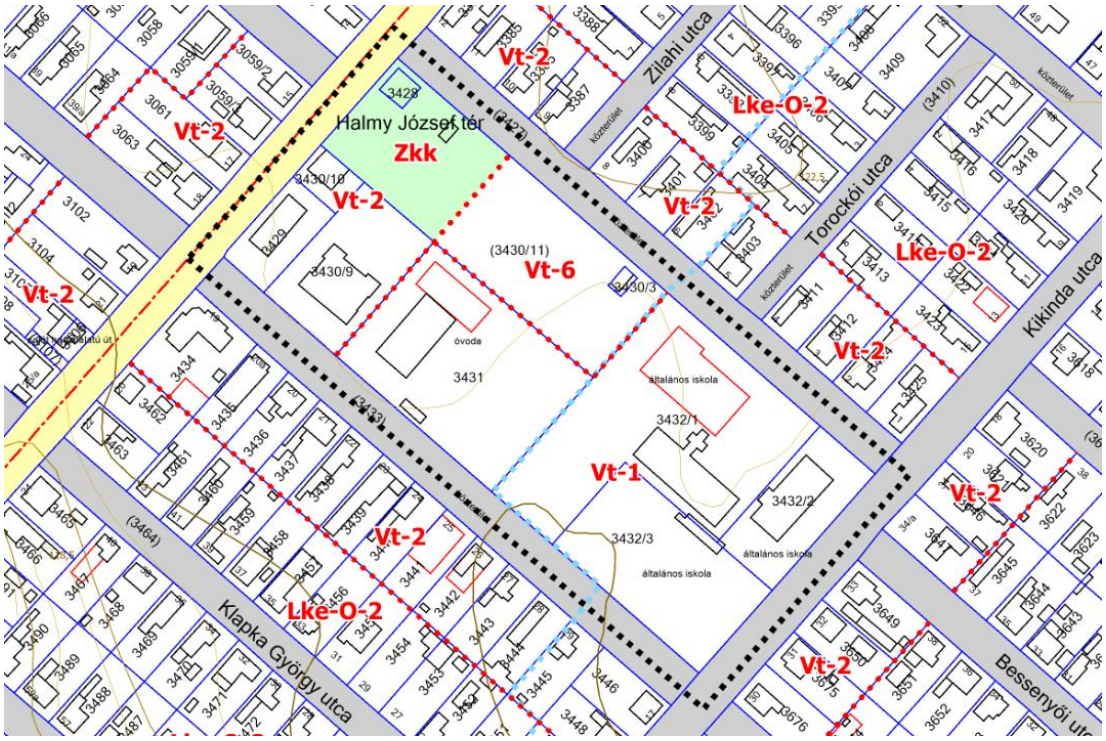
5.2. A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (VÉSZ) ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A tervezési területen a TSZT tervezett módosításához igazodóan a hatályos szabályozási terv szerinti Zkk és Vt övezetek cseréje is szükséges. A Zkk övezet tekintetében a területi módosuláson felül egyéb módosulás nem tervezett. A Vt építési övezet esetében új Vt-6 jelű építési övezet kerül kijelölésre. Az új építési övezetre a tervezett sportcsarnok típustervéhez való illeszkedés miatt van szükség.

A hatályos SZT kivonata:



A tervezett SZT kivonata:



A VÉSZ tervezett módosítása:

Mivel az új sportcsarnok elhelyezéséhez új Vt-6 jelű építési övezet kijelölésére van szükség, ezért szükséges a hatályos VÉSZ szövegének is módosítása az érintett elemek tekintetében.

Az új övezet miatt a VÉSZ 39. § új bekezdéssel bővül a Vt-6 építési övezetre vonatkozóan:

„A Vt-6 jelű építési övezet szabadon álló beépítésű köz- vagy közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben

a) a beépítési módot a szomszédos telkek kialakult beépítéséhez, valamint a környezethez illeszkedően kell meghatározni azzal, hogy amennyiben ez műszakilag megoldható, a szabadon álló beépítési módot kell előnyben részesíteni;

b) az építési helyet a tűzvédelmi szabályok betartása mellett az alábbi elő-, oldal- és hátsókert méretek határozzák meg:

ba) előkert: 0 m;

bb) oldalkert: legalább 3,0 m

bc) hátsókert: legalább 4,0 m

c) kizárólag közhasználatú intézményi funkció esetén az önkormányzattal történő megállapodás esetén az előírások szerinti parkolóhely közterületen is biztosítható."

Ezen felül a VÉSZ az „*Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei*"-t tartalmazó 1. mellékletének 4. pontja is kiegészül egy új sorral az alábbiak szerint:

4. Településközpont vegyes terület (Vt)

Sorszám	Építési övezet: övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható: legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint: felett	legnagyobb beépítettsége terepszint: alatt	legkisebb zöldfelülete	Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület magassága „Ém": legalább	Az épület magassága „Ém": legfeljebb
			m^2	%	%	%	m^2/telek m^2	m	m
1.	**Vt-1**	SZ*	1000	45	60	30	1,2	4,0	K/10,0*
2.	**Vt-2**	O*	550	30/40*	60	40/30*	0,6/1,0*	4,0	5,5/7,0**
3.	**Vt-3**	SZ	1000	30	40	30	0,9	3,0	7,5
4.	**Vt-4**	SZ*	300	75	75	10	1,5	4,0	K/10,0*
5.	**Vt-5**	SZ	3000	45	60	10	0,9	4,0	10,0
6.	**Vt-6**	**SZ***	**2000**	**75**	**75**	**10**	**1,5**	**4,0**	**7,5**

**Az építési övezetre vonatkozó kiegészítéssel*

***Az övezetben megengedett épületmagasság*

a) legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve,

b) legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve.

6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

6.1. AZ OTRT ÉS BATRT ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Előírás:

A módosítással érintett terület – ahogy Vecsés város teljes közigazgatási területe is – az Országos vízminőség-védelmi terület övezetébe esik.

Az OTrT vonatkozó előírása szerint:

„15. § *(1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni."

Megfelelés:

Az előírásnak megfelelően Vecsés város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind a területükre vonatkozó előírásokat. A jelenlegi lehatárolások szerint a tervezési terület egy részét a „B" hidrogeológiai védőövezet területe érinti. Ez és a vonatkozó VÉSZ előírások jelen módosítás keretében nem változnak.

Előírás:

A módosítással érintett terület közül – ahogy Vecsés város teljes közigazgatási területe is – az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetébe esik.

Az OTrT vonatkozó előírása szerint:

„19/B. § *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

Megfelelés:

A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítással érintett területet bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti.

Előírás:

A **BATrT 5. § (2) bekezdése értelmében:**

„*Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül."

Megfelelés:
Jelen módosítás keretében a városias települési térségben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely az alábbiak szerint igazodik az előíráshoz:

Szempontok	A tervezési terület vonatkozásai
A területfelhasználás illeszkedése	A tervezési területen térképileg új településközponti vegyes terület kerül kijelölésre, de valójában ez a meglévő területfelhasználási kategóriák cseréjét jelenti, melynek keretében Vt jelű és Zkk jelű közkert területek cserélődnek fel. A kialakuló állapot ugyanúgy illeszkedik a jelenlegi településszerkezeti struktúrához, miközben jobban megfelel a tervezett közhasználatú sport funkció elhelyezéséhez.
Táj-, természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok	A tervezési területen tervezett átsorolás érdemben nem érinti a témakör elemeit.
Műszaki infrastruktúra	A tervezési terület közvetlen környezetében rendelkezésre áll minden szükséges műszaki infrastruktúra.

6.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján „*újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet*"

A tervezett módosítás kapcsán, a településközponti vegyes terület és a közkert terület cseréjével új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ennek megfelelően megvizsgáltuk a tervezett módosítás biológiai aktivitásérték-egyenlegét, melynek eredménye az alábbi táblázatban látható:

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás			
Jelenlegi állapot			
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**	**BIA szorzó**	**BIA érték**
Vt	2,25	0,5	1,125
Zkk	0,36	6	2,16
		Összesen:	**3,285**
Tervezett állapot			
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**	**BIA szorzó**	**BIA érték**
Vt	2,35	0,5	1,175
Zkk	0,26	6	1,56
		Összesen:	**2,735**

A tervezett módosítás eredményeként, a fenti táblázat alapján a település közigazgatási területére számított **BIAé 0,55-tel minimálisan, de csökken**. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése szerinti:
„*A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.*"

Jelen eljárás keretében nem készül a teljes közigazgatási területre új településszerkezeti terv, így a legutóbbi teljes közigazgatási területre készült településszerkezeti terv (2016) elkészítésekor keletkezett +376 BIAé tartalékból a fenti érték levonható. Ki kell azonban egészíteni ezt azzal, hogy a legutóbbi teljes közigazgatási területre készült TSZT eredeti 2016-os jóváhagyása óta már módosult és az eredeti +376 BIAé ennek következtében +357,15-re módosult, így a jelenlegi -0,55-ös értéket már ebből az egyenlegből kell levonni. Így a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig **a BIAé tartalék jelen módosítást követően 356,6-ra módosul**, amit az előírásnak megfelelően a TSZT leíró mellékletében is rögzíteni kell.

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

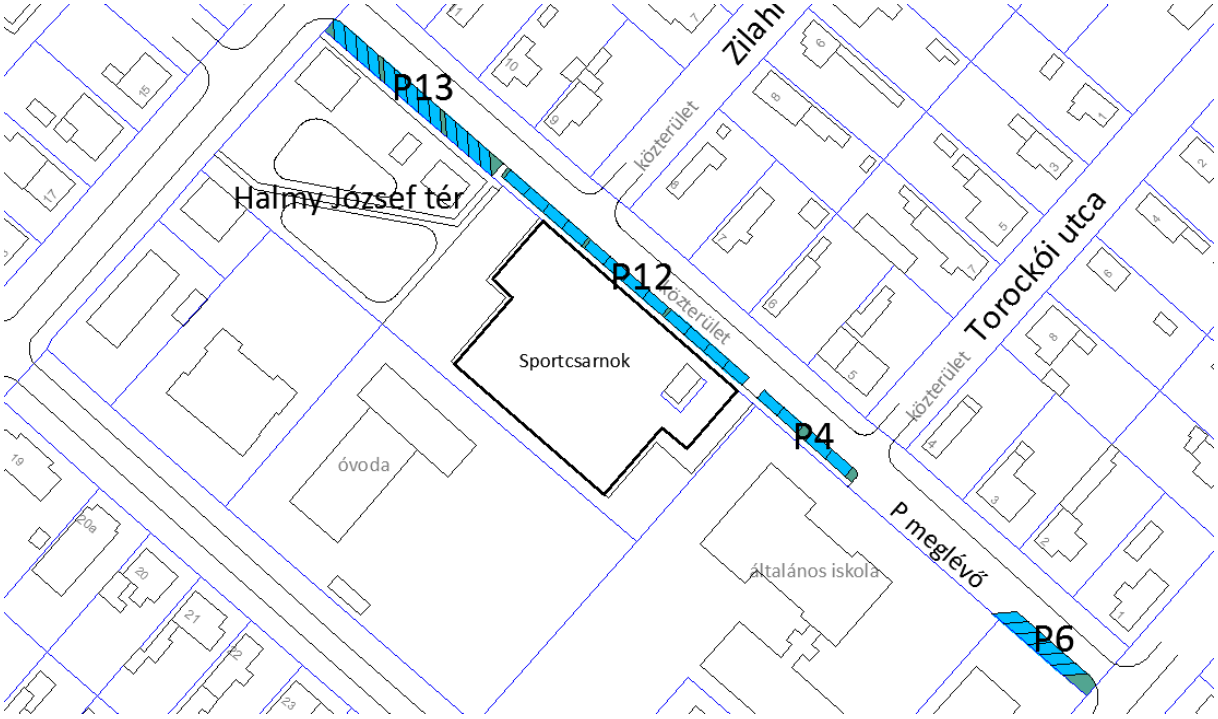
7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezési területen tervezett módosítás nincs jelentős hatással a területet kiszolgáló meglévő közlekedési infrastruktúrára. A tervezett fejlesztés közúti, vagy közösségi közlekedési hálózati fejlesztést közvetlenül nem igényel, az alkalmilag jelentkező várható forgalom a meglévő közlekedési infrastruktúra elemek használatával kiszolgálható.

A tervezett sport célú fejlesztés parkolási igénye újonnan jelentkezik majd a területen. A szabályozási koncepció alapján a sportcsarnok típusterv alapján való elhelyezése nem hagy sok lehetőséget a parkolási igények telken belüli biztosítására, így azt várhatóan közterületen kell majd megoldani. Erre vonatkozólag a jelen módosításhoz elkészült rendelet-tervezet külön előírást tartalmaz. A tervezett funkcióhoz az OTÉK alapján számított parkolási igény:

A tervezett létesítmény a típusterv alapján becsült férőhelyeinek száma	OTÉK 4. melléklet szerinti normatíva	Biztosítandó parkolóhelyek száma
kb.175 férőhely	1 parkoló / 5 férőhely	kb. 35 db

A számított parkolási igény az alábbi ábra szerint biztosítható közterületen:



A Halmy József tér mentén 13 db 45 fokos parkolóhely kialakítására van lehetőség. Az utcában párhuzamosan újabb 16 db parkolóhely helyezhető el. Az általános iskola előtti meglévő parkoló újabb 6 parkolóhellyel való bővítésével biztosítható az OTÉK alapján számított parkolási igény. A vázlat a parkolók fásítására biztosít zöldfelületeket is.

7.2. KÖZMŰ JAVASLATOK

A fejlesztési terület már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen fekszik. A tervezett sportcsarnok becsült közműigényeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Becsült vízigény (m^3/nap)	Keletk. szennyvíz (m^3/nap)	Villamos energia (kW)	Földgáz igény (nm^3/h)
~4,5	~4,5	~70	10,5

A földgáz igény becslésénél azzal az esettel számoltunk, ha a tervezett sportcsarnok fűtését is erről a közműről kívánják megoldani. A becsült közmű igények ellátását, várhatóan különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEMI, VALAMINT ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

A módosítással érintett terület városias környezetben található, ahol a **táji- és természeti értékek** védelme nem, vagy csak az „urbánus táj" vonatkozásában értelmezhető.

A **zöldfelületi rendszer** alakulása a tervezett módosítás kapcsán, kis mértékben, de negatív mérlegű, mivel kb. 1000 m^2-rel csökken a Zkk jelű közkert területe. Ez azonban ellensúlyozható azzal, hogy a jelenlegi, kicsit kopár hatást keltő, fákkal ritkán beültetett teret, az áthelyezését követően minőségi zöldfelületekkel és többszintes növényállománnyal pótolják. Ebben az esetben elérhető, hogy a terület valós (nem a TSZT alapján számított) biológiai aktivitás értéke növekedjen.

Társadalmi szempontból is kiemelt jelentőségű, hogy a tér áthelyezésével az azon működő játszótér ne szűnjön meg végleg. A funkció áthelyezése a tervezési feladat részét kell képezze.

7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A tervezett módosítás nem hordoz magában a jelenlegi állapottól jelentősen eltérő környezeti kockázatot, de környezetvédelmi témakörben az alábbi szempontot ki kell emelni:
A jelenleg beépítetlen területen a jövőben magvalósuló beruházással egy időben, biztosítani kell a beruházás teljes közmű-ellátottságát is, megelőzve ezzel az esetleges talaj, vagy a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződését, különös tekintettel Vecsés vízbázis szempontból kiemelt státuszára.

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vecsés Város Településszerkezeti tervének módosítása

…/2018. (……) 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 módosítja a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének
   a) 1. mellékletét képező „Településszerkezeti tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 1. mellékletét képező tartalommal,
   b) 3. mellékletét képező „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 2. mellékletét képező tartalommal.
2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát vesztik 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 készülő szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a 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 elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43. § (2) bekezdése szerint.

Határidő: azonnal,
az intézkedés megkezdésére 15 nap
Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:

Vecsés, 2018….

Jelmagyarázat a .../2018. (.....) önkormányzati határozat 1.mellékletéhez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

Meglévő: Tervezett:

- Lk — Kisvárosi lakóterület
- Lke — Kertvárosi lakóterület
- Lf — Falusias lakóterület

Vegyes területek:

- Vt — Településközponti vegyes terület
- Vi — Intézményi vegyes terület

Gazdasági területek:

- Gksz — Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gksz-R — A reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip — Ipari terület

Különleges területek:

- K-Lsp — Farmgazdaság
- K-Mg — Mezőgazdasági üzemi terület
- K-Re — Jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület
- K-Sp — Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Rept — Repülőtér területe
- K-Szv — Folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- KÖk — Kötöttpályás közlekedési terület
- Zkp — Zöldterület - Közpark
- Zkk — Zöldterület - Közkert
- Eg — Gazdasági erdőterület
- Ev — Védelmi erdőterület
- Ek — Közjóléti erdőterület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- V — Vízgazdálkodási terület
- Tk — Természetközeli terület
- Kb-Re — Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület
- Kb-B — Nyersanyag kitermelés (bánya) területe
- Kb-T — Temető területe
- Kb-Mg — Beépítésre 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
- Kerékpárút
- Jelentős gyalogos irány

EGYÉB ELEMEK:

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Bányaterület
- VA — Vasútállomás
- Víztorony
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok

INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

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

URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

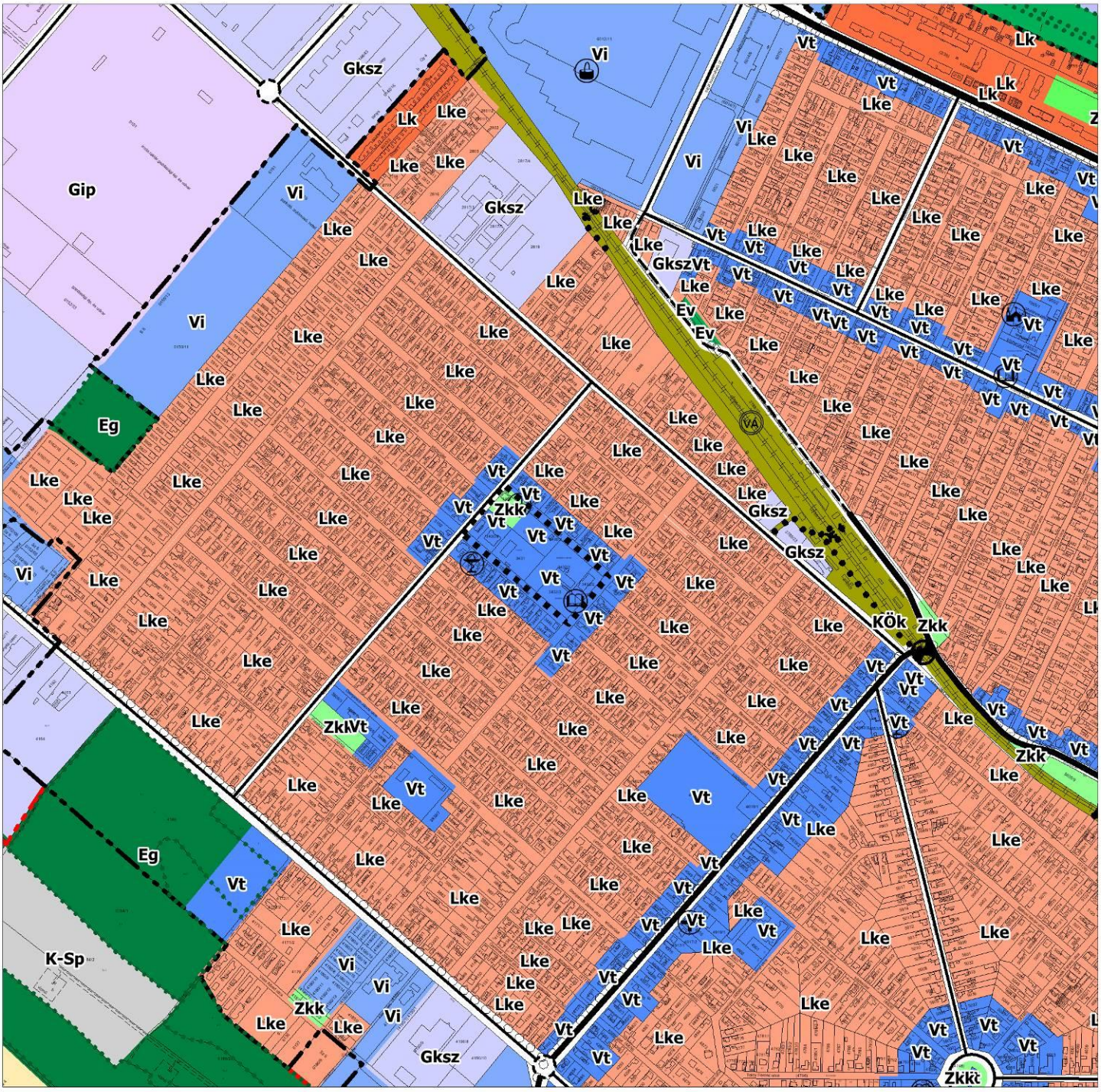
Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: **VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**		Rajzszám: **Jelmagyarázat**
Munka megnevezése: **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉR KÖRNYEZETÉBEN**		Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**		Lépték: **1:10 000**
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ügyvezető, ellen: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Kelt: **2018.05.**

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

1.melléklet a .../2018. (……) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: **VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**		Rajzszám: **1. melléklet**
Munka megnevezése: **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉR KÖRNYEZETÉBEN**		Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**		Lépték: **1:10 000**
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ügyvezető, ellen(Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Kelt: **2018.05.**

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

2. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati határozathoz
VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

[…]

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A fejezet az alábbi táblázat tartalmával egészül ki:

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	Halmy J. tér (2018)	0,10	(3430/11)	Közkert	Településközponti vegyes terület

[…]

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Vecsés város területi mérlege az alábbiak szerint változik

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**
Kisvárosias lakóterület	19,45
Kertvárosias lakóterület	414,1
Falusias lakóterület	84,41
Településközponti vegyes terület	80,33
Vegyes intézményterület	67,2
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	504,07
Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	203,17
Ipari gazdasági terület	123,54
Különleges reptér terület	503,84
Különleges lovassport terület	21,10
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	8,92
Különleges folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület	1,62
Különleges rekreációs célú terület	20,85
Különleges sportolási célú terület	6,09
Beépítésre szánt területek összesen	**2058,69**

Területi mérleg	
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	211,89
Gazdasági erdő	323,446
Védelmi erdő	91,40
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	681,114
Kertes mezőgazdasági terület	128,12
Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	4,33
Közpark területe	8,45
Vízgazdálkodási terület	41,22
Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület	14,80
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 területek összesen	**1559,31**
A település teljes területe	**3618 ha**

[…]

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A fejezet tartalmazza a teljes településre készült Településszerkezeti terv óta a BIAé korrekciójával járó módosítással érintett területeket, mely a jelen módosítással érintett terület miatt az alábbiak szerint módosul:

A módosítással érintett területekhez kapcsolódó önkormányzati döntések száma:

- a 146/2017.(IV.26.) ÖK. határozata,
- a 148/2017.(IV.26.) ÖK. határozata,
- a 152/2017.(IV.26.) ÖK. határozata,
- a 154/2017.(IV.26.) ÖK. határozata,
- a 155/2017.(IV.26.) ÖK. határozata,
- a 204/2017.(IV.26.) ÖK. határozata,
- a 64/2018.(III.28.) ÖK. határozata.

A BIAé módosítással érintett területek lehatárolása:

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Jelenlegi állapot					
Módosítással érintett terület	**Területfelhasználási kategória**	**Beépítési sűrűség**	**Terület (ha)**	**BIA szorzó**	**BIA érték**
2. terület	Gksz	0,7	4,21	0,4	1,684
3. terület	Lke	0,6	1,19	2,7	3,213
6. terület	Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület	-	1,12	0,6	0,672
7. terület	Vt	0,9	2,22	0,5	1,11
	Gksz	1,0	6,25	0,4	2,5
	Lf	0,45	0,14	2,4	0,336
8. terület	Ek	0,05	0,80	9	7,2
11. terület	Eg	0,005	5,27	9	47,43
12. terület	Má	-	5,996	3,7	22,1852
Halmy József tér	Zkk		0,36	6	2,16
	Vt		2,25	0,5	1,125
				Összesen:	**89,6152**

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Tervezett állapot					
Módosítással érintett terület	**Területfelhasználási kategória**	**Beépítési sűrűség**	**Terület (ha)**	**BIA szorzó**	**BIA érték**
2. terület	Vi	1,0	4,21	0,5	2,105
3. terület	Vi	1,2	1,19	0,5	0,595
6. terület	Zkk	0,03	0,53	6	3,18
	Vt	0,9	0,17	0,5	0,085
	Lke	0,5	0,42	2,7	1,134
7. terület	Vt	0,9	4,63	0,5	2,315
	Gksz	1,0	3,98	0,4	1,592
8. terület	Vi	1,5	0,80	0,5	0,4
11. terület	Gksz	1,0	5,27	0,4	2,108
12. terület	Má	-	5,996	3,7	22,1852
Halmy József tér	Zkk	0,005		6	1,56
	Vt	0,005		0,5	1,175
				Összesen:	**70,213**

Az eddigi TSZT módosításokból fakadó különbözet: - 19,4022 BIAé
Az eddigi TSZT módosításokat megelőzően fennálló egyenleg: +376 BIAé
A TSZT módosítások utáni egyenleg: +356,5978 BIAé

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2018. (……) önkormányzati rendelete

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikkének (2) bekezdésében, valamint 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) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: VÉSZ) 39. § (6) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(6) A Vt-6 jelű építési övezet szabadon álló beépítésű köz- vagy közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben

a) a beépítési módot a szomszédos telkek kialakult beépítéséhez, valamint a környezethez illeszkedően kell meghatározni azzal, hogy amennyiben ez műszakilag megoldható, a szabadon álló beépítési módot kell előnyben részesíteni;

b) az építési helyet a tűzvédelmi szabályok betartása mellett az alábbi elő-, oldal- és hátsókert méretek határozzák meg:

ba) előkert: 0 m;

bb) oldalkert: legalább 3,0 m

bc) hátsókert: legalább 4,0 m

c) kizárólag közhasználatú intézményi funkció esetén az önkormányzattal történő megállapodás esetén az előírások szerinti parkolóhely közterületen is biztosítható.

(2) A VÉSZ 39.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

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

2. §

A VÉSZ 1. mellékletének „Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei” 4. Településközpont vegyes terület (Vt) vonatkozó táblázata az alábbi 6. sorral egészül ki:

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	legnagyobb beépítettsége terepszint alatt	legkisebb zöldfelülete		magassága „Ém” legalább	magassága „Ém” legfeljebb
			m^2	%	%	%	m^2/telek m^2	m	m
6.	**Vt-6**	SZ*	2000	75	75	10	1,5	4,0	7,5

**Az építési övezetre vonatkozó kiegészítéssel*

3. §

A VÉSZ Szabályozási Tervét M=1:2000 méretarányban tartalmazó 2/A. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a Jelmagyarázat alapján a „Módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt terület tekintetében módosul.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vecsés, 2018….

Szlahó Csaba sk.
polgármester

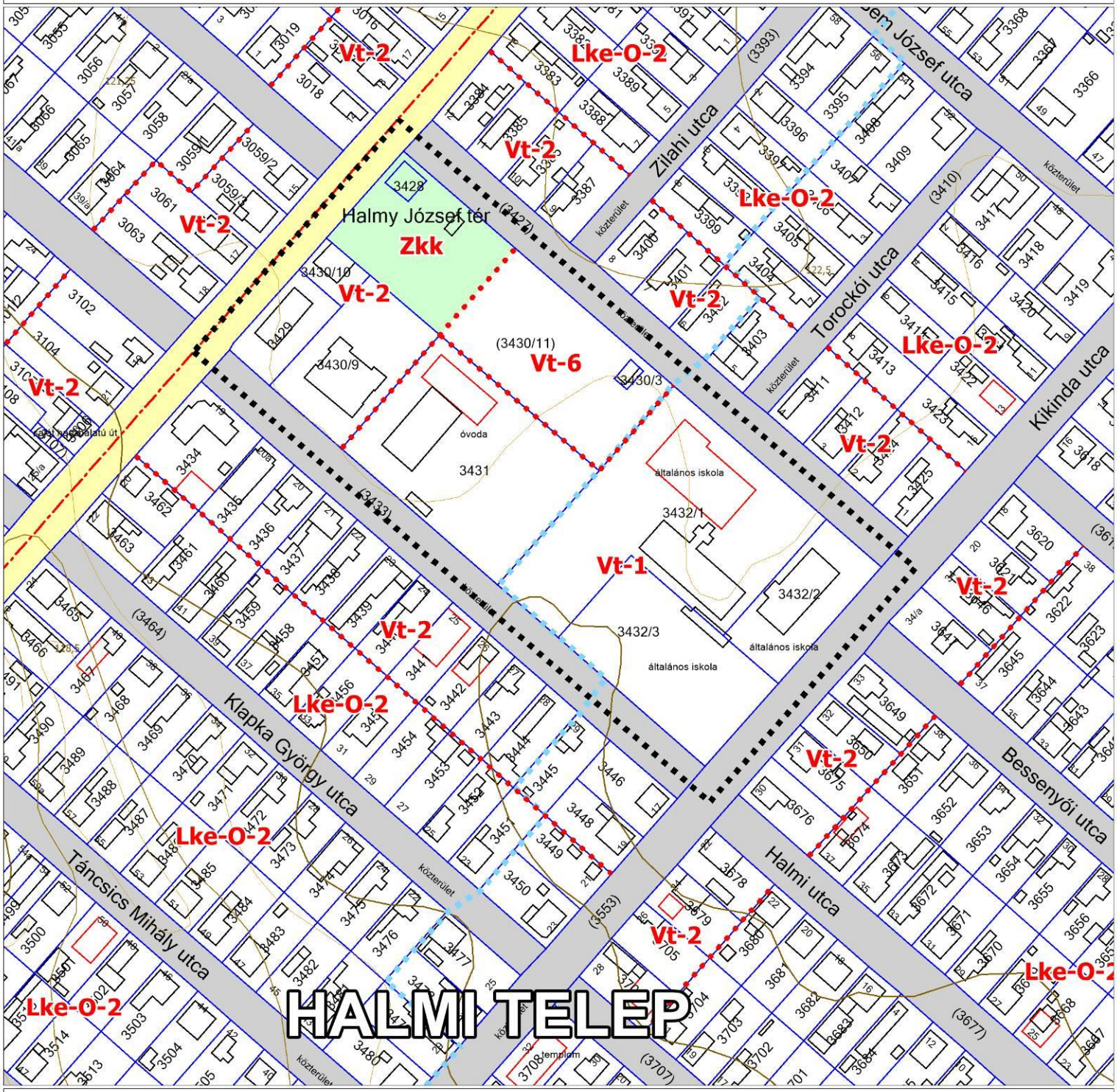
Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2018…

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: **VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**		Rajzszám: **1. melléklet**
Munka megnevezése: **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉR KÖRNYEZETÉBEN**		Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása**		Lépték: **1:2000**
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ügyvezető, ellenőr: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc	Kelt: **2018.05.**

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

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Jelmagyarázat a .../2018. (.....) rendelet 1. mellékletéhez

JELMAGYARÁZAT

A szabályozás kötelező elemei:

- Szabályozási vonal
- 12 m — Szabályozási szélesség
- Építési övezet/övezet határa
- Lke-O-1 — Építési övezet/övezet jele
- Kötelező megszüntetőjel
- Az általános előírástól eltérő építési határvonal
- Zöldfelületként fenntartandó telekrész
- 5 m — 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 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
- P — Jelentős felszíni közhasználatú parkoló

A szabályozás más jogszabály által elrendelt elemei:

Örökségvédelem

- 53960 — 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 szennyvízátemelő 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
- Nagyközépnyomású 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:

- "B" hidrogeológiai védőterület (ENVICOM 2000 Kft. 2007.)
- "B" rétegbeni hidrogeológiai védőterület felszíni vetülete (KÚTFEJ Kft. 2003.)
- 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
- Módosítással érintett terület határa

URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: **VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**			Rajzszám: **Jelmagyarázat**
Munka megnevezése: **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A HALMY JÓZSEF TÉR KÖRNYEZETÉBEN**			Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása**			Lépték: **1:2000**
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ügyvezető, ellenőr: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc	Kelt: **2018.05.**

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

V. TERVIRATOK – CD mellékleten

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. március 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat a Halmy József tér és környezetének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

63/2018. (III.28.) 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 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy

a) **a Kormány által meghirdetett fejlesztési program keretében megvalósítandó kézilabda munkacsarnok létesítésének érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Halmy József tér (3430/11) hrsz-ú közterületét és a 3430/3 és a 3423 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint az ezek környezetében lévő 3430/9, 3430/10, 3429, 3431, 3432/1, 3432/2 és 3432/3 hrsz-ú ingatlanokat.**

b) **a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntéséről tájékoztassa a Nemzeti Sportközpontokat és gondoskodjon a Vecsés Város Településszerkezeti Tervére vonatkozó 94/2016. (IV. 26.) határozat és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosításának előterjesztéséről.**

Határidő: **értesítésre és az intézkedés megkezdésére: a döntést követő 15 napon belül**

Felelős: **Szlahó Csaba**
polgármester

(10 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Vecsési Polgármesteri Hivatal 1.

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2018. március 28.

Kapják:

Főépítész
Építési Osztály fh2/
Pénzügyi Osztály 2018.04.04.