VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

az

M0 autópálya alacskai csomópontja közelében tervezett CTPark logisztikai központ környezetére vonatkozóan

Készítette:

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
+361/4662018 | urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

URBANITAS

2022. május

TERVEZŐK NÉVSORA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft *1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.* *Tel.: 466-2018 | 466-4220* *e-mail: urbanitas@urbanitas.hu* *www.urbanitas.hu*	Vezető településrendezési tervező, ügyvezető igazgató: **Berényi Mária** *okl. építészmérnök* Terv. jog.: **TT/1 01-0654** Településrendezési tervező: **Beleznai Teodóra** *okl. településmérnök* Terv. jog.: **TT 01-6979**
KÖZMŰTERVEZŐ	
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. *1016 Budapest, Naphegy utca 26.* *Tel.: 489-0365* *e-mail: kozmu@kesztervezo.hu* *www.kesztervezo.hu*	**Hanczár Zsoltné** Terv. jog.: **TE, TH, TV01-2418** **Hanczár Gábor** *okl. építőmérnök*
KÖZMŰCOOP Mérnöki Tervező és Szervező Kkt. *2233 Ecser, Rákóczi utca 23.*	**Balázs Imre Frigyes** **VZ-T 01-5715** **Reisz Antal** **VZ-T 01-5235**
KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ	
KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA *Közlekedés Tervező Iroda Kft.* *1052 Budapest, Bécsi utca 5.* *Tel.: 235-2000* *honlap: www.kozlekedes.hu*	**Rhorer Ádám** *okl. építőmérnök* Terv. jog.: **Tkö 01-3157**
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM	
Berek Tájépítész Iroda Kft. *1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B*	**Schindler-Kormos Eleonóra** *okl. tájépítészmérnök* Terv. jog.: **TK 12-3157**
A TERVDOKUMENTÁCIÓ VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEINEK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT, MELYBEN KÖZREMŰKÖDÖTT MÉG:	
Archeo-Art Bt.	**Vágner Zsolt** *okl. régész* Szakértői eng. sz.: **459/2002**

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ 5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ 6
1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 7
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA 7
1.2 Területrendezési dokumentumok bemutatása a tervezési terület vonatkozásában 8
1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT) 8
1.3 A határos szomszédos közigazgatási területek tervei 11
1.4 Településrendezési tervi előzmények vizsgálata 12
1.4.1 Vecsés Város Településszerkezeti Terve 12
1.4.2 Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ) 14
1.5 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA 18
1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLET 19
1.7 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT 28
1.8 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT 35
1.8.1 Jelenlegi hálózati kapcsolatok és forgalmi helyzet 35
1.9 KÖZMŰ VIZSGÁLAT 37
1.9.1 Vízellátás 37
1.9.2 Szennyvízelvezetés 38
1.9.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés 39
1.9.4 Villamosenergia ellátás 40
1.9.5 Szénhidrogén, földgázenergia ellátás 40
1.9.6 Elektronikus hírközlés 40
2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 41
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 42
3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA 43
3.1 Egyéb településszerkezeti összefüggések 45
4 SZAKÁGI JAVASLATOK 47
4.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 47
4.1.1 A forgalmi igények előbecslése, a forgalom irány szerinti megoszlása 47
4.1.2 A forgalomnövekedés alapján a kapacitások vizsgálata 48
4.1.3 A közúti kapcsolatok javasolt kialakítása 48
4.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT 50
4.3 Vízellátás javaslat 51
4.4 Szennyvízelvezetés javaslat 53
4.4.1 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés javaslat 55
4.5 Energiaközmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: 56
4.6 Villamosenergia ellátás 57

4.6.1 Szénhidrogén, földgázellátás 57
4.7 Elektronikus hírközlés 58
4.7.1 Vezetékes elektronikus hírközlés 58
A logisztikai célú fejlesztési terület üzemeltetéséhez a biztonságosan üzemelő vezetékes elektronikus hírközlési hálózat kiépítése szükséges. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a beruházó a településen szolgáltatási engedéllyel rendelkező szolgáltatók közül szabadon választhatja ki a szolgáltatóját. A kiválasztott szolgáltató a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény kielégítésére egyéni szerződés köt, a szolgáltatáshoz szükséges hálózatépítést, a szolgáltató saját beruházásával oldhatja meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható. 58
4.7.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés 58
4.8 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK 60
4.9 A TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA 60
4.10 NEGATÍV KÖRNYEZETI HATÁSOK ELLENI VÉDELEM 61
4.10.1 Levegőtisztaság-védelem 61
4.10.2 Talaj-, ivóvíz-, felszín alatti víz-védelem 61
4.10.3 Hulladékgazdálkodás 62
4.10.4 Zaj- és rezgésvédelem 63
4.11 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 65
4.11.1 A közvetlenül érintett régészeti lelőhelyek: 66
4.11.2 A terület közvetlen közelében, pufferterületen lévő nyilvántartott lelőhelyek és régészeti lelőhelyek: 66
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 69
5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK 69
5.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 70
5.3 A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉRINTETTSÉGE 72
6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS 73
6.1 Az MaTrT és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (MR.) tervezési területre vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása 73
6.2 Biológiai aktivitásérték számításnak való megfelelés igazolása 75
6.3 OTÉK - 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet megfelelés igazolása 75
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 76
TERVIRATOK 87

BEVEZETŐ

A CTP Management Hungary Kft. 2021-ben Telepítési tanulmánytervvel kezdeményezte az M0 autópálya környezetében akkor már épülő CTPark logisztikai központjához kapcsolódóan egy jelentős bővítéshez a hatályos vecsési településrendezési tervek módosítását.

A kezdeményezést Vecsés Város Önkormányzata a169/2021.(XII.14.) határozatával támogatta és egyben döntött a hatályos, Vecsés Város Településszerkezeti terve és Vecsés Város Építési szabályzata módosításának kezdeményezéséről. (A határozat a terviratoknál mellékelve.)

Az Önkormányzat a 170/2021.(XII.14.) határozatával döntött, hogy a – 169/2020.(IX-29.) határozatával már kiemelt fejlesztési területté nyilvánított Vecsés, 6127, 0228/71, 0228/72, (0234/1), 0140/29, 0240/44 és 0240%45 hrsz-ú ingatlanok területén túlmenően – a CTPark II. ütem fejlesztésével érintett Vecsés 0248/1, 0248/3. 0241/3 ingatlanok, valamint a szabályozási terület lehatárolása miatt szükséges további 0240/28, 0253/1, 0257/32 és 0248/4-15 hrsz-ú ingatlanok területét is **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**. (A határozat a terviratoknál mellékelve.)

Jelen dokumentáció a tervmódosítás megalapozásához készült telepítési tanulmányterv felhasználásával készült Vecsés Város Önkormányzata megbízásából, a tervezési terület fejlesztésében érdekelt CTP Kft. költségviselésével, három oldal tervezési szerződés keretében.

A tervek módosításának célja, hogy az M0 autópálya alacskai csomópontja mellett már meglévő „*Vecsés CTPark I. ütem*" logisztikai területhez kapcsolódóan a cég megvalósítsa a fejlesztés II. ütemét. Ehhez a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a hatályos vecsési Építési Szabályzat (VÉSZ) és ennek Szabályozási Terv (SZT) mellékletének módosítása is szükséges. A módosítás koncepcióját a korábban a CTP Kft. által Vecsés Város Önkormányzatához benyújtott és a Képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmányterv tartalmazta, ami jelen tervezés időpontjáig részleteiben módosult, de az eredeti koncepció nem változott.

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 az annak mellékletét képező Szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) Vecsés Város Képviselő-testülete a *6/2016. (IV.28.) számú rendeletével* fogadta el. Mind a TSZT, mind a VÉSZ több alkalommal módosult elfogadásuk óta, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

Jelen tervezési feladathoz a tervezési területet érintő fejlesztés vonatkozásában készült telepítési tanulmányterven kívül a 2016-ban elfogadott, teljes Vecsés közigazgatási területére készült tervfelülvizsgálat megalapozó és alátámasztó munkarészei és ennek folyamatban lévő felülvizsgálata is felhasználásra kerültek. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek a módosításhoz szükséges mélységben készültek, a tervezési területet érintő vizsgálati anyagok aktualizálásával.

A környezetalakítási javaslat alapját szolgáló beépítési vázlattervet a CTP Hungary Management Kft. bocsátotta rendelkezésünkre, melynek elkészítésében a KÉPTÉR Építésziroda Kft. (vezető építésztervező: Bagi Zoltán) működött közre.

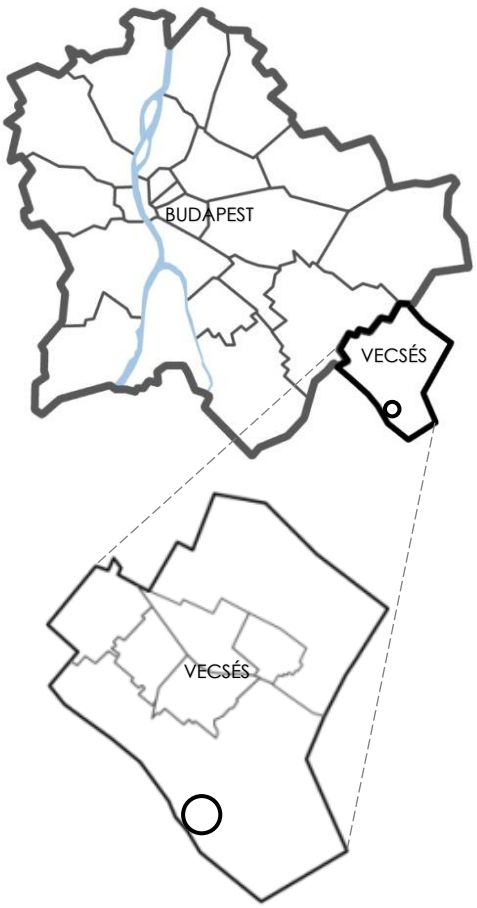
A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban Trk.) 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás szerint zajlik.

A tervezés a fentieken kívül az épített környezet alakításáról és védelméről szóló *1997. évi LXXVIII. törvény*, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló *253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK),* a környezet védelmének általános szabályairól szóló *1995. évi LIII. törvény*, valamint a kulturális örökség védelméről szóló *2001. évi LXIV. törvény (Kötv.)* vonatkozó rendelkezéseinek és az egyéb jogszabályi előírásoknak figyelembevételével történt.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



A tervezési terület Vecsés város dél-keleti határán helyezkedik el az M0 autópálya és az Alacskai út csomópontjának közelében. A terület közvetlenül az M0 autópálya mellett létesült CTPark I. ütemet és a tervezett CTP II. ütemet foglalja magában, amelyek megközelítése az autópályáról biztosított. Az autópálya és az Alacskai út csomópontjában kialakított körforgalomból történő leágazáson keresztül jelenleg csak a Vecsési CTP Logisztikai Park I. üteme közelíthető meg.

Az M0 autópálya a tervezési terület közelében az M4 és M5 autópályákkal is közvetlen kapcsolatot létesít, így az kiváló közeledési és helyzeti potenciállal rendelkezik.

A terület II. ütemű fejlesztési része jelenleg többszintes növényállománnyal, erdővel borított, melynek környezetében főként mezőgazdasági területek találhatók. A terület déli határán – Gyál közigazgatási területén – húzódik a Gyáli 15. csatorna. A vizsgált terület nagy része jelenleg beépítetlen, északi részén a CTPark Logisztikai központ I. ütemének három raktárépülete áll. A terület délnyugati határa mentén Vecsés város közigazgatási határa húzódik.

A tervezéssel érintett területnek a hatályos településrendezési tervekben előirányzott területfelhasználása **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület. Tőle északra és északnyugatra szintén gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területek, keletre **Eg** jelű meglévő és tervezett gazdasági erdőterületek húzódnak.

A tervezési terület elhelyezkedése (Google Earth, 2022)

1.2 TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK BEMUTATÁSA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

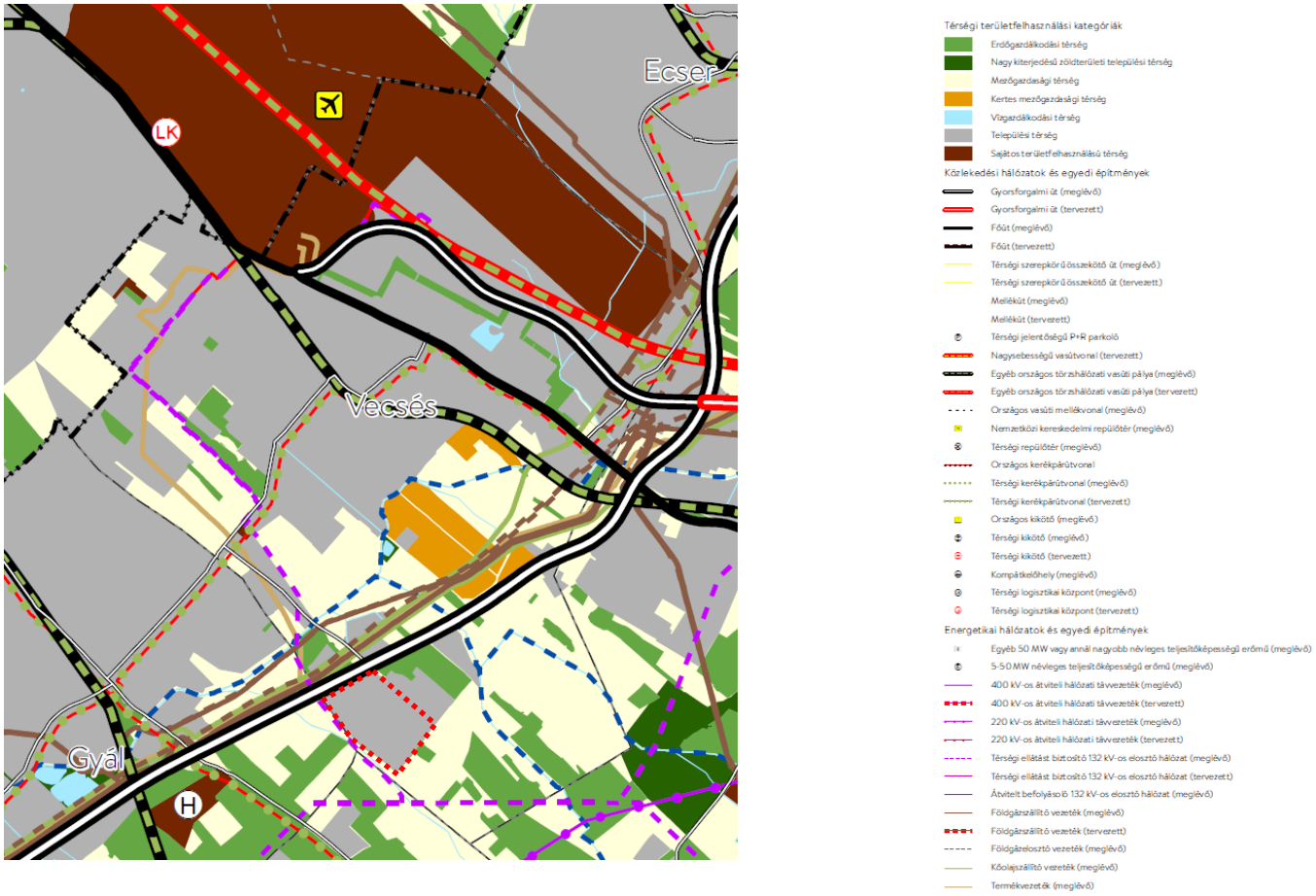
1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)

2019. március 15-én hatályba lépett a **Magyarország Területrendezési Tervéről** szóló törvény (MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály *(OTrT; BATrT; BKÜTrT)* összevonásával és átdolgozásával, egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az **MaTrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** alapján a Vecsés déli közigazgatási határa mellett fekvő tervezési terület teljes egésze települési térségbe sorolt. Közvetlen környezetében gyorsforgalmi út (M0 autópálya) nyomvonala halad. A tervezési terület környezetében mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és települési térség egyaránt megtalálható.

MaTrT 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve – részlet

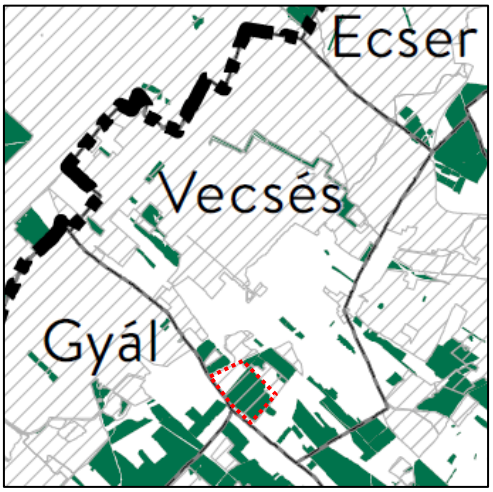
Az **MaTrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** alapján a vizsgált terület – az Ország Szerkezeti Tervéhez illeszkedve – települési térségbe sorolt. A területtől délre, a település közigazgatási határa mentén meglévő térségi elosztást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat nyomvonala halad. A tervezési területtől északra meglévő gyorsforgalmi út (M0 autópálya) nyomvonala húzódik.



MaTrT 7. melléklet – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – részlet

Az *MaTrT mellékletét képező* **Országos övezeti tervlapok** közül a tervezési területet közvetlenül egyedül a törvény 3/3. mellékletének tartalma **(Erdők övezete)** érinti. Ugyanakkor a törvény 3/1., az Ökológiai hálózat övezetének területeit bemutató melléklete alapján a terület déli határa mentén húzódó Gyáli 15. csatorna medrét az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetének lehatárolása érinti.

Az erdők övezetére – mely lehatárolás a tervezési terület teljes egészét lefedi – a törvényben az alábbi előírások vonatkoznak:



3.3. melléklet – Erdők övezete

*„**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.*

***30.§** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet."*

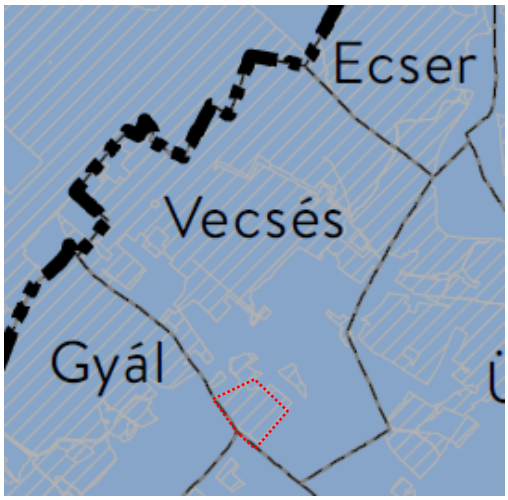
Mivel Vecsés Város hatályos településrendezési tervei a tervezési területet a MaTrT hatályba lépését megelőzően, tehát 2019. március 15. előtt jelölték ki beépítésre szánt területnek, a fenti korlátozó előírás a tervezési területet nem érinti a MaTrT 92.§ (2) bekezdés alapján.

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
- 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Ezen övezetek Vecsés teljes közigazgatási területét lefedik. Az ezekre vonatkozó előírások az alábbiak:



4. melléklet – A Vízminőség-védelmi terület övezete - részlet

*„**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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani."

Vecsés Város Építési szabályzata (továbbiakban: VÉSZ) kijelöli a vízbázisok és ezek hidrogeológia védőidomát, valamint minden beépítésre szánt területen az építést a közüzemi szennyvízelvezetés meglétéhez köti.

7. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete - részlet

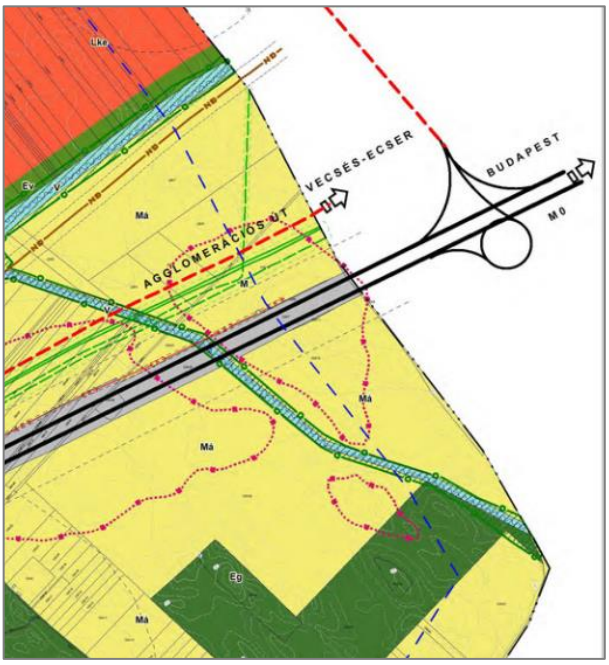
*„**8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(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."

A Pest megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján Vecsésen egy kavicsbánya terület található, melyet az SZT ábrázol jelen tervezési területtől távolabb.

1.3 A HATÁROS SZOMSZÉDOS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEK TERVEI

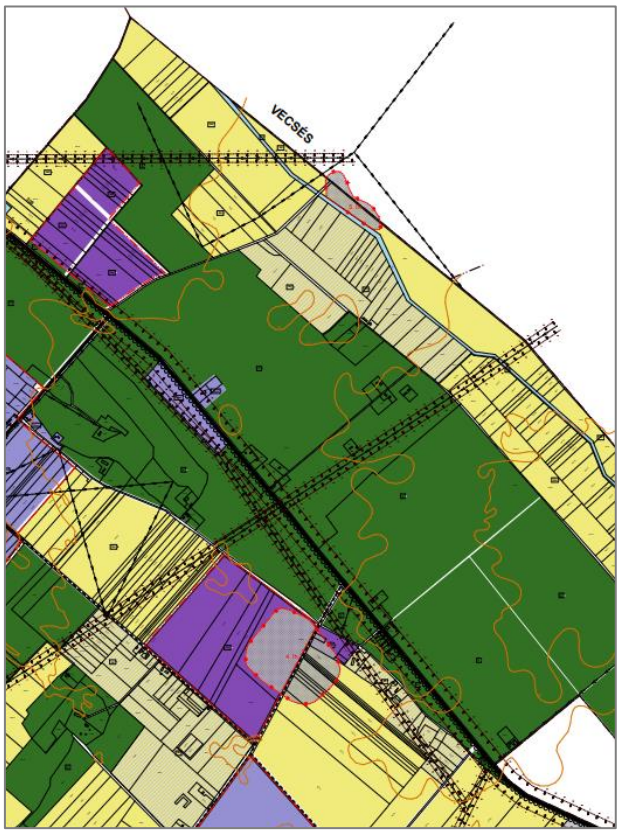
Gyál



Településszerkezeti terv

A tervezési terület környezetében mezőgazdasági területek találhatók. A Gyáli 15 csatorna a tervezési terület mellett lép át Vecsés közigazgatási területére.

Felsőpakony



Településszerkezeti terv

A tervezési terület környezetében mezőgazdasági területek találhatók. A Gyáli 15 csatorna a tervezési terület mellett lép át Felsőpakony közigazgatási területére. A 120 kV-os távvezeték a terven nincs rajta, de a folyamatban lévő felülvizsgálat már ábrázolja.

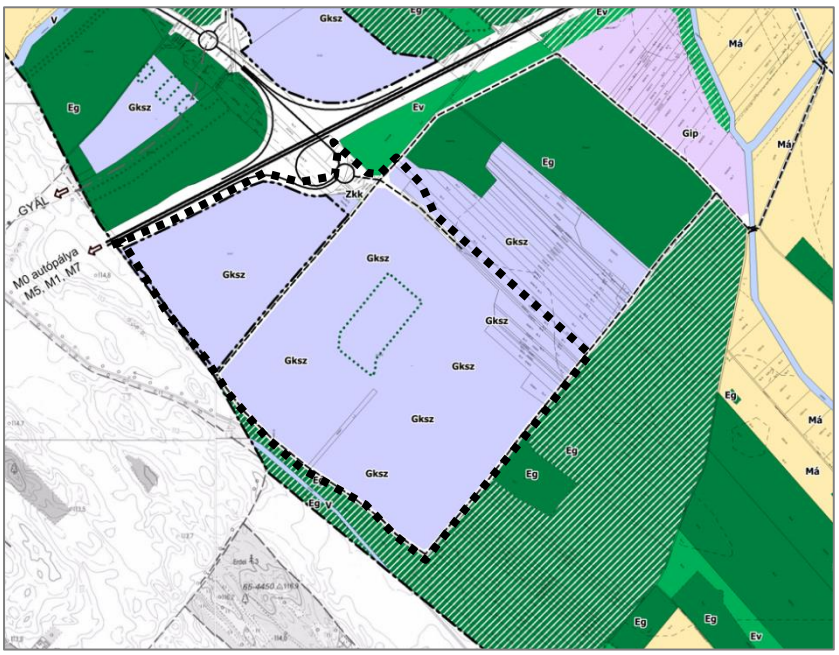
1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.4.1 Vecsés 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 TSZT a tervezési terület egészét beépítésre szánt, **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolja.



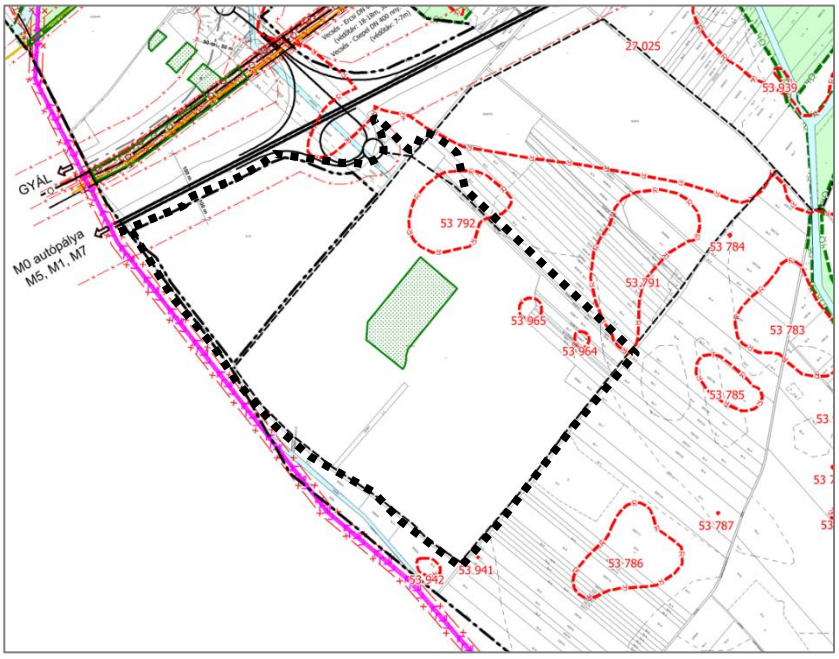
Vecsés Város Településszerkezeti Terve 1. melléklet - részlet

A terv ezenfelül a 0248/3 helyrajzi számú területen **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti erdőtagot jelöl. A vizsgált területet tervezett települési jelentőségű utak határolják, melyek az M0 autópálya és az Alacskai út (települési jelentőségű út) fontosabb szintbeni csomópontja felől közelítik meg a területet. A terven a CTPark I. ütemének területe körül meglévő belterülethatár húzódik.

A vizsgált területet északnyugatról és északkeletről szintén **Gksz** jelű gazdasági területek, délről és keletről **Eg** jelű meglévő és tervezett gazdasági erdőterületek határolják.

Délen a Gyáli 15. csatorna vízgazdálkodási területe, valamint Gyál város közigazgatási határa található. A tervezési területhez északon ezen felül **Ev** jelű védelmi erdőterület, valamint közlekedési területek csatlakoznak.

A TSZT 2. mellékletének tartalma



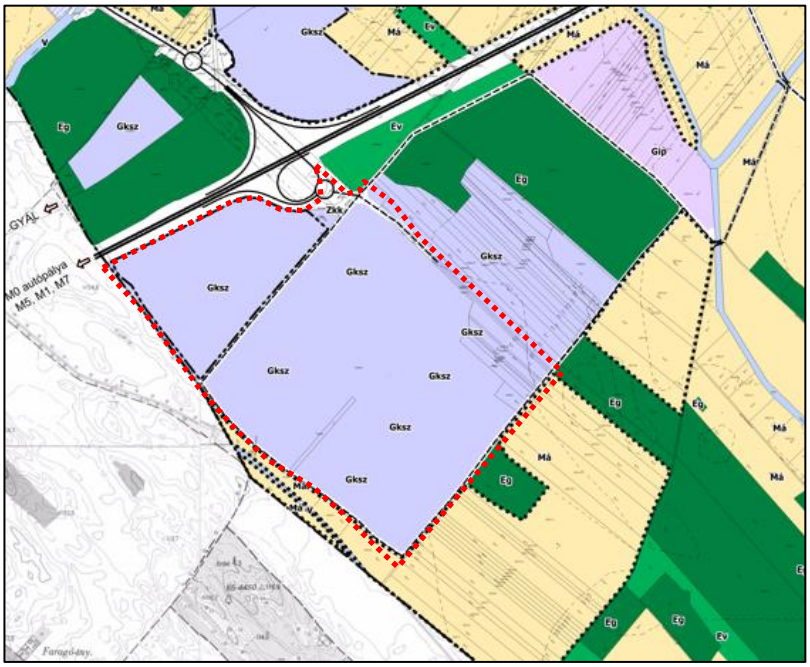
Vecsés Város TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap - részlet

A TSZT *Védelmi és korlátozási tervlapja* alapján a tervezési területen Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtag található, mely **felülvizsgálatra szorul a Magyarország Erdészeti Webtérkép adatai alapján**. Az adatok szerint a tervezési terület teljes területe Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtag, mely magántulajdonban álló, vágásos erdő. Elsődleges rendeltetése szerint védelmi és gazdasági erdőterületek is előfordulnak a területen, azonban az erdőtagok nem védettek.

A területet közvetlenül két régészeti lelőhely érinti 53792 és 53965 azonosító számmal.

A tervezési terület közvetlen közelében 132 kV-os villamos légvezeték és annak védőtávolsága, valamint a gyorsforgalmi út védőtávolsága húzódik.

Jelenleg **folyamatban van Vecsés Város hatályos Településszerkezeti tervének** módosítása, amely teljes eljárással államigazgatási egyeztetési szakaszban van. A szerződés szerinti ütemezés alapján valószínűsíthető, hogy jelen módosítás előbb kerül jóváhagyásra, mivel a területet Vecsés Város Önkormányzata kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A módosítás során a terv a tervezési terület vonatkozásában nem módosul, de a MaTrT-vel való összhang megteremtése miatt a környezetében módosítások vannak előirányozva:



Vecsés Város Településszerkezeti Terve folyamatban lévő módosítása 2022 - 1. melléklet részlete

A folyamatban lévő módosítás a tervezési területet nem érinti, a környezetében lévő tervezett erdők kiterjedése módosul a tervezet szerint.

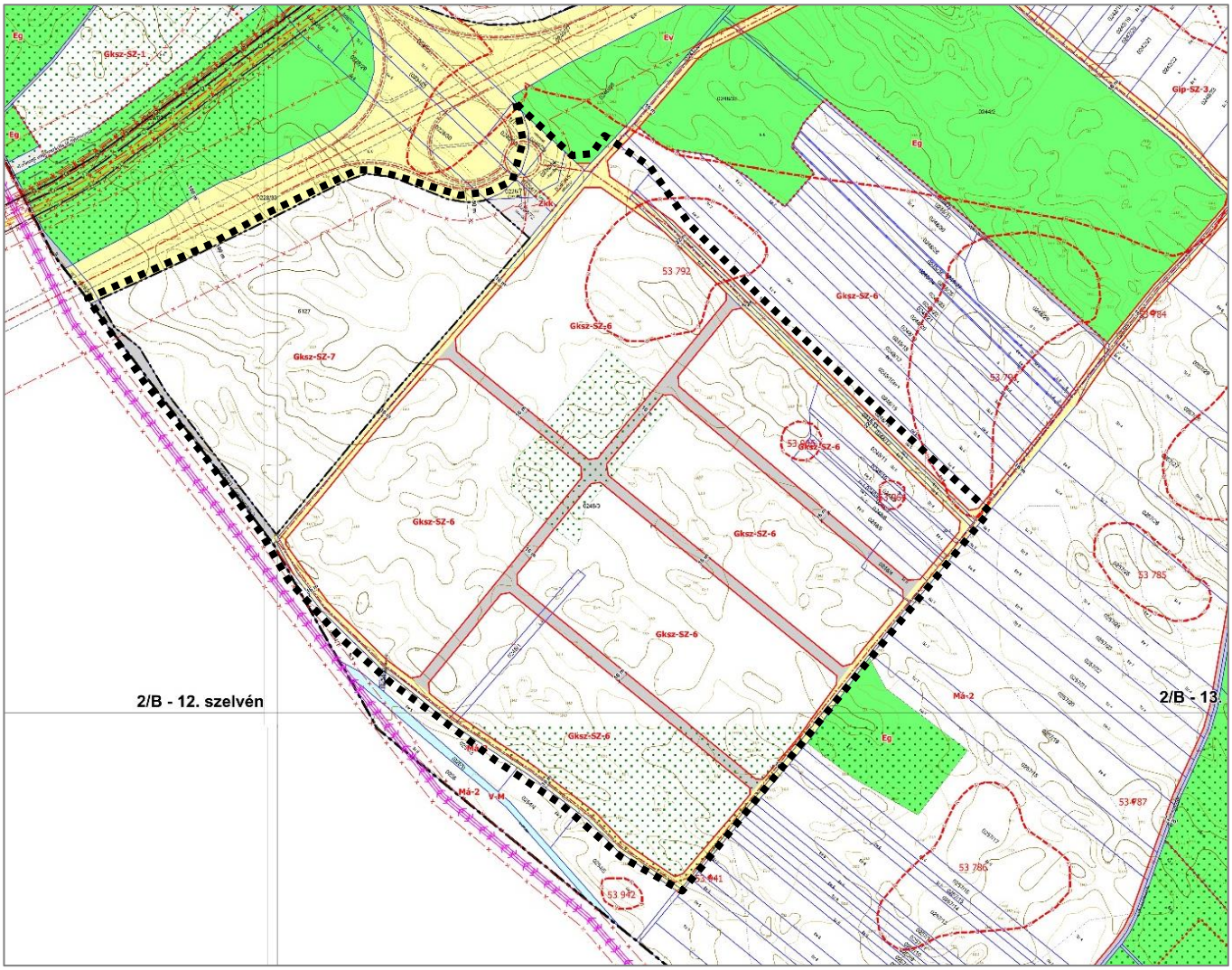
Vecsés Város TSZT folyamatban lévő módosítása 2022. - 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap részlete

A TSZT *Védelmi és korlátozási tervlapján* a tervezési területen belül az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők területe módosul a tényleges állapot szerint.

1.4.2 Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ)

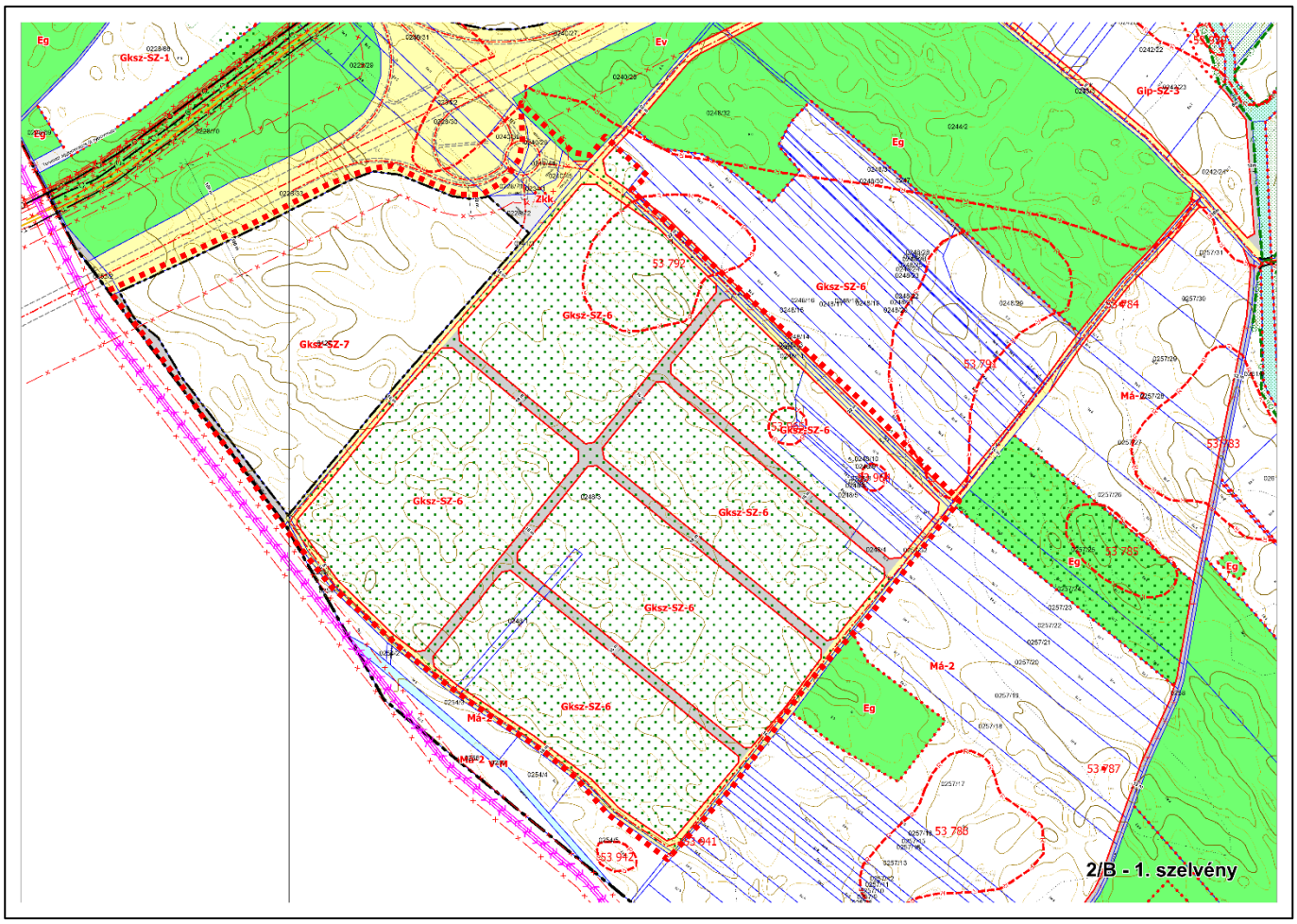
Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét Vecsés Város Képviselő-testülete *6/2016. (IV.28.) számú rendeletével* fogadta el. A TSZT-hez hasonlóan - elfogadása óta - a VÉSZ is többször módosult. A legutolsó (egységes szerkezetben dokumentált) módosítást Vecsés Város Képviselő-testülete *15/2020. (XII. 22.) számú önkormányzati rendeletével* fogadta el. A jelen eljárásban módosítással érintett terület a *VÉSZ 2/B. mellékletének – Szabályozási Terv –* 12, 13 és15. számú szelvényeit érinti.

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tervezési terület **Gksz-SZ-6** jelű építési övezetbe sorolt, melyet településszerkezeti jelentőségű utak (KÖu) határolnak, míg kiszolgáló utak tagolnak és tárnak fel. A településszerkezeti jelentőségű utak szabályozási szélessége északon 22 méter, nyugaton, délen és keleten pedig 16 méter, melyek északon az Alacskai út és az M0 autópálya csomópontjába kötnek. A kiszolgáló utak szabályozási szélessége 16 méterben került meghatározásra. A tervezési területet régészeti lelőhelyek érintik. A Szabályozási terv Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőket is ábrázol a tervezési területen, ugyanakkor ezek felülvizsgálata, korrigálása szükséges.



A hatályos Szabályozási terv - részlet

A folyamatban lévő TSZT módosítással párhuzamosan a VÉSZ is módosul. A módosítás csak annyiban érinti a hatályos VÉSZ Szabályozási tervi mellékletét, hogy pontosításra került az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők területe. Meg kell ugyanakkor jegyzeni, hogy a CTP II. ütem területét érintő erdőterületek művelésből való kivonása már folyamatban van és ha az engedélyezés a tervek szerint halad, a VÉSZ módosítás elfogadása előtt az érintett terület már nem lesz benne az Országos Erdőállomány Adattárban.



A folyamatban lévő Szabályozási terv módosítás tervezete - részlet

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. §** (2) A **Gksz-SZ-6** jelű építési övezet az M0 autópálya alacskai csomópontja mellett távlati felhasználásra előirányzott gazdasági terület övezete, ahol az övezeti előírások keretei között a terület beépítésének feltételeihez szükséges területelőkészítési munkák (művelésből való kivonás, út- és közműinfrastruktúra kiépítés stb.) folytathatók. […]*

(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	Az épület	
								magassága „Ém"	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		legalább	legfeljebb
				felett	alatt				
			m²	%	%	%	m²/telek m²	m	m
6.	**Gksz-SZ-6**	SZ	3000	10	10	50	0,1	3,0	4,5

„49. A közlekedési területek övezeteinek előírásai (KÖu)

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

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

50. Az övezetbe nem sorolt közlekedési területek

*„**54. §** (1) Újonnan kialakítandó lakóterületen legalább 14,0 m; vegyes, gazdasági és különleges területen legalább 16,0 m szélességű kiszolgáló utat kell létesíteni. A lakóterület útjain legalább 5,0 m széles burkolat és egyoldali járda, központi, gazdasági és különleges területen 6,0 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő. Mezőgazdasági területen - kivéve a szabályozási tervben rögzített szerkezeti jelentőségű utakat - új közforgalmú út legalább 12 m szélességű legyen. […]*

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

(5) Beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához legalább az OTÉK 42. §-ban és 4. sz. mellékletében előírt mennyiségű és fajtájú járművek részére járműtároló épülete(ke)t, nem tárolás célját szolgáló várakozó vagy parkolóhelye(ke)t, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelye(ke)t kell a telken belül létesíteni. Egymás melletti telkeken lévő létesítmények fentieket közös elhelyezéssel is biztosíthatják. […]"

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 tervezési terület a VÉSZ 4. melléklete alapján a **kiegészítő előírással érintett területek lehatárolása** alá tartozik. Ez alapján a következő előírások vonatkoznak a területre:

„65. Az Alacskai csomópont térsége – 5. jelű terület

72. § *(1) E §-ban meghatározott építési szabályok hatálya a Gyáli-patak, a Vasadi főcsatorna, a Szilassy-csatorna, a 0258 hrsz. földút és a Gyál város felőli közigazgatási határ által közrefogott – a 4. mellékleten lehatárolt 5. jelű - tervezett, önálló belterületekre terjed ki.*

(2) A beépítésre szánt területek sajátos előírásai:

a) a telekalakítás és az építés előfeltétele a fejlesztés megvalósítására vonatkozó településrendezési szerződés megléte, az ütemezett csereerdősítés, a közutak és a közművek ütemezett kialakítása, ezek fenntartásáról történő megállapodások megkötése;

b) építési munkát folytatni, arra engedélyt adni csak a teljes közművesítés mellett szabad;

c) a tereprendezést a csapadékvíz elvezetés szempontjából összefüggő területek teljes felületére kell megoldani, oly módon, hogy a csapadékvíz a közút szabályozási vonalakkal meghatározott területére, és a szomszédos telekre nem folyhat;

d) az építési telkek közút felőli oldalán csak építészetileg igényes, több épület esetén egységes arculatú épület építhető.

(3) Az engedéllyel kivont és a hatályos jogszabályok szerint pótolt erdőterületek tényleges megszüntetése a területfejlesztés szükséglete szerint ütemezve, a lehető legkésőbb történjen meg. A kivont területek növényzetének faegyedei az építési övezetekben előírt zöldfelület részeként őrzendők meg.

(4) A Vasadi-főcsatorna mentén legalább 20 m széles védősávot kell létesíteni a fenntartási sávon túlmenően, gyep, rét, legelő művelési ágban.

(5) A felszíni vízfolyások, vízlevezető árkok parti sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell biztosítani."

A VÉSZ 5. függeléke 10. pont szerint a tervezési terület „***a településrendezési szerződés sajátos jogintézménnyel érintett vagy ennek alkalmazására javasolt területek***" közé tartozik.

1.5 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

A tervezési terület egy részén már befejezés előtt áll és már részben üzemel a CTP hollandiai székhelyű európai ingatlan-fejlesztő társaság logisztikai parkjának I. üteme CTPark I. ütem megnevezéssel 18,35 hektáron kb. 81.600 m2 alapterülettel. A II. ütemet érintő két ingatlan összterülete nagyjából 59 hektár.

A CTP az épületeit a BREEAM fenntarthatósági normák alapján valósította meg és folyamatosan – lépést tartva a legújabb szabvány előírásokkal és energiahasználati követelményekkel – fejleszti őket. A tervezési terület környezetében egyéb beépítés nincs jelenleg.

A tervezési területen két nyilvántartott régészeti lelőhely található, ezek kapcsán az illetékes örökségvédelmi szakhatósággal szükséges egyeztetni a fejlesztés megkezdése előtt.

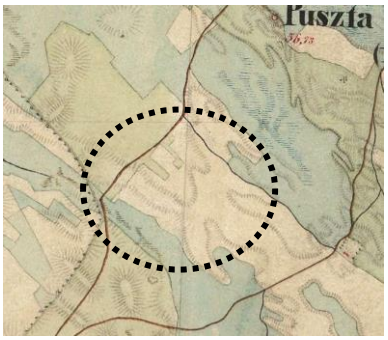
A CTPark I. ütemének megvalósult (fent) és tervezett (lent) állapota
(Forrás: CTP, www.vecses.hu)

1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLET

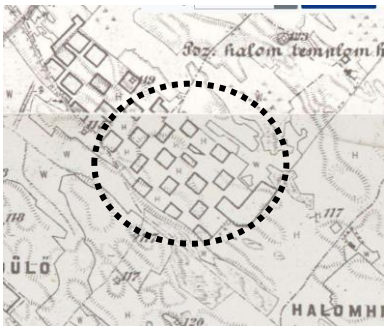
Tájhasználat, tájszerkezet

Vecsés a Kárpát-Pannon térség természeti tájbeosztása szerint a Nagyalföld nagytájon belül a Dunamenti-síkság középtáj Pesti-hordaléksík kistáján helyezkedik el. A területet az Ős-Duna alakította ki, a Duna a pleisztocén idején vastag kavicsos hordalékkúpot épített, amely a Pesti-síkságon kezdődik. A hordalékkúp anyagából a szél futóhomokot fújt ki, amit a különböző korú terasz-sorok felszínén a vastag kavicstakaróra halmozott. A homoklepel viszonylag vékony, van, ahol csak néhány deciméteres, de néhol 1–2 méter vastag is lehet. Helyenként a homokhoz lösz is keveredik – pl. Vecsésen. A mai domborzat a Duna építő munkáján kívül a Föld belső mozgásai és a klímaváltozások hatására alakult ki. A puszta nagyobb része sík, kissé egyenetlen eredeti domborzatú volt.

Magyarország Első katonai felmérés (17821785)



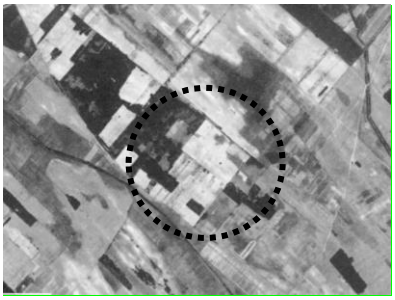
Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés



Magyarország Harmadik katonai felmérés (1869-1887)

Forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map

Magyarország 1910 körül



Magyarország 1960-as években a CORONA kémműhold felvételén

Napjainkban

Forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map

A történeti térképeken látszik a terület változása. A mocsaras, belvizes, erdők lecsapoló csatornával való ellátását követően a nyitott színekkel települt legelő, majd erdős mozaikokkal kialakult szántóterületté vált a fejlesztési terület. A '60-as évektől azonban fokozatosan be lett erdősítve a terület.

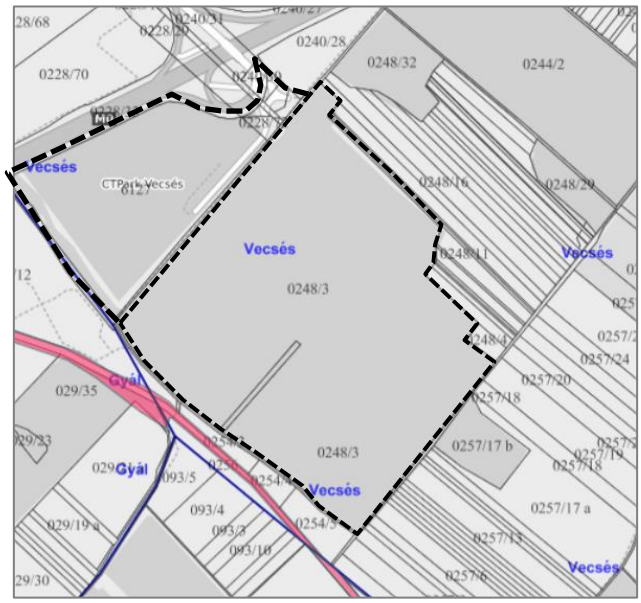
Vecsés a Kárpát-Pannon térség természeti tájbeosztása szerint a Nagyalföld nagytájon belül a Dunamenti-síkság középtáj Pesti-hordaléksík kistáján helyezkedik el. A területet az Ős-Duna alakította ki, a Duna a pleisztocén idején vastag kavicsos hordalékkúpot épített, amely a Pesti-síkságon kezdődik. A hordalékkúp anyagából a szél futóhomokot fújt ki, amit a különböző korú terasz-sorok felszínén a vastag kavicstakaróra halmozott. A homoklepel viszonylag vékony, van, ahol csak néhány deciméteres, de néhol 1–2 méter vastag is lehet. Helyenként a homokhoz lösz is keveredik – pl. Vecsésen. A mai domborzat a Duna építő munkáján kívül a Föld belső mozgásai és a klímaváltozások hatására alakult ki. A puszta nagyobb része sík, kissé egyenetlen eredeti domborzatú volt.

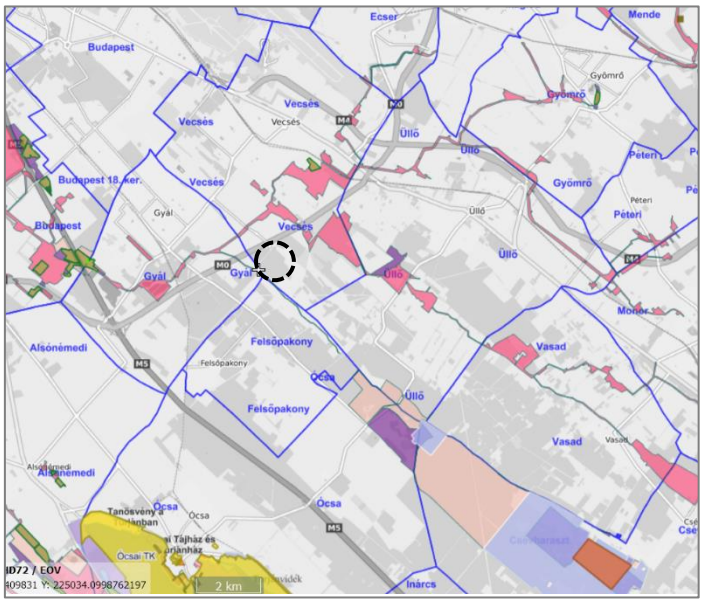
A földrajzi kistájbeosztás szerint a *Pesti hordalékkúp-síkság kistáj* szívében fekszik. Meghatározó potenciális vegetációjának – a nyílt homokpuszta-gyepeknek, homoki sztyeppréteknek, homoki tölgyeseknek és nyáras-borókásoknak – csak kicsiny, töredékes állományai maradtak fönn, helyükön zömmel akác-, nyár- és fenyőültetvények vannak. A keményfaligetek eltűntek, de a mélyebb térszínek növényzetének – zsombékosok, rétlápok, kékperjés rétek, mocsárrétek, fűzlápok, nádas mocsarak – is csak hírmondója

maradt. A homoki gyepek jellemző védett növénye pl. a homoki árvalányhaj (*Stipa borysthenica*), a báránypirosító (*Alkanna tinctoria*), szártalan csüdfű (*Astragalus exscapus*), homoki nőszirom (*Iris arenaria*), homoki fátyolvirág (*Gypsophila fastigiata* subsp. *arenaria*), fokozottan védett a homoki kikerics (*Colchicum arenarium*), csikófark (*Ephedra distachya*). Utóbbiak közül kiemelkedik a csak néhány helyen előforduló tartós szegfű (*Dianthus diutinus*) már egyáltalán nem találhatóak meg. A nedves élőhelyek védett növénye a lápi sás (*Carex davalliana*), a keskenylevelű és széleslevelű gyapjúsás (*Eriophorum angustifolium, E. latifolium*), szibériai nőszirom (*Iris sibirica*), kornistárnics (*Gentiana pneumonanthe*), kormos csáté (*Schoenus nigricans*), fehér zászpa (*Veratrum album*), tőzegpáfrány (*Thelypteris palustris*), kisfészkű aszat (*Cirsium brachycephalum*) csak kis mértékben fedezhető fel a vízfolyás mentén az ökológiai folyosóban, a tervezési területen kívül! [Forrás: Szollát Gy.: 1.1.12. Pesti hordalékkúp-síkság. In: Király G., Molnár Zs., Bölöni J., Csiky J., Vojtkó A. (szerk.) (2008): Magyarország földrajzi kistájainak növényzete. MTA ÖBKI, Vácrátót]

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

A fejlesztés területe védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, ex-lege védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadvizek (különösen, mint a vízimadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A tervezési terület környékén nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék. Legközelebb a XVII. kerületi Merzse mocsár található északra mintegy 8 km-re légvonalban.





Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu

A fenti térképrészleteken sötét rózsaszín szín jelöli az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét. Halvány rózsaszín a Puffer terület övezetét. Lila szín jelöli az ökológiai hálózat magterületének övezetét. Világos kék a Natura2000 területeket jelöli. Zöld szín az ex lege védett területeket, narancssárga és okker sárga szín az országos természetvédelmi területeket.

A vízfolyások vonzzák a hüllőkkel, kétéltűekkel táplálkozó madarakat emlősöket. A vízfolyások mentén a kétéltűek és hüllők élőhelyei több ragadozót vonzanak. A madarak közül a fokozottan védett kerecsensólyom (Falco cherrug), egerészölyv (Buteo buteo), vörös vércse (Falco tinnunculus), barna rétihéja (Circus pygargus) kedvelt táplálkozó helye. A ragadozómadarak rendszerint az alacsonyabb fűvű területeken, és egyéb betonutak közelében vadásznak.

A 15. sz csatorna táplálkozó helye a fehér gólyának (*Ciconia ciconia*) is. Az énekesmadarak közül 2019-ben barázdabillegetőt (*Motacilla alba*), citromsármányt (*Emberiza citrinella*), tövisszúró gébicset (*Lanius collurio*) figyeltek meg. A cserjés-fás területek között vakondtúrások jelezték, hogy a területen él a védett vakond (*Talpa europaea*) is. A viszonylag nedves homok megőrizte a vaddisznók, őzek nyomait, amelyeket igazoltak a túrások.

A 2019-ben megfigyelt jelentősebb természetvédelmi értéket képviselő. I. ütem területének déli részén található homokfalban tapasztalható partifecsketelepe (*Riparia riparia*) a 2021-es késő őszi bejáráson (november) nem volt látható. 2020 tavaszán 40-50 pár fecskét számláltak meg.

A Trtv. valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti tájképvédelmi övezet is érinti Vecsést, de a települési térségben lévő fejlesztési területet nem.

A környék védett és kiemelt területei

A telephely közelében országos jelentőségű védett területek nincsenek, legközelebb, mintegy. 9 km-re délnyugatra az Ócsai Tájvédelmi Körzet található. Jóval távolabb fekszik két természetvédelmi terület. A csaknem 13 km-re északnyugat felé található a csepeli Tamariska-domb TT és délkelet felé ugyancsak mintegy. 13 km távolságban a Csévharaszti borókás TT. A távolabbi környéken *ex lege* védett források, lápok és földvárak is találhatók. A tervezési területtől a védett területek olyan távol vannak, hogy a beruházás egyiküket sem érinti.

A tervezési terület közelében nincsenek Natura 2000 hálózatba tartozó területek. Legközelebb a Turjánvidék (HUDI20051) fekszik kb. 9 km-re délnyugatra. A Csévharaszti homokvidék (HUDI20012) területegységei délkelet felé 12 km távolságban, a Ráckevei Duna-ág (HUDI20042) pedig 11 km-re található nyugat felé. Mindhárom kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A tervezett fejlesztés a viszonylag nagy távolság miatt a Natura 2000 területekre nem lesz hatással.

A tervezési területet U-alakban a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó minősítésű területei övezik. Legközelebb, csupán 140 m-re a 15. csatorna fut a fejlesztési területtől délre, ahogy ez bemutatásra került. Északnyugat felé kb. 650 m-re a Gyáli (1.) -csatorna halad, északkeleten a Vasadi (2.) - főcsatorna húzódik kb. 1,1 km távolságban, keleten pedig ehhez csatlakozik a Szilassy-csatorna, amely 1,2 km-re található a fejlesztési területtől.

A tervezési terület környékén nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék. Legközelebb a XVII. kerületi Merzse mocsár található északra mintegy 8 km-re légvonalban.

Zöldfelületek

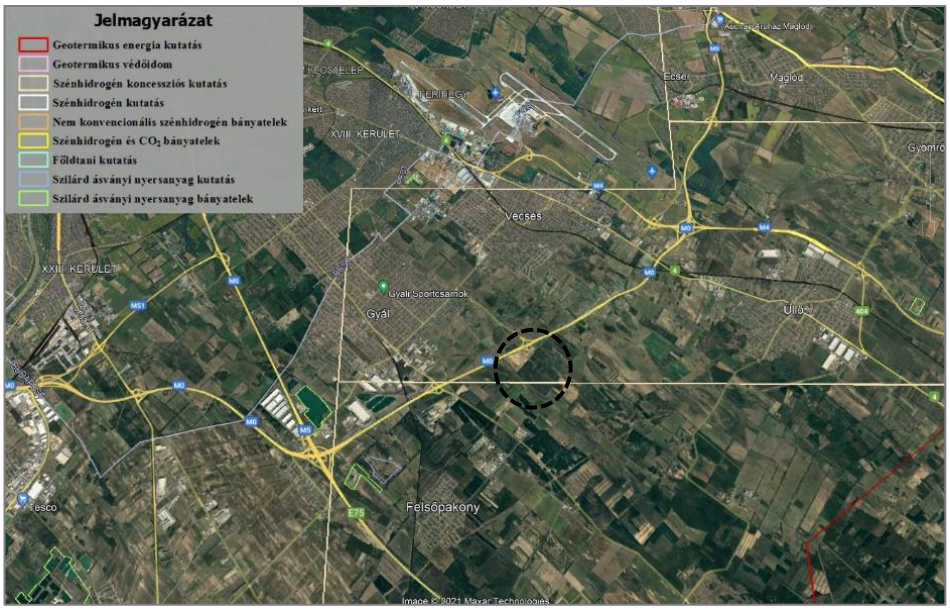
A CTPark épülő első üteme által érintett terület jelenlegi zöldfelülete 0%. Az építési terület burkolatlan felületei nyers talajjal vagy építési homokkal, illetve építési anyagokkal borítottak.

Az M0 mellett szórványosan ültetett, és magoncról nőtt fa és cserjesáv takarja részben a 15. sz. csatorna és a CTPark területe között elterülő szántót és a vizsgált tervezési területet. A Vizsgált területet délnyugatról csaknem a 15. sz csatorna határolja, ami az Országos ökológiai Hálózat övezeti közül Ökológiai Folyosó övezetével fedett. A MaTrT. valamint a *9/2019 MvM rendelet* szerinti tájképvédelmi övezet is érinti Vecsést, de a települési térségben lévő fejlesztési területet nem. A vízminőségvédelmi terület övezet az egész

A CTPark épülő első üteme által érintett terület jelenlegi zöldfelülete 0%, amely a kertépítést követően 25%-ra növekszik, amely a csapadékvíztározókat is magában foglalja. Az építési terület burkolatlan felületei nyers talajjal, vagy építési homokkal, illetve építési anyagokkal borítottak.

Az M0 mellett szórványosan ültetett, és magoncról nőtt fa és cserjesáv takarja részben a 15. sz. csatorna és a CTPark területe között elterülő szántót és a vizsgált tervezési területet. A Vizsgált területet délnyugatról csaknem a 15. sz csatorna határolja, ami az Országos ökológiai Hálózat övezeti közül Ökológiai Folyosó övezetével fedett. A MaTrT. valamint a *9/2019 MvM rendelet* szerinti tájképvédelmi övezet is érinti Vecsést, de a települési térségben lévő fejlesztési területet nem. A vízminőségvédelmi terület övezet az egész települést érinti, ahogy az ásványi nyersanyag vagyon övezete is.

A fejlesztési területet a déli harmadban kettévágja a Dány-szénhidrogén koncessziós kutatási terület határa (halvány sárga vonal). A kutatási engedély 2036.02.15-ig érvényes, de a tervezett területhasználatra nincsen korlátozó hatással.

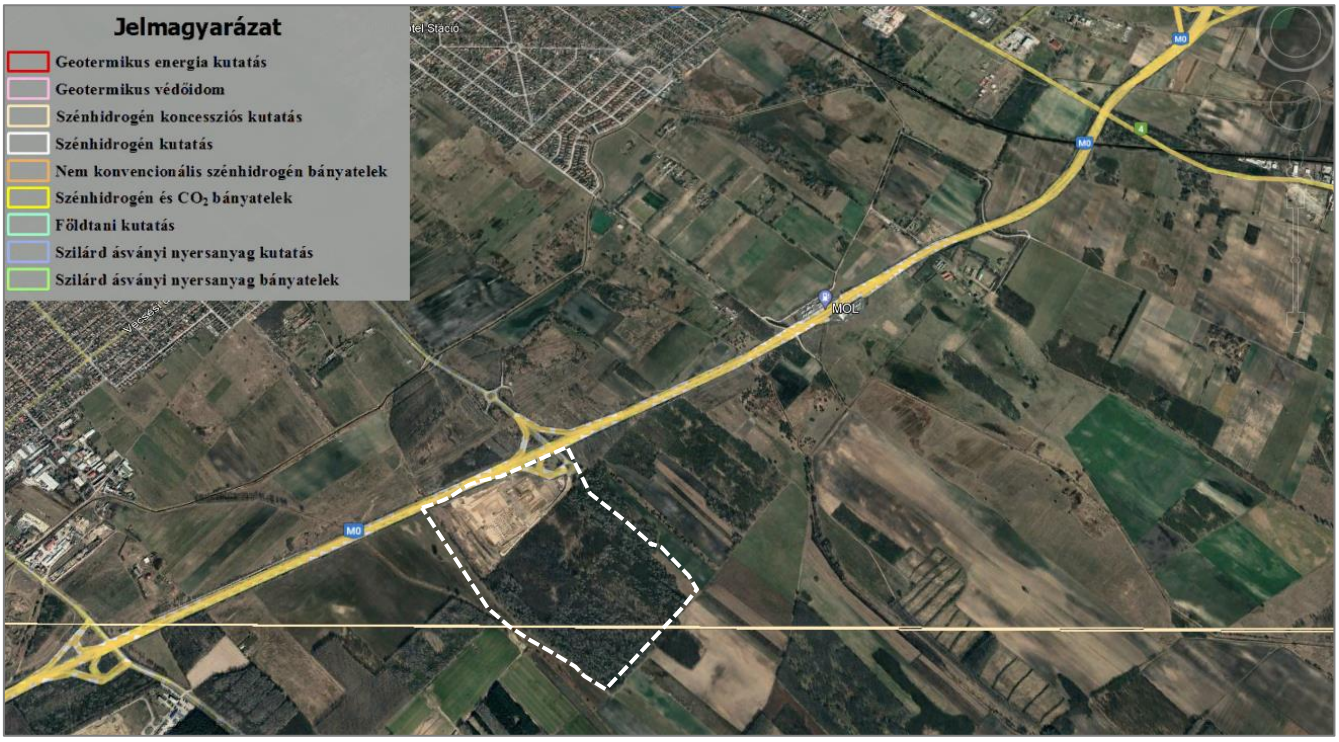


Dány-szénhidrogén koncessziós területi érintettség (2021.11.24.)
Forrás: Bányakapitányság

A 15. sz. csatorna partján száraz évszakban a vízborítás időszakosan visszahúzódik, de a talaj nedves marad, ezért csaknem teljesen nádassal, sással, zsombékokkal fedett.). A természetesebb állományok termőhelyét a vegetációs időszak legalább egy részében víz önti el. Csak néhány helyen található egy-egy fa. Bokorfüzes nem alakult ki.

A part növényzete viszonylag fajszegény, tőzeget nem képző, iszapos, agyagos, kavicsos aljzatban vagy hordalékban gyökerező állományok. Az idegenhonos (többnyire inváziós) fajok aránya 50 % alatti.

A vizsgált (erdő) területet északról és keletről is intenzíven hasznosított szántók, és erdők mozaikja szegélyezi. A szántók tavaszi vagy őszi vetésű egyéves nagyüzemi kultúrák jellemzik, vagy a learatott helyük növényzet nélkül fedetlen. Rendszeresen szántott területek. Jellemző a műtrágyahasználat, vegyszerezés, gépesítés, az apróparcellás területeken nincsenek köztes mezsgyék és legfeljebb egy-két gyomfaj dominál).



Forrás: Google Earth - Bányakapitányság

Az akáccal (*Robinia pseudoacacia*) létesített, többnyire elegyetlen, ültetvényszerű erdőállományok gyepszintje nagyobbrészt nem erdei, hanem nitrogénkedvelő fajokból áll. Az akác (és az esetleg előforduló egyéb idegenhonos fafajok együttes) elegyaránya 75% feletti. Erdei aljnövényzet nem jellemző. A Nemes nyár (*Populus×euramericana*) fajtákkal, szabályos hálózatban létesített faültetvények, jellegtelen gyepszinttel bírnak. Az idegenhonos fafajok aránya általában 75% feletti.

Az erdőrészletek többnyire homogén szerkezetű telepített állományok. Az elvétve megtalálható őshonos fajok nem elkülönült tömbben találhatók, hanem szálanként vagy kisebb csoportokban elegyednek. A cserje- és gyepszint borítása – a termőhely jelleg mellett – az uralkodó fafajoktól függ, a fényt jobban átengedők alatt fejlettebb cserje-, illetve gyepszint található. Az őshonos lombos fafajok közül szinte bármelyik előfordulhat, ezek lehetnek az egykori élőhely maradványai és új betelepülők is.

A cserjeszint faji összetétele nem jellemző, de többnyire zavarástűrő és általánosan elterjedt cserjefajokat találni. A gyepszintben az igényesebb erdei fajok hiányoznak vagy ritkák, a zavarástűrő általános erdei fajok uralkodnak.

A fejlesztéssel érintett terület a Duna-Tisza közi hátság erdészeti tájban a Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki erdőkörzet része, és szerepel az erdőadatállományban. Érintett Erdőrészletek: 11/A, 11/B, 11/C, 11/F, 11/G. Érintett hrsz: 0248/3 (Erdősítési kötelezettség alá vont terület)

Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/

Erdőrészlet	Méret *(ha)*	Elsődleges rendeltetés	Fatermő-képesség *(m3/ha)*	Fakészlet *(m3/ha)*	Védettség	Állomány
11/A	10,29	Faanyag-termelő	6,1	68	–	Hazai nyáras-akácos
11/B	3,63	Talajvédelmi	6,4	60	–	Akácos
11/C	40,27	Faanyag-termelő	5,8	161	–	Hazai nyáras-akácos
11/F	3,44	Talajvédelmi	3,4	28	–	Akácos

11/G	0,81	Talajvédelmi	4,9	80		Nemes nyáras-akácos

Valamennyi erdőrészlet telepített kultúrerdő, ezért állománya, fajösszetételére, biodiverzitására a szomszédos erdőfoltokra leírtak a jellemzők. Homogén szerkezetű telepített állományok. Néhány őshonos faj szálanként vagy kisebb csoportban előfordul. A cserje- és gyepszint borítása szegényes.

Forrás: https://www.google.com/maps

A gyepszintben az igényesebb erdei fajok hiányoznak vagy ritkák, a zavarástűrő általános erdei fajok uralkodnak.

A vízfolyások vonzzák a hüllőkkel, kétéltűekkel táplálkozó madarakat, emlősöket. A madarak közül a fokozottan védett kerecsensólyom (Falco cherrug), egerészölyv (Buteo buteo), vörös vércse (Falco tinnunculus), barna rétihéja (Circus pygargus) kedvelt táplálkozó helye. A ragadozómadarak rendszerint az alacsonyabb füvű területeken, és egyéb betonutak közelében vadásznak.

A 15. sz csatorna táplálkozó helye a fehér gólyának (*Ciconia ciconia*) is. Az énekesmadarak közül 2019-ben barázdabillegetőt (*Motacilla alba*), citromsármányt (*Emberiza citrinella*), tövisszúró gébicset (*Lanius collurio*) figyeltek meg.

A cserjés-fás területek között vakondtúrások jelezték, hogy a területen él a védett vakond (*Talpa europaea*) is. A viszonylag nedves homok megőrizte a vaddisznók, őzek nyomait, amelyeket igazoltak a túrások.

A 2019-ben megfigyelt I. ütem területének déli részén található homokfalban tapasztalható szórvány partifecske telepe (*Riparia riparia*) a 2021-es késő őszi bejáráson (november) nem volt látható.

A jelenlegi zöldfelület mértéke 100 % a vizsgált fejlesztési területen belül. A tervezett fejlesztést követően a zöldfelületek aránya 28 % lesz, ami megfelel a TSZT-ben hosszútávra tervezett Gksz területfelhasználásban kialakítható építési övezetekre vonatkozó OTÉK előírásnak.

Új beépítésre szánt terület kialakítására nincs szükség, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló *1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)* és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* vonatkozó előírásai alapján a biológiai aktivitásérték pótlására sincs szükség.

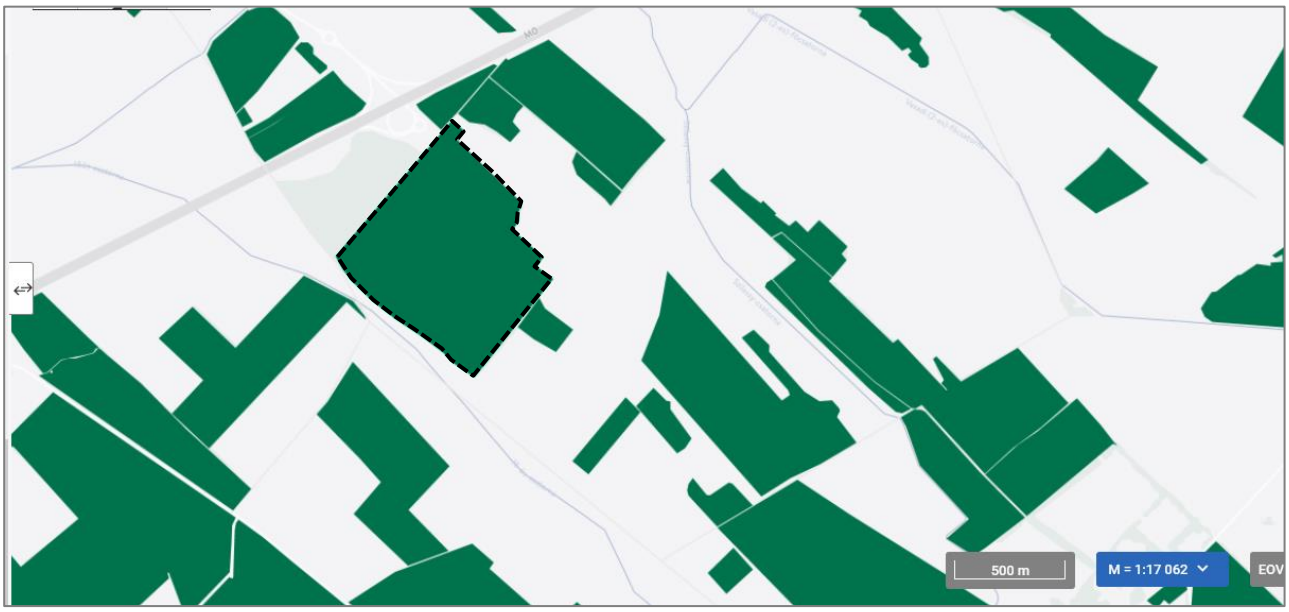
Mivel nincs új beépítésre szánt területkijelölés a *Trtv 12.§ (3) bekezdésében* szereplő kapcsolódó zöldterületi vagy véderdő kijelölést sem kell elvégezni.

A fejlesztési terület települési térségben található, és már beépítésre szánt terület a TSZT-ben, ezért sem a *Trtv 13. § (1) és a 40. § (3) bekezdésében* foglaltakat, sem a szőlészetről és borászatról szóló *2020. Évi CLXIII Törvényben* foglaltakat nem kell érvényesíteni.

Vecsés nem borvidéki település és nem is rendelkezik I-II szőlőkataszteri területekkel.

A fejlesztési terület az MaTrT országos övezeti közül az erdők övezetének lehatárolásával érintett.

A fejlesztési szándékok megvalósításához szükséges az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai szerint csereerdősítést biztosítani. Ennek érdekében a fejlesztő már megkereste az illetékes államigazgatási szervet, akinek tájékoztatása alapján a vele folytatott egyeztetés még nem zárult le, de a jelenlegi tervek szerint a csereerdősítés nem a településen, hanem a Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki erdőkörzeten belül részben Üllőn (mintegy 50 ha), részben Ócsán (mintegy 5-6 ha), részben Gyömrőn (mintegy 3 ha) teljesülhet. Erre az Erdőtörvény lehetőséget biztosít, ezért Vecsésen a csereerdősítés miatt nincs szükség a településrendezési eszközök módosítására a fejlesztési területen kívül.



Forrás: www.teir.hu

MaTrT 4. § 8. pontja szerint:

> *„erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;"*

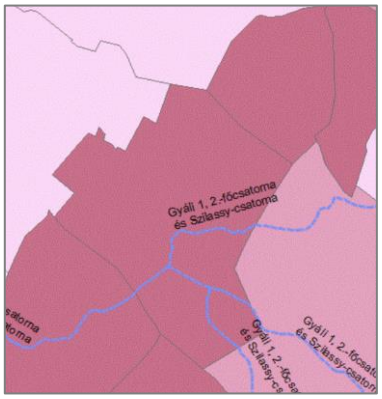
A MaTrT vonatkozó előírásai azonban eltérnek a települési térségen belüli és azon kívüli övezeti területekre a településrendezési eszközök módosítása tekintetében, mert a települési térségen belüli övezetek, illetve a Trtv hatályba lépése előtt beépítésre szánt kijelölt területek esetében figyelmen kívül hagyhatók a településrendezési eszközökre vonatkozó előírások.

Termőterületi vizsgálat

Vecsés a Pesti hordalékkúp-síkság földrajzi tájhoz tartozik, azon belül a Gerje-Perje-sík, Duna-Tisza közi löszös homok vegetációs tájba.

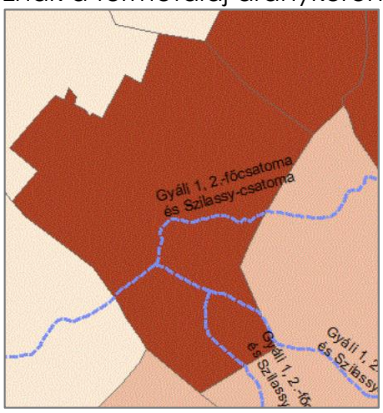
Forrás: Teir.hu

A településen az alábbiak szerint változnak a termőtalaj aranykorona értéke művelési áganként.



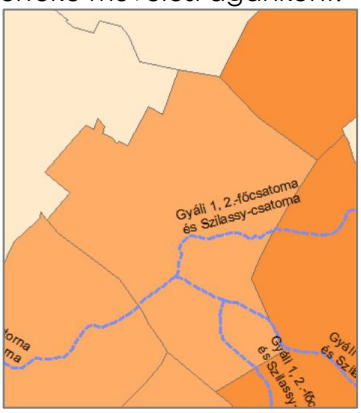
Gyep-Legelő

- 0,00 - 3,41
- 3,42 - 6,23
- 6,24 - 9,67
- 9,68 - 15,40
- 15,41 - 32,10



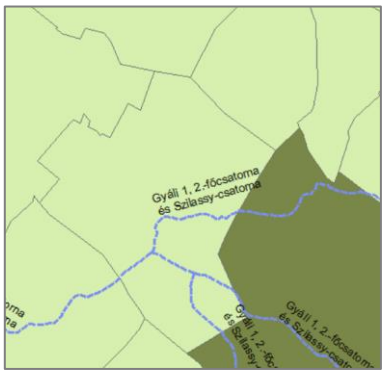
Gyep-Rét

- 0,00 - 5,40
- 5,41 - 13,34
- 13,35 - 20,21
- 20,22 - 28,61
- 28,62 - 58,66



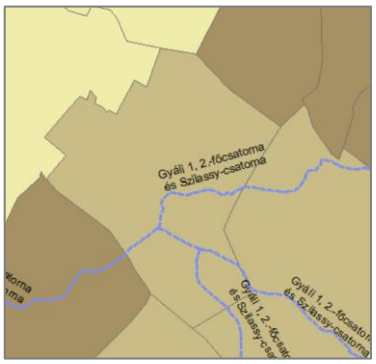
Gyümölcsös

- 0,00 - 8,30
- 8,31 - 22,07
- 22,08 - 31,67
- 31,68 - 41,29
- 41,30 - 104,30



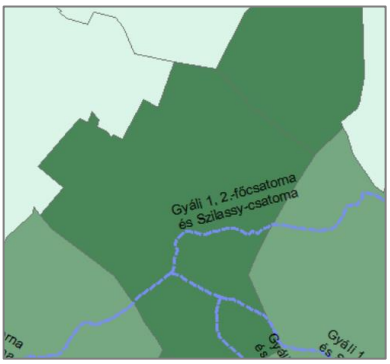
Kert

- 0,00 - 4,90
- 4,91 - 14,80
- 14,81 - 24,30
- 24,31 - 36,50
- 36,51 - 53,90



Szántó

- 0,00 - 10,34
- 10,35 - 16,48
- 16,49 - 22,62
- 22,63 - 30,32
- 30,33 - 42,53



Szőlő

- 0,00 - 9,00
- 9,01 - 24,68
- 24,69 - 38,36
- 38,37 - 56,84
- 56,85 - 116,82

Vecsés, ahogy korábban is megállapításra került, nem borvidéki település és nem is rendelkezik I-II szőlőkataszteri területekkel. (Forrás: http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/19_Matra_OEM_2014.jpg, http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/03_Kunsag_OEM_Oldal_1_2014.jpg, http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/33_Duna-Tisza_kozi_OFJ-1.jpg)

- Megyehatár
- Településhatár
- Felső-magyarországi OFJ
- Termőhelyi kataszter I-II. o.

A területet érintő zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Az erdőalkotó állományokból az erdei fenyő és az akác kevésbé, a nyárasok jobban köthetők a természetes vegetációhoz. A fásszárú özönfajok megjelenése jelentős biodiverzitás degradálódást eredményez, ami megelőzendő és kezelést igénylő feladat.

Bár az erdők növényállományának fajösszetétele nem értékes, mégis környezetvédelmi, klímavédelmi és természetvédelmi szerepe is jelentős.

- Jelentős levegőtisztító hatása mellett zajszűrő hatása is van
- Tájképben való kedvező hatása mellett jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A város körül elhelyezkedő erdőfoltok segítenek friss levegőt áramoltatni a település belsejébe, és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el.
- Az erdő fás szárú növényei (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő és fészkelőhelye. Az állatok egy része el tud ugyan költözni, de nem biztos, hogy más élőhelyek territóriumában osztozni tudnak.

A felsoroltak miatt az erdő megszűnése jelentős veszteség a település és az állatvilág számára is.

Tájhasználat értékelése

A tájhasználat erdős sztyepp jellegű legeltető hasznosítása a XVIII. század végén kezd el megváltozni az erdők rovására. Mindemellett a XIX. században még a legeltetés is jelentős szereppel bír. A XIX. század második felében Budapest iparosodása olyan népességrobbanást idéz elő, ami kihat a környező településekre is: folyamatosan nőnek a lakóterületek a mezőgazdasági terület rovására.

A rendszerváltozás Vecsésen is népességrobbanást okozott, a logisztikai és kereskedelmi területek terjedése pedig újabb, nagyobb fokozatra kapcsol. A terület mezőgazdasági jellege teljesen átvált elővárosias, kereskedelmi, gazdasági, logisztikai jellegűbe, ahol nagy közlekedési folyosók keresztezik egymást.

A jelenlegi, logisztikai terület fejlesztése az M0 mellett megkezdett fejlesztés folytatása. Bár természetvédelmi területeket nem érint, különböző állatfajok életterét, búvó és költőhelyét csökkenti, és módosítja/módosíthatja a 15. csatorna mentén (vonuló álltfajok vonulási, ivási, itatási helyét).

1.7 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

Földtani adottságok

Vecsés a Pesti Hordalékkúp síkság földrajzi kistájon helyezkedik el, melynek felszíne főként közepes magasságú, tagolt síkságból áll. A kelet-nyugati irányban völgyközi hátakká formált magasabb teraszok gazdagon szabdaltak eróziós és deráziós völgyekkel. A kistáj alapját paleozoos-mezozoos formációk, illetve az erre települő harmadidőszaki rétegek alkotják. Ezek a képződmények egymással párhuzamosan futó ÉNy-DK-i irányú törésvonalrendszerrel tömbökre tagolódtak és a pleisztocén folyamán az Alföld felé egyre nagyobb mértékben megsüllyedtek. Az orográfiailag hasonló, de kronológiailag ellentétes képet mutató, pleisztocén elejétől képződő dunai hordalékkúpon K felé haladva a legidősebb pleisztocén képződmények pannóniai üledékre települve találhatók. A Duna egyes teraszainak felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, löszszerű üledékekkel, édesvízi mészkővel magasított. Legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a kavics és a téglaagyag.

A kistáj DNy-i része az átlagosnál nagyobb szeizmicitású.

A kistáj uralkodó talajtípusai homokos alapkőzeten rozsdabarna erdőtalaj és humuszos homoktalaj, foltonként futóhomok talajjal. A löszös és iszapos alapkőzeten a sík területeken réti és öntéstalajok, míg a teraszokon terasz csernozjom talajok találhatók.

Vizek

A kistájat a száraz éghajlat miatt jelentős vízhiány jellemzi. Vízjárási adatok részlegesen állnak rendelkezésre. Vízminőség szempontjából valamennyi vízfolyás II. osztályú, de a településeken áthaladó szakaszok még szennyezettebbek.

A talajvíz mélysége É-ról D-re 6 m-ről 2 m-ig emelkedik. Mennyisége elég jelentős, kémiai jellegében a kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típus az uralkodó.

A keménysége a települések közelében meghaladja a 25 nk˚-ot, míg azokon kívül kevesebb. A szulfáttartalom is a települések alatt emelkedik 300 mg/l fölé. Az artézi kutak átlagos mélysége alig haladja meg az 50 m-t.

A területen a regionális talajvízáramlás eredendően Ny-DNy-i irányú, a Duna áramlásának megfelelően, de ezt csak a mélyebb rétegekbe szűrőzött kutak áramlási iránya mutatja. *(forrás: Magyarország kistájainak katasztere, szerkesztette: Dövényi Zoltán, Budapest 2010.)*

A vizsgált terület **talaját** főként folyóvízi-eolikus homok és kisebb részben futóhomok alkotja. A területen általánosságban jellemző a jó víznyelő képesség és a rossz vízmegtartó képesség, így a felszíni szennyezésekre érzékeny. Vecsés Város érzékeny **felszín alatti vízminőség** védelmi területen fekvő település *(27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet)*. A felszín alatti vizek védelméről szóló *219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet* értelmében a vizsgált helyszín szennyeződésérzékenységi besorolását a rendelet 2. sz. melléklete szerint kell végezni. A vizsgált terület a melléklet besorolási metódusa szerint a *„Felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek alkategóriák" szerinti '2a', 20 mm-nél nagyobb utánpótlódású területek"* érzékenységi alkategóriába tartozik.

A vizsgált terület nem érint vízbázis védőövezetet, de a közelében helyezkedik el a KTVF: 35100-1237/2020. ált. számon kijelölt Vecsési vízbázis. 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 területtől délre és az M0 túlsó oldalán felszíni vízfolyás (Gyáli 15. csatorna és Gyáli 1 csatorna) húzódik. A csatornákban a csapadékosabb időszakban a vízállás megnövekedhet, amelyet a csapadékvíz-elvezetés megoldásánál figyelembe kell venni. A vizsgált terület talajvíz szintje 2-4 méter és 4-8 méter között ingadozik, emberi hasznosításra nem alkalmas.

A tárgyi telephelyen megforduló gépjárművek tankolására egy telepített töltőállomás fog rendelkezésre állni, amelyen belül egy diesel és egy gázkonténer üzemanyag kút kerül kialakításra. Rendszeres karbantartás mellett, ügyelve a konténer megfelelő műszaki állapotára környezetkárosító hatása az üzemanyag konténereknek nincs.

A csapadékvíz elvezetés olajfogón keresztül gravitációsan a Gyáli-15 csatornába történik, más anyag talajba vagy felszín alatti vízbe való közvetlen bevezetése nem tervezett. A beruházás

megvalósítása során a környezetvédelmi szempontból kifogástalan állapotú munkagépek, építési anyagok használatával nem várható a talajt szennyező hatás.

A munkálatok során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet.

A várható tevékenységek kialakítása olyan, hogy normál üzemmenet esetén, a technológiai fegyelem betartása mellett nem várható a talajt és talajvizet terhelő káros hatás. A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés során a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

Ennek következtében a tényleges hatásterület földtani közeg és felszín alatti víz vonatkozásában a létesítés folyamán a földmunka határa, a normál üzemelés során vertikálisan a létesítmény alapsíkja, horizontálisan a létesítmény felszíni vetülete.

A tervezett létesítmény felszín alatti veszélyeztetett objektumot nem érint. A telephely felhagyása után, a környezetre veszélyt jelentő veszélyes anyagok, hulladékok, technológiai elemek eltávolítása után nem várható környezetet szennyező hatás

Üzemelés során csak szociális és tüzivíz igény jelentkezik. A csarnokok vízigényét a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. által üzemeltetett közműhálózatról szeretnék biztosítani.

A szociális szennyvizet közvetlenül a közcsatornára bocsátják, az olajos csurgalékvizet a beépített olaj- és iszapfogó műtárgyon keresztül a Gyáli-15 csatornába vezetik.

A csarnokok tetőfelületére érkező csapadék tisztítást nem igényel, a tiszta csapadékvíz a területen szikkasztásra kerül.

A vizek elvezetése normál üzemeltetés esetén a felszíni vízre nincsen hatással. A fentiek alapján felszíni víz szempontjából közvetlen hatásterületként maga a vizsgált terület, közvetett hatásterületként a befogadó szennyvíztisztító telep és a végső befogadó felszíni vízfolyás (Duna) azonosítható. A tisztító telep kapacitása és a Duna vízhozama lényegesen nagyobb, mint a létesítmény kibocsátása, így az sem mennyiségi sem minőségi szempontból nem gyakorol jelentőst hatást.

A tervezett létesítmény a felszíni vizek állapotát üzemszerű működés esetén nem befolyásolja. Az olajfogó berendezések rendszeres karbantartásával a kis kockázatú negatív környezeti hatás is csökkenthető, kizárható.

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 területrész részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A tervezett telephely tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. A legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található a vizsgált telephelytől 8,5 km-re. Ebben az esetben az alapterheltség meghatározására ennek a mérőállomásnak az adatait kerülhetnek felhasználásra (Forrás: 2018. évi összesítő értékelés hazánk levegőminőségéről, az automata mérőhálózat adatai alapján, ÉLFO LRK Adatközpont 2019.) Azonban a vizsgált területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a közeli M0 autópálya, az Alacskai út és a CTPark I. ütemének logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési terület környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalomszerű, porszennyezése van negatív hatással. Mivel a tervezési terület azonban jelenleg beépítetlen, erdővel fedett, így e problémák a terület hasznosításáig nem relevánsak. A tervezési terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található.

Az erdőkitermelés jelentősen növeli a kiporzást a fejlesztési terület környezetben.

A telepítési időszakban az építési munkák (alapsík kialakítása, kiszolgáló utak, alapozás, valamint a csarnok épület építési munkálatai) során levegőszennyezés az alapanyag beszállítását végző szállító járművek, valamint a telepen dolgozó munkagépek füstgáz kibocsátásából (mozgó légszennyező források) és az általuk felvert por mennyiségéből származhat. Az építés idején földmunkagépek, útépítőgépek és szállítójárművek használatára nappali üzemeltetéssel kerül sor.

További levegőszennyezés jelentkezhet a csarnok épületek hegesztéséből, festéséből adódóan. Ezeknek azonban számottevő hatása előre láthatólag nem lesz.

A munkagépek működése és az építési munkálatokhoz kapcsolódó szállítási tevékenységek során levegőbe kerülő légszennyező anyagok (kipufogógázok) különböző koncentrációban tartalmaznak szén-monoxidot, nitrogén-oxidot, kormot és szénhidrogéneket.

A kivitelezési munkálatok levegőszennyezés szempontjából legintenzívebb első szakasza a földkitermelés és alapozási munkálatok (tereprendezés, alapozási földmunkák). Az épületek munkagödrének és alapjának elkészítése, belső úthálózat építése során nagyobb mennyiségű föld kerül kitermelésre. Az építkezés során kitermelt föld lehetőség szerint a területen kerül felhasználásra, amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges akkor a vonatkozó törvényben foglaltak alapján hulladékként kell azt elszállítani és kezelni.

A fenti hatótényezők által okozott hatásként a kivitelezési munkálatok során levegő terhelés az építkezés során felhasznált építőanyag beszállítását végző szállító járművek, valamint a telepen dolgozó munkagépek füstgáz kibocsátásából (mozgó légszennyező források) és az általuk felvert por mennyiségéből származik.

Légszennyező anyagként így a közismert közlekedési szennyező anyagok (CO, NOx, CH, szilárd részecske) kibocsátása történik. Az ideiglenes levegő minőség romlás elsősorban a telephely megközelítési útvonalain, illetve az építkezés közvetlen környezetében jelentkezhet, így hatásviselőként ezen útvonalak közvetlen természeti és települési környezete jelölhető meg. Az építkezés során végzett földmunkákból keletkező porképződés a fejlesztési terület közvetlen környezetét érinti leginkább. A létesítés területére korlátozódik az épületfestések során felhasznált illékony szerves oldószer tartalmú festékek gőzeinek esetleges átmeneti levegőminőség romlást okozó hatása.

A létesítményhez kapcsolódóan nem tervezik bejelentés köteles légszennyező pontforrás telepítését. Diffúz légszennyező forrás a helyszínen nem létesül.

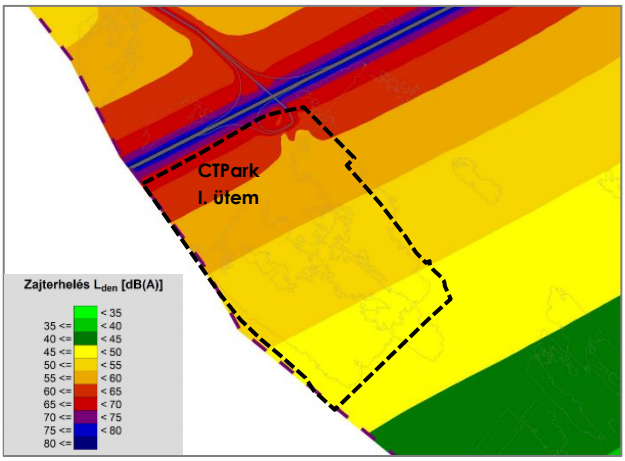
A létesítmény forgalma a dolgozók személygépkocsi forgalmából, valamint a létesítmény működéséhez kapcsolódó tehergépkocsi forgalomból adódik. Forgalmuk a nap folyamán egyenletesen oszlik el.

A telepítés, megvalósulás és felhagyás szakaszokban tűz kialakulása jelenti levegő-tisztaság védelmi szempontból a legnagyobb veszélyt. Műszaki hiba vagy baleset kisebb valószínűséggel természeti jelenség által okozott tűz esetén, a telephelyen tárolt árukészlet, hulladékok, meggyulladhatnak, és az égés során jelentős mennyiségű légszennyezőanyag (szén-monoxid, dioxionok, furánok) szabadulhat föl és kerülhet a levegőbe, mely átmenetileg levegő minőség romlást okozhat.

A térség a mérési adatok alapján levegőtisztaság-védelmi szempontból, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7) KvVM rendelet szerint Vecsés az 1. számú zónacsoportba tartozik (Budapest és környéke).

A telephely tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. A legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található a vizsgált telephelytől 8,5 km-re. Ebben az esetben az alapterheltség meghatározására ennek a mérőállomásnak az adatait kerültek felhasználásra *(Forrás: 2018. évi összesítő értékelés hazánk levegőminőségéről, az automata mérőhálózat adatai alapján, ÉLFO LRK Adatközpont 2019.)*

A területen a **zaj- és rezgésterhelés** mértéke nem számottevő. A környék fő zajforrása az M0 autópálya és az Alacskai út közlekedési zajterhelése. A tervezési területen a közlekedésből eredő zaj átlagosan 45-65 decibel. A vizsgált terület, melyet jelenleg erdő borít, valamint a tőle északra található CTPark I. ütem gazdasági területe a zaj és rezgésterhelésre kevésbé érzékenyek. A területen tervezett beruházásokkal azonban, várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések is megjelennek majd, melyek hatásaival is számolni kell.



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

A fejlesztéssel érintett területet az M0-ás keleti szektorában, az autóút közvetlen közelében, Vecsés és Gyál közigazgatási határánál közvetlenül az M0-ás autóútról és a 46100-as számú — Gyál keleti bekötő út — felől lehet megközelíteni. Ezen bekötőúton jellemzően csak a két településre (Gyál és Vecsés) tartó célirányos forgalom halad.

Az építési munkálatok jellemzően hétfőtől szombatig, naponta 7:00 és 19:00 óra között zajlanak majd. A szállítást és a zajjal járó munkálatokat kizárólag nappal végzik. Éjjeli munkálatok nem várhatóak.

Az építéshez kapcsolódó főbb fázisok a következők:

- Tereprendezési munkák
- Felvonulási terület (épületek, építési hulladék-gyűjtőhelyek) kialakítása
- Építési energia (áram) és vízellátás kialakítása
- Alapozáshoz kapcsolódó földmunkák (alapkiemelés)
- Alapozási munkák (tömb és sáv alap)
- Felépítmények (épületek megépítése)
- Technológia szerelési munkák

Az építési területen részben helyhez kötött, részben mozgó zajforrások működnek. A kisebb zajforrások, melyek az építkezés egész területén használatos kézi gépek jelentenek, kevésbé zajosak, illetve működésük időszakos és általában már a szerkezetkész vagy kész épület belső tereiben használják őket. Ebből adódóan a zajkibocsátásuk csökken az épület árnyékoló, hanggátló hatása miatt.

Az építési forgalom tervezett útvonala: az M0-ás autóút. A M0-ás autóút zaját észrevehetően nem befolyásolja az építkezéshez kapcsolódó gépjárműforgalom.

Az építési munkák gépeit és működési paramétereit figyelembe véve az építési tevékenység során elsugárzott maximális eredő hangteljesítményszint: LWA = 110 dB(A), átlagos 8 órás üzemelési időkkel számítva a legzajosabb 8 órára. A legközelebbi vecsési lakóépületek előtt 2 m-rel a várható zaj 29 dB alatt marad.

Üzemi tevékenységből származó zajkibocsátás és zajterhelést az irodaterület hőszivattyúinak kültéri egységei és a vizesblokkok elszívó ventilátorai okoznak, amelyek az épületen kívül a tetőn kapnak helyet.

A technológiai hűtés számára szükség van egy gépházra, ami lehet épületen belül, a tetőn vagy az épület mellett, illetve a gépházak mellett szabadtéren kondenzátorok lesznek elhelyezve.

Az irodai dolgozók területen belüli személygépkocsi mozgásából adódó zajterhelés a kis sebességek és a nagy távolságok miatt elhanyagolható.

A tervezett létesítmény nappal és éjjel előreláthatólag azonos zajkibocsátással fog üzemelni. A legközelebbi védendő létesítményekhez 8 órás üzemelési idővel eredően 86-92 dB(A) hangnyomásszint számolva megállapítható, hogy a tervezett Létesítmény által okozott zajterhelés nem fog határérték-túllépést okozni a környezetben és a fejlesztési terület környezetének védendő létesítményeiben.

A logisztikai központtól északi irányban több mint 1,7 km-es távolságban helyezkednek el védendő területek-épületek, kertes-családiházas, „Lke" jelű övezetekben. A környező irányokba belátható távolságon belül nem helyezkednek el védendő épületek (~1500 m).

A tervezett logisztikai központ környezetében az alábbi területhasználatok találhatók:

É-i oldalról, az M0-ás autóút határolja, azon túl pedig „Eg" jelű „Gazdasági erdőterület" húzódik, tovább haladva, „Gksz" és „Má" jelű területek.

K-i irányban „Gksz" jelű „Kereskedelmi, szolgáltató" terület húzódik, illetve távolabb „Eg" jelű gazdasági erőterület.

D-i irányba „Gksz" jelű terület húzódik, illetve „Eg" jelű gazdasági erőterület, távolabb pedig „Má" mezőgazdasági terület.

Ny-i irányban a „Má" jelű mezőgazdasági terület húzódik. ÉNy-i irányban húzódnak védendő területek és épületek, közigazgatásilag Gyál településhez tartozó „Lke" jelű kertvárosias lakóterületek. A védendő épületek, körülbelül 1,5 km-es távolságban helyezkednek el.

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, amelyek egyrészt a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától, másrészt az építési munka időtartamától függenek. A munkálatok nagy valószínűséggel csak a nappali időszakban várhatóak. A legközelebbi lakóépületeknél a zajterhelési határérték 55 dB(A), a nagy távolságok miatt ez a határérték tartható és nem okoz problémát a legközelebbi védendő épületek védendő homlokzatai előtt.

A Kormány 284/2007. számú rendelete kimondja, hogy „A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségeiben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek."

Zajforrásnak minősül az új és meglévő, az épületen belül vagy azzal szomszédos, illetve egybeépített létesítményekben folytatott kisipari, ipari szolgáltató, kulturális, szórakoztató, vendéglátó és hasonló tevékenységek, valamint gépi zajforrások, a zeneszolgáltatás körébe tartozó zajforrások. A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintjeit, amelyek a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától függenek.

A megengedett szintek meglévő és újonnan építendő létesítményekre is vonatkoznak, így annak biztosítása a beépítési terv, illetve a technológia tervezőjének és a beruházónak együttes feladata.

Ugyanennek a rendeletnek a 3. sz. melléklete tartalmazza a közlekedésből származó zaj megengedett szintjeit új tervezésű vagy megváltozott terület-felhasználású területek esetében. Közlekedési zaj vizsgálatánál a megítélési idő nappal 16 óra (06 - 22 óra között) éjjel 8 óra (22 - 06 óra között) Ez alapján a vizsgált területen a zajterhelés az épületek zaj ellen védendő homlokzata előtt 2 m-re nem haladhatja meg gyűjtő, forgalmi és főforgalmi út mentén érvényes nappal 65 dBA, éjjel 55 dBA értéket.

A környezeti rezgésekre vonatkozó határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza. Az emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben, lakóépületekben a rendeletben meghatározott követelmény szerint a rezgésgyorsulás (AM) értéke nem haladhatja meg:

- nappali időszakban (06 – 22 óra között) az AM = 10 mm/s2
- éjjeli időszakban (22 – 06 óra között) az AM = 5 mm/s2 és
- maximális Amax = 200 mm/s2 értéket.

A telephely forgalma egyrészt az ott dolgozó munkavállalók közlekedéséből, másrészt az üzemelésből adódó nehézgépjármű szállítási forgalmából adódik össze.

A logisztikai központból származó napi személygépjármű és nehézgépjármű forgalmát ráterhelve a meglévő alapállapotra kimutatható, hogy a szállítási forgalomnak a járulékos zajkibocsátása az útvonalakon alig eredményez növekedést (szinte 0,0 dB) az M0-ás autóút zajkibocsátásában.

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.

Az építkezés folyamán minimális hulladék képződés várható, mivel a tervezett létesítmény előre gyártott elemekből készül. Az építkezés során kitermelt föld előreláthatólag teljes egészében a területen kerül felhasználásra, amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges, akkor 2012. évi CLXXXV. törvényben (Ht. 2.§ (4). bekezdés) foglaltak alapján hulladékként kell azt elszállítani és kezelni.

Feltöltésre, ill. visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő, a Ht. 9.§ (1) bekezdésében foglalt hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező inert anyag, vagy tiszta talaj használható fel. Az adott csoporthoz tartozó hulladékok további hasznosíthatósága

érdekében azok elkülönített gyűjtéséről kell gondoskodni. Az előre gyártott elemek csomagoló anyagai, ill. az épület végső kialakításához felhasznált anyagok (pl. festékek, ragasztók stb.) göngyölegei teszik ki a keletkező hulladék jelentős tömegét. Továbbá még kis mennyiségű fémhulladék is valószínűsíthető a fúrásból, vágásból származóan.

A telepítés során várhatóan keletkező veszélyes hulladékok:

- Szénkátrányt tartalmazó bitumen keverékek (17 03 01);
- Veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok (15 01 10*);
- Veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebbről nem meghatározott olajszűrőket), törlőkendők, védőruházat (15 02 02);
- Olajhulladékok és folyékony üzemanyagok hulladékai (13 01, 13 02 alcsoportok hulladékai)
- Festékek, lakkok és egyéb bevonó, korrózióvédő anyagok hulladékai (08 01, 08 02 alcsoport hulladékai);
- Hígító- és oldószerek (14 06 alcsoport hulladékai);

Az építkezés során a képződő települési hulladékok mennyisége a kivitelezési munkákat végző dolgozói létszámtól függ. A felsorolt hulladékok megfelelő gyűjtéséről és elszállíttatásáról, valamint amennyiben lehetőség van rá a hasznosításról várhatóan a kivitelező fog gondoskodni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglalt hulladékhierarchiának megfelelően. A keletkező veszélyes hulladékokat a 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően kell kezelni. Az előbbiek mellett figyelembe kell venni az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait is (ideértve az „Építési hulladék nyilvántartó lap az építési tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz" kitöltése). A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő elszállítását, ill. kezelését igazoló dokumentumokat (szállítási, átvételi bizonylatokat) az illetékes környezetvédelmi hatóság (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály) részére meg kell küldeni, figyelemmel a 45/2004. (VII.26.) BM-KVVM rendeletben foglaltakra.

Üzemelés során, karbantartás során veszélyes és nem veszélyes hulladékok keletkezésével is kell számolni.

A létesítményben keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokról nyilvántartást kell vezetni a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014 (XII.11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A zöldfelület karbantartásából származó nyesedék, falevél, fű stb. a területen komposztálható, vagy hulladékként (20 02 01) engedéllyel rendelkező szakcégnek további hasznosítás céljából átadható.

Az olajfogó műtárgy időszakos tisztítása, karbantartása során az olajos iszap hulladékot (13 05 08*) azonnal el kell szállítani, a telephelyen külön nem tárolható.

A tűzveszélyes anyagok használata során, az előírások betartásának elmulasztása esetén tűz jöhet létre. A haváriaesemények bekövetkezése során a következő hatásviselőket érintő hatásfolyamatok indulhatnak meg: talaj, felszíni víz, művi elemek, szárazföldi ökoszisztéma, ember, ill. a szennyezés terjedésével a felszín alatti víz, a vízi ökoszisztéma, a levegő és az ember.

Egy esetleges haváriaesemény során keletkező hulladékok típusa, ill. mennyisége nagyban függ az adott haváriaesemény jellegétől, ill. az érintett művi, ill. környezeti elemtől. A keletkező hulladékok döntő többsége a kárelhárítási tevékenységből származik, ill. veszélyes hulladéknak minősül, így kezelése és gyűjtése a külön jogszabályhoz kötött.

Élővilág-védelem

A tervezési terület a nagyforgalmú M0-ás autóút mellett fekszik, és várhatóan további telephelyek, üzemek veszik majd körül, mert az M0 és a fejlesztési terület között elkezdődött az I. ütemmegvalósítása. Északra és kis részben keletre telepített erdők, és szántók találhatók. A terület még erdő borítja. Kiemelt botanikai és zoológiai érték nem ismert. A potenciális növénytársulások, és a meglévő erdőrészletek állománya korábbi fejezetekben bemutatásra került.

A jelenlegi erdő jelentős levegőtisztító hatása mellett kis mértékű zajszűrő hatása is van. A tájképben való kedvező hatása mellett jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A város körül elhelyezkedő erdőfoltok segítenek friss levegőt áramoltatni a település belsejébe, és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el.

Az erdő fás szárú növényei (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő és fészkelőhelye.

A vízfolyás (15. sz. csatorna) mentén a kétéltűek és hüllők élőhelyei több ragadozót vonzanak. A madarak közül a fokozottan védett kerecsensólyom (*Falco cherrug*), egerészölyv (*Buteo buteo*), vörös vércse (*Falco tinnunculus*), barna rétihéja (*Circus pygargus*) kedvelt táplálkozó helye. A ragadozómadarak rendszerint az alacsonyabb gyepszintű, jobban átlátható területeken vadásznak.

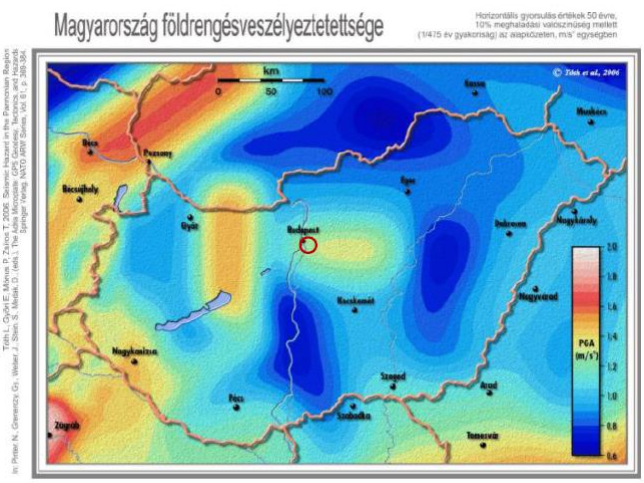
Az építkezés és üzemelés folyamán fellépő környezeti hatások közül

- Az erdőkitermelés számos ízeltlábú és gerinces (madár, emlős) állat életterét szünteti meg. Az építés során a területen lévő növényzet, az itt élő állatvilág élettere eltűnik. Az állatok egy része el tud ugyan költözni, de nem biztos, hogy más élőhelyek territóriumában osztozni tudnak.
- Az erdőkitermelés jelentősen növeli a kiporzást a fejlesztési terület környezetben, de a légszennyezés nem lesz olyan mértékű, hogy a növényzetre és állatvilágra kimutatható hatással legyen.
- A terület közelében előforduló állatfajok hozzászoktak az ember közelségével és az autóút forgalmával járó zajokhoz.
- A víz- és talajszennyezés lehetősége az előírások betartása esetén minimális,
- Értékes élőhelyek nem sérülnek, mert ilyenek a telephelyen nem találhatók. A telephelytől délnyugatra fut a 15. csatorna, amely egyben ökológiai folyosó övezete, ennek szennyeződését el kell kerülni.
- A telephelyen az épületeket várhatóan parkosított környezet veszi majd körül, amely új élettér-lehetőségeket kínál majd az ember közelségét jól tűrő növény- és állatfajoknak.

Havária esetén a növényzet és az itt élő állatfajok sérülhetnek, a talaj és a közeli vízfolyások szennyeződhetnek. Az előírások betartásával azonban a havária esélye minimális.

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.



(Forrás: www.seismology.hu)

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

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

A területen kedvezőtlen **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások nincsenek. **Tevékenységből adódó korlátozások** a tervezési területet közvetlenül nem érintik. A terület közelében, attól délre 132 kV-os légvezeték és 14-14 méter széles biztonsági övezete fut, míg északon az M0 autópálya és azt kísérő 100-100 méteres védőtávolság húzódik.

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.)

A tervezési területen jelenleg pozitív klimatikus hatással rendelkezik a meglévő, nagykiterjedésű erdőfelület, mely kondicionáló és pormegkötő tulajdonságával pozitívan befolyásolja területének és környezetének mikroklímáját, hőmérsékletét és páratartalmát.

1.8 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1.8.1 Jelenlegi hálózati kapcsolatok és forgalmi helyzet

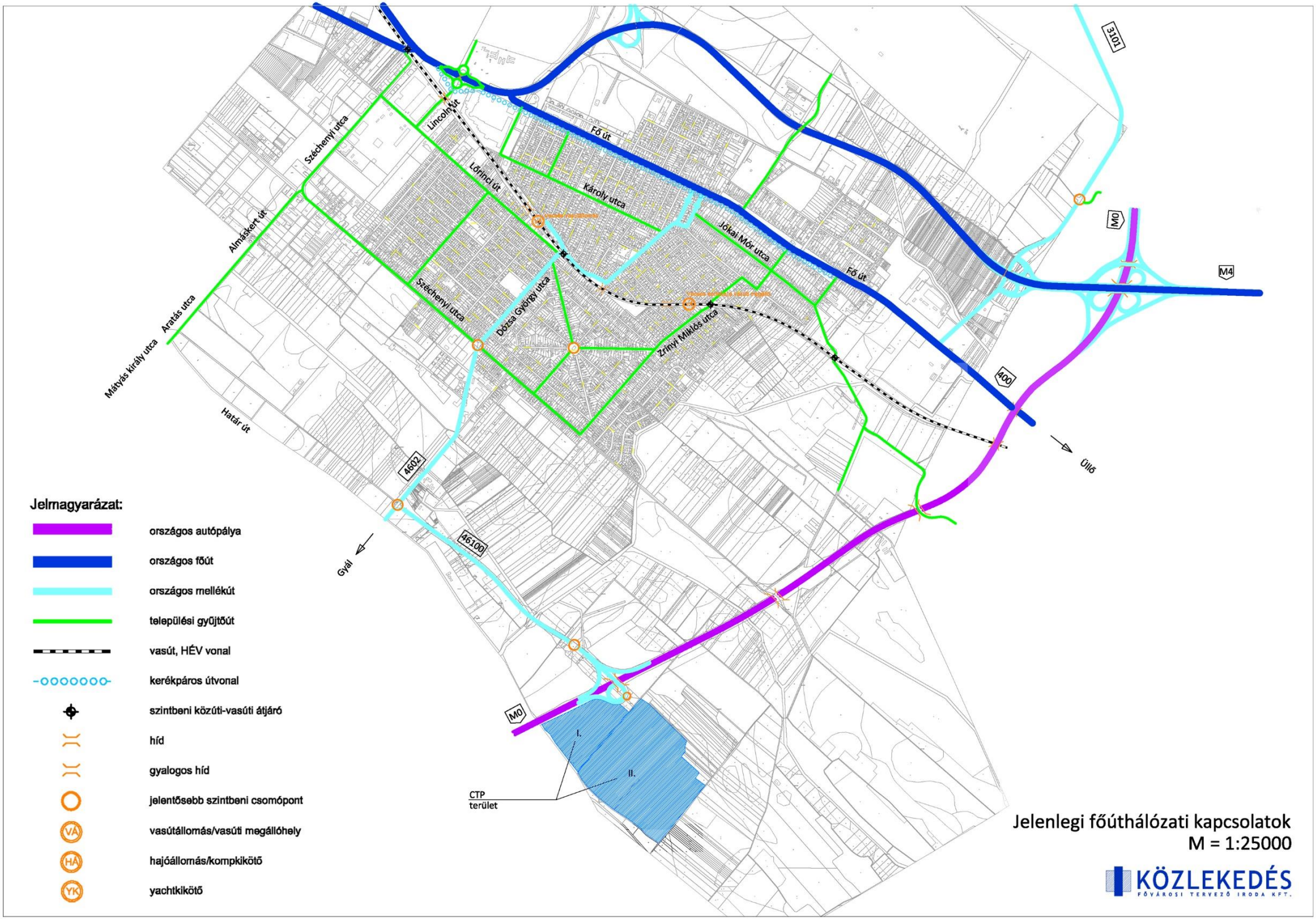
A terület megközelítését az M0 autóút és a 46100 jelű bekötő út csomópontja biztosítja.

Az M0 autóút jó kapcsolatot biztosít a Budapestről kiinduló összes sugárirányú útvonallal. Az autóút 2x2 forgalmi sávos, forgalma ezen a szakaszon 78965 Ejármű/nap, a nehéz teherforgalom 11095 jármű/nap.

A 4602 jelű út és az M0 autóút között Vecsés déli külterületén összeköttetést biztosító 46100 jelű bekötő út, ami 2x1 sávos, átlagos napi forgalma 7617 Ejármű/nap, a nehéz jármű forgalom 688 j/nap.

Az M0 és a 46100 jelű út csomópontja 'trombita' típusú, amelynek déli ágán létesített körforgalmú csomópont az itt kijelölt gazdasági terület kiszolgálására épült. A csomópont ágain a forgalom átlagosan 1500 – 2000 Ejármű/nap között változik, a körforgalom 2 jelenleg működő ágán a forgalom nem haladja meg az összesen 8000 Ejármű/2 irány/nap értéket.

A 4602 jelű út Vecsés és Gyál belterületét köti össze, a 46100 jelű úttal kiépített körforgalmú csomópontja külterületi szakaszra esik. Az összekötő út forgalma 7887 Ejármű/nap, a nehéz forgalom nem jelenetős 291 Ejármű/nap.


Jelmagyarázat:
országos autópálya
országos főút
országos mellékút
települési gyűjtőút
vasút, HÉV vonal
kerékpáros útvonal
szintbeni közúti-vasúti átjáró
híd
gyalogos híd
jelentősebb szintbeni csomópont
VÁ vasútállomás/vasúti megállóhely
HÁ hajóállomás/kompkikötő
YK yachtkikötő
Lincoln út
Széchenyi utca
Almáskert út
Aratás utca
Mátyás király utca
Lőrinci út
Fő út
Károly utca
Jókai Mór utca
Dózsa György utca
Zrínyi Miklós utca
Határ út
Gyál
Üllő
M0
M4
400
3101
4602
46100
I.
II.
CTP
terület
Jelenlegi főúthálózati kapcsolatok
M = 1:25000
KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

1.9 KÖZMŰ VIZSGÁLAT

Vecsés DK-i szélén, az M0-s keleti oldalán, Gyál-Felsőpakony-Üllő közigazgatási határával szomszédos, jelenleg beépítetlen területrészen a CTP Kft. újabb fejlesztés megvalósítását tervezi a már meglévő I. üteméhez csatlakozóan. A jelenleg is kereskedelmi, szolgáltató besorolású 1. ütem területe mellett a 2. számú ütem területén is logisztikai csarnokok elhelyezését tervezik. Az beruházás megvalósítása már folyamatban van, a korábban elkészült telepítési tanulmányterv alapján készül a településrendezési terv módosítása.

A terület beépítetlen része közműellátással sem rendelkezik. Az E-közmű nyilvántartása még nem tartalmazza az I. ütemhez kiépült közműcsatlakozásokat és a területet áthaladó közművek sem terhelik. A terület dél-nyugati széle mellett 132 kV-os főelosztó hálózat halad végig oszlopokra fektetve. Jelentősebb energiaközmű csorda az M0-s út vizsgált területtől ellentétes, nyugati oldalán halad végig. A csordában termék és földgáz szállító vezetékek haladnak. A terület mélyebb fekvésű, amelyet a korábban a területről induló 16-os és a területtől dél-nyugatra haladó Gyáli 15. főcsatorna, mint a csapadék és felszíni vizeket összegyűjtő vízelvezető hálózat jelenléte is jelez.

A kb. 58 ha nagyságú II. ütemű tervezési területen az előzetes tervek szerint kisebb-nagyobb méretű logisztikai csarnoképületek, parkolók és egy klubház megvalósítását tervezik. A tervezett épületek közműellátásához – a hatályos előírásoknak megfelelően – teljes közműellátás biztosítandó, amely energiaellátás vonatkozásában a villamosenergia ellátás és a termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval történő megoldásának követelményét írja elő. Az beruházás megvalósítása már folyamatban van, a korábban elkészült telepítési tanulmányterv alapján készül a településrendezési terv módosítása.

Az 1. ütem számára kiépítésre kerülő hálózatok mellett a 2. ütem területének ellátására is a hálózati csatlakozási lehetőségek kiépítését meg lehet oldani.

1.9.1 Vízellátás

Vecsés vízellátásának bázisa a településen üzemelő saját vízmű kútjaiból kitermelt víz. A település vízellátó hálózatába a Vecsési I. és a II. számú vízműtelep 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 ellennyomó 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 teljes körűnek tekinthető. A hálózatban a víznyomást a város területén megépített ellennyomó tárolóként működő 500 m^3-es víztorony vízszintje határozza meg. A víznyomás az egész települési hálózatban megfelelő szintű. A repülőtér melletti magasabban fekvő településrészre külön expressz vezeték szállítja a vizet.

Közel múltban Vecsés város vízellátó rendszere által szolgáltatott ivóvízminőségének javítási céljára, vas-mangán eltávolító berendezés építésére, vízjogi létesítési engedély áll rendelkezésre. A szűrőberendezés megvalósítására önkormányzati feladatként napirenden szerepel.

Jelenleg pályázati célra Tender tervdokumentáció készül a vízminőség javítási program tartalmának megfelelően.

A település vízellátását a 1993-tól a Gyál és Vidéke Vízügyi Kft biztosította. A 2011. évi CCIX. számú vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvénynek való megfelelősség érdekében létrehozták a Dél-Pest Megyei

Víziközmű Szolgáltató ZRT (DPMV ZRT), amelyhez több, a térségben vízi közmű ellátást nyújtó önkormányzat csatlakozott.

A 2013. évi CCXLIX. törvény értelmében a vízitársulások 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 információkat az üzemeltető szolgáltatta.

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 tüzivíz ellátást.

A fejlesztési területeken a tüzivíz ellátás csak betárolási szinten biztosítható, a hálózat bővítések során nincs lehetőség gazdasági telephelyek egyedi tüzivíz 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 főműveinek jelenlegi kapacitása rendelkezik az M0 autópálya Alacskai csomópontja környezetében várható fejlesztések gazdasági területeinek 460 m^3/d mennyiségű ivóvízmennyiség kiszolgálásra szükséges kapacitással, azonban a vízbázis ilyen mennyiségű fejlesztésével a II. vízbázis környezetében feltétlenül számolni kell arányos vízbázis kapacitás bővítéssel.

Tárgyi gazdasági területek vízellátására (I. és II. ütem) vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján 3,2 km távvezeték megvalósítása vízjogi létesítési engedély alapján megtörtént, és a mű üzembe helyezése folyamatban van. Ez alkalmas lesz tárgyi fejlesztési terület, és kapcsolódó, korábban már I. ütemként kialakított és beépített fejlesztési területek vízellátására egyaránt.

Kapacitás igényként 60 + 400 m^3/d vízigény szerepelt a vízjogi létesítési engedélyben, melyből I. ütem 60 m3/d, II. ütem 400 m^3/d mennyiséggel került rögzítésre. A létesítés magán beruházásban történik, azonban a vételezéséhez a leendő fogyasztónak a kapacitás mértékének megfelelő víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell megfizetnie 450.000.- Ft /m^3 lekötött kapacitás szerint, mely az ivóvíz és szennyvízelvezetés együttes értékére vonatkozik.

1.9.2 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 közcsatornával történő megoldása kiemelt feladat volt a településnek. Ennek teljesítésére építették és fejlesztik a szennyvízgyűjtő hálózatot.

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

Mind e mellett a rendszer kettős üzemű, mivel a Külső Gyáli úti szennyvízátemelő csúcs terhelése esetén osztóművel a szennyvizek 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.

E rendszer racionalizálása a Külső Gyáli úti átemelő tehermentesítésével, új átemelő létesítésével folyamatban van, így Vecsés város területének Déli és Nyugati részén várható gazdasági területek fejlesztésének lehetősége is megnyílik.

A vízellátáshoz hasonlóan a 2011. évi CCIX. Vízi-közmű szolgáltatási törvény kötelezésének megfelelően a Vecsési rendszerrel is csatlakoztak a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató ZRT-hez (DPMV ZRT). Jelenleg a település szennyvízhálózatának üzemeltetője, és a szennyvízkezelés biztosítója a DPMV ZRT-hez tartozó Gyáli Üzemigazgatóság.

A településen kiépített közcsatorna 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.

Tárgyi beépítési területet mindmáig a város ellátási területén kívül esik, azonban fent említett vízvezeték beruházással párhuzamosan, szintén tárgyi gazdasági területek I. és II. ütemének ellátása céljából a szennyvíz nyomócső kiépítése megtörtént az I. ütem M0 autóút melletti határáig, mely a Vecsési regionális átemelőbe szállíthatja a szennyvizeket a gazdasági területekről, összesen 460 m^3/d kapacitásra méretezve.

Ez esetben is rögzíthetők az ivóvíz vezetéknél elmondott gazdasági kérdések, mi szerint kapacitás igényként 60 + 400 m^3/d szennyvízmennyiség szerepelt a vízjogi létesítési engedélyben, melyből I. ütem 60 m3/d, II. ütem 400 m^3/d mennyiséggel került rögzítésre. A létesítés magán beruházásban történt, azonban a vételezéséhez a leendő fogyasztónak a kapacitás mértékének megfelelő viziközmű fejlesztési hozzájárulást kell megfizetnie 450.000.- Ft/m^3 lekötött kapacitás szerint, mely az ivóvíz és szennyvízelvezetés együttes értékére vonatkozik.

1.9.3 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 mély fekvésű 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 frekventált 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.

Elméletileg szóba jöhet csapadékvíz befogadóként a Gyáli 15. jelű csatorna, azonban gravitációs korlátozottságok, valamint a Gyáli 1. főcsatorna kapacitásának korlátai miatt csapadékvizek bevezetése gazdaságosan, és műszakilag optimálisan nem oldhatók meg, így a helyben történő elszikkasztás javasolható, megfelelő mérvű előkezelés után.

A szemcsés talajok miatt ez utóbbi megoldás javasolható leginkább a helyi tárolás és szikkasztás megoldásával.

A terület elvileg a belvizekkel alig veszélyeztetett kategóriába sorolható.

1.9.4 Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását szolgáló hálózat üzemeltetője az E.ON Hungária Zrt-hez tartozó ELMŰ hálózati Kft. Az ellátás bázisai a településen és a szomszédos Üllő településen üzemelő 132/22 kV-os alállomások. Vecsésen a Széchenyi utcában üzemel alállomás, amelynek 132 kV-os betáplálása Ócsa-Felsőpakony felől érkezik a település dél-keleti széléhez, a vizsgált terület mellett a Külső-Gyáli útig oszlopokra fektetve halad a nyomvonal, onnan kábelben halad tovább az alállomásig.

Az Üllői és a helyi alállomásról induló 22 kV-os részben szabadvezeték hálózat, részben kábelbe fektetett hálózat táplálja Vecsés település fogyasztói transzformátor állomásait. A vizsgált terület mellett, már folyamatban levő 1. ütemben megvalósításra kerülő beruházás ellátását az Üllői 132/22 kV-os alállomásról biztosítják, az onnan kiépített kábellel, amelyről jelenleg 1 MVA-t vételezhetnek és a +5 MVA vételezésének lehetőségét fogja biztosítani a szolgáltató.

1.9.5 Szénhidrogén, földgázenergia ellátás

Vecsés földgázellátásának szolgáltatója az OPUS Globál Nyrt. A településen helyezkedik el az országos szénhidrogén-hálózat, un. vecsési csomópontja, amelybe földgáz fut be és térségében kőolaj és termék vezeték halad. Ezek a vezetékek a vizsgált területtől nyugatra, az MO-s út nyugati oldalán haladnak csordában, így közvetlenül nem érintik a vizsgált 2. ütem területét, de a terület ellátására kiépítendő hálózati nyomvonalak érinthetik, keresztezhetik ezeket a vezetékeket.

A csordában haladó szénhidrogén vezetékek:

- Barátság I. DN 400 kőolajvezeték 10-10 m-es biztonsági övezettel (MOL Nyrt.)
- Barátság II. DN 600 kőolajvezeték 18-18 m-es biztonsági övezettel (MOL Nyrt)
- Tiszaújváros-Százhalombatta DN 200 termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel (MOL Nyrt)
- Vecsés-Ercsi DN 600 nagynyomású földgáz szállítóvezeték 18-18, 30-30, 35-35 m-es biztonsági övezettel (FGSZ Zrt)
- Vecsés-Csepel DN 400 nagynyomású földgáz szállítóvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel (FGSZ Zrt)

A település fogyasztóinak gázellátásának bázisa a vecsési csomópont, ahol üzemel a település gázátadó állomása, amelyről induló nagyközép-nyomású gerinc elosztóhálózat indul és Vecsés mellett Ecser fogyasztóinak ellátása is történik. (A vecsési csomópontban önálló gázátadó üzemel a Ferihegyi repülőtér kizárólagos ellátására.)

A vizsgált területhez közel kiépített földgáz elosztóhálózat nem üzemel. A már épülő 1. ütem beruházója nem tervezi a földgázellátás kiépítését.

Az NKM Földgázszolgáltató Zrt-vel, mint szolgáltatóval az I. ütem létesítését végző VACS Zrt. előzetes egyeztetéseket folytatott a gázellátás lehetőségéről és ennek alapján az üzemeltető a terület 60 m3/nap gázigényét Felsőpakonyról tudta volna biztosítani, mivel a felsőpakonyi iparterületen van legközelebb gázellátóhálózat kiépítve, innét kb. 2,8 km távolságra.

1.9.6 Elektronikus hírközlés

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

Az E közmű nyilvántartása alapján a terület közvetlen térségében hírközlési hálózati nyomvonal nem halad.

Vezeték nélküli szolgáltatás építménye jelenleg a területen nincs.

2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Az egyes fejezetekben bemutatott vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a fejlesztésnek magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs. A beruházó a tervezési terület elhelyezkedéséből fakadó előnyeit kihasználva a meglévő M0 menti logisztikai területéhez kapcsolódóan valósítaná meg projektjét a jelenleg beépítetlen ingatlanjain.

A terület jelenleg többszintes növényállománnyal borított, az MaTrT 3/3. melléklete alapján az erők övezetének lehatárolásával érintett. Az itt található erdőtagok nagyjából homogén szerkezetű telepített kultúrerdők, melyek nem állnak védelem alatt. Megaszüntetésükkel azonban az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló *2009. évi XXXVII. törvény* előírásai szerint csereerdősítést kell biztosítani, melyet a fejlesztő más környékbeli településeken fog megvalósítani.

Vecsés Város érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, a vizsgált terület a vonatkozó jogszabály besorolási metódusa szerint a „*Felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek alkategóriák" szerinti '2a', 20 mm-nél nagyobb utánpótlódású területek*" érzékenységi alkategóriába tartozik. A terület vízbázis védőövezet, „B" hidrogeológiai védőterület, ill. „B" rétegbeni hidrogeológiai védőterület felszíni vetülete által nem érintett.

A területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban az M0 autópálya, az Alacskai út és a CTPark I. ütemének logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a környéki mezőgazdasági hasznosítás, van negatív hatással, mely problémák a terület hasznosításáig nem relevánsak. A tervezési terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található. A zaj- és rezgésterhelés mértéke nem számottevő, a környék fő zajforrása az M0 autópálya és az Alacskai út közlekedési zajterhelése.

A területet földtani veszélyforrás terület övezete, rendszeresen belvízjárta területek övezete, alábányászott terület, barlang, pince, csúszás-süllyedésveszélyes terület nem érinti. Mélyfekvésű területek, árvízveszély, árvízveszélyes terület nem található a környéken.

A meglévő közlekedési infrastruktúrát tekintve a terület jelenleg nem rendelkezik közvetlen kapcsolattal az M0 autópályával, az Alacskai út csomópontban kialakított körforgalomból jelenleg csak a Vecsési CTP Logisztikai Park I. üteme közelíthető meg, így új útkapcsolat kialakítása válik szükségessé.

A terület beépítetlen, így közműellátással sem rendelkezik, áthaladó közművek sem terhelik. A szomszédos területen épülő 1. ütem számára kiépítésre kerülő hálózatok mellett megoldható a 2. ütem területének ellátását biztosító hálózati csatlakozási lehetőségek kiépítése.

A terület több helyen nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolásával érintett, mely alapján valószínűsíthető, hogy a területen megelőző feltárás szükséges a földmunkák megkezdése előtt. A régészeti örökség védelmének pontos módját, illetve az ezzel kapcsolatos teendőket régészeti szakértő előzetes régészeti dokumentációban fogja meghatározni. A településen az eddigi számos régészeti lelőhely vizsgálata vagy feltárása alapján azonban valószínűsíthető, hogy a tervezett beruházásnak nem lesz régészeti örökségvédelmi akadálya.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás célja az M0 autópálya Alacskai csomópontja mellett létesült CTPark I. ütem logisztikai központ mellett további, hasonló létesítmény felépülése lehetőségének megteremtése. A tervezett rendeltetés a vizsgált területen a hatályos tervek alapján már ma is megvalósítható, azonban – mivel a terület megközelítése és közművesítése a tervek jóváhagyásának időpontjában nem volt biztosítható, a hatályos tervekben kijelölt **Gksz-SZ-6** jelű építési övezet legfeljebb 10% beépítettséget tesz lehetővé. Vecsés Önkormányzatának ezzel nem titkolt szándéka volt, hogy a terület leendő fejlesztőjével az infrastruktúra fejlesztése érdekében településrendezési szerződést kössön majd, ha ez időszerűvé válik.

A közel 60 ha méretű fejlesztési terület jelenleg erdő, amelyet az erdőtörvény előírásai szerint csereerdősítéssel pótolni szükséges az erdőtervezési körzeten belül. Az ehhez szükséges területek kiválasztásához korábban már folytak vizsgálatok, melyek alapján várható, hogy az erdőterületeket nem Vecsés közigazgatási területén belül, hanem környező településeken pótolják. Az előirányzat szerint kb. 50 ha Üllőn, 5-6 ha Ócsán és 3 ha Gyömrőn kerül pótlásra, mely számok és helyszínek még módosulhatnak. Az erdőpótlás engedélyezési dokumentációjának összeállítása folyamatban van.

A fejlesztő a területre beépítési koncepciót készíttetett a KÉPTÉR Építésziroda Kft. (vezető építésztervező: Bagi Zoltán) közreműködésével. A jelen dokumentációban szereplő környezetalakítási javaslat ennek felhasználásával készült.

A hatályos tervekben a nagyméretű területet több kiszolgálóút tárja fel, mely a tervezett hasznosítás mellett okafogyottá válik, tekintve, hogy a kijelölt **Gksz** besorolású terület nagy része egyetlen nagy logisztikai telephelyként működne az I. ütemben megvalósult CTPark I. ütem területével összevonva. Ehhez a teljes terület azonos építési övezetbe való besorolása szükséges, mivel a hatályos VÉSZ nem teszi lehetővé különböző építési övezetbe sorolt területek összevonását. A telekösszevonást az OTÉK 1. mellékletében meghatározott építési telek fogalommagyarazát is indokolja:

30. Építési telek: az a telek,
a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
*c**) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint,** vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott **magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető**, és*
d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

A jelenlegi fejlesztési elképzelések szerint a CTPark I. és II. üteme a jövőben egy telephelyként működne az I. ütemhez kiépült lehajtóról megközelíthetően, mely a teljes (összevont) terület kiszolgálását csak felbővítve lesz képes kielégíteni. A teljes kiépítés esetén a torlódásveszély miatt valószínűsíthetően szükség lesz a még nem kiépített körforgalmi lehajtó megvalósítására is és egy új bejárat kiépítésére. Mivel a hatályos településrendezési tervekben az M0 autópálya keleti oldalán további gazdasági területek vannak előirányozva, a 2. lehajtó csak közútként valósulhat meg.

Jelenleg a vasúttól délre lévő, M0-n túli területeket két mezőgazdasági felüljárón keresztül lehet megközelíteni Vecsés irányából, melyek nem alkalmasak további beépítésre szánt területek kiszolgálására, egyrészt mert mezőgazdasági utakat kötnek össze, másrészt pedig nincsen csomóponti kapcsolatuk az M0 autópályával.

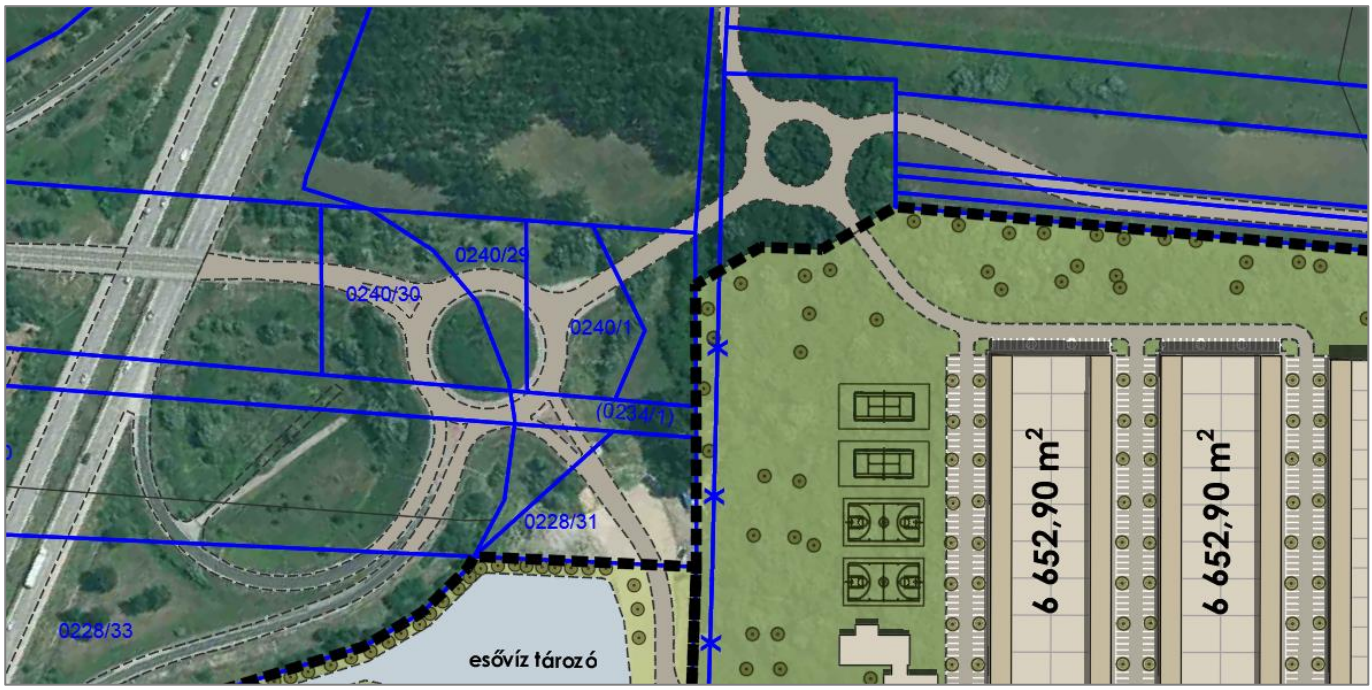
A tervezett új körforgalmi ághoz a hatályos településrendezési tervek szerint is az M0-n túli gazdasági terület tervezett gyűjtőútja csatlakozik.

A környezetalakítási javaslat egy későbbi ütemben a meglévő körforgalomból leágazva egy újabb körforgalmat irányoz elő, amely alkalmas lesz arra, hogy innen a tervezési területtől északra és keletre fekvő

gazdasági területeket is kiszolgálja. A jelentős szintkülönbség miatt az újabb körforgalom is csak töltésen alakítható ki, a terepszint az ebből induló leágazásokon keresztül érhető majd el.

Amíg az M0 csomópontban lévő körforgalom 2. ága nem épül ki, addig a tervezett fejlesztés nem javítja Vecsés M0-n túli területeinek jelenleg is nehézkes megközelítési lehetőségét.

Amennyiben kiépülne, ez lehetőséget biztosítana a jelenlegi fejlesztési területtől északra és keletre is előirányzott további gazdasági területek feltárására. Az előzetes elképzelések szerint ez alábbi módon javasolt:



A meglévő körforgalom később kiépíthető lehajtójának javaslata

A későbbi ütemben megvalósuló közútépítés lehetőségét a Szabályozási terv módosítási javaslata biztosítja.

A CTP Hungary Kft. profilja a raktározás és a logisztika, így a beépítési javaslat is ezzel számol. Nem zárható ki azonban, hogy a későbbiekben kis-, és nagykereskedelem, vagy akár egyéb ipari termelőüzem, összeszerelőüzem is idetelepül. A cég nyitott a hasznosítás különböző lehetőségére, de ez egyelőre még nem ismert, a konkrét piaci igény fogja meghatározni.

A tervezett beruházás tájékoztató adatai

	I. ütem (meglévő)	II. ütem (tervezett)	Összesen (tervezett)
Telek terület:	18, 34 ha	58,9 ha	**77,24 ha**
Beépítés	81.635 m²	kb. 235.000 m²	**kb. 317.000 m²**
Burkolt felület	50.787m²	133.000m²	**kb.184.000 m²**
Zöldfelület	51.018m²	kb. 221.000m²	**272.000 m²**
- ebből csapadékvíz tározó	17.890m²	kb. 42.000m2	kb. 61.000 m²

3.1 EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A CTPark I. és II. ütem egy telephelyként való működése a két telek összevonását igényli a közöttük lévő önkormányzati úttal együtt. A (0241/3) hrsz-ú dőlőutat jelenleg mezőgazdasági gépek használják és a Gyáli 15. csatornán átvezető híddal a gyáli és felsőpakonyi mezőgazdasági földek felé is kapcsolatot biztosít. Ha kiépül az M0 körforgalom 2. lehajtója közútként, az kedvezőbb lesz a mezőgazdasági lassújárművekkel való közlekedés számára, így távlatban a mezőgazdasági területek megközelítése is kedvezőbbé válhat.

Ennek megvalósulásáig azonban a megszűnő kapcsolat miatt hosszabb lesz az elérési út a jelenleg stabilizált földúthálózaton. Lehetőség van azonban egy jelenleg nem használt földút járhatóvá tételének, amellyel az elérési útvonalak hossza gyakorlatilag nem változna:

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

az M0 autópálya Alacskai csomópontja közelében tervezett CTP logisztikai központ II. ütemére vonatkozóan

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

m1:4000

4 SZAKÁGI JAVASLATOK

4.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1.1 A forgalmi igények előbecslése, a forgalom irány szerinti megoszlása

A CTP park két fő ütemben épül be: az I. ütem 2022-ben már teljes kapacitással működni fog, a II. ütem teljes kiépítése - a jelenlegi elképzelések alapján - 2025-ig várható.

A forgalmi igényeket a megadott teherforgalmi adatok és a közelben megvalósult hasonló logisztikai központok forgalmi adatai (Gyál Pepco 100.000 m^2 napi 400 tehergépkocsi, 7-800 személygépjármű +furgon) alapján határoztuk meg.

Az I. ütem kamion forgalma 350 db/nap, ez 1050 Ejármű/nap terhelést jelent. A személygépjármű forgalom a parkolókapacitás (379 ph.) alapján mintegy 760 jármű/nap.

A II. ütemen belül 3 alütemben megadott teherforgalom és a számított személygépjármű és furgon forgalom:

	kamion	Ejármű	P szgk.	szgk/nap
A ütem	250	750	469	940
B ütem	625	1875	376	750
C ütem	375	1125	204	400
Összesen		3750		2250

A két fő (I.-II.) ütem forgalma egy csomópontban csatlakozik az országos úthálózathoz, így összesen 4800 Ejármű/nap kamion és 2850 Ejármű/nap könnyű jármű forgalom (Σ 7650 Ej/nap) terheli a kapcsolódó hálózatot.

A forgalom irány szerinti megoszlása eltérő a kamion forgalom és a személygépjármű forgalom esetében.

A Vecsés és Gyál belterületén érvényes és várható teherforgalmi korlátozások miatt a kamionok a 4602 jelű utat nem vehetik igénybe, a 46100 jelű bekötő úton nehéz teherforgalom csak az ún. „Alacskai út" kiépítése után várható.

A kamion forgalom az M0 autóúton a logisztikai szállításoknak megfelelően 60 – 65 %-ban M1 – M5 irányú, 35 – 40 %-ban M3 – M4 irányú.

A személyautó forgalom várható megoszlása, figyelembe véve, hogy a legjelentősebb budapesti forgalmi célok felé az M0 – M5 biztosítja a leggyorsabb eljutást:

- M0 – M5 felé 40 %
- M0 – M4 felé 30 %
- 46100 jelű út felé 30 %, amelynek 60 % Vecsés, 40 %-a Gyál irányú.

Ezek alapján a környező útszakaszokat terhelő forgalom:

M0 – M5 irány	**4260 Ej/nap**	**7650 Ej/nap**
M0 – M4 irány	2535 Ej/nap	
46100 jelű út	855 Ej/nap	
4602 jelű út/Gyál	342 Ej/nap	
4602 jelű út/Vecsés	513 Ej/nap	

Az érintett útvonalakon 2025-ig a vizsgált fejlesztés nélkül várható forgalomnövekedés a térségben a forgalomnövekedési szorzók használatával nem ad reális értéket, ezt a fővárosi hálózatfejlesztések és az agglomerációs területek területi fejlesztései jobban befolyásolják.

Számottevő növekedés elsősorban az M0 autóúton az Ecser – Üllő – Vecsés – Gyál térségben folyamatban levő és tervezett logisztikai beruházások miatt várható. Ez a fővárosi agglomerációra készült forgalom előbecslések szerint 8 – 10 % között várható, tehát az M0 becsült forgalma várhatóan meg fogja haladni a 85000 Ej/nap értéket.

4.1.2 A forgalomnövekedés alapján a kapacitások vizsgálata

A CTP fejlesztés I. – II. ütemének becsült forgalmi igényei alapján a legnagyobb forgalomnövekedés az M0 autóúton az M5 felé várható. Ez a 2025-re várható terhelésnek 5 %-a, az M0 forgalmi viszonyait az érintett szakaszon (46100 j. út – M5) kis mértékben befolyásolja. Az M0-n a jelentős kapacitás-kihasználtság miatt a forgalmi körülmények az eltűrhető szinten vannak, a sebesség a csúcsidőszakokban 110 km/h helyett 80 – 90 km/h-ra csökken, ez számottevően a többletterheléstől nem változik.

A 46100 jelű úton várható személygépjármű és furgon forgalom növekedés (855 Ej/nap), a jelenlegi forgalmi terhelésnek 11 %-a.

A becsült 8472 Ej/nap forgalom az út kapacitásának kihasználtságát növeli, de a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó 10000 Ej/nap értéket nem éri el.

A 4602 jelű úton a várható forgalomnövekedés 5 % körüli, nem változtatja meg számottevően az úton a forgalom lebonyolódás színvonalát.

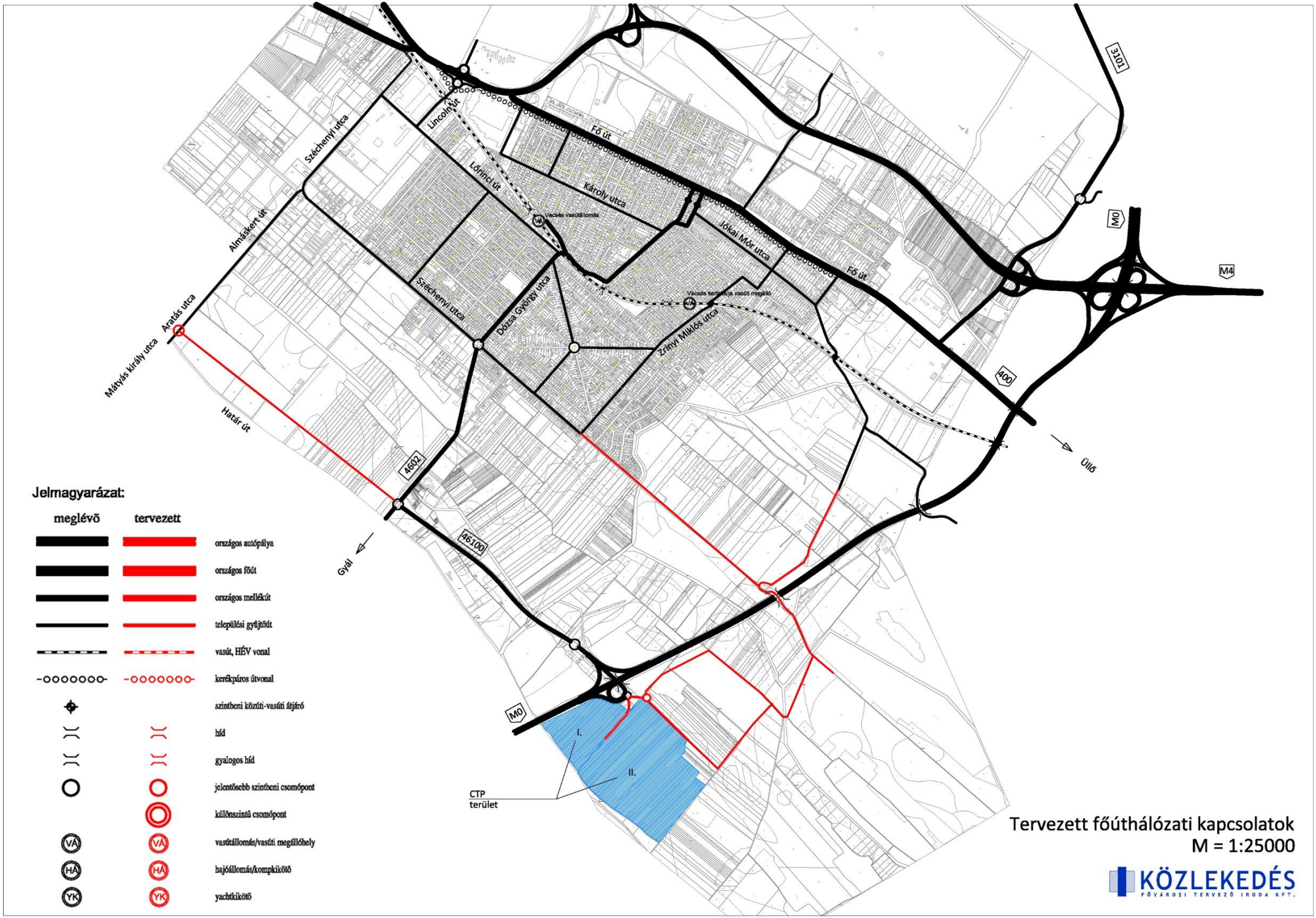
A csomópontok közül a legnagyobb terhelés-növekedés az M0 – 46100 jelű út alcsomóponti körforgalomnál várható. Az útügyi előírások szerinti kapacitás 32000 Ej/nap. Az összes becsatlakozó ág összforgalma, a CTP forgalma nélkül mintegy 8200 Ej/nap és a létesítmény becsült 7650 Ej/nap forgalma alapján nem éri el a 16000 Ej/nap értéket, tehát a kihasználtság csak 50 %-os lesz.

4.1.3 A közúti kapcsolatok javasolt kialakítása

A napi forgalom előbecslése és a kapacitások vizsgálata alapján az országos úthálózaton fejlesztésre nincs szükség.

Az országos közúti kapcsolatokat biztosító körforgalom és a logisztikai létesítmények beléptető pontjai között viszont elsősorban a reggeli csúcsidőszakokban jelentős, rövid idejű többlet – terhelések jelentkezhetnek. Ezért egy kapcsolat esetén a körforgalomtól az I. ütem lehajtóját a létesítmény felé 2 forgalmi sávra javasolt bővíteni.

A teljes beépítés megvalósításáig, a körforgalomba belépő forgalom folyamatos lebonyolíthatósága érdekében célszerű a terület forgalmát 2 csomóponti ágon, két irányból biztosítani.



Tervezett főúthálózati kapcsolatok
M = 1:25000

4.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Vecsés, elmúlt években ugyan mérséklődő, de továbbra is enyhén növekedő tendenciájú népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település vonzóképességének javításához a település általános fejlesztése szükséges. A fejlesztés alapját a jelentős mértékű új munkahely létesítésre szolgáló terület kijelölése biztosítja. A munkahely lehetősége a településen élők helyben tartását, a be- és letelepülők számára vonzerőt jelent. A település célja a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet így elsődlegesen a munkahely lehetősége jelenti, kiegészítve az igényesebb lakókörülmény alakításával, valamint az igényesebb intézményi infrastruktúra fejlesztéssel.

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, terület felhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

b./ Vízellátás területén:

- a település érzékeny vízbázis védelmi területi fekvését,
- a településen üzemelő vízbázisokat és azok hidrogeológiai védőidomát,
- az állami tulajdonban levő talajvíz-kutat,
- a vízellátást szolgáló gerinchálózatot és létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

c./ Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok védőtávolság igényét,
- a gerinc szerepet betöltő szennyvíznyomócsövek és csatornák nyomvonalát.

d./ Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- A település jelentősebb árkait, csatornáit, vízfolyásait és azok karbantartási sávját,
- a település belvízjárta területeit,
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő csatornákat:
  - Gyáli 1. főcsatorna
  - Gyáli 2. főcsatorna
  - Gyáli 17. csatorna
- Dunavölgyi Vízgazdálkodási Társulat kezelésében levő csatornákat:
  - *Gyáli 15. csatorna*
  - Gyáli 16. csatorna
  - Gyáli 21. csatorna
  - 161. csatorna
  - 171. csatorna
  - 172. csatorna
  - 103. csatorna
- Üllő város Önkormányzat kezelésében levő csatornát:
  - 102. csatorna
- Budapest Airport kezelésében levő csatornákat:
  - L-11. csatorna
  - G1. csatorna
  - F1. csatorna
  - F2. csatorna
- Gyáli 1. főcsatorna, Gyáli 17. csatorna torkolati szelvényeit.
- Gyáli 1. főcsatorna, Gyáli 17. csatorna torkolati szelvényeit.

4.2.1 Vízellátás javaslat

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

A vízminőség javítást szolgáló vas-mangán eltávolító berendezést mielőbb meg kell építeni. Ere vonatkozóan az önkormányzat a cselekvési programot elindította.

A kutakból a víztermelés búvárszivattyúkkal történik és a szivattyúkkal termelt és a vízmű telepi medencékbe tárolt vizet nyomásfokozó továbbítja a városi hálózatba és az ellennyomó tározóként működő víztoronyba.

A hálózatban a víznyomást a Vízmű területén megépített ellennyomó tározóként működő 500 m^3-es víztorony vízszintje határozza meg, a víznyomás az egész települési hálózatban megfelelő szintű. A repülőtér melletti magasabban fekvő településrészre külön expressz vezeték szállítja a vizet.

A 2011. évi CCIX. számú vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvénynek megfelelően jelenleg Vecsés vízellátásának szolgáltatója a DPMV Zrt.-hez tartozó Gyáli Üzemigazgatóság.

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

A településrendezési tervek által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén távlatában közel távlatban kb. 5-600 m^3/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi meglevő vízbázisról arányos kapacitás fejlesztés mellett, és a meglévő gerincvezeték hálózatról, annak szükséges fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

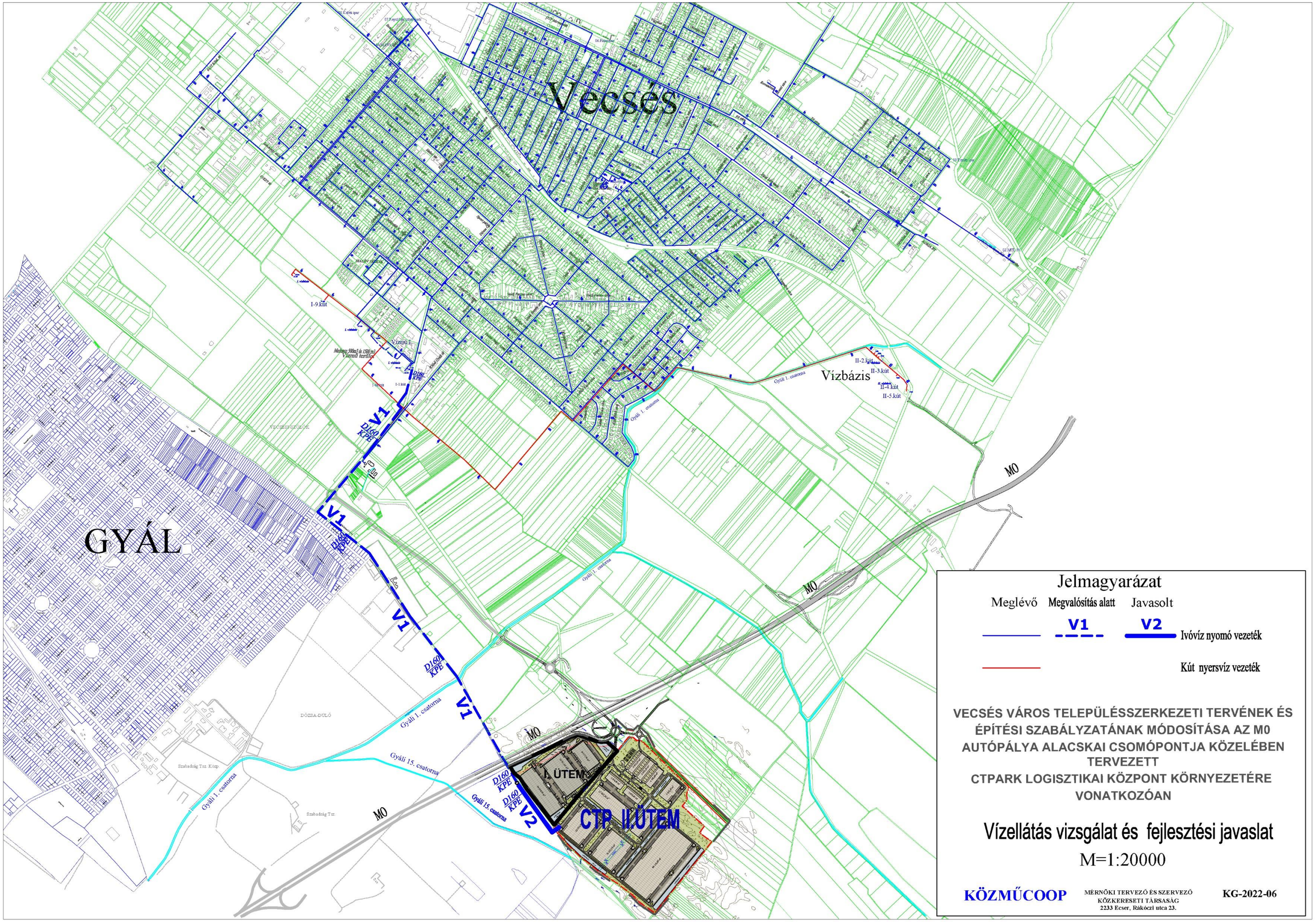
Az M0 autópálya menti fejlesztési területek vízellátásra (CTP I. és II. ütem) az I. sz. vízbázisról induló városi gerincvezetékről megtáplálva a tervezett fejlesztési területekig D160 gerincvezeték megvalósítása megtörtént, így a CPT területeknek közvetlen kapcsolata van a városi vízellátó rendszerrel.

E vezeték végpontja az I ütem nyugati oldalánál van. A II. ütem elláthatóságára a vezetéket 460 fm hosszúságban, D160 KPE PN 10 bar nyomócsővel meg kell hosszabbítani, melyről elkészíthető a gazdasági terület II. ütem központi ivóvízbekötése és vízmérése. A gazdasági területen belül kialakítandó a saját elosztó hálózat, illetve megtervezendő, és megépítendő a szükséges tüzivízellátó rendszer, melyhez a városi betáplálás kizárólagosan a tartalék oltóvíz tárolók feltöltésére vehető figyelembe.

Távlatban a fejlesztési területek további bővítése során körvezetéki rendszerben egy második tápvezetéket is ki kell építeni a Város Dél-keleti oldalán lévő vezetékrendszerre csatlakozva. E vezeték ábrázolása és nyomvonal jövendölése még korai, mivel a CTP I. és CTP II. területeken kívüli fejlesztések még ismeretlenek.

Mellékelt ábra *a város meglévő vízellátó rendszerének összefoglaló helyszínrajza, ábrázolva rajta az M0 autópálya Alacskai csomópontja körüli fejlesztési területeket (CTP I. és II. ütem) és az ellátáshoz szükséges ivóvíz gerinc vezetéket*

:


Vecsés
GYÁL
Vízbázis
I-9 kút
II-2 kút
II-3 kút
II-4 kút
II-5 kút
Vízmű I.
Meglévő 500m1 és 1500 m1
Vízmű terület
Gyáli 1. csatorna
Gyáli 15. csatorna
MO
V1
V2
D160 KPE
I. ÜTEM
CTP II.ÜTEM
DÓZSA-DŰLŐ
Szabadság Tsz. Közp.
Szabadság Tsz.
Jelmagyarázat
Meglévő
Megvalósítás alatt
Javasolt
V1
V2
Ivóvíz nyomó vezeték
Kút nyersvíz vezeték
VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA AZ M0 AUTÓPÁLYA ALACSKAI CSOMÓPONTJA KÖZELÉBEN TERVEZETT
CTPARK LOGISZTIKAI KÖZPONT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN
Vízellátás vizsgálat és fejlesztési javaslat
M=1:20000
KÖZMŰCOOP
MÉRNÖKI TERVEZŐ ÉS SZERVEZŐ KÖZKERESETI TÁRSASÁG
2233 Ecser, Rákóczi utca 23.
KG-2022-06

4.2.2 Szennyvízelvezetés javaslat

Vecsés közigazgatási területe döntően érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik, de saját vízbázisának védelme érdekében a településen a szennyvíz közcsatornás elvezetésének a kiépítése kiemelt feladat. Meg kell akadályozni a szennyezés talajba jutási lehetőségét, ennek teljesítésére építették és fejlesztik szennyvízgyűjtő hálózatot.

A tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztés megvalósítása esetén jelentkező 500 m^3/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a regionális átemelő telepen szennyvizek történő fogadását meg lehet oldani, melynek alapfeltétele a fejlesztési területekről szennyvíz nyomócső kiépítése a regionális szennyvízátemelő telepig.

A szennyvíznyomócső átmérője behatárolt, mivel a fejlesztések hosszabb idejű megvalósulása miatt a szennyvíz mennyiségek felfutása viszonylag lassú, mely mellet egy ütemben nem lehet a végső fejlesztési stádiumhoz igazodó csőkapacitást létesíteni, ugyan is a nagy távolság miatt a kis mennyiségű szennyvíz a hosszú, és nagy átmérőjű vezetéken üzemszerűen nem szállítható, ezért a fejlesztések ütemétől függően távlatban egy második szennyvíz nyomócsőre is szükség lesz, melynek nyomvonala csak a beépítési tervek ismeretében javasolható.

A DPMV ZRT tájékoztatása szerint Vecsés város kontingense után fizetendő hozzájárulás az FCSM ZRT felé növekedni fog, melynek összege a fejlesztési területek beruházási kereteit terheli.

Úgy szintén a fejlesztési beruházásokkal összefüggő költség lesz a regionális végátemelő kapacitásának bővítése is.

Tárgyi gazdasági területek szennyvízelvezetésnek üzemeltetői részről (DPMV ZRT) elvárt műszaki alapfeltétele a minimálisan 60 m^3/d szennyvízmennyiség, valamint a CTP I. és II. ütem szennyvizeit közösen befogadó központi szennyvízátemelő létesítése közterületen, szilárd útról megközelíthetően. A mennyiben a megközelítés a gazdasági területen keresztül lehetséges, az esetben a gazdasági terület mindenkori tulajdonosa átjárási szolgalmat kell -biztosítson az átemelő karbantartó tehergépjárművel történő megközelítésére.

A gazdasági terület javasolt szennyvízátemelőjéhez a közel múltban megépült, városi átemelőhöz csatlakozó D160 KPE szennyvíznyomócsövet meg kell hosszabbítani 410 fm hosszúságban a javasolt központi átemelőig.

A gazdasági területeken belül kialakítandó a saját csatornarendszer, mely elsősorban gravitációs legyen, de terepviszonyoktól függően szükséges lehet a területen belüli közbenső kisátemelők létesítése is.

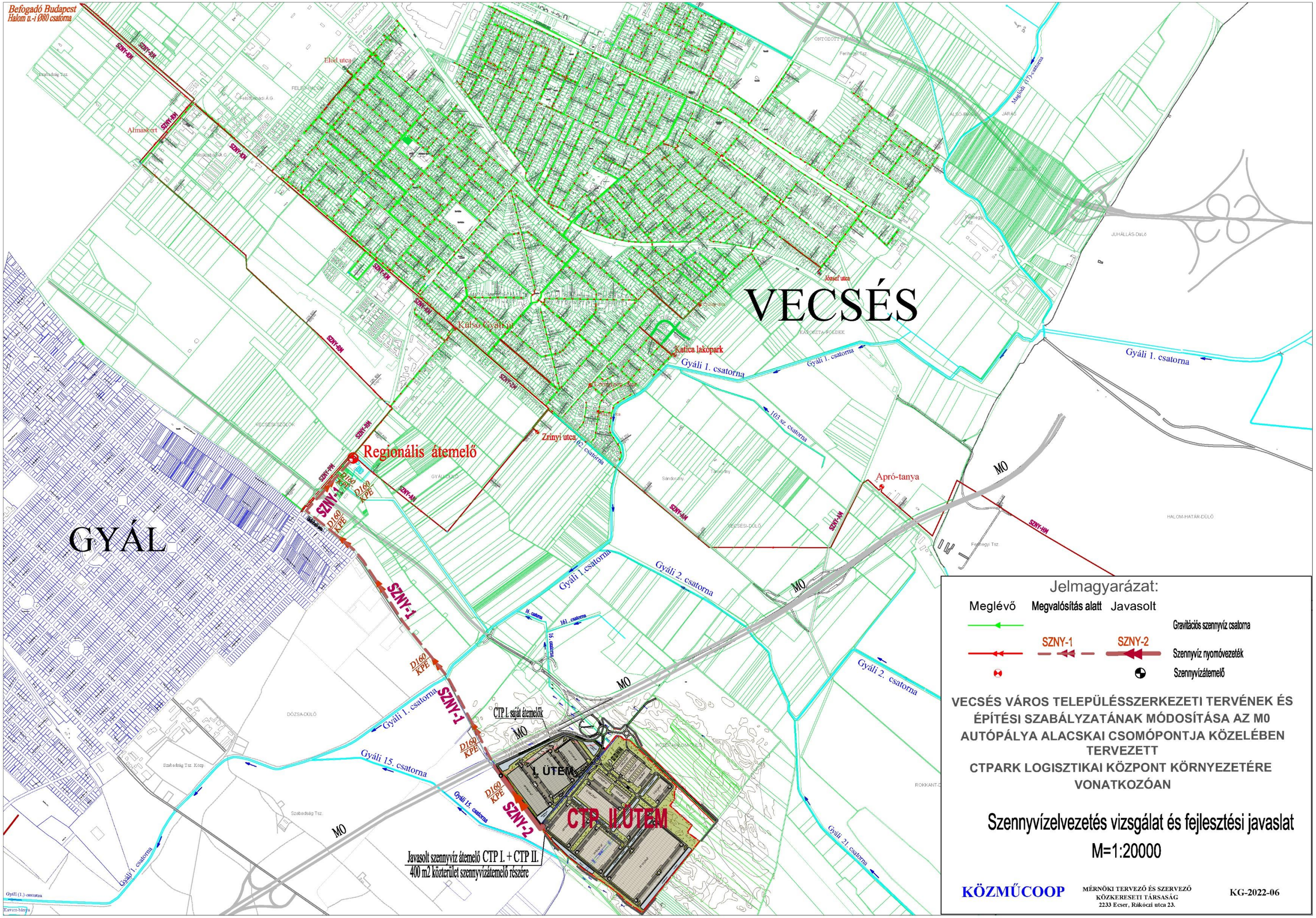
A szennyvízátemelő, valamint fent jelzett szennyvíz nyomócső meghosszabbítás létesítése is a gazdasági területek beruházásának részeként tekintendő a közműfejlesztési hozzájárulással együtt.

Kiemelendő, hogy a CTP I. ütem területén összegyűjtött szennyvizeket is a gazdasági területek központi, közterületi átemelőjébe kell bevezetni a gazdasági terület saját rendszereként létesítve a bevezetést.

A fejlesztési területen keletkező szennyvizek elhelyezése 60 m^3/d értékig helyben tárolva, szippantással elszállítva oldható csak meg, mivel a létesítés alatt álló nyomócsőben a tartózkodási idő nem lehet 24 óránál hosszabb.

Mellékelt ábra *a város meglévő szennyvízelvezető rendszerének összefoglaló helyszínrajza, ábrázolva rajta az M0 autópálya Alacskai csomópontja körüli, tárgyi I. és II. ütemű CTP fejlesztési területeket és a szennyvízelvezetéshez szükséges szennyvíz nyomócső távvezetéket:*

:


Befogadó Budapest
Halom u.-i Ø80 csatorna
SZNY-4M
Elad utca
Almasken
SZNY-1M
VECSÉS
Külső Gyáli út
Katica lakópark
Gyáli 1. csatorna
103 sz. csatorna
Zrínyi utca
Regionális átemelő
Apró-tanya
GYÁL
SZNY-1
SZNY-2
D160 KPE
Gyáli 2. csatorna
16. csatorna
161. csatorna
Gyáli 15. csatorna
Gyáli 21. csatorna
MO
CTP I. saját átemelők
I. ÜTEM
CTP II.ÜTEM
Javasolt szennyvíz átemelő CTP I. + CTP II.
400 m2 közterület szennyvízátemelő részére
Jelmagyarázat:
Meglévő
Megvalósítás alatt
Javasolt
Gravitációs szennyvíz csatorna
Szennyvíz nyomóvezeték
Szennyvízátemelő
VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA AZ M0 AUTÓPÁLYA ALACSKAI CSOMÓPONTJA KÖZELÉBEN TERVEZETT
CTPARK LOGISZTIKAI KÖZPONT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN
Szennyvízelvezetés vizsgálat és fejlesztési javaslat
M=1:20000
KÖZMŰCOOP
MÉRNÖKI TERVEZŐ ÉS SZERVEZŐ KÖZKERESETI TÁRSASÁG
2233 Ecser, Rákóczi utca 23.
KG-2022-06

4.2.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés javaslat

A vizsgálatok szerint Vecsés kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve az árkok-csatornák keleti irányba szállítják tovább a túlfolyó vizeket, amelyeknek befogadója a település keleti részén észak-kelet, dél-nyugat irányba áthaladó Gyáli 1. főcsatorna. Ez a Gyáli 1. főcsatorna elhagyva Vecsés közigazgatási területét, Gyál keleti szélén halad déli irányba tovább, majd 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 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 nem rendszeres és nem általános.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízvisszatartás, vagy helyben elszikkasztás megoldása.

A vizsgált fejlesztési területeken nincs közvetlen befogadói lehetőség, illetve a települési csapadékvíz elvezető rendszerektől távol fekszenek, továbbá az M0 autópálya szeparálja a területeket, ezért a fejlesztési területen gazdasági egységenként, önállóan, vízvisszatartással kell megoldani a csapadékvizek elhelyezését, lehetőség szerint a betárolt vizek hasznosításával.

Az II. ütem beépítési jellemzői szerint 23,50 ha épület tetőfelületről
13,28 ha burkolt felületről
22,16 ha zöld felületről kell a csapadékvizet elhelyezni.

A zöldfelület gyep és fásított területekből áll, továbbá 4,51 ha tó, vízfelületet tartalmaz. A zöld felületekről nem tételezünk lefolyást, illetve a 4,51 ha vízfelület, mely a csapadékok szikkasztó felülete lesz, a méretezésnél vízgyűjtőként figyelembe lett véve 0,8 lefolyási tényezővel.

Szikkasztó tavak méretezése:

$I_{p2éves}$ *=203 l/sec,ha 10 perces intenzitású mértékadó csapadék*
$I_{p4éves}$ *=270 l/sec,ha 10 perces intenzitású mértékadó csapadék*
$a_{tető}$ *=0,9*
$a_{burkolat}$*=0,8*
$a_{tó}$ *=0,8*
$a_{zöld}$ *=0,1*
$F_{tető}$ *=23,50 ha*
$F_{burk.}$*=13,28 ha*
$F_{zöldf.}$*=22,16 ha*

$F_{tó}$ *=4,20 ha*
Q=(a x i x F) l/sec (2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadék vízhozama)
$Q_{tető}$ *=0,9 x 203 x 23,50 = 4293 l/sec 10 perc alatt= 600sec x 4832 l/sec=2576 m³*
Q_{tburk}*=0,8 x 203 x 13,28 = 2157 l/sec 10 perc alatt= 600sec x 2481 l/sec= 1194 m³*
$F_{zöld.}$*=0,1 x 203 x 22,16 = 450 l/sec 10 perc alatt= 600sec x 2481 l/sec= 270 m³*
$Q_{tó}$ *=0,8 x 203 x 4,2 = 682 l/sec 10 perc alatt= 600sec x 732 l/sec= 409 m³*
összesen: ***4449 m³***

Javasolt szikkasztó és tároló tó felület: 42000 m², mely a mértékadó 2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadékot 10 cm vízoszlop mellett képes betárolni, majd szikkasztani. Ez a méret választás

optimális, mivel a tóba történő csatorna bevezetési szinteket, és az esetlegesen, viszonylag magas talajvízszinteket figyelembe véve, a szikkasztás biztonságosan működhet.

A homoktalajok szivárgási tényezője általában $K=10^{-2}$ -10^{-4} érték között változik, ami várhatóan gyors szikkasztást eredményez megfelelően karban tartott árkok esetén.

A 4 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadékok (270 l/sec,ha) 33 %-kal nagyobbak, azonban a javasolt tároló és szikkasztó rendszer azokat is maradéktalanul, kártétel nélkül képes tárolni, szikkasztani, és ártalmatlanítani.

A burkolt felületekről, gépkocsi parkolók esetében ásványolajjal szennyezett csapadék vizek gyűlnek össze, így azokat ásványolaj leválasztón kell a szikkasztó tavakba vezetni. Az ásványolaj leválasztók összes kapacitása legalább 2200 l/sec legyen, mely csökkenthető, ha nem szennyeződhető zónák kijelölése lehetséges.

Az ásványolaj leválasztok SZOE teljesítménye az élővízi kategóriához igazodjon a Gyáli (1.) csatorna, és az RSD vízgyűjtő területe miatt.

4.2.4 Energiaközmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A vizsgált, kb. 58 ha nagyságú 2. ütem területén az előzetes tervek szerint 11 kisebb-nagyobb méretű logisztikai csarnoképület, parkolók és egy clubház kialakítását tervezik. A tervezett beépítésre szánt területen megvalósításra kerülő épületek közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítandó, amely energiaellátás vonatkozásában a villamosenergia ellátás és a termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval történő megoldásának követelményét írja elő. A tervezett logisztikai központ hatékony üzemeltetéséhez a korszerű elektronikus hírközlés kiépítése is szükséges.

A helyzetfeltáró vizsgálatok, az E-közmű nyilvántartása alapján a jelenleg beépítetlen, közműellátás szempontjából ellátatlan terület új hasznosítását energiaközmű és elektronikus hírközlési hálózatok nem akadályozzák, a területen hálózatok nem haladnak át.

A terület tervezett új hasznosításának teljes közműellátáshoz energiaellátás szempontjából biztosítani kell a villamosenergia ellátást és a vezetékes termikus energiaellátást, valamint a piacképességhez szükséges elektronikus hírközlési ellátást. A terület tervezett kereskedelmi, gazdasági célú hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, az előzetes adatszolgáltatás alapján a következő energiaigények jelentkezése prognosztizálható:

2. ütem területe		
villamosenergia igény	kW	6000
ebből		
közhálózatról	kW	6000
megújuló energiahordozóval kb	kW	1500
termikus energia igény	kW	10000
ebből		
földgáz igénybevétele esetén	nm^3/h	1500
megújuló energiahordozóval kb	kW	2500

Meg kell említeni, hogy az OTÉK biztosítja a beruházónak azt a lehetőség is, hogy a vezetékes energiahordozóként szokásosan hasznosított földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását. Ez esetben a földgázellátás kiépítése okafogyottá is válhat. Az előzetes tervekben a beruházónak az a szándéka, hogy a termikus energiaellátást levegős hőszivattyú alkalmazásával oldja meg, amelyhez a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítását építi ki. A földgázellátás kiépítését nem tervezi, ha arra a későbbiekben konkrét igény nem jelentkezik.

A CTP törekszik a beruházásainál a fenntartható energiaellátás és klimatizáció megvalósítására, amelyet a levegős hőszivattyús termikus energiaellátás kiépítésével biztosítani is tud. Ezzel a műszaki megoldással a fűtés-hűtés igénye egyaránt kielégíthető és a megújuló energiahordozó hasznosítására vonatkozó előírások is teljesíthetők, mivel a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek követelmény szintjét kell alkalmazni, továbbá a 6. melléklet előírásainak figyelembe vételével az egyes épületek energiaigényének kielégítését az előírt mértékben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ezt az előírást a levegős hőszivattyú alkalmazásával ki lehet elégíteni. A levegős hőszivattyú alkalmazása mellett célszerű, és a csarnoképületek lapos tetejű kialakítása kínálja is a lehetőségét, a napenergia hasznosításának lehetőségére, amely a fenntartási költségek további csökkentését is eredményezné. A logisztikai csarnokok esetén, feltételek betartása mellett lehetőség van a TNM rendelettől való eltérésre.

Természetesen a továbbtervezés során, ha arra igény jelentkezik, a termikus energiaellátás földgázzal történő ellátásának megoldására is van lehetőség.

Az előzetesen prognosztizált, illetve az előzetes tervekből rendelkezésre álló adatszolgáltatások alapján az igények csak tájékoztatásul szolgálnak, valamint a hálózati csatlakozások kiépítésénél, a hálózati paraméterek meghatározásánál kell figyelembe venni. A szolgáltatókat az egyes épületek továbbtervezése során ténylegesen meghatározott igényekkel kell csak 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 rögzíthetik.

4.2.5 Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. Az ELMŰ Hálózati Kft. előzetes nyilatkozata alapján a szolgáltató a terület villamosenergia ellátására az 1. ütem ellátására javasolt megoldással azonosan, a második ütem ellátására is az Üllői 132/22 kV-os alállomásról egy új 22 kV-os kábelkör kiépítését javasolja. A javasolt kiépítendő kábelkör táplálja be a középfeszültségű (KÖF) fogadó-mérőállomásokat. A fejlesztési területen belül, a mért oldalon induló 22 kV-os földkábel fűzheti fel a fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyeket a nagyobb igényű épületek közelébe célszerű telepíteni. A középfeszültségen történő vételezés esetén a transzformátorok és a mért hálózat telepítése beruházói feladat.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak, ha megújuló energiahordozó hasznosításába a napenergiát is igénybe vennék, akkor 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. A fejlesztési területen belül a közlekedés biztonság és vagyonvédelem érdekében térvilágítás kiépítését is meg kell oldani.

Amennyiben a területre nagyobb villamosenergia igényű területhasznosító jelentkezne, annak az igényeinek a kielégítését egyedileg, a szolgáltatóval egyeztetve lehet majd megoldani.

4.2.6 Szénhidrogén, földgázellátás

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.

Az előzetes beruházói szándékok alapján a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával (elsődlegesen hőszivattyúval, mellette napenergiával) tervezik megoldani, a földgáz igénybevételére, csak ha arra az épülethasznosítók részéről kérés érkezik, akkor kerülhet sor.

Az épülethasznosítók részéről jelentkező földgázigény ellátási lehetőségéről a fejlesztési terület beruházója a szolgáltatóval előzetes egyeztetést folytatott, amely alapján, az I. ütemhez már megvizsgálta az NKM Földgázszolgáltató Zrt. a prognosztizált földgázigényt a felsőpakonyi iparterülettől, az ott üzemelő hálózatot továbbépítve tudná a vecsési fejlesztési terület ellátását biztosítani. Az ellátáshoz szükséges nagyközép-nyomású hálózati kiépítési nyomvonal, kb. 2,8 km hosszan az MO-ás út keleti oldala mentén helyezhető el.

4.2.7 Elektronikus hírközlés

4.2.7.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

A logisztikai célú fejlesztési terület üzemeltetéséhez a biztonságosan üzemelő vezetékes elektronikus hírközlési hálózat kiépítése szükséges. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a beruházó a településen szolgáltatási engedéllyel rendelkező szolgáltatók közül szabadon választhatja ki a szolgáltatóját. A kiválasztott szolgáltató a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény kielégítésére egyéni szerződés köt, a szolgáltatáshoz szükséges hálózatépítést, a szolgáltató saját beruházásával oldhatja meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

4.2.7.2 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 település településképi rendelete rögzíti, melynek alapján Gksz jelű gazdasági területen létesíthető önálló távközlési antenna.

ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

4.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

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

A vizsgált terület gazdasági jelentősége azonban a tervezett beruházás következtében nagy mértékben növekedhet, Illeszkedve a város fejlesztési elképzeléseihez, a területen gazdasági, logisztikai funkció létesül, mely a közeli repülőtér és M0 autópálya generálta helyzeti előnyöket igyekszik kihasználni. Emellett elősegíti Vecsés keleti 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. A kizárólag logisztikai és raktározási rendeltetés kevés munkavállalási lehetőséget biztosít a városban és környékén élőknek egyaránt, azonban Vecsésen a főváros közelsége miatt ez nem elsődleges szempont.

A tervezett beruházás által generált adóbevétel – építményadó és iparűzési adó – a város további fejlesztéséhez, a városi életminőség javításához jelentősen hozzájárulhat.

4.4 A TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A tervezett logisztikai terület fejlesztése az M0 mellett megkezdett fejlesztés folytatása. Bár természetvédelmi területeket nem érint, különböző állatfajok életterét, búvó és költőhelyét csökkenti, és módosítja/módosíthatja a 15. csatorna mentén (a vonuló állatfajok vonulási, ivási, itatási helyét). A vízfolyás (15. sz. csatorna) mentén a kétéltűek és hüllők élőhelyei több ragadozót vonzanak.

A jelenlegi gazdasági erdő nem képvisel természetvédelmi értéket, de levegőtisztító hatása mellett kis mértékű zajszűrő hatása is van a környezetben.

A tájképben való kedvező hatása mellett jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A város körül elhelyezkedő erdőfoltok segítenek friss levegőt áramoltatni a település belsejébe, és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el.

A jelenlegi erdő fás szárú növényei (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelye.

A fenti változások teljes kompenzálására nincs lehetőség helyben. A jogszabályi kötelezettség szerinti csereerdősítés sem oldható meg helyben, ezért még inkább szükséges a kialakítandó zöldfelület hatékonyságának maximalizálása. A telephelyen az épületeket várhatóan parkosított környezet veszi majd körül, amely új élettér-lehetőségeket kínál majd az ember közelségét jól tűrő növény- és állatfajoknak. A zöldfelületek 3 szintű (gyep, cserje, fa) kialakítása, a parkolók intenzív fásítása, a fejlesztési területet megközelítő és feltáró közlekedési utak mentén kétoldali fasor telepítése

- segítheti az elköltözni nem tudó állatok egy része életterének visszanyerését, mert nem biztos, hogy más élőhelyek territóriumában osztozni tudnak;
- segítheti a kiporzás csökkentését és a közeli szántóföldek műveléséből eredő kiporzás bejutását;
- az M0 közelében előforduló állatfajok hozzászoktak az ember közelségével és az autóút forgalmával járó zajokhoz, de a növényzet részben fizikai védelmet is biztosít számukra;
- javítja a terület vízgazdálkodását, a talaj vízmegtartó képességét;
- javítja a 15. csatorna mentén lévő ökológiai folyosó övezetének védelmét, és szennyeződésének elkerülését;
- javítja a fejlesztési terület mikroklímáját, csökkenti a klímaváltozásból eredő negatív hatásokat (forróság, viharos szél, kiszáradás);
- jelentősen javítja a tájképet.

Az előbbiekben felsoroltakon túl az élővilág védelmében szükséges az alábbiak alkalmazása:

Amennyiben a területen „új" partifecsketelep alakult ki, a költés végéig, a madarak elvonulásáig (augusztus vége-szeptember eleje) nem lehet a homokhalmokat munkagépekkel elsimítani, illetve a költőüregekkel teli partfalakat lerombolni. A terepmunkákat szeptembertől a következő fészkelési időszak kezdetéig (április 1-ig) kell befejezni. Ha ez nem sikerül, a fecskék védelmében csak a következő év szeptemberben lehet folytatni a munkát.

A védett vakond megóvása érdekében a vakondtúrások körzetében a földmunkákat megelőző 2 hétben ultrahangos vadriasztót kell elhelyezni.

Az erdő kivágását a védett énekesmadarak fészkelési időszakán kívül, augusztus 15. és február 15. között lehet elvégezni.

A talaj és felszíni vizek szennyeződését el kell kerülni a közeli ökológiai folyosó érdekében és a vízbázisvédelem érdekében is.

4.5 NEGATÍV KÖRNYEZETI HATÁSOK ELLENI VÉDELEM

4.5.1 Levegőtisztaság-védelem

Az építkezés alatti hatásterület az építési terület néhány 10 méteres környezetét érinti. A telepítés időszakában várható levegőszennyezés megfelelő intézkedésekkel csökkenthető,

- A kivitelezés során minden munkafázis esetében kerülni kell a kiporzást, a gépek rendellenes emisszióját. A gépek közlekedéséből és/vagy földmunkák során előforduló esetleges kiporzásokat helyi locsolással, az utak tisztításával kell enyhíteni.
- A munkagépek kezelőinek az ott meghatározott közlekedési szabályokat be kell tartani és telephelyi közlekedése során meg kell akadályoznia az abból adódó minden nemű nagymértékű levegő és porterhelést.
- A rendellenes emissziójú/műszaki állapotú gépeket a munkaterületről azonnali hatállyal ki kell tiltani.

Az építkezés során kitermelt föld lehetőség szerint a területen kerüljön felhasználásra. Amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges, akkor a vonatkozó törvényben foglaltak alapján hulladékként kell azt elszállítani és kezelni. A kiporzás csökkentése érdekében a munkafolyamat során kívánatos a kitermelt talaj nedvesítése. Irodalmi adatok szerint a nedvesítés hatására a porkibocsátás átlagosan 80%-kal csökkenthető.

A közlekedéshez és szállításhoz kapcsolódó légszennyező anyag terhelés a szállítási útvonalak, mint vonalforrások emissziójából adódik. Mivel a szállítás forgalma a beszállítási irányok szerint fokozatosan eloszlik, a legnagyobb terhelés a telephely környezetében jelentkezik. Az eredmények alapján a közúti kiszállításból származó járulékos terhelés nem jelentős (méréssel kimutathatatlan mértékű), csúcsértékét az úttest vonalában éri el és az út szélétől néhány méteres távolságban a várható koncentrációnövekmény az alap terheltséghez képest kimutathatatlan, mégis javasolt a közlekedési felületek mellett fa- és cserjesáv ültetésével mérsékelni a környezeti hatásokat.

A lokális hatások csökkenthetők növénytelepítéssel. Javasolt a zöldfelületek minél nagyobb részén 3 szintes (gyep, cserje és fa) növényállomány telepítése.

4.5.2 Talaj-, ivóvíz-, felszín alatti víz-védelem

A létesítmény vízbázis védőterületet nem érint. A beruházás megvalósítása során a környezetvédelmi szempontból kifogástalan állapotú munkagépek, építési anyagok használatával nem várható a talajt szennyező hatás.

A várható tevékenységek kialakítása olyan, hogy normál üzemmenet esetén, a technológiai fegyelem betartása mellett nem várható a talajt és talajvizet terhelő káros hatás. A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés során a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

A telephelyen kitermelt föld nagy része a területen marad és tereprendezésre lesz felhasználva. A maradék földet, amennyiben szennyezett, azt veszélyes hulladékként kell átadni az arra engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodónak.

A tervezett földmunkák, betonozás során igénybevett gépi berendezések, szállítójárművek működése és karbantartása során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerülhessen a talaj felszínére. A szennyezések megelőzése érdekében a gépek rendszeres ellenőrzéséről és a szükséges karbantartási munkák elvégzéséről e célra kialakított, megfelelő műszaki védelemmel rendelkező helyen – ideiglenes karbantartó részleg – gondoskodni kell.

A munkálatok során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag munka közben és átmeneti tárolása során se kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet.

A kivitelezési munkálatok során az esetleges szennyeződések továbbterjedésének azonnali megakadályozására lokalizációs és kárelhárítási eszközök (adszorpciós anyagok, mobil felitató hurkák, stb.) biztosítása mindenképpen javasolt.

A betonozás és egyéb építési műveletek és a csapadékvíz gyűjtő és kezelő rendszer kiépítése során potenciálisan fellépő szennyező hatások (pl. munkagép üzemanyagának elcsepegése, elfolyása) által érintett talajok kitermeléséről, a kárelhárító és lokalizációs eszközök megfelelő ártalmatlanításáról a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A telepítés során az építési területen keletkező kommunális szennyvizet a mobil illemhelyek zárt gyűjtőtartályában kell gyűjteni, és engedéllyel rendelkező szakcéggel el kell szállíttatni.

Az ingatlanról közterületre, a szomszédos telkekre csapadékvíz nem folyhat, amit az útfelületek hossz- és oldalesésének biztosítani kell. Az útpálya, a manipulációs felületek és a parkolók felületére hulló, esetleg szennyeződő csapadékviz egy megfelelően méretezett olajfogón keresztül gravitációsan, késleltetve kerülhet elvezetésre a Gyáli-15 csatornába a vízügyi hatóság erre vonatkozó engedélye szerint.

Az olajfogók ellenőrzése, tisztítása, karbantartása szükség szerint történik, de legalább éves gyakorisággal mindenképp szükséges. A havária esemény bekövetkezése megelőzhető az olaj- és iszapleválasztó berendezés rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával. Felszíni víz közvetlen érintettségével havária esemény során sem kell számolni.

A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés, a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

4.5.3 Hulladékgazdálkodás

Az építkezés során kitermelt föld előreláthatólag teljes egészében a területen kerül felhasználásra, amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges, akkor 2012. évi CLXXXV. törvényben (Ht. 2.§ (4). bekezdés) foglaltak alapján hulladékként (17 05 03* vagy 17 05 04) kell azt elszállítani és kezelni.

Feltöltésre, ill. visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő, a Ht. 9.§ (1) bekezdésében foglalt hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező inert anyag, vagy tiszta talaj használható fel.

Alkalmazni kell a bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendeletet és figyelni kell az 1. számú mellékletében szereplő küszöbértékekre. Az adott csoporthoz tartozó hulladékok további hasznosíthatósága érdekében azok elkülönített gyűjtéséről kell gondoskodni.

Az előre gyártott elemek csomagoló anyagai, ill. az épület végső kialakításához felhasznált anyagok (pl. festékek, ragasztók stb.) göngyölegei teszik ki a keletkező hulladék jelentős tömegét. Továbbá még kis mennyiségű fémhulladék is valószínűsíthető a fúrásból, vágásból származóan.

A keletkező veszélyes hulladékokat a 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően kell kezelni. Figyelembe kell venni az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait is (ideértve az „Építési hulladék nyilvántartó lap az építési tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz" kitöltése).

A hulladékok szállítását és kezelését csak megfelelő jogosultsággal – hulladékgazdálkodási és/vagy egységes környezethasználati engedéllyel - rendelkező szakvállalkozások végezhetik.

A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő elszállítását, ill. kezelését igazoló dokumentumokat (szállítási, átvételi bizonylatokat) az illetékes környezetvédelmi hatóság (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály) részére meg kell küldeni, figyelemmel a 45/2004. (VII.26.) BM-KVVM rendeletben foglaltakra.

Az egyéb szilárd hulladékok gyűjtése várhatóan fémkonténerekben (hulladék típusonként külön), az esetlegesen keletkező folyékony hulladékok gyűjtése a hulladék jellegének megfelelő gyűjtőedényzetben (pl. hordó) történhet.

Az építkezés során keletkező minden fajta hulladék gyűjtését, elszállítását a környezet veszélyeztetését, szennyezését kizáró módon kell végezni, ehhez megfelelő számú és méretű gyűjtőedényzetet kell biztosítani.

A keletkezett hulladékok nyilvántartását és adatszolgáltatását a hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII.11.) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni.

A létesítményben keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokról nyilvántartást kell vezetni a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014 (XII.11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A zöldfelület karbantartásából származó nyesedék, falevél, fű stb. a területen komposztálható, vagy hulladékként (20 02 01) engedéllyel rendelkező szakcégnek további hasznosítás céljából átadható, vagy helyben – komposztálást követően – felhasználható.

Az olajfogó műtárgy időszakos tisztítása, karbantartása során az olajos iszap hulladékot (13 05 08*) azonnal el kell szállítani, a telephelyen külön nem tárolható.

Az időben és megfelelő hatékonysággal történő kárelhárítás biztosítása érdekében a létesítményben rendelkezésre kell álljon a kárelhárítás általános eszközállománya (homok, tároló konténer vagy egyéb felitató anyag). Havária esemény kialakulása esetén az illetékes hatóságokat azonnal értesíteni kell, ill. szükséges intézkedéseket a szennyeződés tovább terjedésének a megakadályozása érdekében meg kell tenni.

A telephely és környezetének hulladékmentes fenntartása állandó feladatot jelenthet az üzemeltetés során is. Ennek érdekében a dolgozók és beszállítók tudatos magatartásának elérésére többféle eszköz alkalmazása javasolt a pozitív példa mellett.

4.5.4 Zaj- és rezgésvédelem

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, amelyek egyrészt a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától, másrészt az építési munka időtartamától függenek. A munkálatok nagy valószínűséggel csak a nappali időszakban várhatóak. A legközelebbi lakóépületeknél a zajterhelési határérték 55 dB(A), a nagy távolságok miatt ez a határérték tartható és nem okoz problémát a legközelebbi védendő épületek védendő homlokzatai előtt.

A Kormány 284/2007. számú rendelete kimondja, hogy „*A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségeiben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.*"

Zajforrásnak minősül az új és meglévő, az épületen belül vagy azzal szomszédos, illetve egybeépített létesítményekben folytatott kisipari, ipari szolgáltató, kulturális, szórakoztató, vendéglátó és hasonló

tevékenységek, valamint gépi zajforrások, a zeneszolgáltatás körébe tartozó zajforrások. A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintjeit, amelyek a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától függenek.

A megengedett szintek meglévő és újonnan építendő létesítményekre is vonatkoznak, így annak biztosítása a beépítési terv, illetve a technológia tervezőjének és a beruházónak együttes feladata.

A környező területek zajszempontú területi besorolása, a zajterhelési határértékek, a telephelyre vonatkozó zajkibocsátási határérték előírása az illetékes környezetvédelmi hatóság feladata és jogköre.

Ugyanennek a rendeletnek a 3. sz. melléklete tartalmazza a közlekedésből származó zaj megengedett szintjeit új tervezésű vagy megváltozott terület-felhasználású területek esetében. Közlekedési zaj vizsgálatánál a megítélési idő nappal 16 óra (06 - 22 óra között) éjjel 8 óra (22 - 06 óra között) Ez alapján a vizsgált területen a zajterhelés az épületek zaj ellen védendő homlokzata előtt 2 m-re nem haladhatja meg gyűjtő, forgalmi és főforgalmi út mentén érvényes nappal 65 dBA, éjjel 55 dBA értéket.

A környezeti rezgésekre vonatkozó határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza. Az emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben, lakóépületekben a rendeletben meghatározott követelmény szerint a rezgésgyorsulás (AM) értéke nem haladhatja meg:

- nappali időszakban (06 – 22 óra között) az AM = 10 mm/s^2
- éjjeli időszakban (22 – 06 óra között) az AM = 5 mm/s^2 és
- maximális Amax = 200 mm/s^2 értéket.

A gépjárművek gördülő zajának csökkentése érdekében javasolt

- a forgalom logisztikai tervezése, szervezése
- nehézgépjárművek részarányának csökkentése
- sebességkorlátozás
- járműpark felújítása
- út és térburkolat anyagának akusztikai szempontú tervezése, kivitelezése

Javasolt még a gépházak, a megújuló energiákat hasznosító és klímaberendezések zajárnyékolása is.

4.6 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

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

A régészeti lelőhelyek miatt a fejlesztés megvalósításához „*előzetes régészeti dokumentáció*" készítése szükséges, melyet az I. ütem területére vonatkozóan a Várkapitányság Integrált területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. készített. Jelen dokumentáció ezt, valamint a 2014-ben a településrendezési tervekhez készített Örökség-védelmi hatástanulmányt felhasználva készült.

A régészeti érintettség alapján valószínűsíthető, hogy a terület érintett részén megelőző feltárás szükséges a földmunkák megkezdése előtt. A régészeti örökség védelmének pontos módját, az ezzel kapcsolatos teendőek az Előzetes régészeti dokumentációban fogja az erre illetékes régészeti szakértő meghatározni.

A Vecsés területén kijelölt vagy nyilvántartott számos régészeti lelőhely eddigi vizsgálata vagy feltárása alapján **valószínűsíthető, hogy a tervezett beruházásnak nem lesz régészeti örökségvédelmi akadálya**, mivel az eddig feltárt szkíta, bronzkori és árpád-kori települési objektumok (házak, árokrendszerek, gödrök, kemencék és kutak) egy kivételével nem képviseltek olyan értéket, amely ezt megakadályozná.

4.6.1 A közvetlenül érintett régészeti lelőhelyek:

AZONOSÍTÓ	TELEPÜLÉS	MEGYE	L-SZÁM	AL-SZÁM	NÉV	JELLEG	HRSZ	TL SZÁM	VETÜLET	X KOORD.	Y KOORD.	SZAKANYAG	JELENSÉG	TEVÉKENYSÉG
53792	Vecsés	Pest	72	0	Vecsés, 32. lelőhely	szakmai	0248/12, 0248/13, 0248/14, 0248/15, 0248/16, 0248/3, 0248/11	65-444	EOV	225641	666611	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
												Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor, forrás: ua.	
53964	Vecsés	Pest	117	0	Vecsés, 95. lelőhely	szakmai	0248/10, 0248/11, 0248/7, 0248/8, 0248/9	65-444	EOV	225286	666959	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
												Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]		
53965	Vecsés	Pest	118	0	Vecsés, 96. lelőhely	szakmai	0248/3, 0248/5, 0248/6, 0248/7, 0248/8, 0248/9		EOV	225370	666818	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997

4.6.2 A terület közvetlen közelében, pufferterületen lévő nyilvántartott lelőhelyek és régészeti lelőhelyek:

AZONOSÍTÓ	TELEPÜLÉS	MEGYE	L-SZÁM	AL-SZÁM	NÉV	JELLEG	HRSZ	TL SZÁM	VETÜLET	X KOORD.	Y KOORD.	SZAKANYAG	JELENSÉG	TEVÉKENYSÉG
27025	Vecsés	Pest	4	0	Vecsés, 33. lelőhely	nyilván-tartott	0235/10, 0235/11, 0235/12, 0235/13, 0235/14, 0240/14, 0240/15, 0238/1, 6118, 0271, 0273, 0235/15, 0235/16, 0235/17, 0235/18, 0235/19, 0235/20, 0235/23, 0235/24, 0238/2, 0240/8, 0240/9, 0240/12, 0240/13, 0240/18, 0240/19, 0240/20, 0240/21, 0240/22, 0240/23, 0240/24, 0240/25, 0240/27, 0240/28, 0240/34, 0240/35, 0240/38, 0240/39, 0240/40, 0241/1, 0241/2, 0241/3, 0242/7, 0242/12, 0242/13, 0242/14, 0242/15, 0242/16, 0242/17,	65-444	EOV	226063	667037	Ásatási dokumentáció a Vecsés-Csepel II. tervezett gázvezeték nyomvonala [1722-072-208/2000. KÖI]	Temető általában, szkíta, forrás: Dokumentáció próbafeltárásról, Vecsés, Alacska (97. lh.), 2008.	Ásatás, Tari Edit, 1999

							0242/18, 0242/19, 0242/20, 0242/21, 0242/22, 0242/23, 0242/24, 0242/25, 0242/26, 0242/27, 0242/28, 0242/29, 0242/30, 0240/31, 0242/33, 0242/31, 0242/32, 0242/34, 0242/35, 0242/36, 0242/37, 0242/38, 0242/39, 0242/40, 0242/41, 0243/1, 0243/2, 0243/3, 0244/1, 0244/2, 0247, 0248/16, 0248/17, 0248/18, 0248/23, 0248/24, 0248/25, 0248/26, 0248/27, 0248/28, 0248/30, 0248/31, 0248/32, 0257/31, 0257/32, 0264, 0268, 0272, 0240/30, 0274, 0275, 0276/3, 0287/18, 6126, 0242/42, 0228/33, 0228/30, 0234/2, 0240/42							
											Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Temető általában, szarmata, forrás: ua.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
											Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]	Település általában, szarmata, forrás: Ásatási dokumentáció a Vecsés-Csepel II. tervezett gázvezeték nyomvonala	Próbaásatás, Czene András, 2008
											Dokumentáció próbafeltárásról, Vecsés, Alacska (97. lh.), 2008. [KÖH 600/0971/2011]	Település általában, avar kor, forrás: ua.	
												Temető általában, avar kor, forrás: Dokumentáció próbafeltárásról, Vecsés, Alacska (97. lh.), 2008.	
												Település általában, Árpád-kor, forrás: Ásatási dokumentáció a Vecsés-Csepel II.	

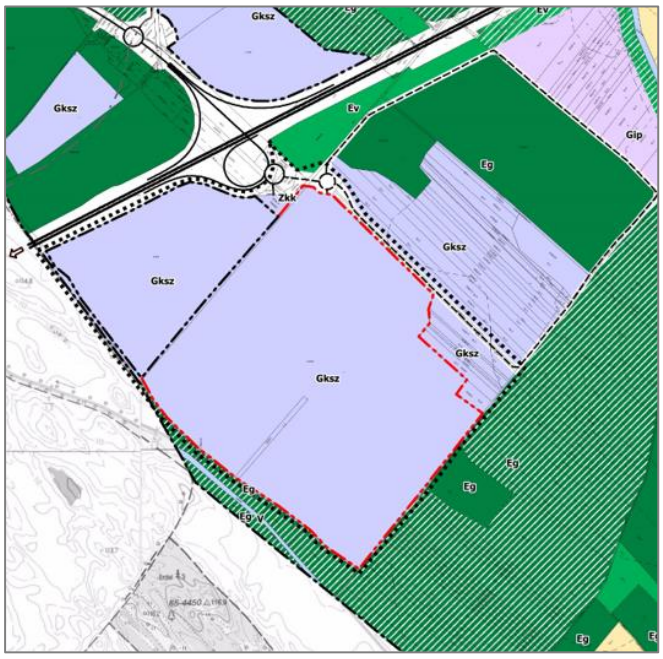
													tervezett gázvezeték nyomvonala	
53964	Vecsés	Pest	117	0	Vecsés, 95. lelőhely	szakmai	0248/10, 0248/11, 0248/7, 0248/8, 0248/9	65-444	EOV	225286	666959	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
												Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]		
53791	Vecsés	Pest	71	0	Vecsés, 31. lelőhely	szakmai	0248/13, 0248/14, 0248/15, 0248/16, 0248/17, 0248/18, 0248/19, 0248/20, 0248/21, 0248/22, 0248/23, 0248/24, 0248/25, 0248/26, 0248/27, 0248/28, 0248/29, 0248/30, 0244/2, 0247	65-444	EOV	225515	667111	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Telepnyom (felszíni), őskor, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
												Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: ua.	
													Telepnyom (felszíni), késő avar kor, forrás: ua.	
													Telepnyom (felszíni), Árpád-kor, forrás: ua.	
53941	Vecsés	Pest	94	0	Vecsés, 70. lelőhely	szakmai	0257/5	65-444	EOV	224693	666676	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Szórványlelet, középkor, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
												Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]		
53942	Vecsés	Pest	95	0	Vecsés, 71. lelőhely	szakmai	0254/5	65-444	EOV	224668	666539	Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998. [600/987/2006.]	Telepnyom (felszíni), őskor, forrás: Vecsés régészeti terepbejárás jegyzőkönyve 1997-1998.	Terepbejárás, Tari Edit, 1997
												Örökségvédelmi hatástanulmány. Vecsés. [600/986/2006.]	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor, forrás: ua.	

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

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.

A hatályos TSZT 1. melléklete



A TSZT 1. mellékletének tervezete

A hatályos és a módosításra tervezett TSZT 1. mellékletet a fenti ábra mutatja be.

A hatályos Településszerkezeti terv a területet **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelöli ki, mely besorolást nem szükséges módosítani.

Mivel az újabb fejlesztéssel érintett 0248/3 és a 0248/1 helyrajzi számú ingatlanokat az I. ütemben már beépült, 6127 helyrajzi számú ingatlannal egy telephelyként kívánják működtetni, szükségessé válik a településszerkezeti jelentőségű utak hálózatának módosítása:

- a CTPark I. ütem és a II. ütem között előirányzott út okafogyottá válik és törlésre kerül,
- a telephelyet délről megkerülő településszerkezeti jelentőségű út is okafogyottá válik, mert ezen továbbra is mezőgazdasági forgalom várható, mely lebonyolítására a jelenlegi dűlőutak is alkalmasak,
- a TSZT-ben előirányzott további gazdasági területeket az M0 csomópont körforgalmának még nem kiépített ágáról induló hurokúttal fel lehet tárni.

A fentieken kívül szükséges még a tervezett CTPark II. ütemének belterületbe vonása – esetleg a korábban belterületbe vont terület külterülethez való csatolása - ahhoz, hogy a telkek összevonásra kerülhessenek. (Tekintve, hogy a belterületi fekvés nem feltétele a gazdasági terület megvalósításának az sem zárható ki, hogy az I. ütem területe kikerüljön belterületből.)

A tervezett módosításokkal a **TSZT-én új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**. A TSZT rajztechnikai módosításai miatt (az új közlekedési csomópont és a korábbi gyűjtőutak szerepének módosulása miatt) a területi mérleg az alábbiak szerint módosul:

Területi mérleg				
Jelenlegi állapot		Korrekció	Tervezett állapot	
Területfelhasználás	Terület (ha)		Területfelhasználás	Terület (ha)
Gksz	522,18	-0,44	Gksz	521,74
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	211,72	+0,44	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	212,16

A magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést igazolása a 6. *fejezet* mutatja be.

5.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítás elemei:

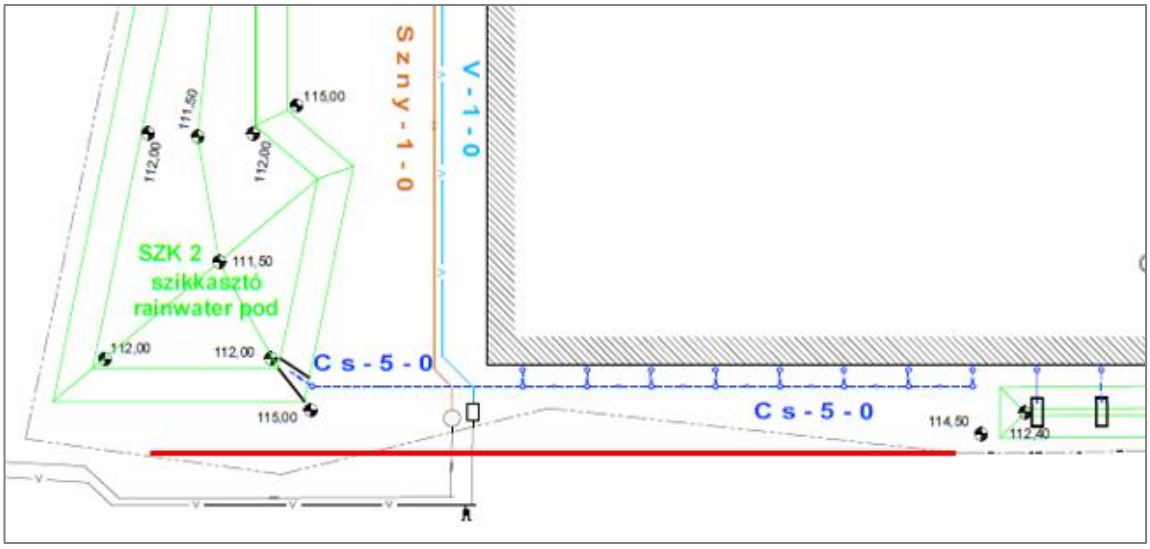
- A CTPark I. és II. ütem területe egységesen **Gksz-SZ-7** jelű építési övezetbe kerül a VÉSZ-ben az alábbi előirányzott övezeti határértékekkel:

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
				legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
	övezet jele		legkisebb területe	felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m^2	%	%	%	m^2/telek m^2	m	m
6.a	**Gksz-SZ-7**	SZ	10.000	45	45	20	1,0	3,0	20,0

- A teljes CTP tulajdonba kerülő területen belül, de az egységes területhasználat miatt még ennek határán is okafogyottá válik a hatályos tervekben előirányzott úthálózat. A TSZT-ben már előirányzott gazdasági területeken kívüli mezőgazdasági területek a meglévő dűlőutakról megközelíthetőek maradnak. Az I. ütem és tervezett II. ütem közötti (0241/3) hrsz.-ú önkormányzati dűlőút egy részét a CTP szeretné megvásárolni az önkormányzattól, melyet a településrendezési szerződés is tartalmaz. Az érintett rész területe 5513 m^2. Az útnak a Gyáli 15. csatorna felőli végén a központi átemelő kb. 400-450 m^2 területe került kijelölésre, amely az előzetes egyeztetések alapján önkormányzati tulajdonba kerül majd és a DPMV üzemelteti a hatályos jogszabályok alapján.
- A környezetalakítási javaslat bemutatja, hogy a CTPark II. ütem megközelítése a jelenlegi tervek alapján az I. ütemben kiépült autópálya-lehajtón, illetve a meglévő körforgalom kiépített lehajtóján keresztül történne. A beruházás nagy volumene miatt azonban a teljes kiépítéshez a későbbiekben szükség lehet a körforgalom még nem kiépített kihajtójának megvalósítására is, illetve a telephely egy 2. bejáratának kiépítésére, ha az idetelepülő létesítmények forgalma ezt indokolttá teszi vagy további gazdasági területek megközelítésének biztosítására lesz szükség. A Szabályozási terv módosítási javaslata mindkét lehajtó kiépítésével számol és biztosítja ezek megvalósíthatóságának lehetőségét.
- Az M0 keleti oldalán a TSZT-ben előirányzott településszerkezeti jelentőségű úthálózat lényegesen egyszerűbbé válik, mivel egy hurokúttal feltárhatóak a gazdasági felhasználásra előirányzott további területek.
- A CTPark I. ütemének telke jelenleg belterület. Ahhoz, hogy az I. ütem és II. ütem területe – és a köztük lévő út egy része – összevonható legyen, a II. ütem területét is belterületbe kell vonni, illetve

lehetőség van az I. ütem területének a belterületből történő kivonására is. A hatályos jogszabályok alapján beépítésre szánt gazdasági területnek nem kell belterületben lennie, de a belterületbe vonásának sincsen akadálya, ehhez azonban önkormányzati döntés szükséges. Általános elv és jogszabályi előírás, hogy a tervezett belterület csatlakozzon a meglévő belterülethez, ami itt fennáll, ugyanakkor a központi belterülettől a meglévő is távol esik, így a belterület megléte itt nem indokokolt.

- Az M0 melletti, a CTPark I. ütem és a közigazgatási határ közötti (0253/1) hrsz.-ú út M0 közeli szakaszán megfontolásra javasolt a telekhatár kiegyenesítése, amely egyrészt az önkormányzati földúton vezetett víz- és szennyvízvezeték és a 20 kV-os földkábel elhelyezése miatt is indokolt, másrészről a CTPark I. ütem telkén belül az előkertben a tervezett központi átemelőhöz kiépítendő szennyvízvezeték helyigénye miatt is célszerű lenne. Pontos vonalát a már kiépült vízakna és elektromos fogadóépület is befolyásolja. A szennyvízvezeték a korábbi tervek szerint még nem épült meg, ennek nyomvonala a II. ütem megépítése miatt még módosulhat a jelenlegi elképzelések szerint. (A javasolt korrekciót a légifotón a piros vonal mutatja.)



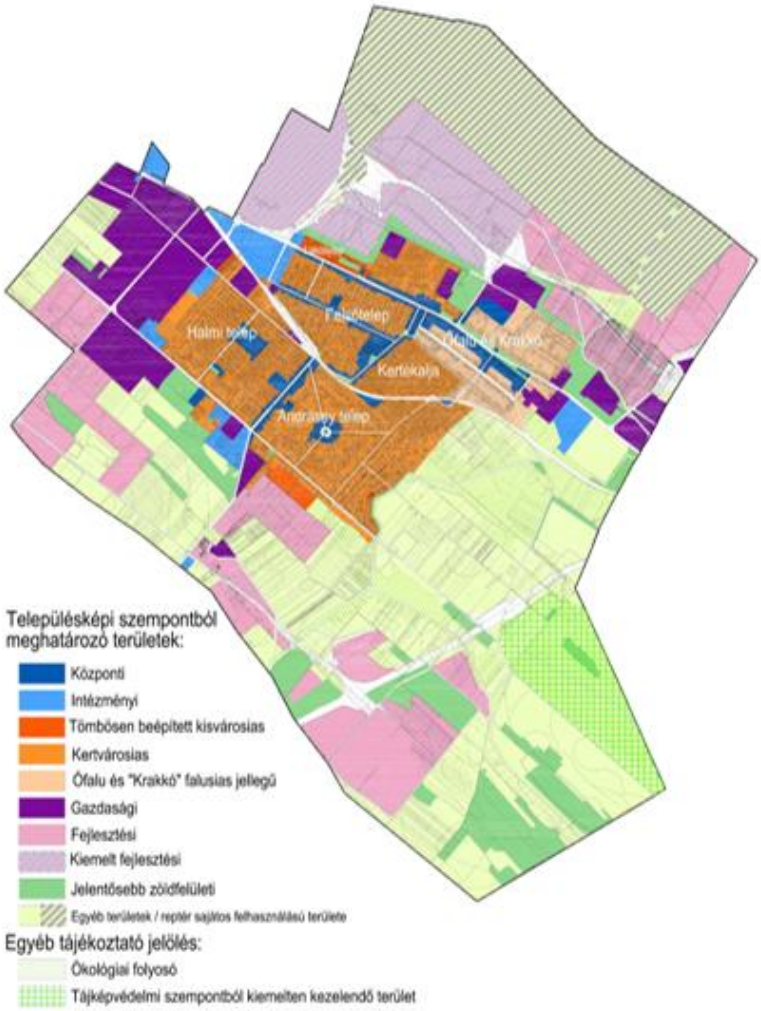
Részlet az I. ütem közmű helyszínrajzából, pirossal a javasolt szabályozási vonal

5.3 A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉRINTETTSÉGE

Vecsés Város Önkormányzatának a településkép védelméről szóló 8/2018.(V.31.) rendeletének 2. melléklete tartalmazza a Településképi szempontból meghatározó területeket. A térképi mellékleten a terület fejlesztési területként van jelölve, módosítást nem igényel.

A 2. melléklet vonatkozó részlete:

Településképi szempontból meghatározó területek bemutatása és lehatárolása



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 erdőövezetként 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 (70,87 ha). 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 területének mérete ~221,35 ha (96,88%).

A csatolt összefoglaló térképen fekete kerettel látható a Vecsés területét érintő erdőövezet 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 erdőövezetbe tartoznak és a hatályos TSZT alapján is erdőterületbe soroltak (~221,35 ha). A négyzetrácsos területek bár erdőövezetbe tartoznak, de a hatályos TSZT alapján nem erdőterületbe soroltak. Mivel a ~228,47 ha területből a hatályos TSZT-n ~221,35 hektár erdő területfelhasználásba sorolt, ami 96,88%-ot jelent, a jogszabályi tartalék az előírás vonatkozásában 1,88%, vagyis ~4,30 hektár. Jelen módosítás kizárólag olyan erdőterület érint, amelyet az MaTrT 29. §-a alapján nem kell figyelembe venni a számításnál, így **a tervezett módosítás 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:

Az előirányzott módosítások nem érintenek mezőgazdasági térséget, így 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 kijelölhető"

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 meglevő 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 főépítészi 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:

Jelen módosítási előirányzatnál **újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, mivel a tervezési terület a hatályos Településszerkezeti tervben már kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek van kijelölve, így a fenti előírások nem vonatkoznak rá.

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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani."*

Megfelelés:

Az előírásnak megfelelően Vecsés Város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind az e területekre vonatkozó előírásokat. A jelenlegi lehatárolás szerint a tervezési területet vízvédelemmel kapcsolatos védőterületek és/vagy korlátozások nem érintik. Emiatt a tervezett módosítás okán a hatályos településrendezési eszközökben szereplő vízvédelemmel 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 nem kerül kijelölésre.

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

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Vecsés Város Önkormányzata Képviselőtestületének

…/2022. (……) határozata

a 94/2016.(IV.26.) határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról

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

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének

a) „Településszerkezeti tervlapját" (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában,

b) „Védelmi és korlátozási tervlapját" (M=1:10.000) a jelen határozat 2. számú melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában,

c) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása" érintett részeit a jelen határozat 3. számú melléklete szerint

módosítja.

2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.

3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát vesztik Vecsés Város Önkormányzatának 94/2016. (IV.26.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.

4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa 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 1 nap

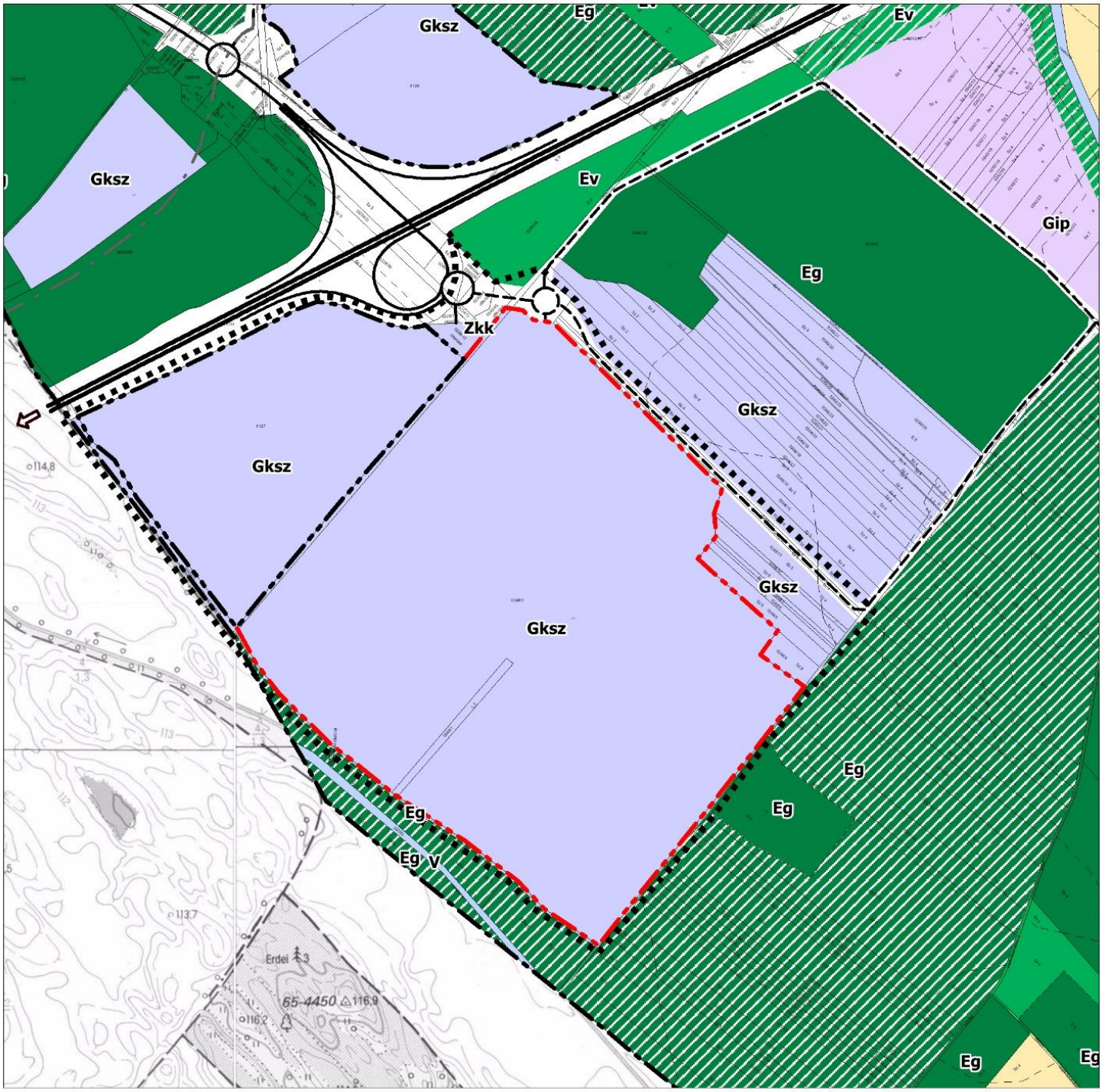
Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

1.melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3. TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220 E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő: **VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**		Rajszám:
	Munka megnevezése: **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**		Szerződésszám: -
	Rajz megnevezése: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**		Lépték: **1:10 000**
	Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: **2022.05.**

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

Jelmagyarázat a .../2022. (.....) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

Meglévő: Tervezett:

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

Vegyes területek:

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

Gazdasági területek:

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

Különleges területek:

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

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

Módosítással érintett terület határa

KÖZLEKEDÉS:

Meglévő: Tervezett:

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

EGYÉB ELEMEK:

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

INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

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

URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

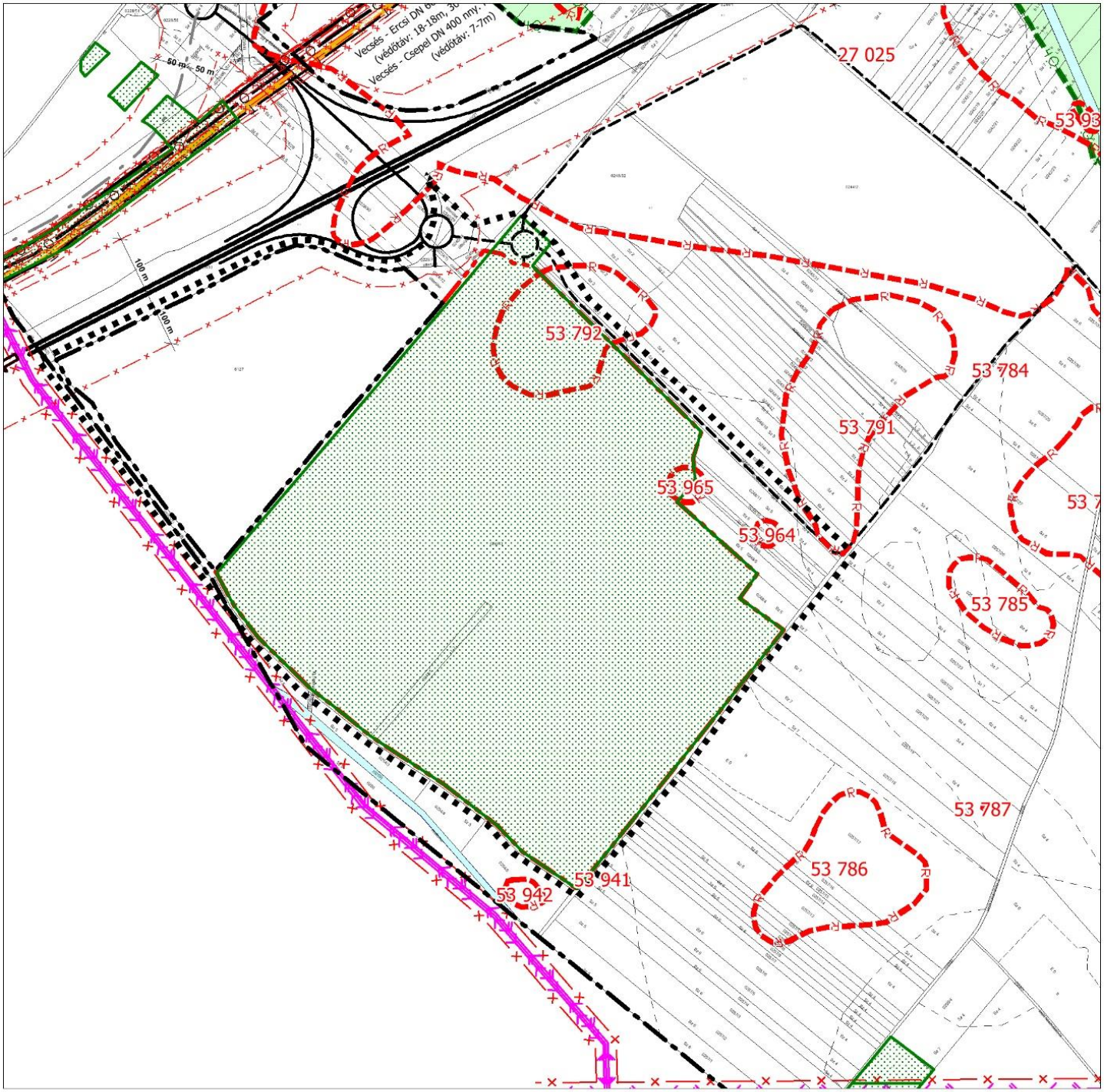
Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			Rajzszám: **Jelmagyarázat**
Munka megnevezése: VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA			Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			Lépték: **1:10 000**
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc, TT 01-6112	Felelős tervező: Berényi Mária, TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenő: Berényi Mária, TT/1 01-0654	Kelt: **2022.05.**

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

2.melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA



URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

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

Megrendelő: **VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**			Rajzszám:
Munka megnevezése: **VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**			Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV** **Védelmi és korlátozási tervlap módosítása**			Lépték: **1:10 000**
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: **2022.05.**

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

Jelmagyarázat a .../2022. (.....) 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 (KÚTFEJ 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 - középső zóna
- Veszélyes üzem veszélyességi övezete - külső zóna

KÖZMŰVEK:

Meglévő: Tervezett:

- Barátság II. DN600 kőolajvezeték
- Barátság I. DN400 kőolajvezeték
- Termékvezeték (DN150-DN200)
- 132kV-os villamos légvezetég
- 132kV-os villamos földkábel
- Nagynyomású földgázvezeték (DN400-DN600)
- Nagyközépnyomású gázvezeték
- Helyhez kötött gázközmű-létesítmény
- Közművek védőtávolsága
- Csapadékvízelvezető árok
- Vízmű kút
- Talajvíz kút
- Szennyvízátemelő
- Fenntartási sávot igénylő vízgazdálkodási terület

RÉGÉSZET:

- 27022 — Régészeti lelőhely, azonosító számmal

EGYÉB ELEMEK:

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Bányaterület
- Módosítással érintett terület határa

URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3.

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
Munka megnevezése: VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA		Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap módosítása		Lépték: 1:10 000
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2022.05.

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

3. melléklet a …/2022. (….) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

[…]

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A fejezet az alábbi táblázat tartalmával egészül ki:

A …/2022. (…...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
1. Összesen:	**- ha**				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
2. Összesen:	**- ha**				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	Tervezési terület	0,44	-	Gksz	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület
3. Összesen:	**0,44 ha**				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
4. Összesen:	**- 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	521,74
Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	203,17
Ipari gazdasági terület	123,38
Különleges reptér terület	503,6
Különleges lovassport terület	21,10
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	8,92
Különleges folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület	1,62
Különleges rekreációs célú terület	13,41
Különleges sportolási célú terület	6,09
Beépítésre szánt területek összesen	**2070,15**
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	212,16
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	**1546,96**
A település teljes területe	**3618,1 ha**

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/ 2022. (.....) önkormányzati rendelete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésben felsoroltak 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 (továbbiakban: R.) 72. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő lép:

„b) a területen építési munkát folytatni csak teljes közművesítés mellett szabad, közműpótlás csak átmenetileg, a már megvalósult szennyvízelvezető csatorna használatba vételéig és megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet;”

2.§

A R. Szabályozási tervét M=1:4000 arányban tartalmazó 2/B. melléklet 2/B-12, 2/B-13 és 2/B-15 jelű szelvényei jelen rendelet 1. melléklete szerint, a Jelmagyarázat alapján a *„Módosítással érintett terület határa*” jellel körülhatárolt terület tekintetében módosulnak.

3.§

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

Vecsés, 2022. …… …

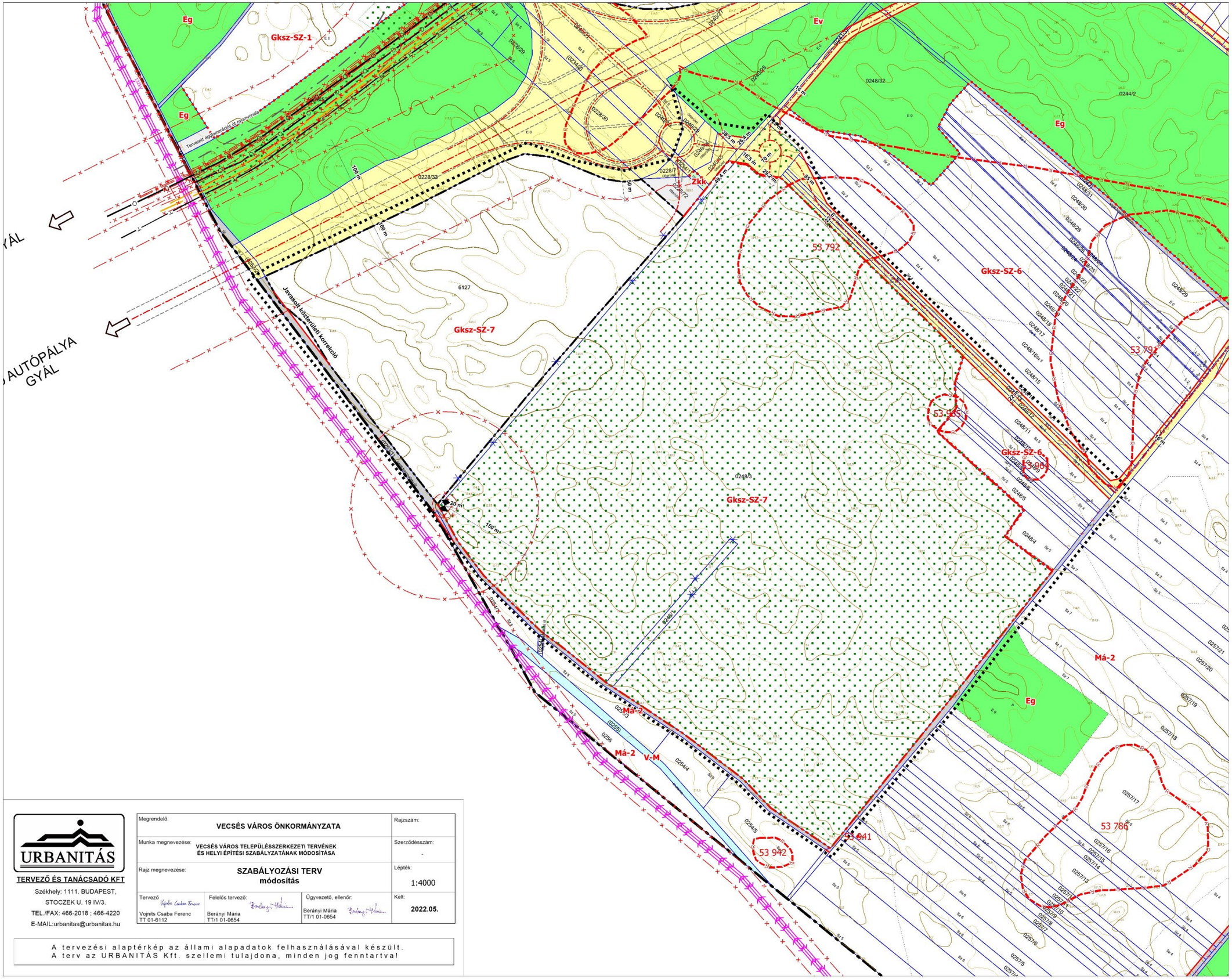
Szlahó Csaba	**Mohainé Jakab Anikó**
polgármester	**jegyző**

A rendelet kihirdetve 2022. …… …-án: **Mohainé Jakab Anikó**

jegyző

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet
a .../2022. (.....) számú önkormányzati rendelethez



URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3. TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220 E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő: VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
	Munka megnevezése: VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA		Szerződésszám: -
	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV módosítás		Lépték: 1:4000
	Tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Berányi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berányi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2022.05.

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

JELMAGYARÁZAT

A szabályozás kötelező elemei:

- Szabályozási vonal
- 12 m — Szabályozási szélesség
- Építési övezet/övezet határa
- Lke-O-1 — Építési övezet/övezet jele
- Kötelező megszüntetőjel
- Az általános előírástól eltérő építési határvonal
- Zöldfelületként fenntartandó telekrész
- 5 m — Kötelező előkert (min. 5m)
- Építési vonal
- Védőtávolság
- Kizárólagos felhasználású terület
- Tervezett belterület határ
- Országos, vagy településszerkezeti jelentőségű út
- Kiszolgáló- és lakóút
- Erdőterület övezete
- Természetközeli terület övezete
- Közkert, közpark övezete
- Vasúti közlekedési terület övezete
- Elővásárlási joggal érintett telek

A szabályozás javasolt elemei:

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

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

A szabályozás más jogszabály által elrendelt elemei:

Örökségvédelem

- R 53960 R — Régészeti lelőhely és nyilvántartási száma
- Helyi védelem alatt álló épület

Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat magterülete
- Ök — Országos ökológiai hálózat területe
- Helyi védelem alatt álló fasor

Egyéb korlátozó tényezők

- URH torony védőterülete

Közművek korlátozásai

- Tervezett/meglévő szennyvízátemelő és védőtávolsága
- 132kV-os légvezeték és biztonsági övezete
- 132kV-os földkábel és biztonsági övezete
- 22kV-os légvezeték és biztonsági övezete
- Hírközlő kábel és biztonsági övezete
- GN — Nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
- GKN — Nagyközépnyomású gázvezeték és védőtávolsága
- Kőolajvezeték és védőtávolsága
- T — Termékvezeték és védőtávolsága
- Karbantartási sávval érintett vízgazdálkodási terület
- Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "B" jelű övezet határa
- Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "C" jelű övezet határa

A szabályozás tájékoztató és alaptérképi elemei:

- "B" hidrogeológiai védőterület (ENVICOM 2000 Kft. 2007.)
- "B" rétegbeni hidrogeológiai védőterület felszíni vetülete (KÚTFEJ Kft. 2003.)
- Bánya telek
- Közműlétesítményhez tartozó zajvédelmi hatásterület
- Zajvédőfal
- Feltöltött terület
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő
- Közigazgatási határ
- Meglévő belterület határ
- Földrészlet határ
- Művelési ág határa
- Földhivatali nyilvántartás szerinti meglévő épület/építmény
- Geodéziailag nem bemért épület/ építmény tájékoztató kontúrja
- Meglévő burkolatok határa
- Meglévő kerítés
- Árok vonala
- Vízműkút
- VÁ — Vasútállomás
- Vasúti sínpár
- Módosítással érintett terület határa

Egyéb

- Külön rendelet hatálya alá tartozó terület lehatárolása

Jelmagyarázat a .../2022. (.....) számú önkormányzati rendelet 1. mellékletéhez

URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3.

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			Rajzszám:
Munka megnevezése: VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA			Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV módosítás			Lépték:
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Berányi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berányi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2022.05.

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

TERVIRATOK

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. december 14-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat Vecsés Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának előkészítésére (CTPark II. ütem)

169/2021. (XII.14.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és tudomásul vette a CTP Management Hungary Kft. által Vecsésen tervezett II. ütemű beruházáshoz készített telepítési tanulmánytervet, mely a határozat mellékletét képezi.

2. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Településszerkezeti Tervére vonatkozó 94/2016. (IV.26.) határozatának és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi

   a Vecsés 0248/1 és 0248/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan, Gksz-SZ-6 építési övezetről Gksz-SZ-7 építési övezetre való átsorolását, valamint a 0241/3 hrsz-ú út 5513 m^2 nagyságú részletének közlekedési területről Gksz-SZ-7 építési övezetre való átsorolását.

3. A 2. pontban foglalt döntés támogatásának feltétele, hogy a módosítás kezdeményezője (CTP Management Hungary Kft.) vállalja a tervezett tervmódosítás tervezési díjának megfizetését, a területfejlesztés minden költségét és az erdő művelési ág megszüntetésével kapcsolatos kötelezettség teljesítését.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. tv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést a kezdeményezővel megkösse azoknak a költségeknek az átvállalásáról, amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék.

5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a tervmódosítás megindításáról.

   Határidő: a partnerségi és szakmai egyeztetés megindítására és az intézkedés megkezdésére a döntést követő 3 napon belül
   Felelős: Szlahó Csaba
   polgármester

(11 igen szavazat, egyhangú)

Vecsési Polgármesteri Hivatal

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2021. december 14.

Kapják:

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. december 14-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat a Vecsés 0248/1, 0248/3, 0241/3 hrsz-ú ingatlanok, valamint a szabályozási terület lehatárolása miatt szükséges 0240/28, 0253/1, 0257/32 és 0248/4-0248/15 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

170/2021. (XII.14.) határozat

1. 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy a – 169/2020.(IX.29.) határozatával már kiemelt fejlesztési területté nyilvánított Vecsés 6127, 0228/71, 0228/72, (0234/1), 0240/29, 0240/44, és 0240/45 hrsz-ú ingatlanok területén túlmenően – a CTPark II. ütem fejlesztésével érintett Vecsés, 0248/**1**, 0248/3 0241/3 hrsz-ú ingatlanok, valamint a szabályozási terület lehatárolása miatt szükséges további 0240/28, 0253/1, 0257/32 és 0248/4 – 0248/15 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Vecsés Város hatályos településrendezési eszközeinek az 1. pont szerinti területre vonatkozó részleges módosítása eljárási formájaként a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja és 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárást választja.

3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a tervezett beruházáshoz kötelezően készítendő Előzetes vizsgálati dokumentáció miatt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (2)-(3) bekezdése alapján Vecsés Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a tervmódosítás megindításáról.

   Határidő: a partnerségi egyeztetés megindítására és a tárgyalásos egyeztetési eljárás kezdeményezésére a döntést követő 15 napon belül

   Felelős: Szlahó Csaba polgármester

(11 igen szavazat, egyhangú)

Vecsési Polgármesteri Hivatal

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2021. december 14.

Kapják:

Vecsés Város Főépítészével egyeztetett tartalom a háromoldalú Tervezési szerződés szerint:

4. Tartalom és ütemezés:

I. ütem: A Trk. 42. § (1) bekezdése szerinti partnerségi véleményezési dokumentáció elkészítése

- Megalapozó vizsgálat (a Trk. 1. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembe vételével, a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva, a területre készült telepítési tanulmányterv és a folyamatban lévő TRT módosítás figyelembe vételével),
- Alátámasztó munkarészek (a Trk. 3. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva, a területre készült telepítési tanulmányterv és a folyamatban lévő TRT módosítás figyelembe vételével),
- Jóváhagyandó munkarészek (a TSZT és a VÉSZ, illetve az SZT módosítása, a területre készült telepítési tanulmányterv figyelembe vételével),
- A beérkezett partnerségi vélemények összegzése és kiértékelése.

II. ütem: A Trk. 42. § (2) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése

- A megalapozó vizsgálat, az alátámasztó munkarészek és a jóváhagyandó munkarészek előkészítése a Trk. 32.§ (1) bekezdés c) pontja és 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárással történő végső szakmai véleményezésre, a partnerségi egyeztetésre beérkezett észrevételek, valamint az önkormányzati véleményezés alapján.

III. ütem: Önkormányzati jóváhagyás

- A tervek előkészítése az önkormányzati jóváhagyásra az állami főépítészi végső szakmai vélemény alapján.

IV. ütem: A jóváhagyott tervdokumentáció végső szállítása

- A jóváhagyott tervek önálló és egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészek dokumentálása.
- a jóváhagyott terv bedolgozása a folyamatban lévő TRT módosítás végső véleményezési anyagába