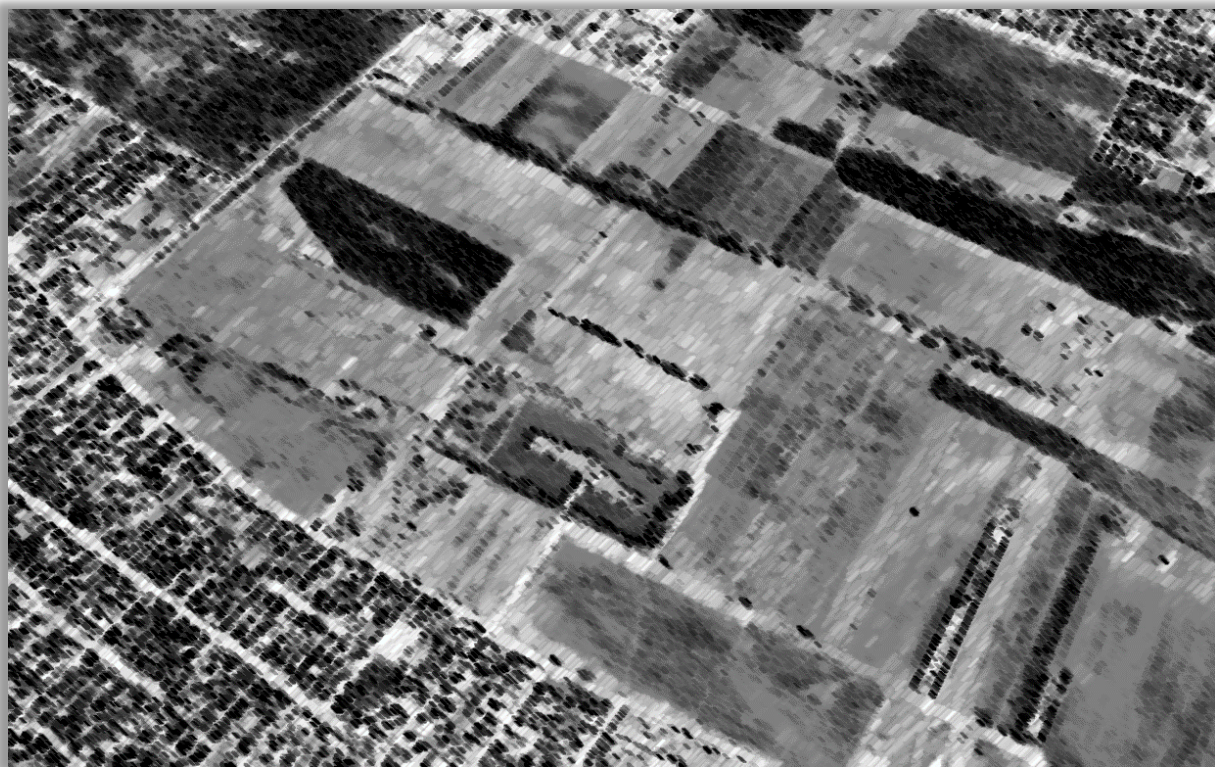


VECSÉS VÁROS

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ ALACSKAI ÚT – ALMÁSKERT ÚT – (0194) HELYRAJZI SZÁMÚ
ÚT – 0195/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN KELETI HATÁRA – 0203/38 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLAN ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN



TRK. 42. § (1) BEK. SZERINTI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:

Vecsés Város Önkormányzata



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 TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ ALACSKAI ÚT –
ALMÁSKERT ÚT – (0194) HELYRAJZI SZÁMÚ ÚT – 0195/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN KELETI
HATÁRA – 0203/38 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

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:

Településrendezési

munkatárs:

Vojnits Csaba Ferenc

Terv. jog.: TT 01-6112

Bertyák Ágnes

okl. településmérnök

Vojnits Csaba Ferenc

Bertyák Ágnes



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

Rhorer Ádám



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

Hanczár Zsoltné

KÖZMŰCOOP Kkt.

Vízi közművek:

KÖZMŰCOOP Mérnöki Tervező és Szervező Kkt.

2233 Ecser, Rákóczi utca 23.

Balázs Imre Frigyes, Reisz Antal

VZ-T 01-5715 VZ-T 01-5235

A tervdokumentáció Vecsés város hatályos településrendezési eszközeinek korábbi, az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. által készített megalapozó vizsgálati és alátámasztó munkarészei felhasználásával készültek, melyben közreműködött még:

Tájrendezés-, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Bardóczi Sándor

Terv. jog.: TK 01-5126,

K/1 01-5126

Bardóczi Sándor

Régész:

Archeo-Art Bt.

Vágner Zsolt okl. régész,

Szakértői eng. sz.: 459/2002

Vágner Zsolt



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 AZ ALACSKAI ÚT –
ALMÁSKERT ÚT – (0194) HELYRAJZI SZÁMÚ ÚT – 0195/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN KELETI
HATÁRA – 0203/38 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZEK

- 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI
- 1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY TARTALMÁVAL
- 1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAINAK VIZSGÁLATA
- 1.4. A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA A SZOMSZÉDOS A TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL
- 1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA
- 1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI
- 1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI VISZONYAI
- 1.8. TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
- 1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
- 1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
- 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

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ
- 3.2. ÖSSZEGZÉS

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA – BEÉPÍTÉSI TERV

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

- 5.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA
- 5.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (VÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA
- 5.3. A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET (TKR) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

6. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

- 6.1. AZ MATRT ÉS A 9/2019. (VI.14.) MVM RENDELET (MR.) TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
- 6.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
- 6.3. OTÉK - 253/1997. (XII.20.) KORM. RENDELET MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
- 7.2. KÖZMŰ JAVASLATOK
- 7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK
- 7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK
- 7.5. JAVASOLT HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS ÉS GAZDASÁGI FEJLESZTÉSEK

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VECSÉS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

BEVEZETÉS

BEVEZETÉS

Vecsés Város hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak:

Vecsés Város hatályos Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) Vecsés Város Képviselőtestülete 94/2016. (IV.26.) számú határozatával fogadta el. Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: VÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (a továbbiakban: SZT) Vecsés Város Képviselő-testülete 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével fogadta el. Mind a TSZT, mind a VÉSZ és az SZT azóta már több alkalommal módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

A jelen tervezési feladathoz kapcsolódó megbízás:

Jelen dokumentum Vecsés város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához készült a város Önkormányzata megbízásából. A hatályos településrendezési tervek módosítását az önkormányzathoz beérkezett tulajdonosi megkeresés alapozta meg. A tulajdonosi igényt az Önkormányzat előzetesen támogatta. Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében Vecsés Város Polgármestere a tervezési területet 26/2021.(V.14.) számú határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A terveszközök módosításának célja az Alacskai út, Almáskert út, (0194) helyrajzi számú út és 0195/9 helyrajzi számú földrészlet keleti határa által határolt területen, egy tervezett gazdasági, logisztikai célú fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása, a területet érintő erdőterület részleges áthelyezése mellett. Ehhez a hatályos TSZT, VÉSZ és SZT módosítása is szükséges, melynek részleteit az előzetesen elkészített Telepítési tanulmányterv tartalmazza.

Vecsés város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközök részleges módosításával az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A rendelkezésünkre álló dokumentációk felhasználása:

Jelen tervezési feladathoz a 2016-ban elfogadott, teljes településre készült tervfelülvizsgálat megalapozó és alátámasztó munkarészeit is felhasználtuk, melyet a jelen módosítással érintett terület esetében, az adott módosításhoz szükséges mélységig kiegészítettünk, aktualizáltunk. Ezen felül a tervezett módosítással érintett terület vonatkozásában a terület jelenlegi tulajdonosa adott a tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos információkat.

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.

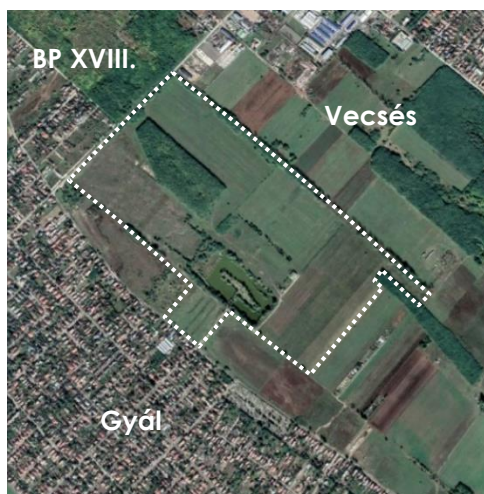
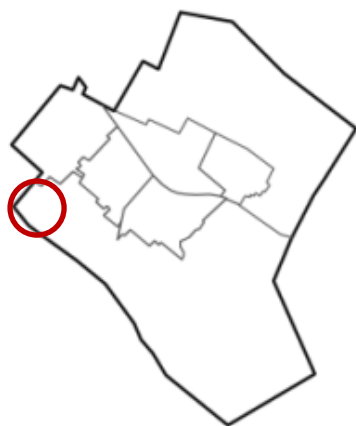
Az eljárásra vonatkozó megállapítások:

A hatályos településrendezési eszközök módosítása – a terület kiemelt státusza okán – a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet szerinti tárgyalásos eljárás keretében történik (36. § (6); 42. §).

I. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI



1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Vecsés város nyugati határán, a „Déli külterületi gyűrű” városrészben helyezkedik el. A vizsgált terület határait az Alacskai út – Almáskert út – (0194) helyrajzi számú út – 0195/9 helyrajzi számú ingatlan keleti határa – 0203/38 helyrajzi számú ingatlan határai alkotják. A vizsgált terület megközelítése nyugatról az Almáskert út/Aratás utcán át biztosított, mely települési jelentőségű út és mely északra a Széchenyi utcával és Lőrinci úttal (települési jelentőségű út), valamint a Budapest belsőbb kerületeibe vezető Üllői úttal (II. rendű főút) létesít kapcsolatot. K-Ny-irányban a területet az Alacskai út még kiépítetlen szakasza határolja, melynek keleti irányba a Dózsa György úttal (országos mellékút) valamint az M0 autópályával lehet majd közvetlen kapcsolata. Dél felé Gyál, és annak kertvárosias lakóterületei közelíthetők meg a területről.

A tervezési terület nagy része használaton kívüli, parlagon áll, csupán néhány területrészt van mezőgazdasági művelés alatt. Nyugaton ezeket egy nagyobb erdőfolt tagolja. A területen ezenkívül egy rekreációs célú sporthorgász-tó található, melyhez kisebb kiszolgáló épületek/építmények tartoznak. A módosítással érintett területet északról és keletről főként mezőgazdasági és kisebb mértékben gazdasági területek, délről Gyál kertvárosias lakóterületei, míg nyugatról a XVIII. kerület átalakuló lakóterületei és Kerékvágás út menti erdőterülete határolja.

A vizsgált terület területfelhasználása mozaikos képet mutat. Nyugaton és északon jellemzően Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt, míg, keleten az Má jelű általános mezőgazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató területbe való sorolása tervezett (Gksz sraff). A terület középső részén Eg jelű gazdasági erdőterület, K-Re jelű jelentős zöldfelületű rekreációs célú területek és Kb-Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület található. Ezekről délre jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület kijelölése tervezett (K-Re sraff).

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY TARTALMÁVAL

A korábbi Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) – és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) -, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével együtt, 2019. március 15-én hatályát veszítette a 2018. december 28-án elfogadásra került új, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT). Az alábbiakban az MATrT tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület tekintetében.

Az **MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** alapján a tervezési terület nagy része települési térségbe sorolt, nyugaton erdőgazdálkodási térség, míg keleten mezőgazdasági térség érinti. A tervezési terület közvetlen környezetében országos közlekedési hálózati elemek nem találhatók, a terület észak-keleti részén ugyanakkor meglévő termékvezeték húzódik.



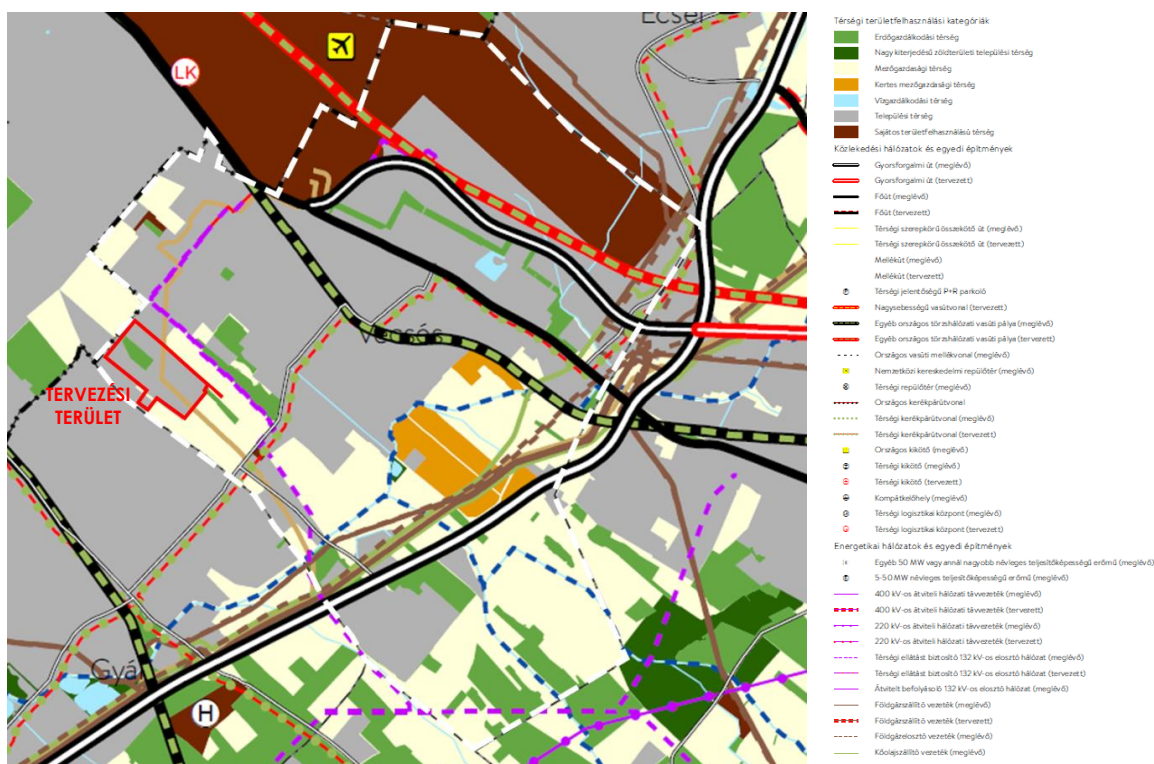
2. ábra: MATrT 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve – részlet

Az **MATrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** alapján a vizsgált terület jelentős része - az Ország Szerkezeti Tervéhez illeszkedve - települési térségbe sorolt. Jól látható, hogy nyugaton a vizsgált területet erdőgazdálkodási térség érinti, valamint a melléklet a terület keleti nyúlványát és délen az Alacsikai út nyomvonalát mezőgazdasági térségként jelöli. A területet meglévő termékvezeték szeli át, valamint tőle északra meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat nyomvonala húzódik.

Az MATrT előírásai alapján a következők vonatkoznak a tervezési területre:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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”



3. ábra: MATr 7. melléklet – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – részlet

A vizsgált területen tervezett módosítás során, több helyen új beépítésre szánt terület kijelölése történik, csatlakozva a már beépítésre szánt területekhez. Ugyanakkor a terület Alacsikai úttól délre található részén – mely beépítésre szánt területbe sorolt – erdő területfelhasználási kategória kijelölése tervezett.

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben 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 alkalmazni, 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 véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

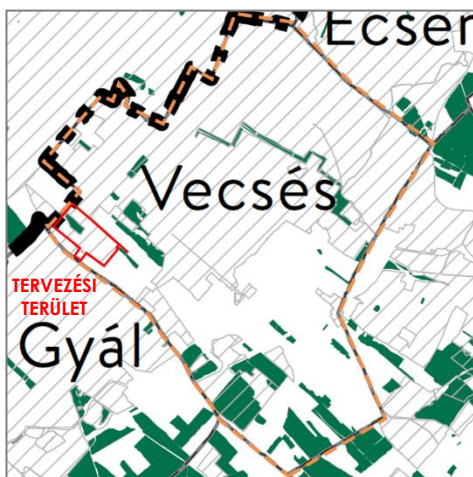
„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- 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 igénybevételével 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 megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki [...].

„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."

„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."



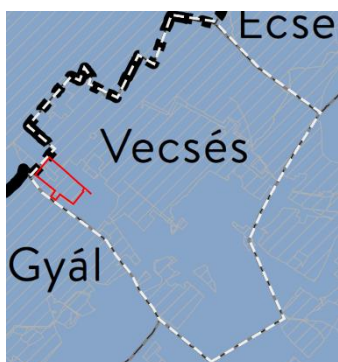
Az **MATrT 3. mellékletében** szereplő Országos övezeti tervlapok elemzése alapján a tervezési területet egyedül a törvény **3/3. melléklete – Erdők övezete** érinti, melyre a következő előírások vonatkoznak:

4. ábra: MATrT 3.3. melléklet – Erdők övezete - részlet

„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.

Az **MATrT 19. § (4)** bekezdése és az **MATrT 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 szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik: 4. melléklet - A vízminőség-védelmi terület övezete; és a 7. melléklet - Ásványi nyersanyagvagyon övezete, melyek Vecsés város teljes területét lefedik.

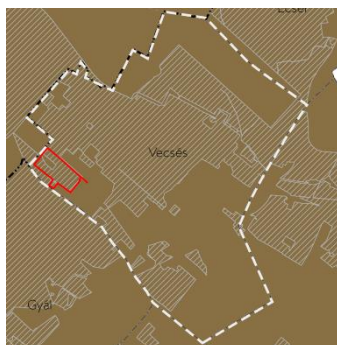


5. ábra: MR 4. melléklet – A Vízminőség-védelmi terület övezete - részlet

Az **MR. 5. §**-a szerint:

5. § (1) A vízminőség-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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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



6. ábra: MR 7. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete - részlet

Az **MR. 8. §**-a szerint:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon 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 nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAINAK VIZSGÁLATA

Vecsés Város Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióját (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 Településfejlesztési Stratégiáját (ITS) a képviselő-testület egy évvel később, a 6/2016 (I.26.) határozatával fogadta el.

1.3.1. VECSÉS VÁROS HOSSZÚTÁVÚ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A településfejlesztési koncepció Vecsés város hosszútávú jövőképét határozza meg 2014-2028 időszakra, mely szerint a következő 15 év célja, hogy „Vecsés 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 cél (12 cél) is hozzájárul.

Vecsés város a Budapesti agglomeráció részeként kiemelt fejlesztési és gazdasági potenciállal rendelkezik. Folyamatos az épített környezet fejlesztése és emellett elengedhetetlen a városi arculat megőrzése és a fenntartható fejlődés, a környezettudatosság és az elfogadó, erős helyi identitású társadalom megteremtése. Továbbá a rendezetlen városi területek és parlagon álló, kihasználatlan területek hasznosítása során, a közlekedési és közmű hálózatának fejlesztése igen fontos feladat.

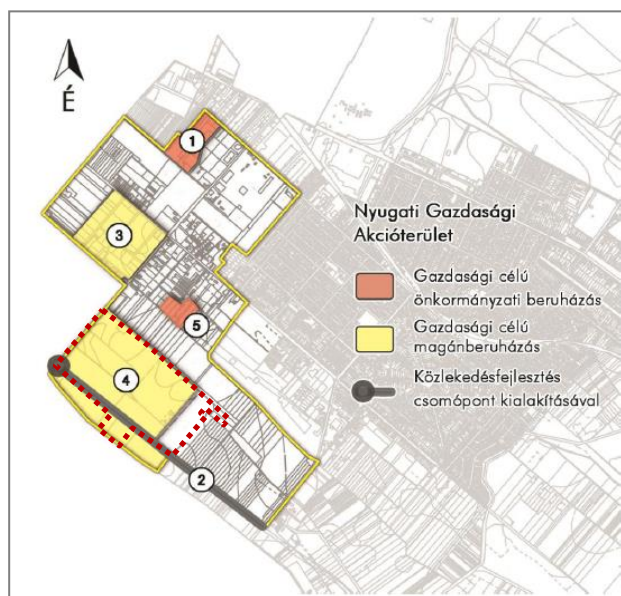
A tervezési terület a „Déli külterületi zónában” helyezkedik el, és a kialakulandó „Déli gazdasági tengely” részét képezi. A legtöbb tervezett és meglévő gazdasági és beépítésre szánt terület megközelítése jelenleg még problémás, közművesítése hiányos, így a város helyi fejlesztési céljainak eléréséért elengedhetetlen e területeknek a meglévő közúthálózatba történő bekapcsolása és közművesítése. Kiemelt cél a 0202/1 hrsz-ú földút (Alacsikai út) fejlesztése, mely a tervezési területet is közvetlenül érinti. Az út teljes hosszában szilárd burkolattal való ellátása által ugyanis ez az út jelenthetné lényegében a kapcsolatot az M0 és a város észak-nyugati részének ipari területei között.

A TFK továbbá támogatja a város nyugati részén található gazdasági területek dinamizálását és a logisztikai funkció előtérbe helyezését, ugyanis Vecsés közlekedés- és gazdaságföldrajzi pozíciója egyértelműen lehetővé teszi, hogy a logisztika a város egyik húzóágazatává váljon. A logisztikai beruházások helyzetének erősítése pedig lehetőséget nyújt egy jelentős gazdaság szerkezeti fejlődésre a településen.

1.3.2. VECSÉS VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

A vecsési ITS a településfejlesztési koncepcióban meghatározott átfogó és stratégiai célokhoz igazodik, de rövidebb időtávban alkalmazza azok fejlesztési elképzeléseit, 2015-2020-as időtávban gondolkodva. Jelenleg zajlik az ITS felülvizsgálata, azonban mi az elérhető, 2015-ös dokumentumot vizsgáltuk. Az ITS ennek értelmében 7 tematikus és 1 területi célkitűzést határoz meg.

A tematikus célok közül több is érinti a tervezési területet és környezetét. Ezek értelmében fontos a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, a funkcióbővítés, a helyi gazdasági szereplők segítése és a magántőkéből történő területfejlesztési akciók támogatása.



7. ábra: Vecsés ITS – A nyugati gazdasági akcióterület

A helyi ITS a középtávú stratégiai célok megvalósítása érdekében 3 akcióterületi fejlesztést, 1 hálózati projektet és 20 akcióterületen kívüli, egységes fejlesztési projektet tartalmaz. Az akcióterületek közül a „Nyugati gazdasági akcióterület” érinti a tervezési területet.

Az akcióterület célja a nyugati gazdasági területek a fővároshoz való csatlakozási zónájának további erősítése. Ennek keretében a tervezett és meglévő beépítésre szánt területek közlekedési kapcsolatainak és közműhálózatának kiépítése, valamint egy vállalkozói park létrehozása. Kiemelt cél az Alacsikai út szilárd burkolattal való ellátása, valamint az Almáskert út menti gazdasági és rekreációs célú fejlesztés támogatása is említésre kerül.

A vizsgált területen tervezett módosítás keretében az ITS-ben meghatározott célokkal egybevágó fejlesztések tervezettek, melyek segítik a dokumentumban kitűzött célok minél szélesebb körű megvalósulását.

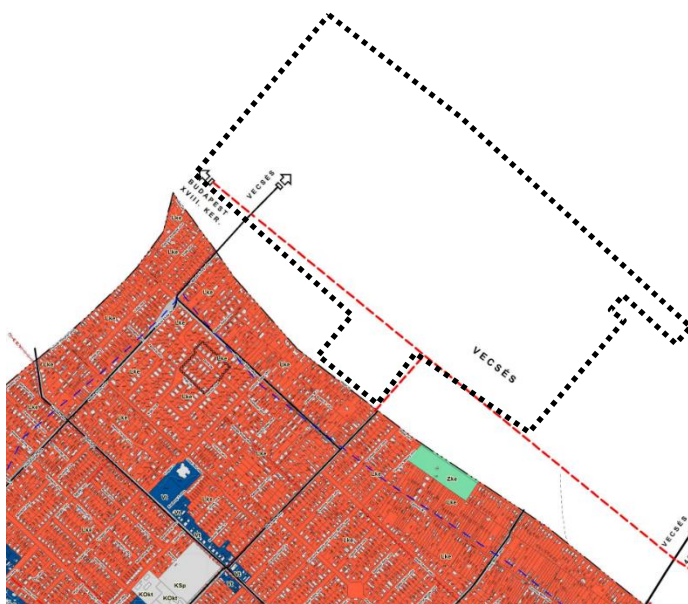
1.4. A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA A SZOMSZÉDOS A TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL

A tervezett módosítással érintett terület Vecsés város dél-nyugati határán fekszik, ahol nyugatról Budapest XVIII. kerülete, délről pedig Gyál város határolják, így e települések hatályos rendezési terveinek előírásait is érdemes vizsgálni a vizsgálati terület vonatkozásában.



8. ábra: A Budapesti TSZT és a tervezési terület viszonya

Budapest XVIII. kerület: A Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT) az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el, mely azóta többször módosult és 2017-ben, valamint 2021-ben [364/2021. (II.24.)] nagyobb felülvizsgálaton is átesett. A TSZT Területfelhasználás Szerkezeti tervlapja értelmében a vizsgált területtel szomszédosan Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, valamint Ek jelű közjóléti erdőterületek találhatók. A lakóterületek keleti része jelentős változással érintett terület. A vizsgált területet átnyúló infrastrukturális fejlesztési elemek nem érintik.



9. ábra: Gyál Város Településszerkezeti terve és a tervezési terület viszonya

Gyál: Gyál város hatályos településszerkezeti tervét a város Önkormányzatának Képviselő-testülete 190/2014. (XI. 27.) számú határozatával fogadta el. A dokumentum azóta többször módosult. A tervezett módosítással érintett területet a településszerkezeti terv az alábbiak szerint érinti:

- Az Alacskai út tervezett helyi gyűjtőútként ábrázolt, csakúgy, mint az Ady Endre utca, mely Gyál belsőbb területeivel létesít kapcsolatot;
- A településhatár mentén Lke jelű kertvárosias lakóterületek találhatók.

A terv egyéb elemei nem érintik a tervezési területet.

1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

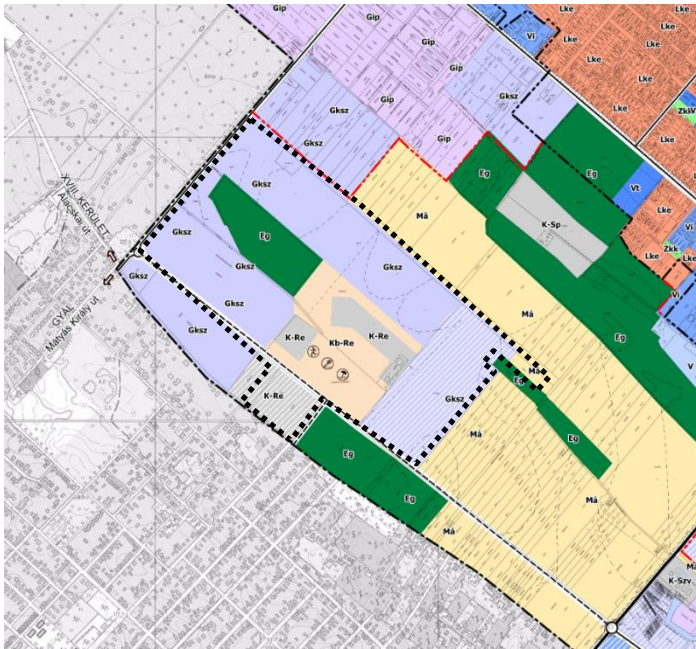
1.5.1. VECSEŚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Vecsés Településszerkezeti tervét Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 94/2016. (IV.26.) számú határozattal fogadta el. A TSZT azóta többször módosult. A hatályos terv utolsó módosítását Vecsés Város Képviselő-testülete a 216/2020. (XII. 22.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá.

A TSZT 1. mellékletének tartalma

A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület nagyrészt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába sorolt, melyet nyugaton Eg jelű gazdasági erdőterület tagol. A terület középső részén található horgásztó és környéke Kb-Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület és K-re jelű jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület területfelhasználásba sorolt. A vizsgált terület keleti részén Má jelű általános mezőgazdasági terület, valamint tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz sraff) ábrázoltak. Az Alacskai úttól délre található területrészen tervezett jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület (K-Re sraff) található.

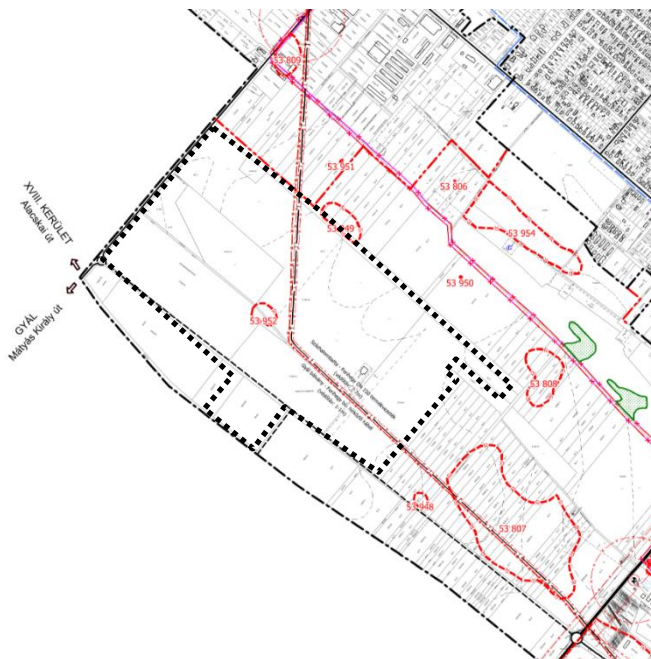
A vizsgált terület nyugati határán futó Almáskert út/Aratás utca települési jelentőségű útként, míg az Alacskai út és a horgásztó megközelítését biztosító Ady Endre utca tervezett települési jelentőségű útként ábrázolt. A horgásztó területén sport, szabadidős tevékenység és strand funkció került feltüntetésre. A vizsgált terület északi határát tervezett belterületi határ érinti.



A tervezési területtől északra főként gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, ipari, valamint általános mezőgazdasági területek találhatók. Keleten a szomszédos mezőgazdasági területeket kisebb gazdasági erdőterületek tagolják. Délen szintén gazdasági erdőterületek, valamint kereskedelmi, szolgáltató területek találhatók. A tervezéssel érintett területet nyugaton Budapest XVIII. kerülete, míg délen Gyál város határolja.

10. ábra: Vecsés Város Településszerkezeti Terve 1. melléklet - részlet

A TSZT 2. mellékletének tartalma

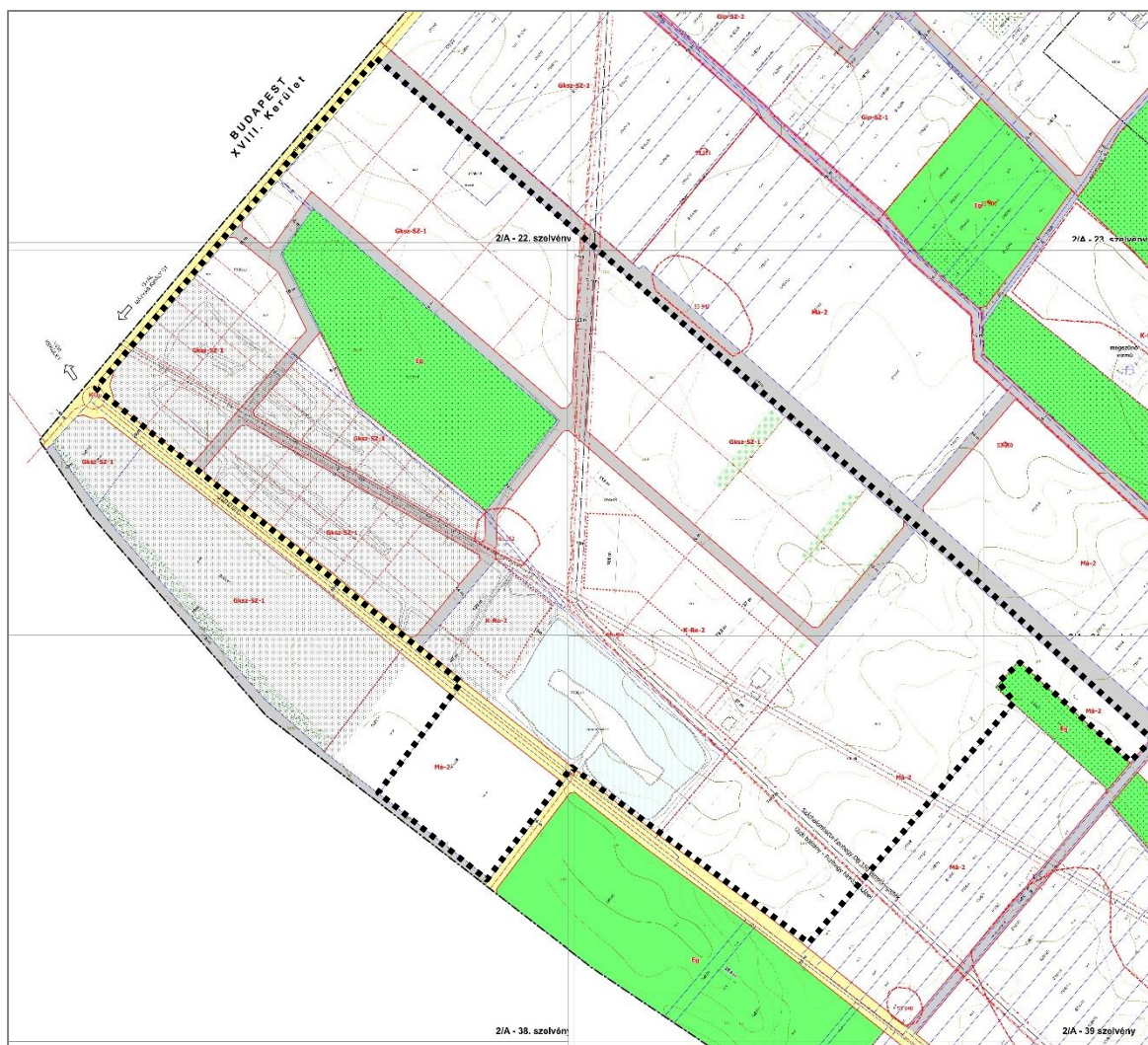


A TSZT 2. melléklete „Védelmi és korlátozási tervlap” alapján a tervezési területet egy Százhalombatta – Ferihegy DN 150 termékvezeték és 7-7 méteres védőtávolsága, valamint egy Gyál bálvány – Ferihegy bű. hírközlő kábel és 1-1 méteres védőtávolsága szeli át. A területen ezenfelül régészeti lelőhely található 53952 azonosítószámmal. A tervezéssel érintett területet a tervlap további elemei nem érintik.

11. ábra: Vecsés Város TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap - részlet

1.5.2. VECSES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (VÉSZ)

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét Vecsés Város Képviselő-testülete 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével fogadta el. A TSZT-hez hasonlóan - elfogadása óta - a VÉSZ is többször módosult. A legutolsó (egységes szerkezetben dokumentált) módosítást Vecsés Város Képviselő-testülete 15/2020. (XII. 22.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el. A jelen eljárásban módosítással érintett terület a VÉSZ 2/A. mellékletének – Szabályozási Terv – 22, 23, 30, 31, 38 és 39. számú szelvényeit érinti.



12. ábra: Szabályozási terv - részlet

A hatályos Szabályozási Terven a tervezési terület nagy része **Gksz-SZ-1 jelű** építési övezetbe sorolt. A horgásztó – mely karbantartási sávval érintett vízgazdálkodási területként is jelölt – és környezete **K-Re-2 jelű** különleges rekreációs terület építési övezetbe és **Kb-Re jelű** különleges, beépítésre nem szánt rekreációs zöldterület övezetbe sorolt. A terület nyugati részén nagyobb kiterjedésű, Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő található, mely **Eg jelű** gazdasági erdő övezetbe sorolt. A vizsgált terület déli és keleti részei **Má-2 jelű** általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak.

A tervezési terület dél-nyugati része feltöltött terület, melyen korábban kavicsbánya működött. A területet termékvezeték (kerozin: Százhalombatta – Ferhegy DN 150) és 7-7 méteres védőtávolsága, Gyal bálvány – Ferihegy hírközlő kábel, valamint 22 kV-os légvezeték és biztonsági övezete szeli át. Az egyes közművek a területen tervezett korábbi úthálózat kiszabályozásait is meghatározták. A területen 16 méter széles kiszolgáló utak kerültek kiszabályozásra, melyek az Alacskai útra és az Almáskert utcára (országos, vagy településszerkezeti jelentőségű utak), valamint a (0194) helyrajzi számú útra kötnek. Az Alacskai út vonala, valamint az Almáskert utcával való tervezett csomópontjának helyigénye szintén ki van szabályozva. A vizsgált területen, a korábbi fejlesztési elképzelések alapján, több helyen javasolt telekhatárok lettek feltüntetve, valamint észak keleten elszórtan telken belüli tervezett, vagy megtartandó fás/bokros területek is ábrázolásra

kerültek, a terv készítéskori valós állapot szerint. A területet az 53952 nyilvántartási számú régészeti lelőhely is érinti.

A VÉSZ érintett építési övezeteire és elemeire vonatkozó előírások a következők:

„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 rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoz és a rendeltetésszerű 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) haszonállattartás 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 lakásegység nem alakítható ki.

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

44. § (5) Az egyes építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 6. pontja határozza meg."

1. melléklet 6. pont: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
	övezet jele		legkisebb terület m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felület %		magassága „Em”	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
1.	Gksz-SZ-1	SZ	3000	45	45	20	1,0	3,0	13,0

46. Különleges rekreációs terület építési övezetei (K-Re)

„50. § (1) A K-Re jelű építési övezetek nagy zöldfelület vagy ezen belül vízfelületet igénylő rekreációs célú rendeltetések elhelyezésére szolgálnak.

(2) A K-Re jelű építési övezetek területén elhelyezhetők

- a) sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő és egyéb rekreációs célú létesítmények;
- b) vendéglátási létesítmények;
- c) szállásépület az 5. melléklet szerint;
- d) oktatási, kutatási létesítmények;
- e) szociális és egészségügyi létesítmények;
- f) a létesítmények üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges legfeljebb kettő tulajdonosi vagy szolgálati lakás,
- g) valamint ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító épületek.

(3) Az építési övezetekben melléképületként személygépjármű-tároló és a fő rendeltetéseket kiszolgáló tárolóépület helyezhető el.

(4) Az építési övezetekben nem helyezhető el haszonállat tartására szolgáló és a fő rendeltetéshez nem kapcsolódó rendeltetésű épület.

(5) Az építési övezetben az építés feltétele a teljes közműellátás.

(6) Az építmény vagy kiszolgáló út céljára igénybe nem vett területeket többszintes zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(7) Az építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 8. pontja határozza meg."

1. melléklet 8. pont: Beépítésre szánt különleges terület (K)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
	övezet jele		legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete %	magassága „Em”			
			legkisebb terület m ²	felett		alatt		legalább m	legfeljebb m
				%		%			
4.	K-Re-2	SZ	5000	40	60	40	1.6	4.5	10.5

„60. Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei (Kb)

65. § (2) A Kb-Re jelű különleges, beépítésre nem szánt rekreációs zöldterület övezetben rekreációs célú, zöld- vagy vízfelületet igénylő létesítmények (pihenőpark, parkerdő, horgásztó, sportpályák, strand stb.) telepítése engedélyezhető. Az övezetben

- a) a létesítmények rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény (pl. horgásztanya, vendéglátó épület, öltözőépület, szállásépület az 5. melléklet szerint, stb.) és az ezeket kiszolgáló melléképület, valamint személygépjármű-tároló helyezhető el, legfeljebb 5%-os beépítettséggel és legfeljebb 5,5 m épületmagassággal;

b) legfeljebb egy lakásegységgel rendelkező, önálló lakóépület létesíthető a terület üzemeltetéséhez, a tulajdonos vagy a személyzet számára;

c) a szilárd burkolattal nem fedett területeket zöldfelületként kell kialakítani, többszintes növényállomány (fa, cserje, gye) alkalmazásával.

(6) Az övezetek határértékeit az 1. melléklet 15. pontja határozza meg."

1. melléklet 15. pont: Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területle m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		magassága „Em”	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
1.	Kb-Re	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5

„55. Az erdőterületek övezetei

59. § (2) A külterületi üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

(3) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) A kül- és belterület erdőterületei más területfelhasználás számára nem szüntethetők meg, kivéve

a) ha e rendelet, illetőleg a mellékletét képező szabályozási terv más felhasználást irányoz elő;

b) ha a közútfejlesztés során más változatban a nyomvonal kiépítése nem megoldható;

c) egyéb térségi közmű- és közbiztonsági építmények elhelyezésekor;

d) ha az erdőről szóló törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben előírt fapótlási kötelezettség Vecsés közigazgatási területén belül egyidejűleg teljesül.

(5) Az erdőövezeteken kívül bármely beépítésre szánt építési övezeten vagy beépítésre nem szánt övezeten belül létesíthető erdőművelési ágú terület.

(6) A tervezett erdőövezetek átmenetileg a meglévő művelési áruk szerint hasznosíthatók, az építési tevékenység kizárásával.

60. § (2) A gazdasági erdő övezetben és az akként nyilvántartott terület építésre igénybe vehető földrészletén legalább 10 ha erdőterület esetén annak fenntartásához szükséges tanyaúdvár-terület létesíthető, legfeljebb 2000 nm területtel. A tanyaúdvár- területen

a) egy tulajdonosi vagy szolgálati jellegű, a hozzátartozó erdőtől el nem idegeníthető lakás,

b) vadászház, vagy

c) erdészeti célú gazdasági épület létesíthető.

(4) Az övezetek határértékeit az 1. melléklet 11. pontja határozza meg."

1. melléklet 11. pont: Erdőterületek övezetei (E)

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
	övezeti jele		legkisebb terület m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete %		magassága „Em”	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
2.	Eg	SZ	10.000* /1500	0,5	1,0	90	0,005	3,0	4,5

* A legkisebb beépíthető erdőtag területe

„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).

(3) A mezőgazdasági rendeltetésű területek beépítésének előírásai:

- a) a legalább 20 ha nagyságú, több önálló telekből, mezőgazdasági birtoktesthez tartozó és legalább 10.000 m² területű földrészleten birtokközpont létesíthető az Mk-1 és Má-1 jelű övezetekben, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.
- b) a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület figyelembe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett vagy sem;
- c) egy földrészleten csak egy birtokközpont jelölhető ki, a kijelölt birtokközpont környezetét rendezett zöldfelülettel, udvar körüli védőfásítással kell ellátni;
- d) birtokközpont hiányos közműellátás mellett is létesíthető, engedélyezett közműpótló berendezések alkalmazása mellett (közüzemi elektromos és vízellátás vagy saját kút, zárt szennyvíztároló vagy engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezéssel);
- e) lakóépület - a művelt mezőgazdasági területtől el nem idegeníthető egy lakást tartalmazó épület - építése csak az Mk-1 és az Má-1 övezetekben, ha a mezőgazdasági termelés folytonossága, illetve a vagyonvédelem másként nem biztosítható, és a létesítés megfelel e rendeletben meghatározott feltételeknek;

(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.

(5) Az állattartás feltételeit a külterület mezőgazdasági hasznosítású területeire vonatkozóan az alábbi előírások határozzák meg:

- a) üzemzerű (nagyüzemi) állattartó gazdasági épületet létesíteni csak az állategészségügyi előírások és normák által meghatározott módon, a K-Mg jelű övezetben, 1 ha-nál nagyobb telken (földrészleten), vagy az Ma-1 jelű övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak szerint lehet;
- b) az állattartó épületek közegészségügyi és állategészségügyi szempontból meghatározott távolságait az egyéb épületektől, illetve építményektől be kell tartani;
- c) a kijelölt és távlatilag tervezett hidrogeológiai védőidomon belül, valamint a belterület körüli 500,0 méteres területsávon belül intenzív állattartásnak minősülő tevékenység nem folytatható.

(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.

1. melléklet 12. pont: Mezőgazdasági területek övezetei (Má)

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
	övezeti jele		legkisebb terület m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		magassága „Em”	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
3.	Má-2	SZ	5000	-	-	90	-	-	-

A tervezési területre vonatkozó egyéb előírások:

„3. § (7) A Szabályozási Tervben az **„Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő”** szabályozási elemével érintett területen annak fennállása alatt:

- a) építési tevékenység az erdőkre vonatkozó hatályos jogszabályok szerint történhet, és
- b) kizárólag az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó erdészeti rendeltetést kiszolgáló építmény helyezhető el.”

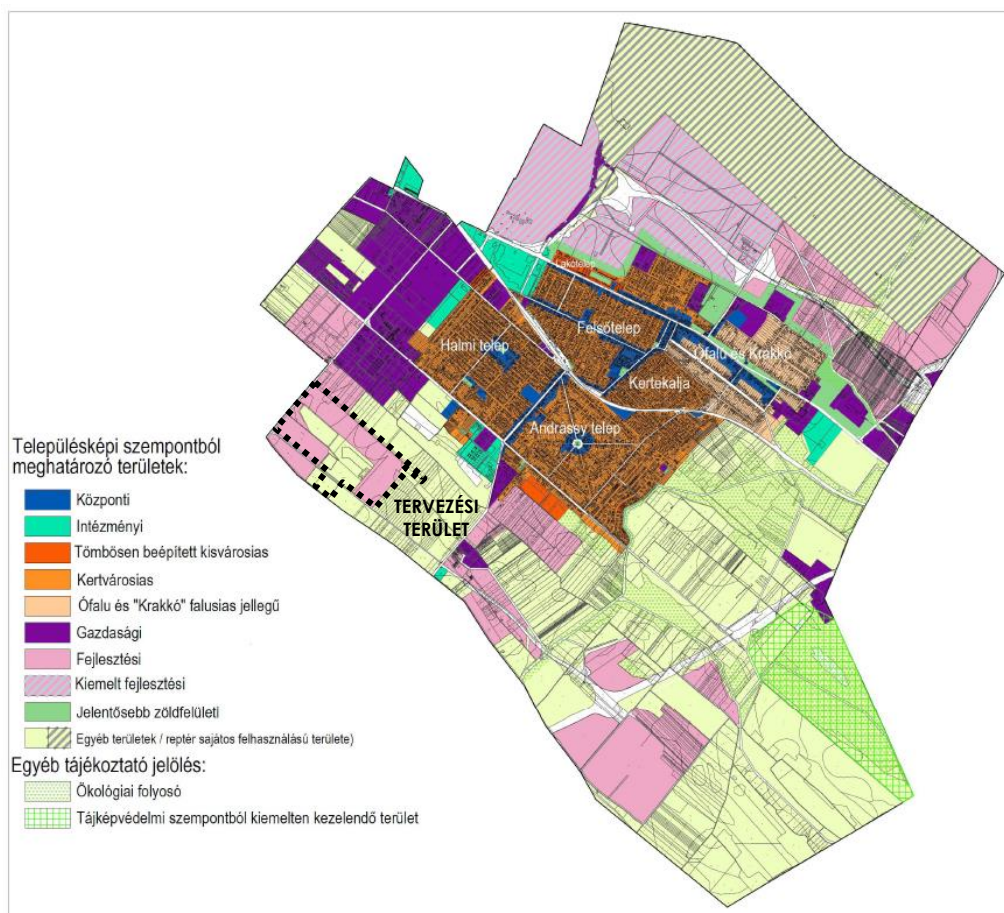
A **HÉSZ 24. §**-a alapján a szabályozási terven feltüntetett - korábban kavicsbányaként, majd annak utóhasznosításával hulladék vagy törmeléklerakóként hasznosított és rekultivált - feltöltött területeken építési tevékenységet folytatni alapvetően részletes geotechnikai jelentés alapján lehet.

A VÉSZ 5. függelék 5 és 11. pont szerint a tervezési terület „a településrendezési szerződés sajátos jogintézménnyel érintett vagy ennek alkalmazására javasolt területek” közé tartozik.

1.5.3. VECSES VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE (TAK) ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELETE (TRK)

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 120/2018. (V.29.) határozatával fogadta el a város Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK). A településképvédelmi rendeletet (TRK) a város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2018. (V.31.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A vecsési TAK által lehatárolt különböző eltérő karakterű, településképi szempontból meghatározó terület közül a tervezési terület a fejlesztési területek és az egyéb területek közé sorolt.



13. ábra: Vecsés Településképi Arculati Kézikönyv – Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása és a tervezési terület

A TRK 17. és 18. §-a fogalmazza meg a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelményeket, mely többek között kitér a homlokzatok létesítésének és átalakításának szabályaira, az épületek és építmények színére, a tetőformára és az anyaghasználatra, valamint a tájbaillesztés szükségességére.

A 22. és 23.§ tér ki a közterületekre és az egyéb zöldfelületekre vonatkozó követelményekre. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos településképi követelmények a 19. §-ban kerültek rögzítésre.

A rendelet 6. melléklete szerint a tervezési területet településképi bejelentési eljárással érintett tervezett nyomvonal – tervezett településszerkezeti jelentőségű út -, valamint különleges építési övezetek területe érinti. A tervezési területen védett épület/építmény nincs.

1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület a település külterületén helyezkedik el, nagyrészt hasznosítatlan, melyen beépítés jelenleg csak a Sós-tó sporthorgásztó környezetében található, annak kiszolgálását biztosítva. A tervezési területen lakó funkció– eltekintve az esetleges szolgálati lakásoktól - kialakítása sem most sem a jövőben nem tervezett, így új humáninfrastrukturális igény, beköltöző új lakosság hiányában, feltehetően nem keletkezik majd.

A tervezett fejlesztés kapcsán társadalmi konfliktushelyzet nem feltételezhető, azonban a környező lakóterületek védelme a tervezett gazdasági/logisztikai funkcióktól biztosítandó. Ezzel kapcsolatban kiemelendő, hogy az OTÉK (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) eleve úgy határozza meg a Gksz területeket, hogy azok elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI VISZONYAI

A tervezési terület dél-nyugati részén 2010-ig nyíltzíni kavicsbánya üzemelt, ahol azóta a termelés megszűnését követően, a szükséges tájrendezést már végrehajtották. A bányászati tevékenységből egy mesterséges esővízgyűjtő és öntözést szolgáló tó fennmaradt, melyet jelenleg sporthorgásztóként hasznosítanak.

A tervezési terület jelenleg többnyire hasznosítatlan, a jövőben azonban a területén gazdasági/logisztikai funkciójú fejlesztés tervezett, mely a terület jó helyzeti adottságait igyekszik kihasználni. A terület az Alacsikai út kiépítése és burkolása után, kiváló közlekedési adottságokkal rendelkező területté válhat, ami Vecsés nyugati gazdasági „motorterületeihez” csatlakozva és a Repülőtér adta lehetőségekhez kapcsolódva fejlődhet.

1.8. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezési terület északi és keleti része jelenleg részben mezőgazdasági művelés alatt áll, fás növényállománnyal ez a területrész nem rendelkezik. A területet északról határoló dűlőút, valamint az Almáskert utca mentén ugyanakkor szépen beállt, mezővédő erdősávok találhatóak, melyek jelentős porlekötő, árnyékoló hatással bírnak, valamint a lokális flóra és fauna számára is vándorlási folyosóként funkcionálhatnak.

A vizsgált terület keleti részén korábban kb. 15 hektár kiterjedésű gyümölcsös – almáskert – volt, ahol 7-8féle almát termesztettek. Ma ezen a területen már mezőgazdasági művelés nem folyik. Nyugaton egy nagyobb kiterjedésű erdőfolt található, melyet jól beállt akácállomány alkot.

A korábban bányaterületként működő dél-nyugati területrészen a tájrendezés után mozgalmassabb felszínű cserjés-ligetes mező alakult ki, ahol a természetes folyamatok váltak uralkodóvá az elmúlt 10 évben jellemzően rudeális és pionír fa és cserjefajokkal (nyár, akác, bálványfa, csipkebokor, kökény stb.). E területet nemrég rendezték, a fás, háromszintes növényállomány már csak keleti részén a bányaművelésből maradt horgásztó környékén maradt meg.



14. ábra: Fent: Az egykori bányaterület és a nyugati erdőterület látványa az Almáskert utcáról; Lent: A Sós-tó Sporthorgásztó területe (Forrás: Google Maps)

A bányató talajvízből táplálkozó nyílt vízfelületét jelenleg horgásztóként hasznosítják, melyet egy mesterséges félsziget tagol. Környezetében jellemzőek a vízparti sás és nádfélék, valamint a vízközei területeket kedvelő fafajok (fűz, éger) és a pionír fajok (nyár, akác). A területet az egyes gázlómadarak és fácánok is időszakos jelleggel birtokba veszik. E terület ezért a zöldfelületi rendszer, valamint a klimatikus viszonyok szempontjából fontos, így rekreációs funkciójú hasznosítása továbbra is javasolható.



15. ábra: A Sós-tó Sporthorgásztó, a szántó- és parlagterületek, valamint a nyugati erdőterület madártávlati látványa (Forrás: Google Maps)

A tervezési terület ma már – az egykori bányagödrök többszöri rendezése után - többnyire sík, rajta beépítést akadályozó természeti tényező nem található, jelentős mértékű tereprendezés a továbbiakban nem szükséges.

1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezéssel érintett terület nagyrészt beépítetlen, csupán a horgásztó környezete rendelkezik a rekreációs funkciót kiszolgáló beépítéssel. Található itt egy kisebb étterem, mosdók, horgászbolt, valamint különböző könnyűszerkezetes építmények a horgászok eső elleni védelmére, a gyerekek szórakoztatására (játáskészletek) és pavilonok események szervezésére. Több lakóautóval érkeznek a területre.



16. ábra: Különböző építmények a horgásztó környezetében (Forrás: Google Maps)



17. ábra: Épületek a tó környékén (étterem, bolt, mosdók) (Forrás: Google Maps)

A tervezési terület keleti részén, a horgásztótól északra, a korábbi almáskerthez egy kisebb méretű tározó is épült a termények tárolására, mely ma is áll. Állapota jónak mondható.

A tervezési terület közvetlen környezetében nem található beépítés. Legközelebb nyugatra Budapest XVIII. kerület egykori átalakuló – lakóterületté váló - zártkertjei, gyümölcsösei, valamint délre Gyál város kertvárosias lakóterületei találhatók. Keletre BMX pálya és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciók, valamint kisebb gazdasági funkciójú beépítések, míg északra nagyobb kiterjedésű gazdasági, ipari területek találhatók, többnyire kisebb csarnoképületekkel.

A tervezési területen, vagy közvetlen környezetében műemlék, műemléki jelentőségű terület, vagy műemléki környezet nem található. A területet nemzeti emlékhely, egyéb védett, vagy védendő épített érték nem érinti. A területen egy régészeti lelőhely található. Világörökségi vagy világörökségi várományos terület nem található a területen.

1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A terület jelenleg csak a Vecsés, Aratás utca – Almáskerti út – Gyál, Mátyás király utca vonalán közelíthető meg. Gyálon a Mátyás király utcában 40 km/h sebességkorlátozás és teherforgalmi korlátozás van érvényben, így nehéz teherforgalom csak Vecsés Széchenyi utca felől tudja elérni a területet az Almáskert úton.

Az M0 kapcsolót a Széchenyi utcától a 4602 jelű és a 46100 jelű országos közutak biztosítják. Az M4 gyorsforgalmi út felől a terület a Széchenyi utca – Lőrinci út – Lincoln út irányban érhető el.

Forgalmi szempontból meghatározó a Széchenyi utca Almáskert út és Lőrinci út közötti szakasza, itt 600 – 800 Ejármű/óra/irány a csúcsidei terhelés a legnagyobb forgalmú szakaszon, a napi forgalom 12000 Ejármű/nap. A Széchenyi utcának a 4602 jelű úthoz csatlakozó szakaszán a napi forgalom 7500 Ejármű/nap.

A 4602 jelű út forgalma a KIRA információs rendszer szerint:

- átlagos napi forgalom 7887 Ejármű/nap
- nehézgépjármű forgalom 291 Ejármű/nap
- a mértékadó óra forgalom 800 Ejármű/nap

A 46100 jelű út forgalma:

- átlagos napi forgalom 7617 Ejármű/nap
- nehézgépjármű forgalom 688 Ejármű/nap

1.11. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

1.11.1. VÍZELLÁTÁS

Vecsés vízellátásának bázisa a településen üzemelő saját vízmű kútjaiból kitermelt víz. A település vízellátó hálózatába a Vecsési I. és a II. számú vízbázis területén üzemelő kutakból kitermelt vizet juttatják. Az I. számú vízműtelep kútjaival kitermelhető víz minősége nem megfelelő, a vízigény a II. vízműtelep kútjairól önállóan is kielégíthető. Mindkét kút hidrogeológiai védőterületének lehatárolása megtörtént, a védőidomon belül a területhasznosítás lehetősége korlátozott, az arra vonatkozó előírások betartása szükséges.

Jelenleg az I. sz. vízbázis gyakorlatilag tartalék, ebből monitoring az 1. és 6/a. kút, a 9. kút pedig tartalék jelleggel üzemel.

A kutakból a víztermelés búvárszivattyúkkal történik. A búvárszivattyúkkal termelt és a vízműtelepi medencékbe tárolt vizet nyomásfokozó továbbítja a városi hálózatba és az ellen nyomó tárolóként működő víztoronyba.

A település belterületén a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépült. A statisztikai adatok szerint a jelenlegi vízellátottság 92,7 %-os, amely már majdnem teljeskörűnek tekinthető. A hálózatban a víznyomást a város területén megépített ellen nyomó tárolóként működő 500 m³-es víztorony vízszintje határozza meg. A víznyomás az egész települési hálózatban megfelelő szintű. A repülőter mellett magasabban fekvő településrészeire külön expressz vezeték szállítja a vizet.

Közelmúltban Vecsés város vízellátó rendszere által szolgáltatott ivóvízminőségének javítási céljára, vas-mangán eltávolító berendezés építésére, vízjogi létesítési engedély áll rendelkezésre. A szűrőberendezés megvalósítására önkormányzati forráshiány miatt ez idáig nem került sor, azonban a lakosság által jelzett vízminőségi problémák miatt ennek megvalósítása mielőbbi feladat.

A település vízellátását a 1993.-tól a Gyál és Vidéke Vízügyi Kft biztosította. A 2011. évi CCIX. számú vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvénynek való megfelelésség érdekében létrehozták a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt-t (DPMV Zrt), amelyhez több a térségben vízi közmű ellátást nyújtó szolgáltató csatlakozott. A 2013. évi CCXLIX. törvény értelmében a víztársulások által üzemeltetett állami tulajdonú közcélú forgalomképes vízgazdálkodási művek 2014. január 1. napjától a vízügyi igazgatóságok vagyonkezelésébe kerültek.

A településen megvalósult vízi közművek üzemeltetését a DPMV Zrt. Gyáli Üzemigazgatósága végzi. A távlatban tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos információkkal az üzemeltető rendelkezik.

A település víziközmű létesítményei tekintetében a Települési Szennyvízkarbantartó Modul és Víziközmű-online adatfeldolgozó rendszerben az alábbi – üzemeltető által szolgáltatott – szakágazati adatok szerepelnek:

2019. évi adatok	Ivóvíz	Szennyvíz
Lakásszám	8.310	8.310
Bekötés révén ellátott lakások száma (db)	6.969	6.464
Bekötés nélküli lakások száma	N/A	N/A
Elosztóhálózat hossza (m)	89.360	92.140
Bekötővezeték hossza (m)	63.400	21.800

A kiépített hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást.

A fejlesztési területeken a tűzivízellátás csak betárolási szinten biztosítható, a hálózat bővítések során nincs lehetőség gazdasági telephelyek egyedi tűzivíz igényének biztosítására a hálózatról.

A település vízellátásában jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A házi kutakból kitermelt vizet elsődlegesen locsolási célra hasznosítják.

A városi vízmű kútjai vas-mangán tartalmú vizet termelnek. Ennek szűrésére és vízjogi létesítési engedély áll rendelkezésre. A szűrőberendezés a város távlati vízigényeinek megfelelően került méretezésre.

A városi vízmű főműveinek jelenlegi kapacitása rendelkezik némi tartalékkal. Ebből felhasználásra kerül az M0 autópálya Alacsikai csomópontja környezetében jelenleg épülő VACS ZRT általi fejlesztési gazdasági területek részére 400-500 m³/d mennyiségű ivóvízmennyiség. Ennek során azonban a vízbázis ilyen mennyiségű fejlesztésével a II. vízbázis környezetében feltétlenül számolni kell.

A VACS ZRT gazdasági területek ellátására 3,2 km ivóvíz távvezeték építése szükséges a fejlesztési területek beruházása keretében. E rendszer kiépítés előtt áll. A vízjogi létesítési engedélyezési eljárás folyamatban van. Ez az ivóvíz nyomócső távvezeték felhasználása tárgyi beépítési terület vízellátása kapcsán vizsgálat tárgyát képezi.

1.11.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Vecsés a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. Ezen felül Vecsés település területét érinti a sérülékeny földtani környezetű Vecsés I. Vízmű vízbázis belső és hidrogeológiai „B” védőterülete, amely a 219/2004. Korm. rendelet alapján fokozottan, ezen belül is kiemelten érzékeny terület.

A vízbázis védelem érdekében a településen fokozottan kell teljesíteni a környezet védelmét szolgáló előírásokat. Meg kell akadályozni a szennyezés talajba jutási lehetőségét, ezért a szennyvízelvezetés közcsonatnával történő megoldása kiemelt feladat volt a településnek. Ennek teljesítésére építették és fejlesztik a szennyvízgyűjtő hálózatot.

Vecsésen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település déli részén üzemelő Vecsési, úgynevezett Külső Gyáli úti szennyvíz végátemelő fogadja, ahonnan nyomóvezetékekkel szállítják tovább a szennyvizet a befogadó fővárosi csatornahálózatba, amely a szennyvizet továbbszállítja a befogadó fővárosi szennyvíztisztító telepre.

Mind e mellett a rendszer kettős üzemű, mivel a Külső Gyáli úti szennyvízátemelő csúcs terhelése esetén osztóművel a szennyvizet egy részét a szintén Vecsési területen üzemelő regionális átemelőbe juttatja. A regionális átemelő fogadja, és juttatja Gyál város és Üllő város teljes szennyvízmennyiségét is a Fővárosi csatornázási művek rendszerébe a vecsési Külső Gyáli úti átemelő nyomócsövétől függetlenül, másik főnyomócsövön.

A vízellátáshoz hasonlóan a 2011. évi CCIX. Vízi-közmű szolgáltatási törvény kötelezésének megfelelően csatlakoztak a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató ZRT-hez (DPMV Zrt). A 2013. évi CCXLIX. törvény értelmében a víztársulások által üzemeltetett állami tulajdonú közcélú

forgalomképes vízgazdálkodási művek 2014. január 1. napjától a vízügyi igazgatóságok vagyonkezelésébe kerültek. Jelenleg a település szennyvízhálózatának üzemeltetője és a szennyvízkezelés biztosítója a DPMV ZRT.-hez tartozó Gyáli Üzemigazgatóság.

A településen kiépített közcsontra hálózat gravitációs rendszerű, mélypontjain átemelő műtárgyak üzemelnek, ahonnan nyomóvezetékek továbbítja a szennyvizet a vecsési központi átemelő (Külső Gyáli úti) felé. Innen fentiek szerint a szennyvizek Budapest felé kerülnek elvezetésre.

Extra csúcs, azaz csapadékos időszak estén a település másik végátemelője a fenti osztóműves megoldással a város régi szennyvíztelepén van, mely a fent nevezett regionális átemelő. E végátemelőből szintén nyomóvezeték szállítja a szennyvizeket a fővárosi rendszeren keresztül a Dél-Pesti szennyvíztisztító telepre.

A városi szennyvízelvezető rendszerek főműveinek jelenlegi kapacitása csak részben elegendő további fejlesztésekhez. Az M0 autópálya Alacskai csomópontja környezetében jelenleg folyó VACS ZRT általi gazdasági területek kiépítése során 400-500 m³/d mennyiségű szennyvíz mennyiség elvezetésével számolnak, azonban a szennyvízelvezetés ilyen mennyiségű fejlesztésénél feltétlenül számolni kell az átemelő telepek arányos kapacitás bővítéssel. A közelmúltban Vecsés város szennyvízelvezetésének kapacitás bővítésre vizsgálat készült, melynek során közel távlati feladatok meghatározása történt. –ennek során jelenleg folyik a szennyvízelvezető rendszer kb. öt éves távlatának igényeit kielégítő kapacitás bővítését szolgáló tervek készítése (Közműcoop KKT 2021-07 tsz).

A VACS ZRT gazdasági területek szennyvízelvezetésére 2,6 km távvezeték építése szükséges a fejlesztési területek beruházása keretében. E rendszer kiépítés előtt áll. A vízjogi létesítési engedélyezési eljárás folyamatban van. Ez a szennyvíznyomócső távvezeték felhasználása tárgyi beépítési terület szennyvízelvezetése kapcsán vizsgálat tárgyát képezi.

1.11.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

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 területén, Gyál keleti szélén halad déli irányba tovább, majd Gyál beépített területét délről megkerülve nyugati irányba halad tovább. A főváros XXIII. kerületébe lépve már Gyáli patak néven folytatja az útját észak-nyugat irányba a befogadó Ráckevei-Soroksári Dunáig.

A Gyáli (1.) főcsatorna a közelmúltban került teljes rekonstrukcióra és rendezésre, mely megfelelő állapotú.

A településre jelentős részére jellemző a magas talajvízállás. A település egyes mélyfekvésű részein a talajvízszint megközelíti a terepszintet, vagy azt meghaladja, vízállásos területek jelenlétét jelzi a növényzet.

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, általánosan jellemzően egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye fennáll.

A településen a nyílt árkok karbantartása az önkormányzat lehetőségei szerint frekvenciált helyeken biztosított. A város rendelkezik Belvízvédelmi és vízkár-elhárítási tervvel, melynek cselekvési programja a távlatra is irányadó.

Az M0 autópálya csomópontja körüli gazdasági területek vízrendezés szempontjából a városi rendszerektől teljes mértékben függetlenek, azonban e területek környezetében is a befogadó a Gyáli (1.) főcsatorna. A területekre a homok talajok a jellemzőek. Ennek alapján lehetőség adódik a befogadó igénybevételeire is megfelelő előkezeléssel, azonban a szemcsés talajok miatt leginkább a helyi tárolás és szikkasztás a célszerű megoldás a tervezett gazdasági területeken.

Az Almáskert utca-Alacskai út környezete mikro domborzatos. Összefüggő csapadékvíz elvezető rendszer nem létesült, az utak mentén kis kapacitású szikkasztó árkok találhatók. Befogadónak alkalmas közcélú vízfolyás, vagy árok nincs a közelben. A talajvíz jellemzően 3-8 m mélységben jelenik meg a terepalakulatoktól függően.

Az Almáskert utca mentén, a 0195/14hrs területen korábbi kavicsbánya helyén kialakított halastó található, melyet jelenlegi vízjogi üzemeltetési engedély meghosszabbítása során csapadékvíz tározóvá minősítik át. Pozíciója, valamint maximális vízszintje várhatóan lehetővé teszi tárgyi fejlesztési területen keletkező csapadékvizek elhelyezésére.

1.11.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. Az ellátás bázisa a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomás, a településen a Széchenyi utcában épített alállomás. A településen épített alállomás 132 kV-os betáplálása Ócsa-Felsőpakony felől érkezik a település dél-keleti széléhez. Onnan a Külső-Gyáli útig oszlopokra fektetve halad a nyomvonal, onnan kábelben halad tovább a Széchenyi utcáig és a Széchenyi utcában az alállomásig.

Az alállomásokról induló 22 kV-os részben szabadvezeték hálózat, részben kábelbe fektetett hálózat táplálja Vecsés település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások, de a nagyobb és újabb fogyasztók ellátására már épített transzformátor állomásokat telepítettek.

A település belterületén kiépített közvilágítás jellemzően a kifesztültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel megoldott.

Az E közmű alapján készült vizsgálat szerint, az új beépítésre tervezett területen keresztül halad dél-keleti irányban a szolgáltató egyik 22 kV-os közepesfeszültségű gerinc elosztóhálózata oszlopokra fektetve. Az 1 és a 2 számú terület között egy korábban kialakított tárolóhoz szükséges 2497/22 ELMŰ sorszámú transzformátor állomás található. A vizsgált terület déli oldalához közel eső Határ úton a közvilágítás a kifesztültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel biztosított.

1.11.5. SZÉNHIDROGÉN, FÖLDGÁZENERGIA ELLÁTÁS

Vecsés földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. A településen helyezkedik el az országos szénhidrogén-hálózat, ún. vecsési csomópontja, amelybe befut a

Hajdúszoboszló-Vecsés, a Zsámbok-Vecsés és a Városhőd-Vecsés nagynyomású földgázszállító vezeték. A csomópontnál üzemel a település gázátadó állomása, amelyről Ecser ellátása is történik. A vecsési csomópontban önálló gázátadó üzemel a Ferihegyi repülőtér kizárólagos ellátására.

A település gázfogadóját a Mátyás utca keleti oldala mellé telepítették, ahová DN 200-as nagyközép-nyomású vezetéken érkezik a gáz a gázátadótól. Ez a gázfogadó tekinthető a település gázellátásának a bázisául. A gázfogadótól induló középnyomású elosztóhálózat valamennyi utcában kiépült, biztosítva az igények kielégítését.

A vizsgált területhez közel kiépített földgázhálózat csak a Határ úton van. A Gyál közvetlen közigazgatási határán futó Határ úton DN 63-as PE középnyomású földgázvezeték került kiépítésre, biztosítva ezzel a lehetőséget az utca gyáli oldala mentén található telkek gázellátására.

A vizsgált területen észak-keleti irányban áthalad a MOL tulajdonú Százhalombatta-Ferihegy DN 150-es termékvezetéke (7-7 m-es biztonsági övezettel) és a vele párhuzamosan futó FGSZ tulajdonú Gyál bálvány-Ferihegy leágazó bányászati hírközlő kábele (1-1 m-es biztonsági övezettel) is. A termékvezeték nyomvonalát a területen területfelhasználást korlátozó adottságként figyelembe kell venni.

1.11.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vecsés vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Vodafone Magyarország Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 35-ös körzetszámú Monor primer központ Vecsés vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat döntően föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették, hasonlóan a vezetékes távközlés hálózatához oszlopokra helyezve.

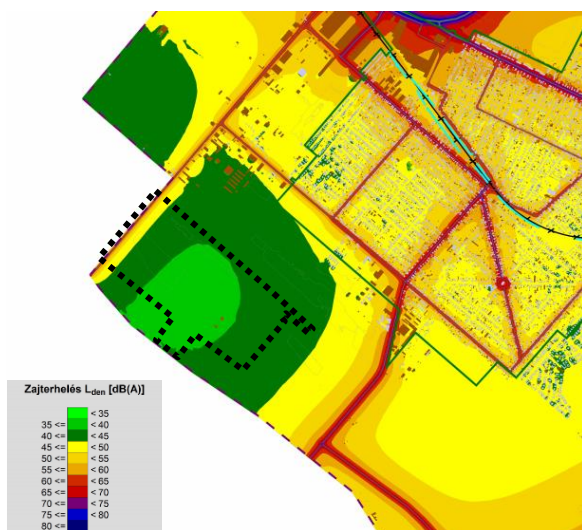
Az E közmű nyilvántartása alapján a terület melletti feltáró utakon halad a Vodafone , a Telekom és a DIGI oszlopokra fektetett hálózata. A vizsgált területet nyugatról határoló Almáskert utcában az Invitech hálózata halad alépítményben, amelyekről az igényelt vezetékes távközlési és műsorelosztási ellátás kielégíthető lehet. A terület mellett még áthalad az ELMŰ optikai kábelhálózatának egy alépítménybe fektetett szakasza is.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

A vizsgált terület **talaját** főként homok és folyóvízi üledék alkotja, azonban déli, dél-nyugati része roncsolt felszínű, felhagyott kavicsbánya. A területen általánosságban jellemző a jó víznyelő képesség és a rossz vízmegtartó képesség, így a felszíni szennyezésekre fokozottan érzékeny. Vecsés város érzékeny **felszín alatti vízminőség** védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet), ugyanakkor a tervezési területet a hatályos TSZT Védelmi és korlátozási tervlapján ábrázolt I. és II. vízbázis védőterületek („B” hidrogeológiai védőterület, „B” rétegbeni hidrogeológiai védőterület felszíni vetülete) nem érintik. A tervezési területen felszíni vízfolyás nincs, azonban egy kavicskitermelésből fennmaradt horgásztóként hasznosított egykori bányató található a déli részén. A tó 2-3 méterrel a talajvízszint felett (9-10 m) helyezkedik el, szintjét mesterségesen, talajvízből történő szivattyúzással szabályozzák. A terület talajvíze a korábbi megfigyelések alapján elnitrátosodott, így emberi hasznosítása nem alkalmas.

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 vizsgált területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a közlekedési eredetű légszennyezés és a mezőgazdasági porszennyezés van negatív hatással.

A terület részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat, de valószínűsíthető, hogy az időszakosan ugaron álló szántóterületek felől érkező, illetőleg a földutakon történő közlekedés miatt keletkező porterhelés befolyásolhatja alkalmasságát a térség levegőtisztasági helyzetét, mivel a környéken sem szennyező ipar, sem szagos-bűzös létesítmény nem található.



18. ábra: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe – Közúti zaj: 2017 – részlet
(Forrás: VIBROCOMP)

A területen a **zaj- és rezgésterhelés** mértéke nem számottevő, zajforrásként a területen egyedüli burkolt útként jelenlévő, a nyugati határán futó Almáskert út/Aratás utca vonala említhető meg.

A vizsgált, többnyire hasznosítatlan terület, valamint a környező gazdasági-ipari területek a zaj- és rezgésterhelésre kevésbé érzékenyek. A területen tervezett beruházásokkal azonban, várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések is megjelennek majd, melyek hatásaival is számolni kell.

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

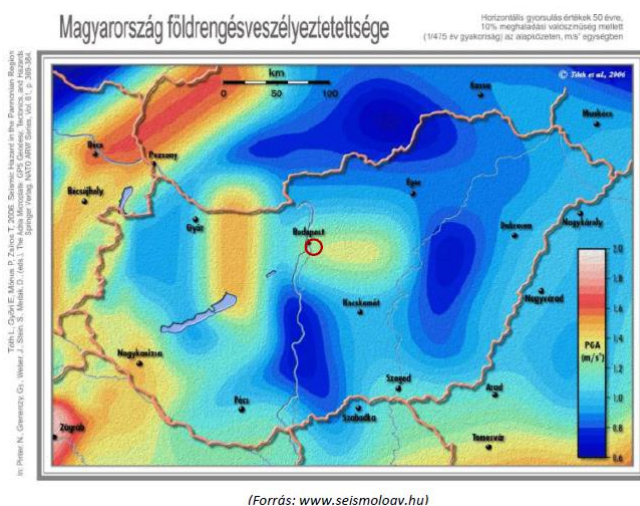
nem jellemző. A vizsgált területen található sporthorgászto környezetében a kommunális hulladékszállítás a Gyáli illetőségű ASA végzi.

1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

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 II. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Vecsést, és így a tervezési területet **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 találhatók. A tervezési terület ugyanakkor korábban kavicsbányaként működött, melyet részben építési törmelékkel, földdel és inert hulladékkal töltöttek fel, így a tervezett beruházás során az alapozási munkálatoknál különösen körültekintően szükséges eljárni.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen **belvízjárta** területek övezete nem érinti Vecsés területét, így a tervezési területet sem. Árvízvesztély, árvízvesztélyes területek a vizsgált területen nincsenek.



Magyarország **földrengés-veszélyeztetettségi** térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forráshoznak földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét. Az adatok alapján Vecsés település területén $1,1-1,3 \text{ m/s}^2$ a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

A területet kedvezőtlen **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások nem érintik. **Tevékenységéből adódó korlátozásoknak** tekinthető ugyanakkor a vizsgált területen áthaladó országos közművezetékek és védőtávolságaik jelenléte. A területet a Százhalombatta – Ferihegy DN 150-es termékvezeték (kerozin) és Gyál-Ferihegy hírközlő kábel és védőtávolságai érintik.

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.)

1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület déli részén korábban kavicsbánya működött „Vecsés VI. – kavics” védnév alatt, melyet bezárása után a Budapesti Bányakapitányság BKK/507/24/2010. számú határozatában törölt a nyilvántartásból. A bányatelken a szükséges tájrendezést végrehajtották. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal nyilvántartása alapján a tervezési területen jelenleg sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon terület nincs, ugyanakkor – mint Vecsés jelentős részét - földtani és szénhidrogén koncessziós kutatás területe érinti.

1.15. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

Vecsés a mérsékelt éghajlati övben helyezkedő, kontinentális éghajlatú város. A több év alatt mért átlag hőmérséklete 10,5 °C, míg évi középhőmérséklete 11,3 °C. Az éves hőingás 20-21 °C közötti. A napsütéses órák száma átlagosan évi 2000 óra. A terület éves csapadékmennyisége 550 mm körüli érték, mely az ország szinte legszárazabb vidékeire jellemző adat. Országos éghajlati viszonyainak alakulásában egyértelműen megjelenik a globális klímaváltozás. 1983 és 2012 között Vecsésen, mintegy 1,2 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában. Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása, mint például a hőség hullámok és aszályok sűrűbb előfordulása.

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 helyi szabályok a tágabb környezetben.

A mezoklimatikus jelenségek közül megemlítendő a hősziget-hatás, melynek következtében a település sűrűn beépített területeinek hőmérséklete több fokkal melegebb is lehet a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező, illetve víz közelében, vagy a külső területeken mérhető értéknél. A tervezési terület - ilyen jelleggel - jelenleg kedvező lokális klimatikus adottságokkal rendelkezik, melyet a területen lévő erdő és növényzet, valamint a horgászto vízfelületének hűtő hatása biztosít. A vizsgált terület tervezett beépítésével, valamint a burkolt felületek arányának növelésével a területen tervezett beruházás lokálisan befolyásolhatja mikrokörnyezetének klimatikus viszonyait. A lehető legkisebb negatív hatás érdekében törekedni szükséges a vízfelületek és a lehető legtöbb növényzet, erdőterület megtartására a tervezett állapotban is.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett terület legfontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Elhelyezkedés	Területrendezési tervi környezet	Településrendezési tervi környezet	Településszerkezeti módosítás igénye	Humáninfrastrukturális és gazdasági érintettség
A vizsgált terület Vecsés külterületén helyezkedik el. Nyugaton meglévő települési jelentőségű út. Dűlőutak, földutak. A területet tömegközlekedési hálózat nem szolgálja ki.	A magasabb szintű tervek nem tartalmazzák a beruházást és a tervezett módosítást kizáró okokat. Erdőterület megszüntetése esetén az erdők pótlása településen belül szükséges.	A hatályos Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása szükséges.	Igen	Nincs humáninfrastruktúra a területen. A terület gazdasági jelentősége jelenleg nem jelentős. Korábban kavicsbánya működött a területen. A tervezett beruházás a terület jelentős mértékű gazdasági növekedését eredményezheti.
Beépítettség	Zöldfelületi viszonyok	Közüti kapcsolatok	Közmű feltételek	Környezetvédelem és katasztrófavédelem
A terület jelentős része beépítetlen. Kisebb beépítés a sporthorgásztó és az egykori gyümölcsös mentén található. A tervezett fejlesztés során jelentős logisztikai beruházásokra lehet számítani, a beépítési paraméterek betartása mellett.	Meglévő egykori bányató – ma horgásztó. Egykori bánya táj- és tereprendezése megtörtént. Mezőgazdasági-, erdő- és parlagterületek mozaikja. Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő jelenléte.	A terület nagy része jelenleg feltáratlan, dűlő és földutak közelítik meg. Almáskert út/Aratás utca – települési jelentőségű burkolt út. Kiváló elhelyezkedés, lehetőség a közlekedési infrastruktúra kiépítésére. Tömegközlekedési vonal nem szolgálja ki a területet. Kerékpáros, gyalogos infrastruktúra nem kiépített.	A terület közmű infrastruktúrája nem teljes. A terület teljes közművesítése a környező rendszerekről biztosítandó. Megújuló energiaforrások alkalmazásának lehetőségei.	A tervezett fejlesztést környezetvédelmi és egyéb korlátozási szempontok nem akadályozzák. A területet a Százhalombatta – Férihegy DN 150-es termékvezeték (kerozin) és Gyál-Férihegy hírközlő kábel és védőtávolságai érinti, mint korlátozó tényezők, de a vezetékek áthelyezése tervezett. A terület déli, dél-nyugati része feltöltött terület.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési terület Vecsés város nyugati határán, külterületen a „Déli külterületi gyűrű” városrészben helyezkedik el így Budapest XVIII. kerületével és Gyál várossal is határos. Városszerkezeti szempontból előnyös helyzete az úthálózat jövőbeni megfelelő kiépítésével válhat teljessé, jelenleg ugyanis csupán egy burkolt útról közelíthető meg – Almáskert út/Aratás utca – mely települési jelentőségű út. A területen főként mezőgazdasági művelés alatt álló területek, erdőterületek, és egy korábban megszűnt, rekultivált kavicsbánya parlagterületei találhatók, valamint keleten egy szintén a bányaművelésből maradt tó tölt be rekreációs funkciót. E horgásztó környezetében található egyedül némi beépítés. Az igények eddigi hiányában a terület közműinfrastruktúrája még nem kiépített, de a környező rendszerek segítségével a jövőbeni kiépítés – a szükséges fejlesztéseket követően – feltehetően biztosítható.

A vizsgált területen a jövőben gazdasági/logisztikai funkció telepítése tervezett, mely a hatályos településfejlesztési dokumentumokban előírt céloknak is megfelel. A tervezett módosítás infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján biztosíthatók, melyek az alátámasztó munkarészben kerülnek részletesen kifejtésre.

3.2. ÖSSZEGZÉS

A bemutatott vizsgálatok alapján a tervezett módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy a tervezési területen jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadály előre láthatóan nem korlátozza a hatályos településrendezési eszközök módosítását, beleértve a hatályos Településszerkezeti tervet, Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét képező Szabályozási tervet. A tervezett módosítás keretében beépítésre szánt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kiterjedésének módosítása, új területének kijelölése tervezett, a jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, de tervezett kereskedelmi, szolgáltató területként jelölt területeken, érintve a különleges- és erdőterületek kiterjedését is. A tervezett állapot a jelenlegi települési struktúrához és a város fejlesztési célrendszeréhez is illeszkedik.

A tervezési területen tervezett módosítási szándékot a helyi önkormányzat előzetesen támogatta.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA – BEÉPÍTÉSI TERV

Jelen dokumentáció Vecsés város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához készült. A tervezett módosítás célja a tervezési terület gazdasági, logisztikai jellegű hasznosítási lehetőségének megteremtése, a jelenleginél kedvezőbb feltételek mellett. Ehhez a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges. A tervezett funkció a vizsgált terület egy részén a hatályos tervek alapján már ma is megvalósítható, azonban az előnyösebb telepítési és területkihasználási lehetőségek miatt, szükségessé vált a tervezési területen található nagyobb erdőterület geometriájának módosítása, illetve egyéb jelenleg beépítésre nem szánt területrészek gazdasági építési övezetbe való átsorolása is, a hatályos magasabb szintű jogszabályokban megfogalmazott feltételek teljesülése mellett.

A tervezett módosítást követően a jelenlegi beépítetlen gazdasági területek és az átsorolásra tervezett beépítésre nem szánt területek egységes gazdasági célú épületekkel való beépítése tervezett, a továbbiakban bemutatásra kerülő beépítési terv szerint. A beépítési terv egy részén felhasználásra került az S.C. Bauproject S.R.L. által készített beépítési koncepció is.

A jelentős beépítés mellett megvalósuló, elsősorban logisztikai funkció megjelenésének feltétele a csatlakozó, feltáró és kiszolgáló infrastruktúra-hálózatok megfelelő kiépítése is, melyek a szakági alátámasztó munkarészekben kerülnek részletesen kifejtésre.

A tervezett módosítás keretében a fejlesztési területen megszűnő erdőterületek, illetve a magasabb szintű jogszabályok alapján az új beépítésre szánt területek miatt kijelölendő új erdőterületek, a hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékben, a tervezési területen belül pótlásra kerülnek.

A módosítás keretében a Gksz jelű építési övezeten belül a maximális épületmagasság 15 méterben kerül meghatározásra, a tervezett logisztikai célú beépítés megvalósíthatóságának érdekében. Emiatt a teljes Gksz jelű gazdasági területen egy új, Gksz-SZ-8 jelű új építési övezet kijelölése tervezett, melyben csak a maximális épületmagasság értéke tér el a jelenlegi Gksz-SZ-1 jelű építési övezet beépítési paramétereitől.

A tervezési terület részét képező horgász- és öntöző tó jelenlegi funkciója a jövőben szintén változásra tervezett. A tó kapcsán 2020 decemberében benyújtásra került egy vízjogi változtatási kérelem, melynek eredményeként a tó státusza csapadékvíz-gyűjtő és tározó-ra változhat. Ebben az esetben a jelenlegi rekreációs (horgászati) funkció megszűnésével lehet számolni és emiatt a tó területének és környezetének rekreációs célú besorolása helyett, alapvetően vízgazdálkodási célú, de szintén beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése tervezett.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban, az elkészült Telepítési tanulmányterv alapján a terület Tulajdonosa és az Önkormányzat előzetesen településrendezési szerződést kötött, melynek keretében megegyeztek a tervezett átsorolás részleteiről és vonzatairól.

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Az Alacskai út - Almáskert út
menti terület vonatkozásában



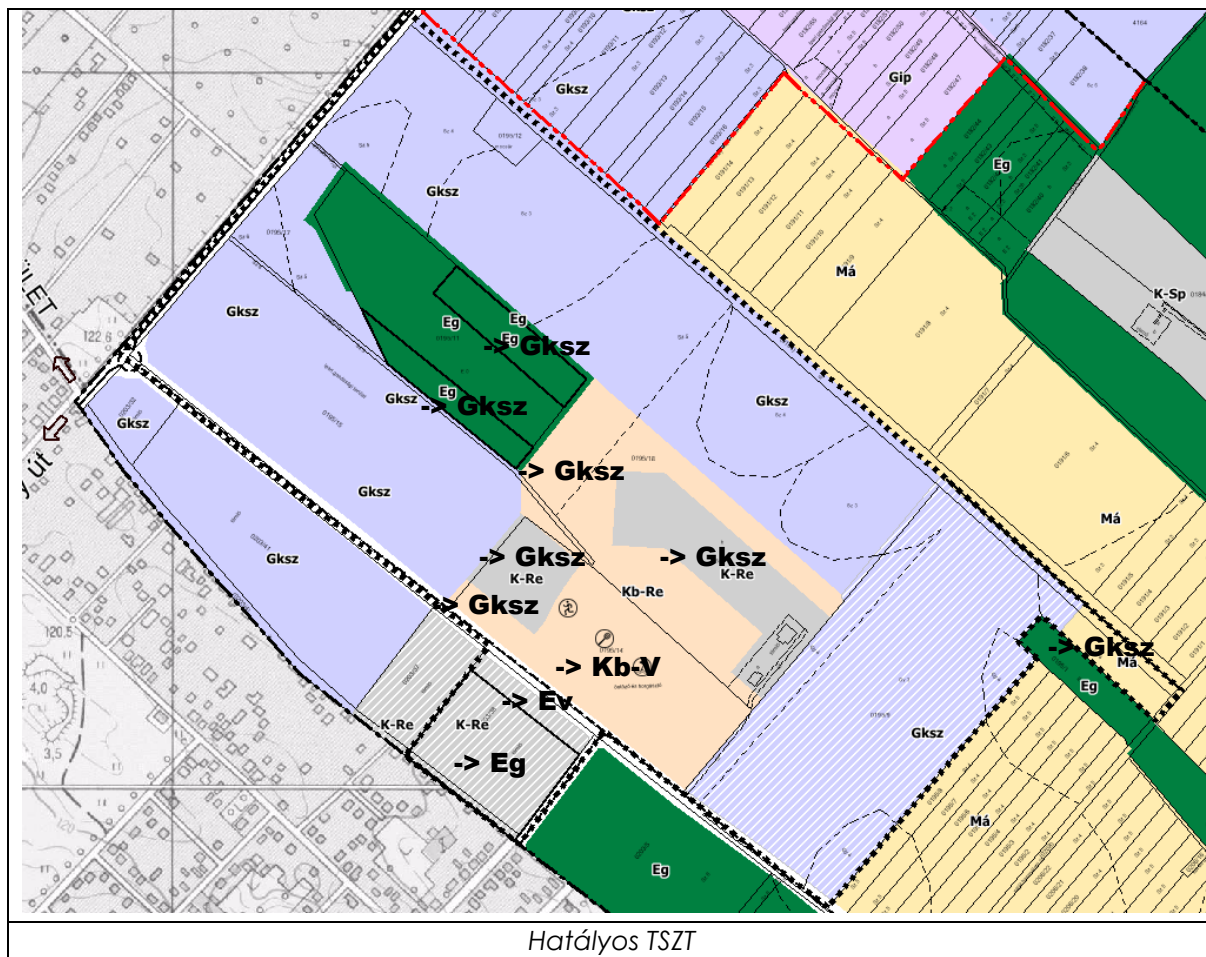
Jelmagyarázat

- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Vízfelület
- Zöldfelület
- Fa, fás-bokros terület, erdő
- Burkolat (út, rakodó, járda, parkoló)
- Településhatár
- Telekhatár

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területen tervezett módosítás kapcsán egyaránt szükséges a hatályos Településszerkezeti terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat és a hozzá kapcsolódó Szabályozási terv módosítása is.

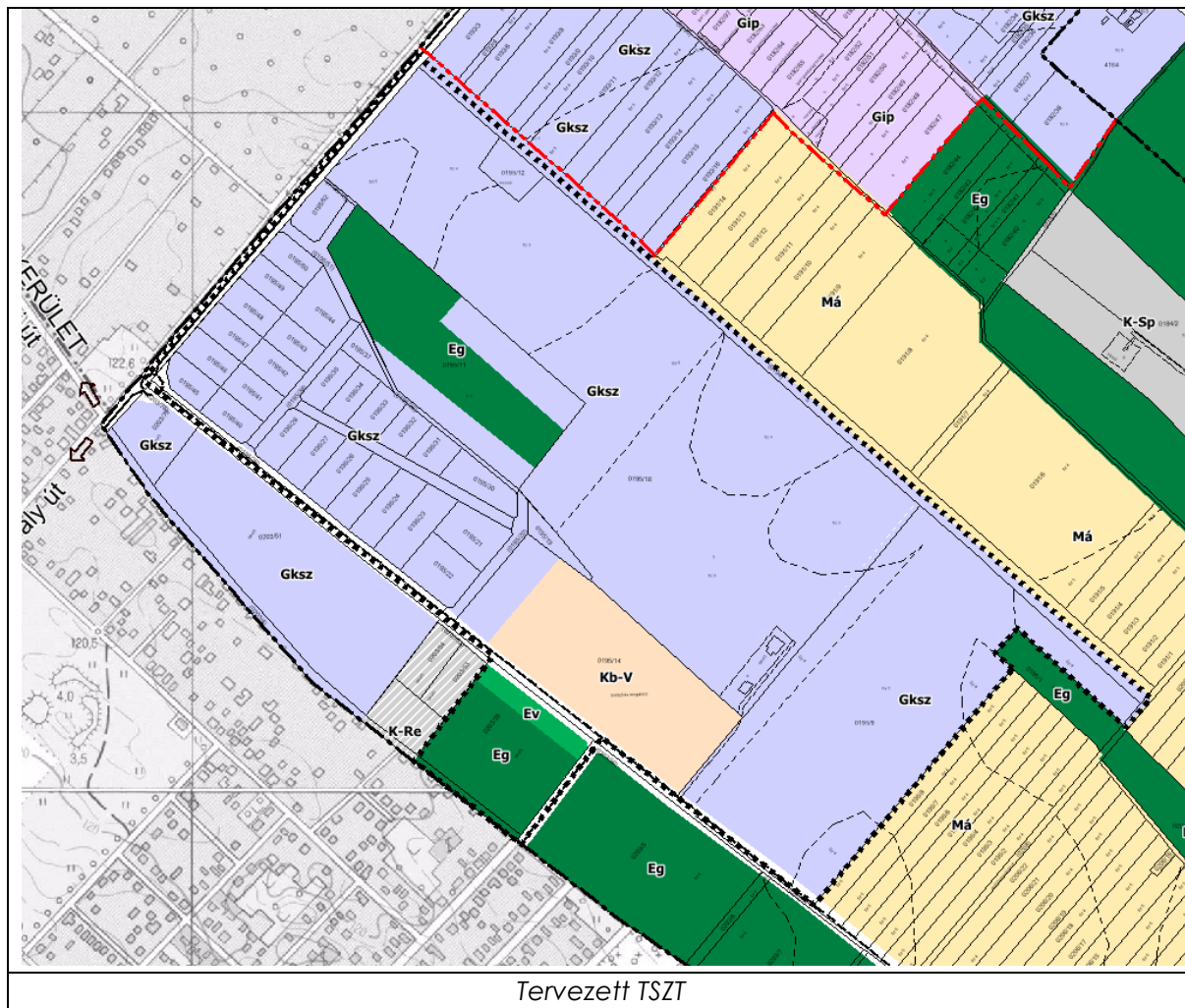
5.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA



A tervezett módosítás keretében:

- új Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kerülnek kijelölésre a jelenlegi K-Re jelű, rekreációs célú, beépítésre szánt különleges területeken (kivéve 0195/14 hrsz. mely csak részben érintett);
- új beépítésre szánt területként, szintén Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kerülnek kijelölésre a jelenlegi beépítésre nem szánt Kb-Re jelű, rekreációs célú különleges területeken (kivéve 0195/14 hrsz., mely csak részben érintett), az Eg jelű, gazdasági erdőterületek egy részén és egy kisebb Má jelű, általános mezőgazdasági területen is;
- a TSZT-n jelenleg tervezett Gksz területként jelölt területrészen lekerül a „tervezett” jelölés a tervről;
- a 0195/14 hrsz-ú ingatlan területén nem beépítésre szánt területként tervezett területrészek Kb-V jelű, különleges vízgazdálkodási területbe kerülnek átsorolásra;

- a magasabb szintű jogszabályok alapján pótlási kötelezettség keletkezik a fenti módosítások kapcsán az erdőterületek vonatkozásába (Eg, Ev), mely területek a gyáli határban lévő K-Re jelű, beépítésre szánt különleges területen kerülnek pótlásra;
- a tó térségében piktogrammal jelölt rekreációs funkciók is törlésre kerülnek a tervezett területfelhasználással összhangban.

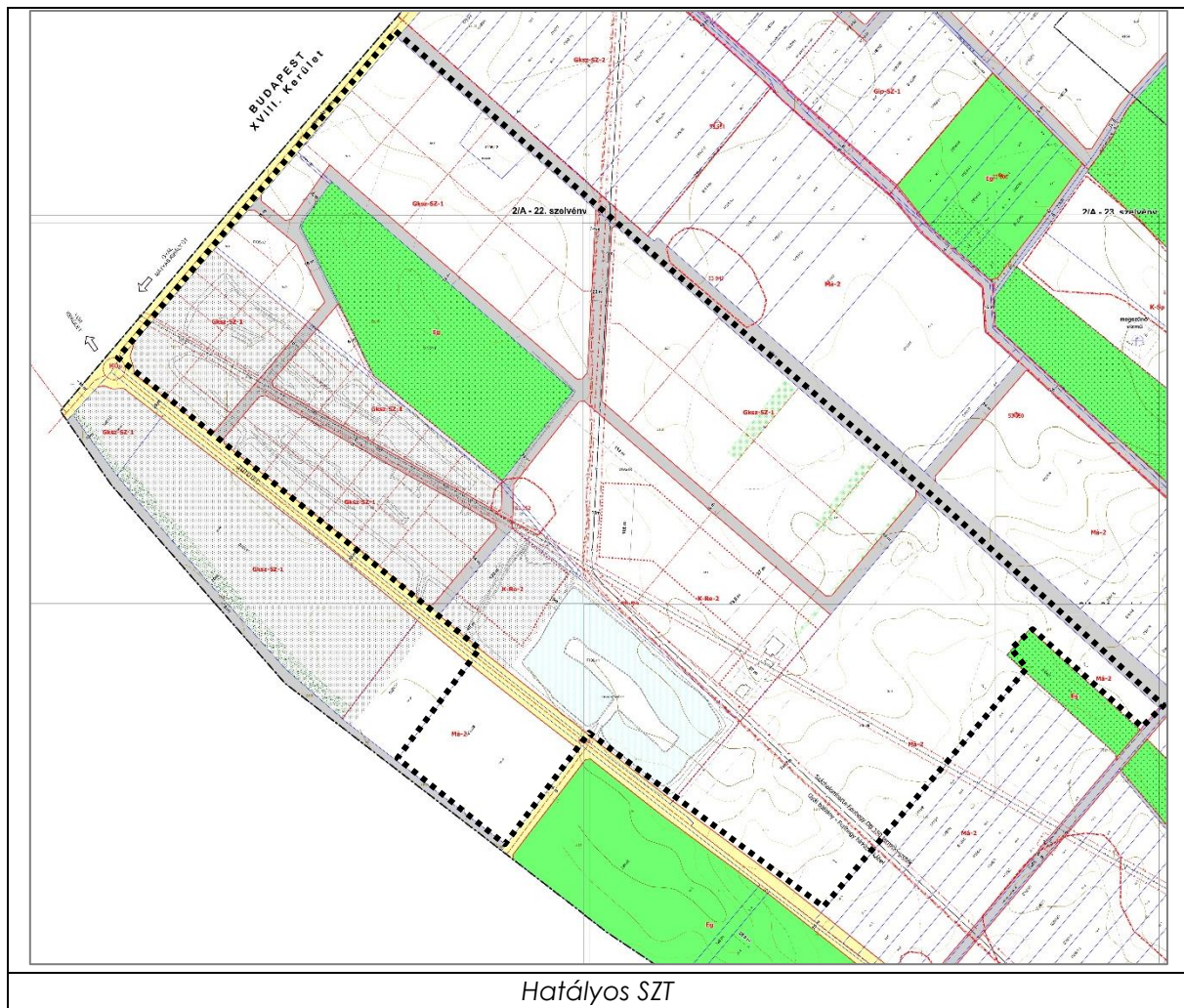


A tervezett módosítások területi mérlege:

Területi mérleg			
Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
Területfelhasználás	Terület (m ²)	Területfelhasználás	Terület (m ²)
Gksz	494 541	Gksz	639 524
K-Re	82 114	Kb-V	56 577
Kb-Re	114 902	Eg	70 812
Má	10 133	Ev	5 589
Eg	70 812		
Összesen:	772 502 m²	Összesen:	772 502

A magasabb szintű tervek előírásainak való megfelelést külön fejezetben igazoljuk.

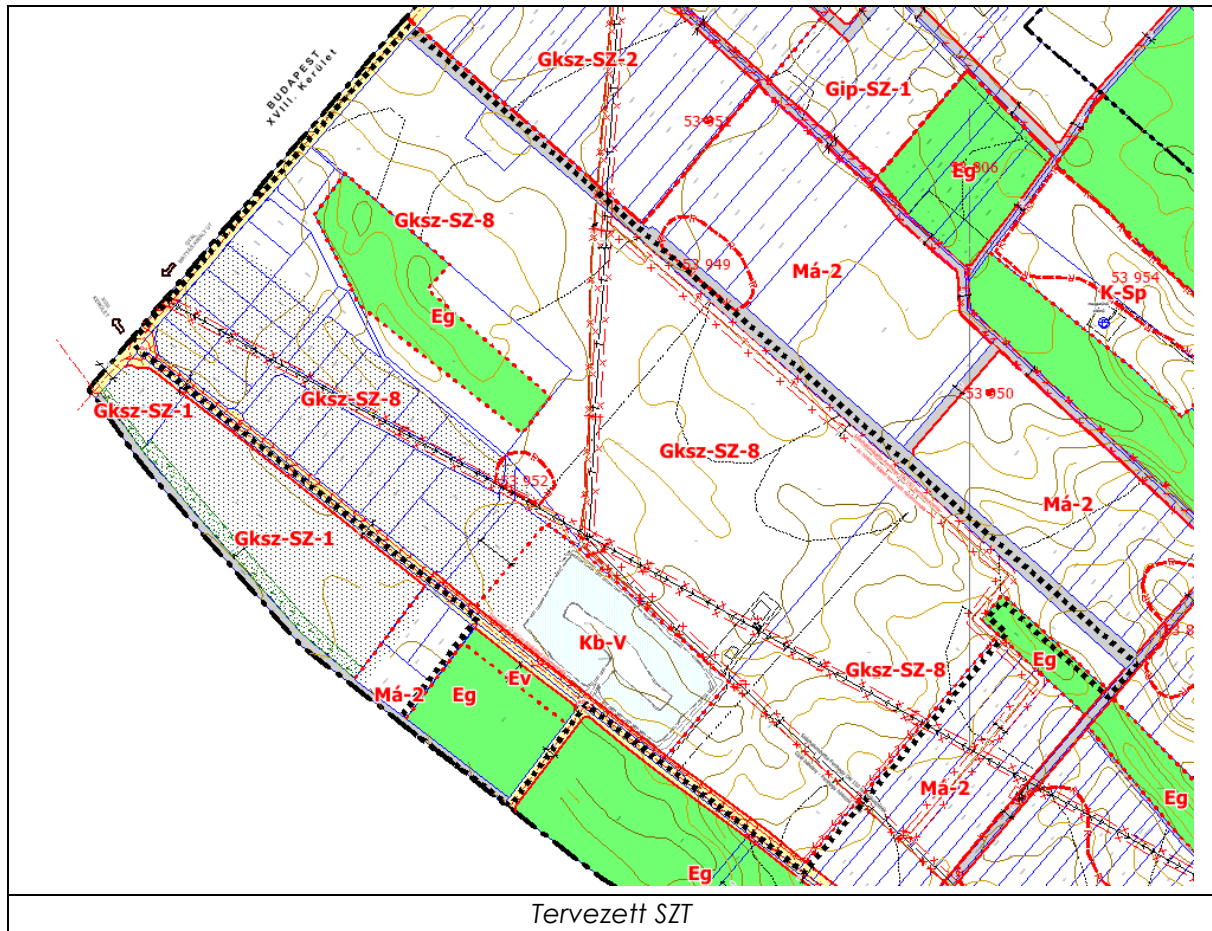
5.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (VÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA



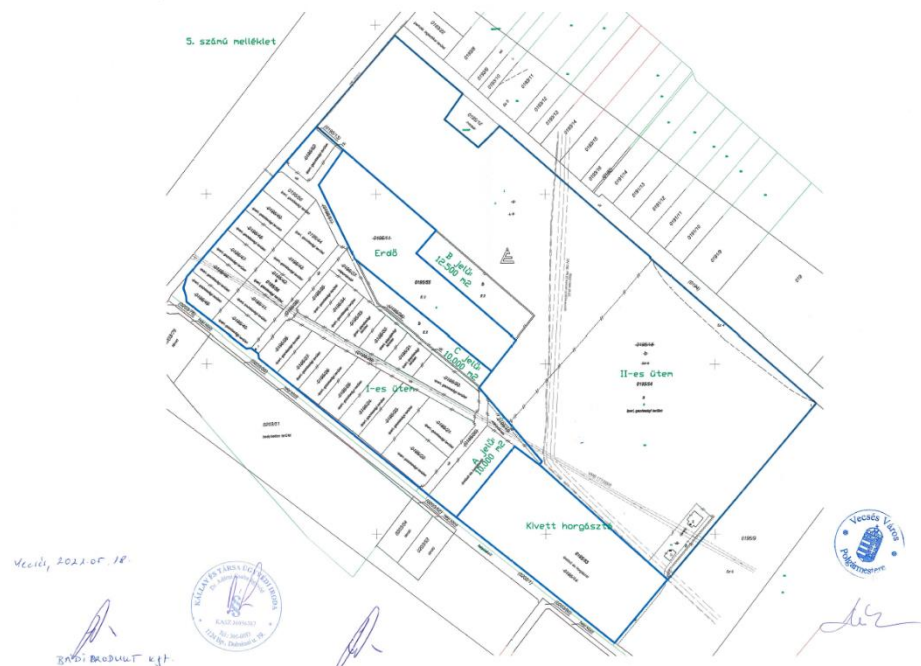
A tervezett módosítás keretében:

- a TSZT tervezett módosításának megfelelő építési övezetek és övezetek kerülnek kijelölésre a Szabályozási terv érintett (2/A. - 22, 23, 30, 31, 38, 39) tervlapjain;
- a jelenlegi Gksz-SZ-1 építési övezet helyett, a tervezési terület gazdasági építési övezeteinek területén Gksz-SZ-8 jelű építési övezet kerül kijelölésre, mely új elemként kerül a VÉSZ-be és annyiban tér el a korábbi Gksz-SZ-1 építési övezettől, hogy az építési paraméterek között meghatározott maximális épületmagasság 15 méterre módosul;
- szintén új övezetként kerül a VÉSZ-be a Kb-V jelű, beépítésre nem szánt különleges vízgazdálkodási terület, mely a tervezési területen található tó tervezett hasznosításához igazodó övezet. Az övezet az övezeti paramétereiben megegyezik a korábbi besorolással, csak a nevesített funkció változik a területen;
- a tervezési területen, a korábbi fejlesztési elképzelések alapján kiszabályozott közterületek és javasolt telekhatárok törlésre kerülnek, mivel az új fejlesztési koncepció szerint a terület egy egységként kerülne hasznosításra, amit a hatályos terv szerinti tagolások ellehetetlenítenek;
- a tervezett állapotban kiváltásra kerül a területet átszelő kerozin távvezeték és kísérő vezetéke, melyek új nyomvonala tervezett elemként kerül fel a Szabályozási tervre;

- a 0195/9 helyrajzi számú telek határán egy új magánút kialakítását irányozza elő a terv, melynek megvalósítása nem kötelező;
- a tervezett állapotban a feltöltött területek beépítését a mindenkoris részletes geotechnikai véleményhez/jelentéshez köti a HÉSZ.



Megjegyzés: A Szabályozási tervhez használt hivatalos alaptérkép még nem tartalmazza a már folyamatban lévő telekalakítási eljárások során tervezett összevonásokat és egyéb új telekalakításokat. Ezeket a mellékelt ábrán szemléltetjük:



5.3. A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET (TKR) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A tervezési területen tervezett, a településszerkezetet is érintő módosítások azt eredményezik, hogy az érintett területek területfelhasználása megváltozik, így a TAK-ban és TKR-ben is szereplő, a „*településképi szempontból meghatározó területeket*” bemutató ábra tartalmát is a TAK, illetve a TKR legközelebbi felülvizsgálatakor, a jelen módosítás keretében megváltozó településszerkezeti viszonyokhoz szükséges igazítani.

6. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

6.1. AZ MATrT ÉS A 9/2019. (VI.14.) MVM RENDELET (MR.) TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Előírás:

„MATrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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”

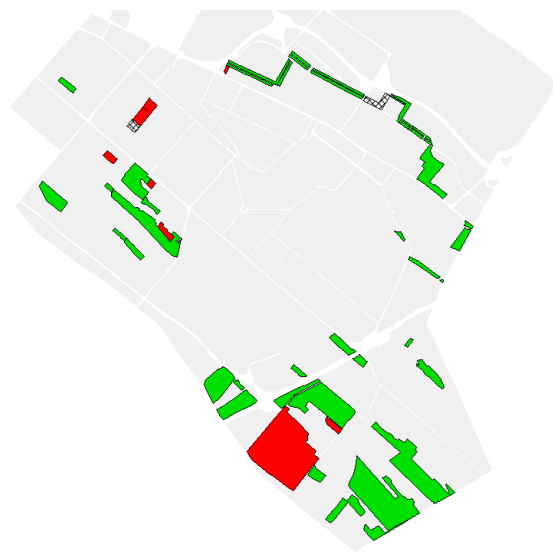
„MATrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 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.”

„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.”

Megfelelés:

Vecsés közigazgatási területén az erdők övezetének területe ~299,34 ha. Ebből a területből kivonhatók a jogszabály szerint a 2019. március 15-e előtt, vagyis a 2018. június 30. napjától hatályos vecsési TSZT alapján beépítésre szánt területként, valamint az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján települési térségbe sorolt területek. Az erdők övezetének azon területe, melyben már nem szerepelnek az MATrT 29. §-ában felsorolt kivételek közé tartozó részterületek ~228,47 ha. Az erdők övezetének, az MATrT 29. §-a alapján csökkentett területéből, a jelenleg hatályos vecsési TSZT-ben, erdő területfelhasználásba sorolt területek mérete ~223,60 ha.

A csatolt összefoglaló térképen fekete kerettel látható a Vecsés területét érintő erdő övezet területe (~299,34 ha). A pirossal színezett foltok területét a számításkor nem kell figyelembe venni az MATrT 29. §-a alapján (~70,87 ha). A zölddel színezett foltok azon területek, melyek az erdő övezetbe tartoznak és a hatályos TSZT alapján is erdőterületbe soroltak (~223,60 ha). A négyzetrácsos területek bár erdő övezetbe



tartoznak, de a hatályos TSZT alapján nem erdőterületbe soroltak (~4,87 ha). Mivel a ~228,47 ha területből a hatályos TSZT-n ~223,60 hektár erdő területfelhasználásba sorolt, ami 97,87%-ot jelent, a jogszabályi tartalék az előírás vonatkozásában 2,87%, vagyis ~6,56 hektár. Jelen módosítás keretében 2,25 ha erdő területfelhasználású terület kerül megszüntetésre és áthelyezésre az erdők övezetének területéből, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

A településen az erdőterületként kijelölt övezetek nagysága nem csökkent, sőt az MATrT 12. § (3) bekezdése alapján, kis mértékben növekedett, ami szintén **megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

Előírás:

„MATrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

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 [...],

Megfelelés:

Mezőgazdasági térség területét jelen módosítás keretében csak a mellékelt ábrán látható kisebb teleknyúlvány érinti, melynek területén az Má jelű, általános mezőgazdasági területfelhasználás módosítása tervezett Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területre. A módosítással érintett terület összesen 1,0133 ha méretű. Az adatszolgáltatásként kapott térségi területfelhasználási kategóriák közül a Vecsés területét érintő mezőgazdasági térség összterülete 907,1589 ha. A két szám egymáshoz viszonyított aránya: 0,0011...%, vagyis a tervezett módosítás a területi mérlegben olyan kis mértékű változást okoz, melynek következtében a tervezett állapot területi mérlegének a mezőgazdasági térséghez viszonyított aránya nem változik érdemben. **A tervezett módosítások megfelelnek a jogszabálynak.**



Előírás:

„MATrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet jelölhető”

Megfelelés:

A települési térség területén belül **a tervezett módosítások megfelelnek a jogszabálynak.**

Előírás:

„MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben 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 alkalmazni, 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 véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

„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 igénybevételeivel 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 megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki [...].

„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."

Megfelelés:

Azon területek, melyeken új beépítésre szánt terület került kijelölésre az MATrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve - alapján települési térségbe sorolt, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódik, ahogy a hatályos TSZT szerinti beépítésre szánt területekhez is, így illeszkednek a meglévő településszerkezethez. Az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határától mért 200 méteres távolságon kívül esnek, így nem okozzák a települések indokolatlan összenövését sem, sőt a gyáli közigazgatási határ mentén a korábbi beépítésre szánt terület megszüntetésre kerül és helyén erdőterület kerül kijelölésre.

A kijelölésre kerülő új gazdasági területek a meglévő gazdasági területekhez csatlakoznak. A módosításra azért van szükség, mert a teljes tervezési területen megvalósítani tervezett fejlesztések és a fejlesztések keretében létrejövő logisztikai épületek tervezett geometriai

kialakítása ezt indokolja. Ez alapján a tervezett fejlesztés konkrét helyhez kötött, mivel hasonló méretű egybefüggő szabad gazdasági terület nincs a fejlesztési terület környezetében.

A tervezett módosítás esetében nincs olyan ismert táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempont, mely társadalmi érdekeket sértene. A terület jelenleg is magántulajdonban van és a területet nem érintik a felsorolt szempontok alá tartozó korlátozó tényezők. Ez alól egy db nyilvántartott régészeti lelőhely és egy erdőkataszteri nyilvántartásban szereplő erdő jelent kivételt. A régészeti lelőhellyel kapcsolatban a magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni a tervezett beruházás megvalósítása során, míg az erdőterülettel kapcsolatban megállapítható, hogy a kataszteri erdő egy része megszüntetésre kerül, de tervezési területen belül, Gyál határában ennek pótlása is megvalósításra kerül, míg a területfelhasználási kategória tekintetében már korábban megállapítást nyert, hogy a település területére vetített erdőterületek mérete nem csökkent, sőt kis mértékben növekedett.

Az erdőterületek növekedését a bemutatott 5%-os szabály okozza. Új beépítésre szánt terület összesen 10,36 ha területen kerül kijelölésre. Ennek 5%-a 5182 m², vagyis ekkora területen kellene a szabály szerint új erdőterületet kijelölni. Ha ekkora erdőterületet jelölnénk ki az erdőterületek kijelölésére, a tervezési területen belül rendelkezésre álló területen, akkor annak területéből mindössze 407 m² maradhatna egyéb célú hasznosításra, azonban a hatályos terv szerinti vonatkozó övezetben a minimális telekméret 4000 m², így ezt a maradék 407 m²-t is végül erdőterületként jelöltük és így összesen 5589 m², a jogszabály szerinti Ev jelű, védelmi célú erdőterületet jelöltünk ki újonnan a területen.

A tervezett módosítás a területen megvalósítani tervezett új funkció az ellátáshoz szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás biztosítása mellett valósul majd meg. Ennek részletei a szakági alátámasztó munkarészekben kerülnek részletesen kifejtésre.

A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület a települési térségen kívül, de ahhoz közvetlenül csatlakozva, erdőgazdálkodási térség területén (2,25 ha), illetve mezőgazdasági térség területén (1,01 ha) kerül kijelölésre. Mindkét terület kijelölése megfelel a saját térségére vonatkozó szabályoknak, ezt korábban bemutattuk. A települési térség 2%-os növekménye kapcsán megállapítható, hogy Vecsés területén a települési térség mérete: 1788,70 ha. A települési térségen kívül kijelölt beépítésre szánt területek eddig: 7,78 ha területet fednek le, melyhez csatlakozik a jelen eljárásban kijelölendő 3,26 ha. A tervezett állapotban a települési térség összes növekménye 11,04 ha, ami a teljes települési térség 0,6%-a. Ez az érték megfelel a jogszabályi előírásnak.



A bemutatott szempontok és számítások alapján **az új beépítésre szánt területek kijelölése minden a jogszabályban előírt feltételnek megfelel.**

Előírás:

„MR. 5. § (1) A vízminőség-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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Megfelelés:

Az előírásnak megfelelően Vecsés város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellemmel érintett területek lehatárolását, mind az e területükre vonatkozó előírásokat. A jelenlegi lehatárolás szerint a tervezési területet vízvédellemmel kapcsolatos védőterületek és/vagy korlátozások nem érintik. Emiatt a tervezett módosítás okán a hatályos településrendezési eszközökben szereplő vízvédellemmel érintett területi lehatárolások és az azokra vonatkozó előírások nem változnak.

Előírás:

„MR. 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon 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 nyersanyagvagyon”

Megfelelés:

A tervezési területet a hatályos településrendezési eszközök szerint bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A hatályos TSZT, valamint a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint Vecsés területén mindössze egy bányatelek található, a település nyugati határában. A tervezési területet és Vecsés nagy részét CH koncessziós kutatás érinti.

6.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

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 módosítások kapcsán új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül. Ennek megfelelően megvizsgáltuk a tervezett módosítások biológiai aktivitásérték-egyenlegét, melynek eredményét táblázatba szerkesztettük:

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás			
Jelenlegi állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Gksz	49,46	0,4	19,784
K-Re	8,21	1,5	12,315
Kb-Re	11,49	3	34,47
Má	1,01	3,7	3,737
Eg	7,08	9	63,72
Összesen:	77,25	Összesen:	134,026
Tervezett állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Gksz	63,95	0,4	25,58
Kb-V	5,66	3	16,98
Eg	7,08	9	63,72
Ev	0,56	9	5,04
Összesen:	77,25	Összesen:	111,32

A fenti táblázat alapján a település közigazgatási területére számított **BIAé 22,706 ponttal csökken** a tervezett módosítások eredményeként.

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 szerint:

„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.”

Ezen felül a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése szerint:

„Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

Jelen eljárás keretében nem készül a teljes közigazgatási területre új településszerkezeti terv, így a legutóbbi teljes közigazgatási területre készült településszerkezeti terv elkészítésekor keletkezett tartalékból a fenti érték levonható. Így a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig **a BIAé tartalék jelen módosítást követően 349,8593-ra módosul**, amit az előírásnak megfelelően a TSZT leíró mellékletében is rögzíteni kell.

6.3. OTÉK - 253/1997. (XII.20.) KORM. RENDELET MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A tervezett módosítások az OTÉK adta kereteken belül megvalósíthatók, nincs szükség az OTÉK-tól való eltérésre.

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

7.1.1. A TERÜLET BEÉPÍTÉSÉNEK FORGALMI ELŐREBECSLÉSE

A terület beépítésének forgalmi előrebecslését a térség hasonló logisztikai létesítményeinek mérései alapján készítettük el (pl.: PEPCO logisztikai központ, Gyál). A 100000 m² beépített területű létesítmény napi teherjárműforgalma 400 jármű/nap, ez Ejármű értékben 1000 Ejármű/nap. A személygépjármű forgalom 7-800 jármű/nap.

A tervezett beépítés max. paraméterei:

1. tömb	222 000 m ²
2. tömb	68 000 m ²
összesen:	290 000 m ²

Ennek megfelelően a terület várható teherforgalma mintegy 1200 teherjármű/nap. A teherjárművek kategória szerinti megoszlása és egységjármű szorzói:

12 t feletti	50 %	$E_j = 3 \times j$	=	1800 Ej/nap
7,5 t – 12 t	20 %	$E_j = 2,2 \times j$	=	528 Ej/nap
3,5 t – 7,5 t	30 %	$E_j = 1,5 \times j$	=	540 Ej/nap

A teherforgalom irány szerinti megoszlásánál a nehéz teherforgalom 90 %-át az M0 felé tételeztük fel, és csak 10 %-át a Széchenyi út – Lőrinci út – Lincoln út – M4 irányban az összítőmeg – korlátozásokat figyelembe véve.

A 12 t alatti teherforgalom iránya várhatóan 75 % M0, 25 % M4.

A személygépjármű forgalom várható nagysága a kb. 600 (I. ütem) + 80 (II. ütem) ph alapján 2000 jármű/nap (az ügyélforgalmat is figyelembe véve).

A személygépjármű forgalom feltételezett megoszlása:

- Budapest Üllői út	10 %
- Vecsés Lőrinci út – M4	45 %
- Vecsés, központ	10 %
- Gyál	20 %
- M0	15 %

A teher- és személygépjármű forgalom várható terhelése ezek alapján

M0 felé	3000 Ejármű/nap
Széchenyi utca felé	2000 Ejármű/nap

A csúcsidei forgalom az M0 felé 600 Ejármű/óra értékre becsülhető.

7.1.2. A KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSE

A forgalmi előrebecslés alapján a jelenlegi hálózati kapcsolatok nem alkalmasak a várható forgalom lebonyolítására.

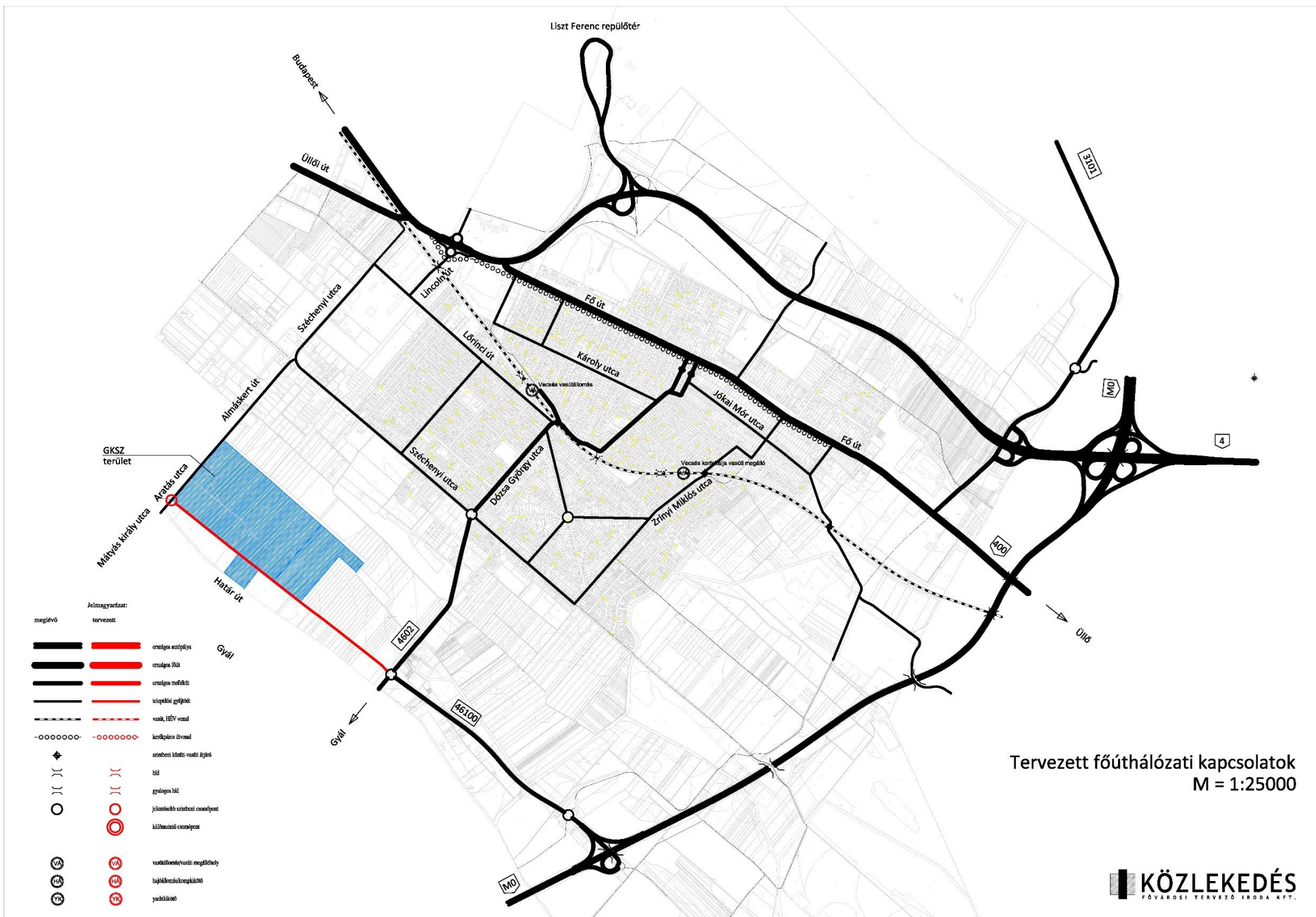
Jelenleg a nehéz forgalom a Almáskert út – Széchenyi utca – 4602 jelű út – 46100 j. út irányban érheti el az M0 autótutat, ezen szakaszok közül a Széchenyi utcán az önkormányzat nehéz teherforgalmi korlátozás bevezetését tervezi.

Az Almáskert út – Széchenyi utca csomópontban a Széchenyi utcai főirány csúcsidőszakban mért 800 Ejármű/óra forgalmába az alárendelt Almáskert úti irányból a forgalom hálózatfejlesztés nélkül, a jelenlegi T csomópontban nem tud becsatlakozni, az $F_f + F_a < 1250$ Ej/óra értéket meghaladja, a forgalom meghaladná a kapacitást, a csomópont körforgalmú átépítése szükséges. A Széchenyi utca Almáskerti út és 4602 jelű út közötti szakaszán a forgalom 10000 Ejármű/nap fölé növekedne, ezt az útszakasz nem tudja megfelelően lebonyolítani.

Ezek figyelembevételével a terület közötti kapcsolatát az ún. „Alacskai út” kiépítésével lehet megfelelően biztosítani.

Az út a 4602 jelű és 46100 jelű országos közutak meglévő körforgalmú csomópontjához és az Almáskert út – Aratás utca útvonal tervezett körforgalmú csomópontjához csatlakozik.

A tervezett út 2x1 sávós, külterületi jellegű, tervezési osztálya K.VI.A., kapacitása 2000 Ejármű/óra.



7.2. KÖZMŰ JAVASLATOK

Megjegyzés: A közmű igények az építési övezet előírása szerinti maximum értékekre lettek számítva, mely értékek a területen tervezett konkrét beruházás/beruházások keretében kerülhetnek pontosításra.

7.2.1. MÉRETEZÉSI JELLEMZŐK:

1. sz. terület:	össz terület:	530.933,2 m ²
	beépíthető terület:	238.919,9 m ² (azonos a tetőfelülettel)
	burkolható terület:	185.826,6 m ² (út, közlekedő és parkoló felületek)
	parkoló felületek:	38.687,0 m ² (fenti értéken belül)
	tó felület:	29.826,0 m ² átlagos vízmélység 3,0 m
	tó átlag víztérfogat:	89.478,0 m ³
	mértékadó csapadékindenzitás:	
		$F=533.933,2 \text{ m}^2$
		$p=4$ éves gyakoriság, 10 perces intenzitás,
		lefolyási tényező: 0,75 (Alfa)
		$i_p=270 \text{ l/sec,ha}$
		$Q=F \times i \times \text{Alfa}$
	ivóvíz normatíva:	3,0 m ³ /d,ha beépített terület értékre vonatkozóan
2. sz. terület:	össz terület:	146.839,4 m ²
	beépíthető terület:	66.077,7 m ² (azonos a tetőfelülettel)
	burkolható terület:	51.393,8 m ² (út, közlekedő és parkoló felületek)
	parkoló felületek:	7.370,0 m ² (fenti értéken belül)
	mértékadó csapadékindenzitás:	
		$F=533.933,2 \text{ m}^2$
		$p=4$ éves gyakoriság, 10 perces intenzitás,
		lefolyási tényező: 0,75 (Alfa)
		$i_p=270 \text{ l/sec,ha}$
		$Q=F \times i \times \text{Alfa}$

7.2.2. IVÓVÍZELLÁTÁS:

1. sz. terület: beépíthető terület 238.919,9 m²

ivóvíz igény: $Q_{dmax} = 23,89 \text{ ha} \times 3,0 \text{ m}^3/\text{ha} = 71,67 \text{ m}^3/\text{d}$

2. sz. terület: beépíthető terület 66.077,7 m²

ivóvíz igény: $Q_{dmax} = 6.61 \text{ ha} \times 3,0 \text{ m}^3/\text{ha} = 19,83 \text{ m}^3/\text{d}$

összesen: 91,50 m³/d

Javasolt ellátási megoldás:

A 91,50 m³/d vízmennyiség biztosíthatósága érdekében a DPMV ZRT szolgáltatóval a beépítést megelőzően megállapodást kell kötni. Várhatóan arányos vízbázis növelési hozzájárulással kell beruházónak számolnia.

Az ellátást biztosító vezeték rendszert körvezetékként kell kiépíteni, távlati igényeket is biztosító D160 KPE cső alkalmazásával.

A javasolt vezetékek az Almáskerti utca mentén a 0190 hrsz úttól indul, ahol az Almáskert utcai meglévő vezeték végpontja van. Az Almáskerti utca mentén déli irányba, majd az Alacskai út mentén épül a Dózsa György utcáig, a már kialakított közúti körforgalmi csomópontig, ahol csatlakozik a tervezett, VACS ZRT által beruházott D160 ivóvíz nyomócsőre. Kapacitás foglalás tekintetében a VACS ZRT-vel, és a DPMV ZRT-vel kell egyeztetni e csatlakozási ponton.

7.2.3. TŰZIVÉZELLÁTÁS:

tűzivíz igény: becs.5000m² tűzszakasz esetén 3900 l/perc, mely legalább 1 órán át biztosítandó

tűzivíz igény/tűzeset: $3900 \text{ l/perc} \times 60 \text{ perc} = 234 \text{ m}^3$

Javasolt megoldás:

Fent javasolt D160 vezeték átmérője és háttér táplálása miatt tűzivíz ellátásra nem alkalmas. A javasolt vezetékről a gazdasági területen belül elhelyezendő tartalék oltóvíz tárolók alkalmi töltésére azonban igénybe lehet venni. Tartalék oltóvíz tárolóként javasolható a 6.2.5. pontban ismertetett csapadékvíz tározó igénybevétele.

7.2.4. SZENNYVÍZ ELVEZETÉS:

Számított szennyvízmennyiségek az ivóvíz igényekkel azonosak:

1. sz. terület 71,67 m³/d

2. sz. terület 19,83 m³/d

összesen: 91,50 m³/d

Javasolt szennyvízelvezetési megoldás:

Két egyenértékű megoldás javasolható, melyek közül gazdasági érdekek alapján lehet dönteni azon szempont szerint, hogy a II. változatban szereplő megoldás a VACS ZRT beruházását érinti és így kapacitás tekintetében előjogai vannak.

I. változat:

Az Alacskai út és Almáskerti utca mentén D160 KPE nyomócső építendő, melyre az 1. sz. területen építendő, ez esetben központinak nevezhető átemelőbe kell mind két terület szennyvizeit bejuttatni, és ezzel az átemelővel kell a tervezett D160 nyomócsővön a

szennyvizeket az SZNY-RM jelű, meglévő D400 regionális nyomócsőbe juttatni. Feltételezhetően a 2. sz. terület szennyvizei fent nevezett, 1. sz. területen építendő átemelőbe nem lesznek gravitációsan bejuttathatók, így a 2. sz. területen is kell átemelőt építeni, mely az 1. sz. területen építendő átemelőbe köt.

II. változat:

Az Alacsikai út mentén D160 KPE nyomócső építendő, melybe az 2. sz. területen építendő központi átemelővel kell mind két terület szennyvizeit bejuttatni, és ezzel az átemelővel kell a tervezett D160 nyomócsővön a szennyvizeket az SZNY-AT jelű, tervezett és megvalósítás előtt álló VACS ZRT beruházásában épülő D160 nyomócsőbe juttatni. Ez esetben is feltételezhető, hogy az 1. sz. terület szennyvizei fent nevezett, 2. sz. területen építendő átemelőbe nem lesznek gravitációsan bejuttathatók, így az 1. sz. területen is kell átemelőt építeni, mely a 2. sz. területen építendő átemelőbe köt. E megoldásnál a VACS BERUHÁZÓ ZRT-től kell kapacitást szerezni.

7.2.5. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS:

mértékadó csapadékinтенzitás: $p=4$ éves gyakoriság, 10 perces intenzitás,

lefolyási tényező: 0,75 (Alfa)

$i_p=270$ l/sec,ha

$Q=F \times i \times \text{Alfa}$

1.sz. területről elvezetendő csapadékvíz mennyiség:

$Q=53,39 \text{ ha} \times 270 \text{ l/sec,ha} \times 0,75 = 10.811 \text{ l/sec} \times 600 = 6487 \text{ m}^3/\text{zápor}$

ebből ásványolajjal szennyezett:

$3,87 \text{ ha} \times 270 \text{ l/sec,ha} \times 0,75 = 784 \text{ l/sec} \times 600 = 470 \text{ m}^3 / \text{zápor}$

2.sz. területről elvezetendő csapadékvíz mennyiség:

$Q=F14,68 \text{ ha} \times 270 \text{ l/sec,ha} \times 0,75 = 2973 \text{ l/sec} \times 600 = 1783 \text{ m}^3/\text{zápor}$

ebből ásványolajjal szennyezett:

$0,74 \text{ ha} \times 270 \text{ l/sec,ha} \times 0,75 = 150 \text{ l/sec} \times 600 = 90 \text{ m}^3 / \text{zápor}$

Javasolt megoldás:

A tervezési terület közelében természetes, vagy mesterséges vízfolyás, mely befogadóként szóba jöhetne nem található.

Az 1. sz. területen található egy halastó, mely átminősítés után csapadékvíz tározó funkcióval fog rendelkezni. A tó víztérfogata közel 90.000 m³. E mennyiség mellett a záporonként bevezetett 8270 m³ csapadékvíz a tó térfogatának kb. 10 %-a, így a tó természetes vízháztartása várhatóan megmarad. Várható vízszint növekedés záporonként 25-30 cm lesz.

A bevezetés feltétele, hogy csak szennyezetlen csapadékvizek vezethetők a tóba. Ennek biztosítása érdekében a külön számított, parkoló felületekről lefolyó, összesen 570 m³ csapadékvizeket a tervezett főcsatornába, és a tóba vezetés előtt megfelelő hatásfokú ásványolaj leválasztó berendezéssel meg kell tisztítani.

A csapadék vizek tóba történő bevezetéséhez megfelelő átmérőjű, és megfelelő vonalon vezetett gravitációs csatornákat kell építeni a beépítési területen. Átmérőjük és lejtésük a telepítési tervek és szintek ismeretében határozható meg a későbbiek során a tó maximális vízszintjét figyelembe véve.

A tó tartalék oltóvíz tárolóként közel állandó térfogatát tekintve figyelembe vehető.

A tervezett gazdasági területen belül zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kell kialakítani. Az elvezetési módnál törekedni kell arra, hogy a szennyezetlen csapadékvizekből minél nagyobb mennyiség kerüljön visszatartásra a zöldfelületeken hasznosítva.

7.2.6. ENERGIAKÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI ADOTTSÁGOK-FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Vecsés DNY-i részén, Gyál és Budapest XVIII. kerületének közigazgatási határával szomszédos magántulajdonú területrészen, a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató besorolású, nagy részén beépítetlen 1. és 2. számú tömbre osztott területrészen logisztikai csarnokok elhelyezését tervezik. A terület beépítetlen, így közműellátással sem rendelkezik, de területén területfelhasználás lehetőségét korlátozó közművek haladnak keresztül. Áthalad a területen a Százhalombatta-Ferihegy DN 150-es termékvezeték, a Gyál bálvány-Ferihegy bányaüzemi hírközlő kábel, továbbá 22 kV-os oszlopokra fektetett gerincelosztó hálózati nyomvonal. A 22 kV-os hálózatra telepítve üzemel a szolgáltató 2497/22 ELMŰ sorszámú transzformátor állomása, amely jelenleg a szomszédos terület ellátását szolgálja. A tervezett beruházás megvalósításához a területen áthaladó nyomvonalak és a transzformátor állomás kiváltását a terület előkészítése során meg kell oldani.

A kb. 53 ha nagyságú 1. számú területen két nagyobb méretű 15 m magas, egy kisebb, alacsonyabb logisztikai csarnoképület és parkolók kialakítását tervezik. A 2. számú kb. 14 ha-os területen három kisebb logisztikai csarnoképület, raktárak és irodaház létesítését szeretnék megvalósítani.

A tervezett telekalakítással kialakításra kerülő beépítésre szánt telkek közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítandó. Az új kialakításra kerülő telkek teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózati csatlakozási lehetőségek a környező utcákban rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról továbbvezetve építhető ki.

A vizsgált terület kereskedelmi, szolgáltató (tervezett Gksz-SZ-8) terület besorolású, amely a tervezett hasznosításnak megfelel. A kb. 53 ha nagyságú 1. számú területen két nagyobb méretű 15 m magas, egy kisebb, alacsonyabb logisztikai csarnoképület és parkolók kialakítását tervezik. A 2. számú kb. 14 ha-os területen három kisebb logisztikai csarnoképület, raktárak és irodaház létesítését szeretnék megvalósítani.

A vizsgálatokban rögzített területhasznosítás lehetőségét korlátozó energiaközmű és elektronikus hírközlési hálózati adottságokat, a terület új beépítésének megvalósításánál figyelembe kell venni. A tervezett beépítéssel ütköző vezetékszakaszok, fogyasztói transzformátor állomás előzetes kiváltását a terület előkészítése során meg kell oldani.

A beruházó ezért elkészítette a területen áthaladó termék és elektronikus hírközlési hálózati nyomvonalak, a beépítés lehetőségét akadályozó szakaszának kiváltási tervét. A kiváltási tervet a GS-PIPE Kft készítette és javaslata hálózatfejlesztési javaslatként továbbvezetésre került.

A területen áthaladó, az előzetesen tervezett beépítéssel ütköző, oszlopokon haladó középvezetű hálózati nyomvonal kiváltása és a hálózatra telepített transzformátor állomás áthelyezése is szükséges, ezt a várható villamosenergia igények kielégítésével együtt kezelve kell majd megoldani.

A tervezett telekalakítással kialakításra kerülő beépítésre szánt telkek közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítandó.

Az új telkek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület tervezett kereskedelmi, gazdasági célú hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő energia-közműigények jelentkezése prognosztizálható:

		1. számú terület	2. számú terület
villamosenergia igény	kW	21237	5874
ebből			
közhálózatról	kW	21237	5874
megújuló energiahordozóval	kW	5309	1468
termikus energia igény	kW	10345	2973
ebből			
földgázzal	nm ³ /h	1437	413
megújuló energiahordozóval	kW	2586	743

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a tényleges beruházási szándék esetén, a továbbtervezés során meghatározott igényekkel kell a szolgáltatókat megkeresni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatókkal, amelyekben a szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme, a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt hasznosítható megújuló energiahordozóként a napenergia hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását. Ez esetben a földgázellátás kiépítése okafogyottá is válhatna. A földgázellátás helyett a villamosenergia és a megújuló energiahordozó igénybevételi szándékának realizálását növeli, hogy a klímaváltozás hatására a nyári hűtési energiaigény meghaladja a téli fűtési hőigényt, amelyet kedvezőbbben tudnak megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával kielégíteni, hozzáátve azt is, hogy az ahhoz kiépítendő beruházás fűtés-hűtés célra egyaránt alkalmas és a megújuló energiahordozó hasznosításának segítségével versenyképessé tehető, a hagyományos vezetékes energiahordozóval történő ellátással szemben.

Meg kell azonban jegyezni, hogy ma még ennyire korszerű energiaellátás iránti általános igény nem jellemző, ezért annak megakadályozására, hogy az egyéni gazdasági lehetőségek alapján a környezetet erősen terhelő vezetékek nélküli energiahordozó használata ne kerüljön elő, célszerű a gázelosztó hálózat kiépítése és az egyéni lehetőségekre hagyni, az arra történő rácsatlakozás igényét.

7.2.7. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. Várhatóan a terület villamosenergia ellátása új fogyasztói transzformátor állomások elhelyezését is igényelni fogja. Ezek középfeszültségű ellátására új kábelkörök kiépítésére lesz szükség. Az első igények a meglévő hálózatról várhatóan kielégíthetőek lesznek, arra a csatlakozási lehetőség, a területen áthaladó hálózati nyomvonal kiváltását követően, nyílik lehetőség. Az első fogyasztók ellátását az Alacskai útra tervezett kiváltásként megépítésre kerülő 22 kV-os földkábelről lehet majd biztosítani. A nyomvonal kiváltásával egyidejűleg a jelenleg rátelepített transzformátor állomás áthelyezését is meg kell oldani.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A területen új hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

7.2.8. SZÉNHIDROGÉN, FÖLDGÁZELLÁTÁS

A terület előkészítése során a területen áthaladó termékvezeték és bányászati hírközlési kábel nyomvonal kiváltását kell megoldani, a tervezett új beruházás megvalósításához.

A tervezett új beruházás termikus energiaellátásához a teljes közműellátás kielégítésére a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelynek kiválasztásáról, az energiaellátási struktúráról a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

A földgázellátás lehetősége a Határ úton haladó középnyomású elosztóhálózatról továbbépítve oldható meg.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevitelénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

7.2.9. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**Vezetékes elektronikus hírközlés**

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A vizsgálatban rögzítettek szerint a terület melletti feltáró utakon halad a Vodafone, a Telekom és a DIGI oszlopokra fektetett hálózata. A vizsgált területet nyugatról határoló Almáskert utcában az Invitech hálózata halad alépítményben. A helyben elérhető hálózatokról az igényelt vezetékes (távközlési és műsorelosztási) ellátás, az egyéni igények szerint kielégíthető lehet.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antenna-telepítés lehetőségét a településképi rendelet rögzíti.

Jelmagyarázat:

Meglévő

Javasolt



Csapadékvíz tározó tó

Csapadékvíz csatorna



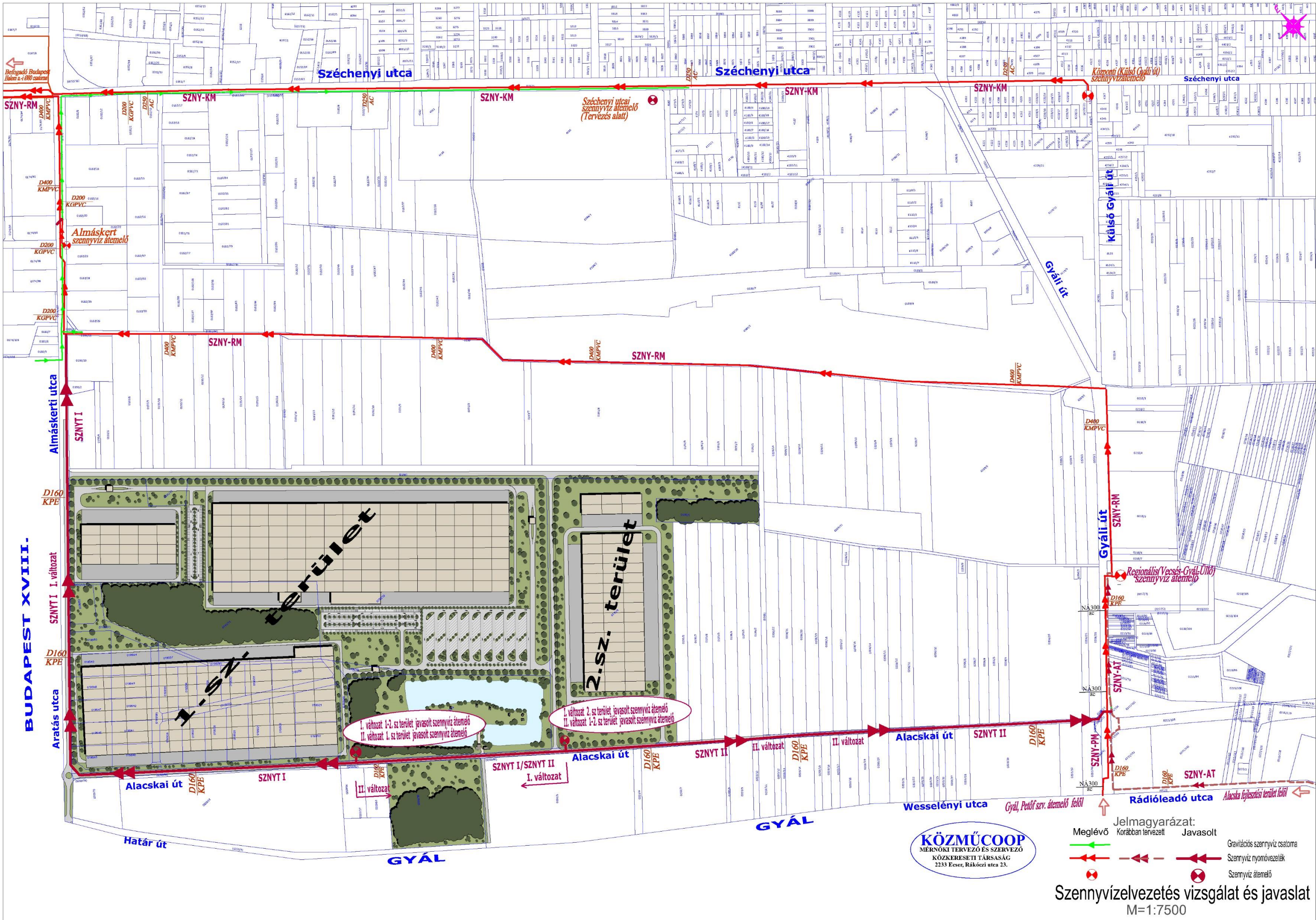
Ásványolaj leválasztó berendezés

KÖZMŰCOOP
MÉRNÖKI TERVEZŐ ÉS SZERVEZŐ
KÖZKERESETI TÁRSASÁG
2233 Ecsér, Rákóczi utca 23.

Csapadékvíz elvezetés vizsgálat és javaslat

M=1:5000







JELMAGYARÁZAT:		
meglévő	tervezett	
		Termékvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel (MOL Nyrt.)
		Bányászati hírközlő kábel 1-1m-es biztonsági övezettel (FGSZ Zrt.)
		Középfnyomású földgázvezeték
		Hírközlési hálózat föld felett (Vodafone)
		Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
		Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Invitech)
		Optikai kábel alépítményben (ELMŰ)
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Megszüntető jel

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.	
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365	
Email: kozmu@kesztervezo.hu	
Megbízó:	Urbanitás Kft.
	1111 Budapest, Stoczek u. 19.
A munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI EZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
	Almáskert út- Alácskai út menti terület vonatkozásában
A munkarész megnevezése:	Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat:
	ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
Tervezők:	Munka vezető tervező:
Bócsa Zoltán	Hanczár Zsoltné
Orbán Zoltán	MK: 012416-1/2021
Chován-Tóth Zoltán	TE: T-Tell, TH: T-Tell
Hanczár Zsolt	
Ügyvezető:	
Hanczár Zsolt	
Dátum:	2021. július

7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

A vizsgált terület jelenleg nagyrészt hasznosítatlan, vagy mezőgazdasági művelés alatt áll, melyek zöldfelületi minőségükben nem képeznek értéket. A területen továbbá egy horgásztó – egykori bányagödör – és egy nagyobb kiterjedésű gazdasági erdőterület található, mely az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok részét képezi.

A tervezett logisztikai fejlesztések által a terület zöldfelületi rendszere és táji vonatkozásai jelentősen módosulnak. A területen a nagyterjedésű tervezett burkolt felületek és a nagy alapterületű logisztikai csarnoképületek által a zöldfelület mértéke csökken, de csak az építési övezetben előírt minimális zöldfelületi érték megtartása és a magasabb szintű jogszabályokban előírt fásítási kötelezettségek betartása mellett. A tervezett fejlesztések megvalósulását követően a zöldfelület jelenlegi mértékéhez képest a tervezett állapotban kialakuló zöldfelületek mérete bár csökken, de ezt ellensúlyozhatja azok minősége, mivel az új beruházásokkal együtt kialakuló új zöldfelületek esetében, jellemzően elvárás azok minőségi és esztétikailag is megfelelő kialakítása. A minőségi kialakításhoz javasolt az őshonos fajok alkalmazása és a gyomosodásra hajlamos, vagy invazív növények kerülése.

Javasolt a területen található gazdasági erdő területének minél nagyobb arányú megtartása, a beépítésre szánt területbe sorolt részeinek fejlesztési területen belüli pótlása mellett. A terv alapján az erdők pótlására a tervezési terület Alacsikai úttól délre eső, 0203/38 helyrajzi számú telke javasolt, melynek fekvése a települések határában kialakítandó valódi „városi zöld gyűrű” létrehozását is kedvezően befolyásolja, egyben a telken kialakítandó erdő a gyáli lakóterületek egy részét is védené az érintett szakaszon.

A jelenleg horgásztóként használt egykori bányaművelésből fennmaradt tó rekreációs funkciója a jövőben megszüntetésre kerülne, ugyanakkor maga a vízfelület megtartásra tervezett. Ezzel a tó a vízközei környezetet kedvelő növényfajta- és állatpopulációknak továbbra is otthont adhat. Jelenléte a helyi klimatikus viszonyokra is pozitív hatással van.

7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A módosítással érintett területen a korábbi bányászat megszűnésével és a terület rehabilitációs tájrendezésével csökkentek az olyan környezetet károsító hatások, mint a zaj, por és egyéb légszennyezés. Ugyanakkor a tervezett beruházás következtében a terület nagy része gazdasági, logisztikai funkciót kapna, mely újra intenzívebbé teheti a gépjármű- és teherforgalmat a terület környezetében. Ezt a közlekedési munkarészek közt részletezett közúthálózat-fejlesztési elképzelések megvalósításával lehet hatékonyan mérsékelni, de így is a jelenlegi állapothoz képest a közlekedésből eredő környezeti zaj- rezgés és levegő terhelések növekedésével lehet számolni.

A tervezési terület jelentős része feltöltött terület, így a tervezett építkezések során, különösen az alapozáskor körültekintően kell eljárni. A hatályos Helyi Építési Szabályzat 24. § (1) bekezdése értelmében: „A szabályozási terven feltüntetett - korábban kavicsbányaként, majd annak utóhasznosításával hulladék vagy törmeléklerakóként hasznosított és rekultivált - **feltöltött területeken** építési tevékenységet folytatni részletes geotechnikai jelentés alapján, az alábbiak figyelembe vételével lehet: a) a területeken pinceszint nem létesíthető, kivéve, ha a területre

vonatkozó kiegészítő előírások másként rendelkeznek; b) az építmények alapozása során hulladéktest lehetőleg ne, vagy kismértékben kerüljön kitermelésre és az ez alatti vízzáró agyagréteget az alapozással áttörni nem szabad."

A felszíni és felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a tervezési terület teljes közműellátását, a szennyvíz és a csapadékvíz kezelését mindenképp meg kell oldani. Az egyesített csatornahálózat helyett az elválasztott rendszerű hálózatok preferáltak, mely által a tiszta csapadékvíz tárolása, szikkasztása, valamint a tisztítandó szennyvíz mennyiségének csökkenése eredményezhető. A tervezett beruházáshoz kapcsolódó szükséges közműinfrastruktúra-fejlesztéseket a közmű szakági alátámasztó munkarészek között részleteztük.

Fontos a területen várhatóan megjelenő nagy alapterületű épületek tetejéről és a burkolt felületekről elfolyó, akár potenciálisan olajjal is szennyezett csapadékvizek szűrése. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. A területen keletkezett veszélyes hulladék tárolásáról, majd elszállíttatásáról gondoskodni kell.

A tervezési területet átszelő, védőtávolsággal is rendelkező közművezetékek (termékvezeték, hírközlő kábel) kiváltása tervezett, a szabályozási terven is jelölt nyomvonalon. A tervezett kiváltást követően ezen vezetékek nem befolyásolják jelentősen a tervezési terület beépíthetőségét.

7.5. JAVASOLT HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS ÉS GAZDASÁGI FEJLESZTÉSEK

A tervezési területen lakófunkció nem jön létre, így új lakosság beköltözésére sem lehet számítani, mely által nincs szükség a humáninfrastrukturális szolgáltatások bővítésére a térségben.

A vizsgált terület gazdasági jelentősége a tervezett beruházás keretében nagy mértékben növekedhet. Illeszkedve a város fejlesztési elképzeléseihez, a területen gazdasági, logisztikai funkció létesül, mely a közeli repülőtér és M0 autópálya generálta helyzetű előnyöket igyekszik kihasználni. Emellett elősegíti Vecsés nyugati és déli gazdasági gyűrűjének további növekedését, áttételesen pedig a város gazdasági fellendülését is pozitívan befolyásolja. A területen tervezett gazdasági, logisztikai funkció egyelőre kérdéses mennyiségű új munkahely létesítését is eredményezi, munkavállalási lehetőséget biztosítva a városban és környékén élőknek egyaránt.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

.../2021. (.....) 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) „Településszerkezeti tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete és az ehhez tartozó jelmagyarázat szerint,
- b) „Védelmi és korlátozási tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 2. számú melléklete és az ehhez tartozó jelmagyarázat szerint,
- c) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 3. számú melléklete szerint.

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 készülő 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 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

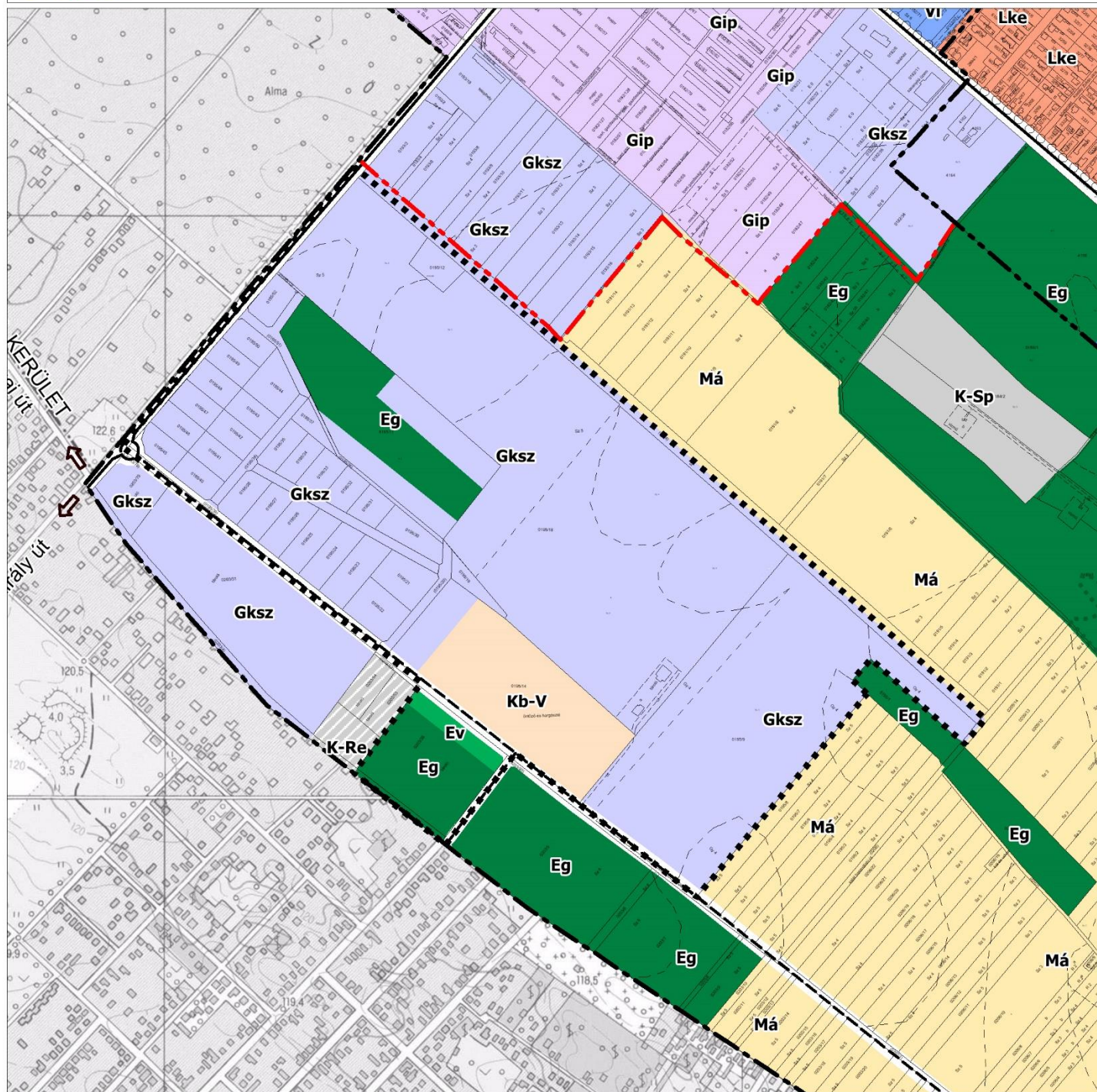
A kivonat hiteles:

Kapják:

Vecsés, 2021....

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



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		Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:		TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		Lépték:	1:10 000
Tervező <i>Vojnits Csaba Ferenc</i>	Felelős tervező: <i>Vojnits Csaba Ferenc</i>	Ügyvezető, elleni: <i>Vojnits Csaba Ferenc</i>	Kelt: 2021.08.		
Vojnits Csaba Ferenc TT_01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT_01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT_01-6112			

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



Jelmagyarázat a .../2021. (.....) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE 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
		Nagyterjedésű sportolási célú terület
		Repülőtér területe
		Folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

		Kötőpályás közlekedési terület
		Zöldterület - Közpark
		Zöldterület - Közkert
		Gazdasági erdőterület
		Védelmi erdőterület
		Közléti erdőterület
		Kertes mezőgazdasági terület
		Általános mezőgazdasági terület
		Vízgazdálkodási terület
		Természetközeli terület
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület
		Nyersanyag kitermelés (bánya) területe
		Temető területe
		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 ELEMEEK:

		Közigazgatási határ
		Belterületi határ
		Bányaterület
		Vasútállomás
		Víztorony
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok

INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

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



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

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

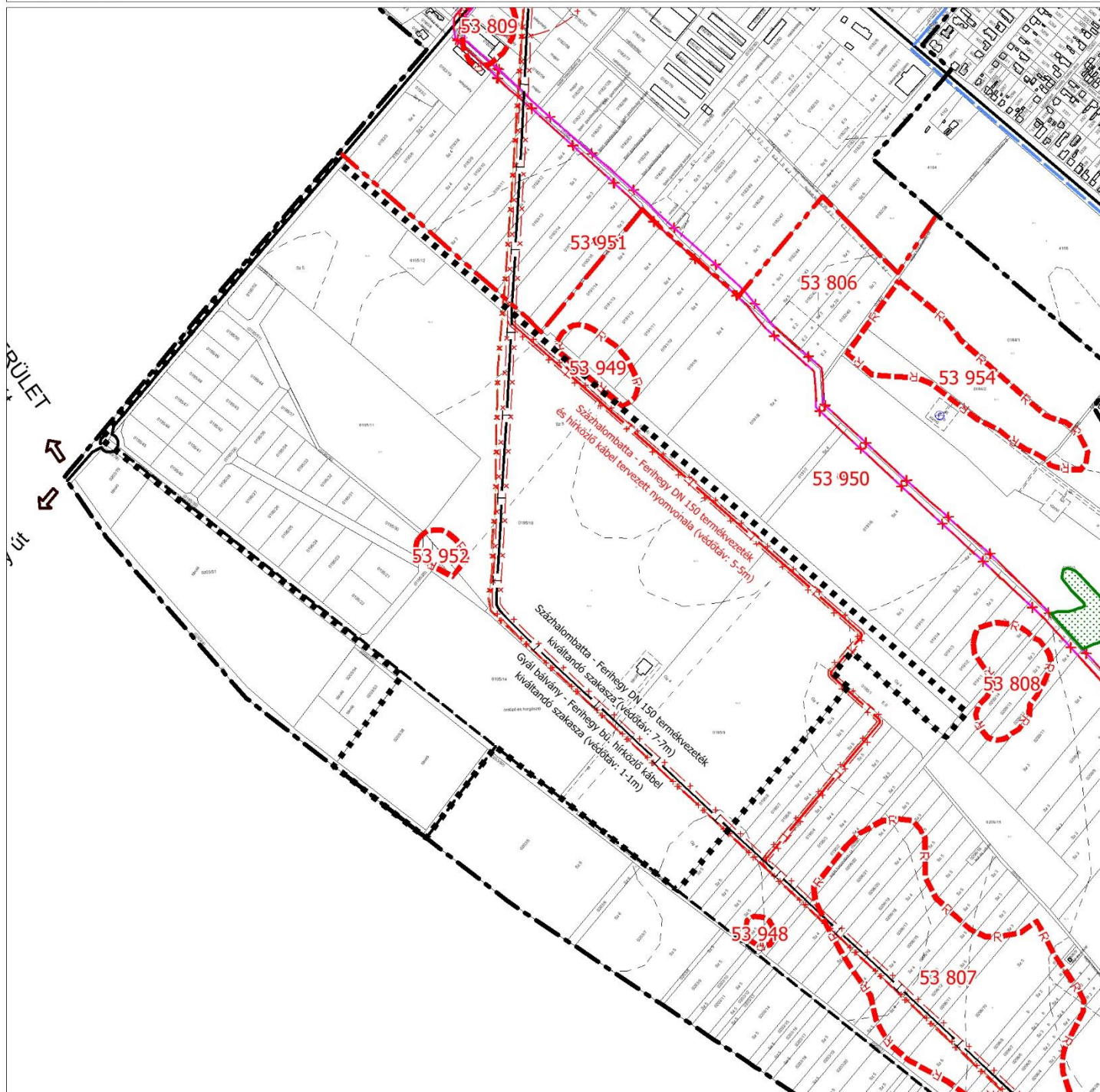
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	Lépték:	1:10 000
Tervező	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőrző:	Kelt:
Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	2021.08.

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



2. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA



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:	2. melléklet
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap módosítása		Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt: 2021.08.	
Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112		

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



Jelmagyarázat a .../2021. (.....) 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

TERMÉSZETVÉDELEM/KÖRNYEZETVÉDELEM:

	Országos ökológiai hálózat területe
	Ex lege védett mocsár területe
	"B" hidrogeológiai védőterület (ENVICOM 2000 Kft. 2007.)
	"B" rétegbeni hidrogeológiai védőterület felszíni vetülete (KÜTFEJ Kft. 2007.)
	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 - közép 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
	Csapadékvízvezető árok
	Vízű kút
	Talajvíz kút
	Szennyvízáttemelő
	Fenntartási sávot igénylő vízgazdálkodási terület

RÉGÉSZET:

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

EGYÉB ELEMELK:

	Közigazgatási határ
	Belterületi határ
	Bányaterület



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		Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap módosítása		Lépték:	1:10 000
Tervező Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ügyvezető, ellenőrző: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Kelt:	2021.08.

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

3. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozathoz
VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

[...]

Az 1.1.2.5. Fejezet az alábbiakkal egészül ki:

Beépítésre nem szánt különleges vízgazdálkodási terület

Ilyen terület csak egy helyen, a tervezett Alacscai út meghosszabbítása mentén fekvő tó (0195/14 hrsz.) és közvetlen környezetének területén található. Kijelölésének indoka a tó tervezett hasznosításához való igazodás.

[...]

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	Tervezési terület	2,92	0195/11	Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		6,43	0195/14 és /18	B.n.sz. különleges rekreációs terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		1,01	0195/9	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
1. Összesen:	10,36 ha				
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	Tervezési terület	4,13	0195/14 és /18	B.sz. különleges rekreációs terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
2. Összesen:	4,13 ha				
1+2. Összesen:	14,49 ha				
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	Tervezési terület	2,92	0203/38	B.sz. különleges rekreációs terület	Gazdasági erdőterület
		0,56	0203/38	B.sz. különleges rekreációs terület	Védelmi erdőterület
		0,59	0195/14	B.sz. különleges rekreációs terület	B.n.sz. különleges vízgazdálkodási terület
3. Összesen:	4,08 ha				

4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	Tervezési terület	5,06	0195/14	hatályos	tervezett
				B.n.sz. különleges rekreációs terület	B.n.sz. különleges vízgazdálkodási terület
4. Összesen:	5,06 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):					23,63 ha

[...]

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	418,98
Falusias lakóterület	84,41
Településközponti vegyes terület	80,33
Vegyes intézményterület	63,95
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	522,18
Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	203,17
Ipari gazdasági terület	123,38
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	13,41
Különleges sportolási célú terület	6,09
Beépítésre szánt területek összesen	2070,83
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	211,48
Gazdasági erdő	326,834
Védelmi erdő	92,25
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	670,686
Kertes mezőgazdasági terület	128,12

Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	4,63
Közpark területe	8,45
Vízgazdálkodási terület	41,22
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 vízgazdálkodási terület	5,65
Beépítésre nem szánt területek összesen	1547,17
A település teljes területe	3618 ha

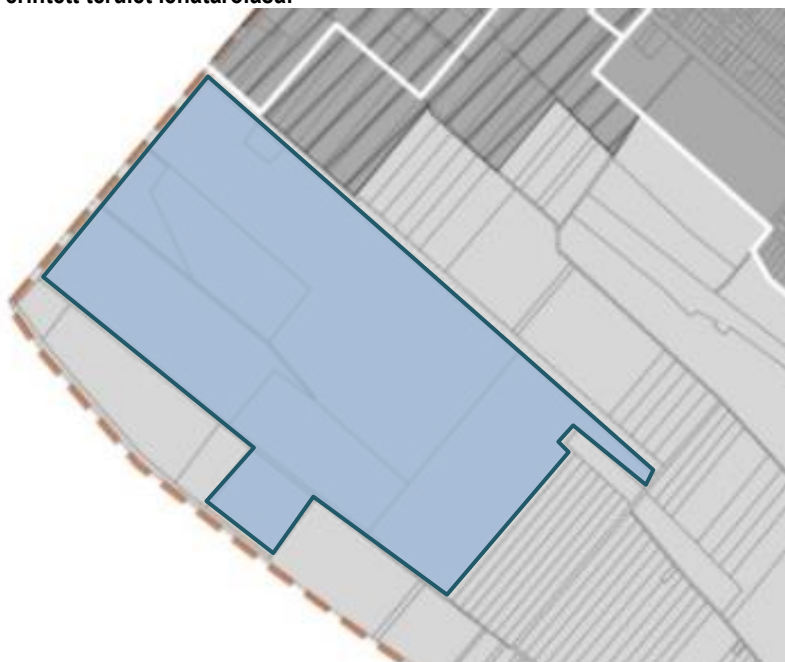
[...]

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Jelen módosítás keretében bekövetkező változás:

A .../2021. (.....) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett terület lehatárolása:



A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás				
Jelenlegi állapot				
Módosítással érintett 6168 helyrajzi számú telek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Gksz	49,46	0,4	19,784
	K-Re	8,21	1,5	12,315
	Kb-Re	11,49	3	34,47
	Má	1,01	3,7	3,737
	Eg	7,08	9	63,72
Összesen:				134,026

Tervezett állapot				
Módosítással érintett 6168 helyrajzi számú telek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Gksz	63,95	0,4	25,58
	Kb-V	5,66	3	16,98
	Eg	7,08	9	63,72
	Ev	0,56	9	5,04
Összesen:				111,32

Jelen módosításból fakadó különbözet:

-22,706

A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg:

+372,4233 BIAé

A TSZT módosítás egyenlege:

+349,8593 BIAé

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

**Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Vecsés 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 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. §

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 24. § (1) bekezdése helyébe az alábbi lép:

„(1) A szabályozási terven feltüntetett - korábban kavicsbányaként, majd annak utóhasznosításával hulladék vagy törmeléklerakóként hasznosított és rekultivált - feltöltött területeken építési tevékenységet folytatni részletes geotechnikai vizsgálat/jelentés alapján lehet.”

2. §

A R. 65. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(5b) A Kb-V jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a) az övezetben a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó, vagy ezen funkcióval szorosan összefüggő létesítmények helyezhetők el;*
- b) az övezet területén, a vízfelület korábbi hasznosításához kapcsolódó rekreációs célú építmények fennmaradhatnak, de a tó rekreációs célú vízjogi engedélyének módosítását követően, újonnan rekreációs célú építmények már nem helyezhetők el;*
- c) a szilárd burkolattal nem fedett területeket zöldfelületként kell kialakítani, többszintes növényállomány (fa, cserje, gyepek) alkalmazásával.”*

3. §

A R. 1. melléklete

- a) 6. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázat,
- b) 15. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 2. pontja szerinti táblázat lép.

4. §

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

5. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Vecsés, 2021....

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2021. ...

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1.

6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
1.	Gksz-SZ-1	SZ	3000	45	45	20	1,0	3,0	13,0
2.	Gksz-SZ-2	SZ	1500	35	35	30	1,0	3,0	9,0
3.	Gksz-SZ-3	SZ	10.000	50	50	20	1,0	3,0	15,0
4.	Gksz-SZ-4	SZ	2000	55	55	20	2,0	6,0	20,0
5.	Gksz-SZ-5	SZ	1000	35	35	30	0,7	3,0	7,5
6.	Gksz-SZ-6	SZ	3000	10	10	50	0,1	3,0	4,5
6.a	Gksz-SZ-7	SZ	10.000	45	45	20	1,0	3,0	20,0
6.b	Gksz-SZ-8	SZ	3000	45	45	20	1,0	3,0	15,0
7.	Gksz-SZ-R1	SZ	2500	45	45	20	1,0	4,0	14,0
8.	Gksz-SZ-R2	SZ	5000	40	40	20	1,0	4,0	14,0
9.	Gksz-SZ-R3	SZ	5000	10	10	50	0,1	3,0	4,5
10.	Gksz-SZ-R4	SZ	10.000	10	10	50	0,1	3,0	4,5

2.

15. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
1.	Kb-Re	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5
2.	Kb-B	SZ	5000	5	5	80	0,05	2,5	4,5
3.	Kb-T	SZ	10.000	5	5	40	0,1	3,0	5,5
4.	Kb-Mg	SZ	10.000	5	5	40	0,05	2,5	5,5
5.	Kb-V	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5

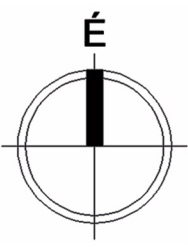
2. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1:2000



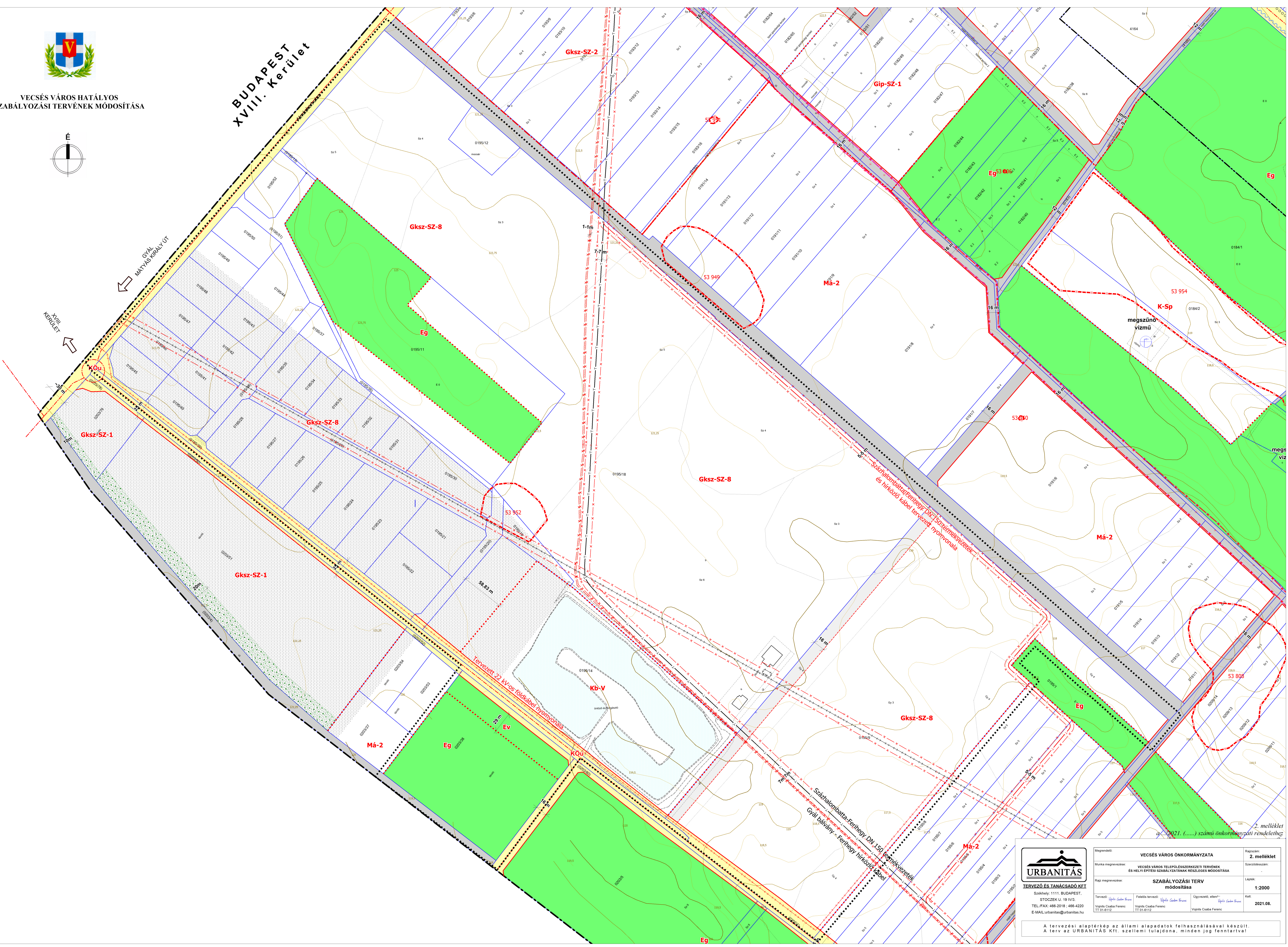
VECSÉS VÁROS HATÁLYOS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



BUDAPEST
XVIII. kerület

GYÁL
MATYÁS KIRÁLY UT

XVIII.
KERÜLET



Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajtszám:	2. melléklet
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA	Szerződszám:	
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása	Lépték:	1:2000
Tervező:	Urbanitás Kft.	Ellenőrző:	Urbanitás Kft.
Vegyeztető:	Vegyeztető	Vegyeztető:	Vegyeztető
TT 01-0112	TT 01-0112	Vegyeztető:	Vegyeztető
		Vegyeztető:	Vegyeztető

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