

Vecsés város
hatályos településrendezési eszközeinek
részleges módosítása

TRK. 68. § (2) BEKEZDÉS A) PONT SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Készítette:

Vecsés Város Önkormányzatának megbízásából
az
Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



BUDAPEST, 2023-26.

Tervezők névsora

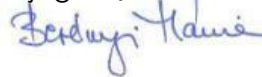

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Budapest, Brassó út 63.
tel.: +36 1 466-2018
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési tervező,
ügyvezető igazgató:

Berényi Mária

okl. építészmérnök

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



Településrendezési tervező:

Bertyák Ágnes

okl. településmérnök

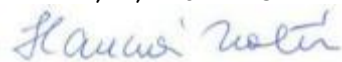


A hatályos tervek készítésében közreműködtek:

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező konzulens:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418



Csima-Takács Judit
okl. településmérnök



Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

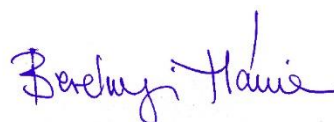
Közlekedéstervező konzulens:


Rhorer Ádám
Tkö 01-3157

Berek Tájépítész Iroda Kft.
1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B

Zöldfelületek, környezetvédelem
konzulens:


Schindler-Kormos Eleonóra
tájépítész, településtervező, területrendező
és fejlesztő mérnök
TT, TK, K 12-0154



Berényi Mária
ügyvezető

Tartalomjegyzék

Tervezők névsora	2
Tartalomjegyzék	3
BEVEZETŐ	4
1 BEVEZETŐ	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	7
2 megalapozó MUNKARÉSZ	8
2.1 A módosítással érintett területek bemutatása	8
2.2 A tervezési területekre vonatkozó területrendezési terv - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrtv.)	9
2.3 A tervezési területekre vonatkozó településrendezési tervek	12
2.3.1 Vecsés Város Településszerkezeti Terve	12
A hatályos TSZT 1. melléklete - Területfelhasználás	12
A hatályos TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap	13
2.3.2 Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ)	14
2.4 A tervezett módosítási szándékok bemutatása	16
2.4.1 Dózsa György út – vasút - Áchim András utca által határolt terület (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.)	16
2.4.2 A Mátyás utca, Vágóhid utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömb	18
2.4.3 A Stáció Hotel környéke (3. jelű tömbök)	19
2.4.4 A belterületi határ mentén lévő 636 hrsz-ú út	20
2.4.5 A gépjárműtárolás megoldandó problémái a lakó- és vegyes területeken	20
2.4.6 További VÉSZ módosítási igények	21
2.5 Környezetvédelem	23
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	27
3 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	28
3.1 a módosítással érintett területek és módosítási javaslatok bemutatása, szabályozási koncepciója és indoklása	28
3.1.1 Dózsa György út – vasút - gyalogos vasúti átjáró - Áchim András utca által határolt tömb egy része (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.)	28
3.1.2 A Mátyás utca, Vágóhid utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömb	29
3.1.3 A Stáció Hotel környéke (3. jelű tömbök)	29
	30
3.1.4 A 636 hrsz-ú kiszolgáló út szabályozási vonalának törlése	30
3.1.5 A gépjárműtárolás megoldandó problémái a lakó- és vegyes területeken	30
3.1.6 Egyéb VÉSZ módosítások	31
3.2 a hatályos jogszabályoknak való megfelelés bemutatása	32
3.2.1 Dózsa György út – vasút - gyalogos vasúti átjáró - Áchim András utca által határolt tömb egy része	32
3.2.2 A Mátyás utca, Vágóhid utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömb	33
3.2.3 A Stáció Hotel környéke (3. jelű tömbök)	33
3.2.4 A 636 hrsz-ú út szabályozási vonalának törlése	33
3.2.5 A gépjárműtárolás megoldandó problémái a lakó- és vegyes területeken	33
3.2.6 További VÉSZ módosítási igények	34
3.3 szakági érintettség	35
3.3.1 Közlekedés	35
3.3.2 Zöldfelületek	35
3.3.3 Környezetvédelem	35
3.3.4 Közműellátás	35
JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ	36
TERVIRATOK	58

BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

Jelen tervezési munka 2023. évben indult, majd a partnerségi egyeztetési dokumentáció szállítását követően leállt és 2025. évben indult újra a tervezés kiegészített feladatokkal.

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 29/2023.(II.28.) határozatával döntött a 94/2016 (IV.26.) ök. határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének, valamint Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban együtt: Településtervek) módosítása kezdeményezéséről a Vecsés, Dózsa György út – vasút - Áchim András utca által határolt területre (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.) vonatkozóan, amely kiterjed a területfelhasználás módjára, a terület beépíthetőségére, a területen belüli zöldterület és az egyes telkek zöldfelületi mértékének növelésére, a telken belüli parkolási, gépjármű elhelyezési szabályok szigorítására is.

A 8/2023.(III.01.) rendeletével döntött az érintett Vecsés, Dózsa György út – vasút - Áchim András utca által határolt terület (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.) alatti ingatlanokra vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről is.

Fentiekén kívül jelen tervmódosítás az alábbiakra terjed még ki:

- Vecsés Város Önkormányzat 176/2022.(IX.29.) határozatának megfelelően a Vecsés 362 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanok a 358/7 hrsz-ú és a 358/6 hrsz-ú ingatlanok mögé benyúló részének megszüntetése és építési övezetbe sorolása, mivel a szakasz okafogyottá vált.
- Vecsés Város Önkormányzat 30/2023.(II.28.) határozatának megfelelően Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016.(IV.28.) rendelet (módosítása a város teljes közigazgatási területét érintően a kettő és annál több önálló rendeltetési egység építésére, elhelyezésére alkalmas építési övezetekben lévő építési telkeken a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok tekintetében, különösen az előkertben elhelyezhető gépjármű tárolásra vonatkozóan és a parkolással összefüggésben az egyes építési övezetekben a rendeltetési egységek számának pontosítására.
- Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 193/2025.(VIII.26.) határozatával támogatta az Optopel Kft. kezdeményezését a Kós Károly utca felett átívelő gyalogos átjáró létesítésének építési jogi megalapozását szolgáló HÉSZ módosítás érdekében.
- Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 207/2025.(IX.30.) határozatával döntött a HÉSZ Szabályozási tervének módosítása kezdeményezéséről a Vecsés 636 helyrajzi számú közterület mentén jelölt, a 017/26 és 017/28 hrsz-t érintő közterületszabályozás törlése érdekében.
- Vecsés Város Önkormányzatának 6/2026.(I.27.) határozatában döntött a hatályos HÉSZ módosításának kezdeményezéséről az alábbiakra kiterjedően:
 - o az övezetek és építési övezetek telkein földdeponia, építési hulladék (sitt) csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, és csak ideiglenesen legyen elhelyezhető az engedély vagy bejelentés szerinti tereprendezés megvalósításáig;
 - o a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben az akkumulátor gyártáshoz, újrahasznosításhoz kapcsolódó tevékenységek korlátozásáról, szabályozásának szükségességéről;
- Vecsés Város Önkormányzatának 7/2026.(I.27.) határozatában döntött a hatályos HÉSZ módosításának kezdeményezéséről az alábbiakra kiterjedően:
 - o a szálláshelyekre vonatkozó előírások módosítása szükségességéről az Lk-jelű kisvárosias, az Lke-jelű kertvárosias és az Lf-jelű falusias lakóterületi övezetekben létesíthető a „szállás jellegű épület vagy épületrész” ágyszámának csökkentése érdekében, valamint

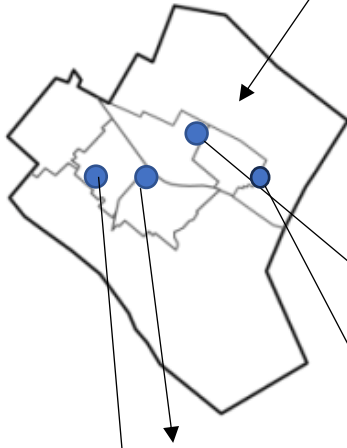
- o „egyéb szálláshely” létesítésének korlátozása, tiltása szükségességéről az Lf-jelű falusias lakó, a Vt-jelű településközponti vegyes és az Vi-jelű intézményi területen.

Vecses Város Önkormányzata a 34/2023.(II.28.) határozatában a Településtervek módosításának egyeztetési eljárása típusaként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárást választotta és a Településtervek módosításához készítendő megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmát a határozat melléklete szerinti tervezői feljegyzés szerint jóváhagyta a Trk. 7.§ (8) bekezdés felhatalmazása alapján. (Mellékletként csatolva)

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

2 MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

2.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA



A tervezési területek Vecsés belterületén helyezkednek el.

Dózsa György út – vasút - Áchim András utca – vasúti átjáróhoz vezető út (5153 hrsz és 5154 hrsz.) által határolt terület a tervezési terület, amelynek a Dózsa György utca és vasút keresztezésétől délre eső részén fekszik a tervezéssel érintett 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz-ú területrész.

A 362 hrsz-ú közterületet érintő tervezési terület Vecsés északi részén a temető mellett, a Mátyás utca, Vágóhid utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömbre terjed ki.

A Kós Károly utca – 4180/22 hrsz. – két oldalát érintő tömb a 3. jelű terület.

A 4. terület a Fő út végén lévő 636 hrsz-ú kis utca környezete

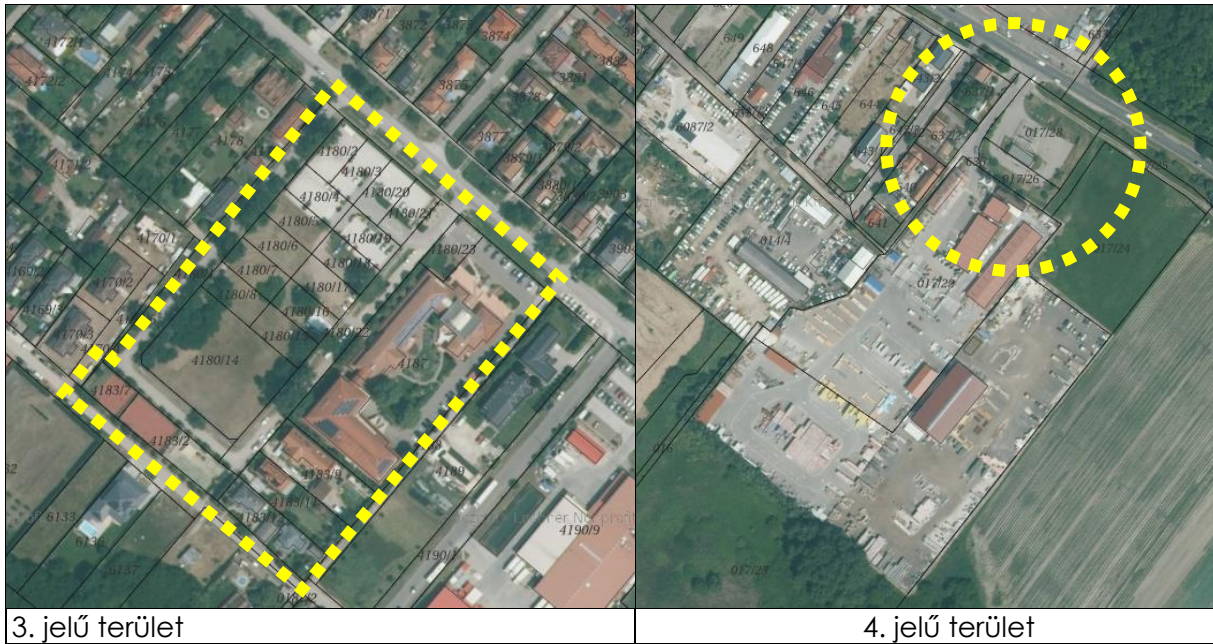


1. jelű terület



2. jelű terület

A tervezési területek elhelyezkedése (Google Maps, 2021)



2.2 A TERVEZÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV - MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY (MATRTV.)

Az MaTrtv. mellékletei közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve:

A melléklet alapján a tervezési területek települési térségben vannak. A terv egyéb eleme közvetlenül nem érinti a területet.



Az MaTrT 2. melléklete: Az Ország Szerkezeti Terve - részlet

7. melléklet – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve:

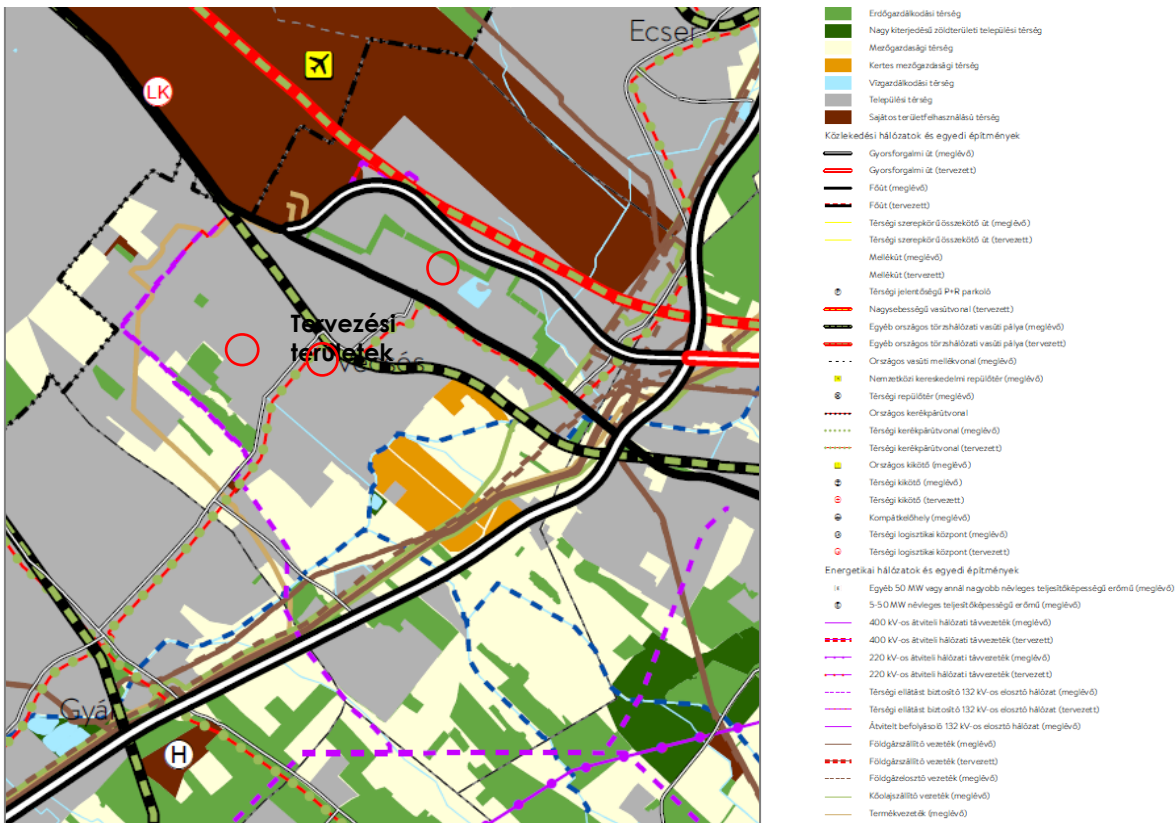
Összhangban az Ország Szerkezeti Tervével, a tervezési területek települési térségben fekszenek. A tervezési területeket közvetlenül a terv egyéb elemei nem érintik.

Az MaTrtv. előírásai alapján a következők vonatkoznak a tervezési területre:

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

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

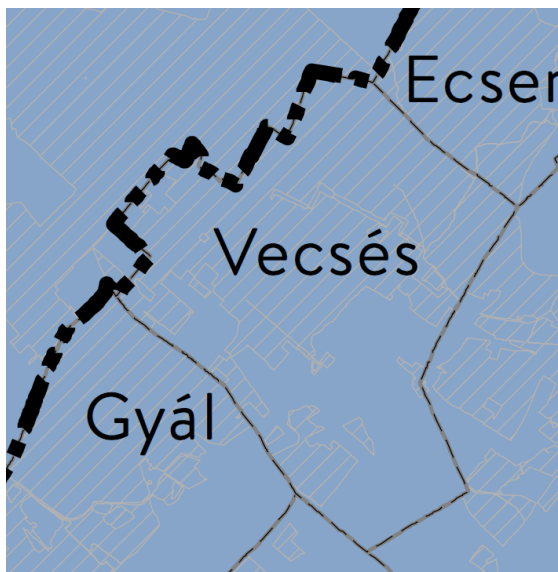
Az MaTrtv. 7. melléklete: Budapesti Agglomerációs Szerkezeti Terve - részlet



Az MaTrtv. egyéb mellékletei nem érintik a tervezési területet.

A tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

1/4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete



MR: 1/4. melléklet - részlet

Az övezet Vecsés területét teljes egészében lefedi, így a tervezési területet is érinti az országos vízminőség-védelmi övezet. Emiatt a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban egyedi szabályok szerepelnek, de ezek módosítása a jelen dokumentációban bemutatásra kerülő tervezett módosítás miatt nincs szükség.

A rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

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

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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

2/1. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések:



MR: 2/1. melléklet - részlet

Mivel az övezet Vecsés teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon területet a tervezési területen.

A rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„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.”

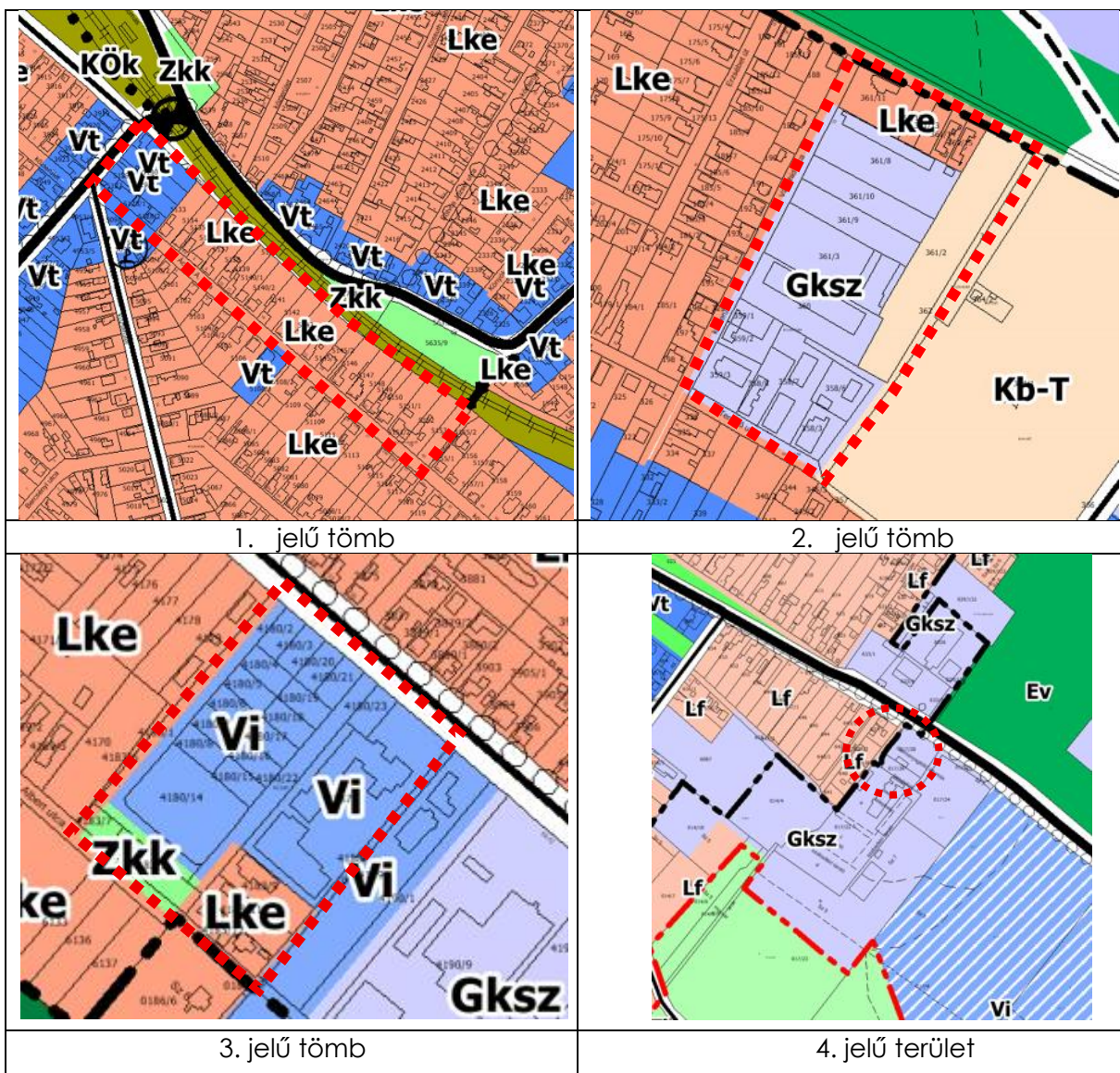
Az MR. további mellékletei nem érintik a tervezési területet. Az előírásnak megfelelően a Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza a szükséges lehatárolásokat és előírásokat, melyek jelen eljárás keretében nem változnak.

2.3 A TERVEZÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

2.3.1 Vecses Város Településszerkezeti Terve

Vecses Településszerkezeti tervét Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 94/2016. (IV.26.) számú határozattal fogadta el. A TSZT azóta többször módosult. A hatályos terv utolsó módosítását Vecses Város Képviselő-testülete a 191/2022. (X.25.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá.

A hatályos TSZT 1. melléklete - Területfelhasználás



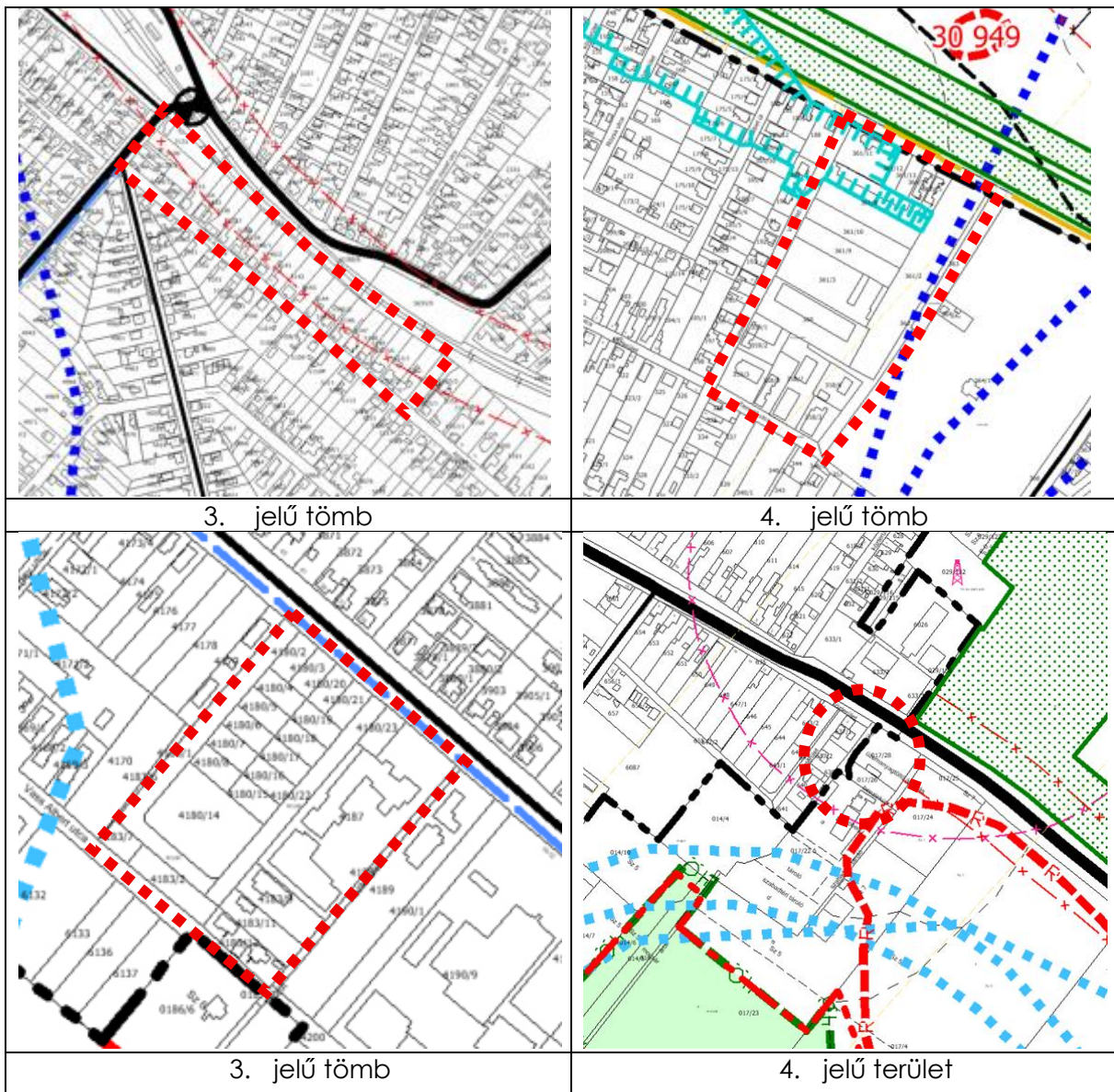
Az 1. jelű tömb Dózsa György utca melletti része településközponti vegyes, a további része kertvárosi lakóterület területfelhasználásba sorolt.

A 2. jelű tömb nagy része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, északi teleksávja kertvárosias lakóterület, keleti része a Vecsési temető bővítési területe.

A 3. jelű mindkét tömb VI jelű intézményi terület, amelynek a déli, Wass Albert utca menti sávja részben közkert (Zkk), részben kertvárosias lakóterület (Lke).

A 4. jelű terület a belterületi határ mentén lévő 636hrsz-ú utat érinti, amely kiszolgáló út, így a TSZT-én nincs ábrázolva.

A hatályos TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap



Az 1. jelű tömböt a vasút 50-es védőterülete érinti.

A 2. jelű tömb szélét érinti a Vecsés II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete, és az északi részét a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet „C” jelű övezete.

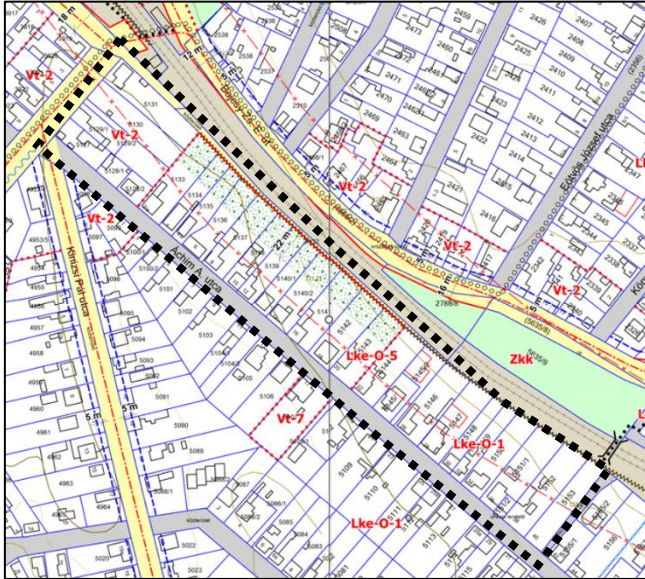
A 3. jelű tömbök a Széchenyi út, mint településszerkezeti jelentőségű út mellett vannak és itt megy a város legjelentősebb csapadékvízgyűjtő árokja is.

A 4. jelű területet nem érinti védelmi-korlátozási elem.

2.3.2 Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ)

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (VÉSZ) és Szabályozási tervét (SZT) 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 24/2022. (XII. 15.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el.

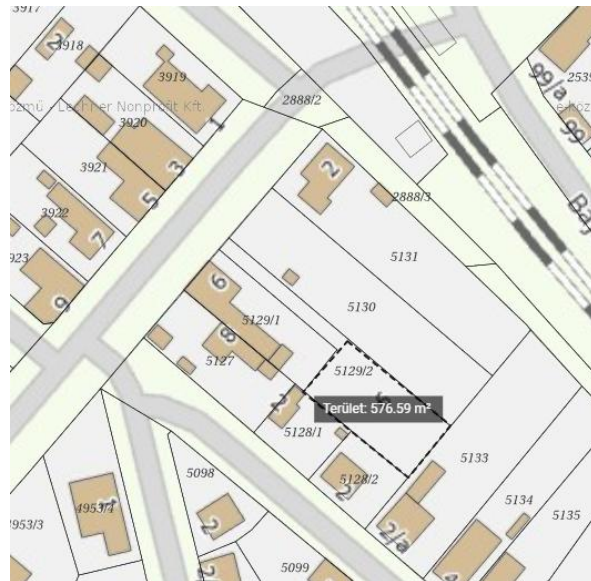
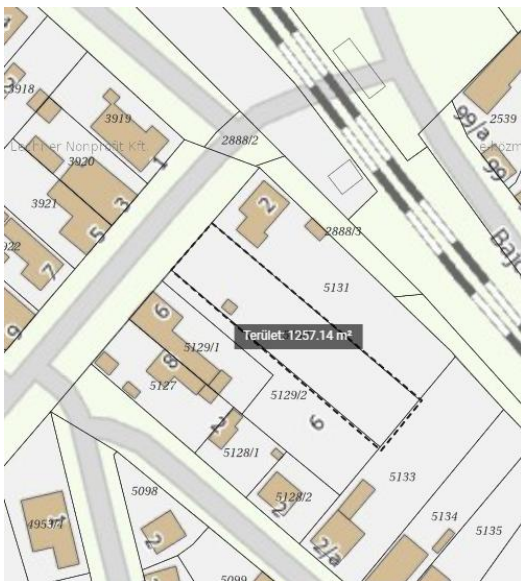
Az 1. jelű tömb hatályos szabályozása:



A tömb módosítással érintett része **Vt-2** jelű építési övezetbe sorolt, a jelenleg szintbeni – távlatban külön szintű átépítésre váró – vasúti keresztes közvetlen közelében helyezkedik el.

A **Vt-2** jelű építési övezetben lakó és intézményi rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az övezet telkein legfeljebb egy épületben kétlakást vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazó, az 1200 m² feletti telken legfeljebb két épületben, összesen négy lakást vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető azzal, hogy a kialakítható legkisebb

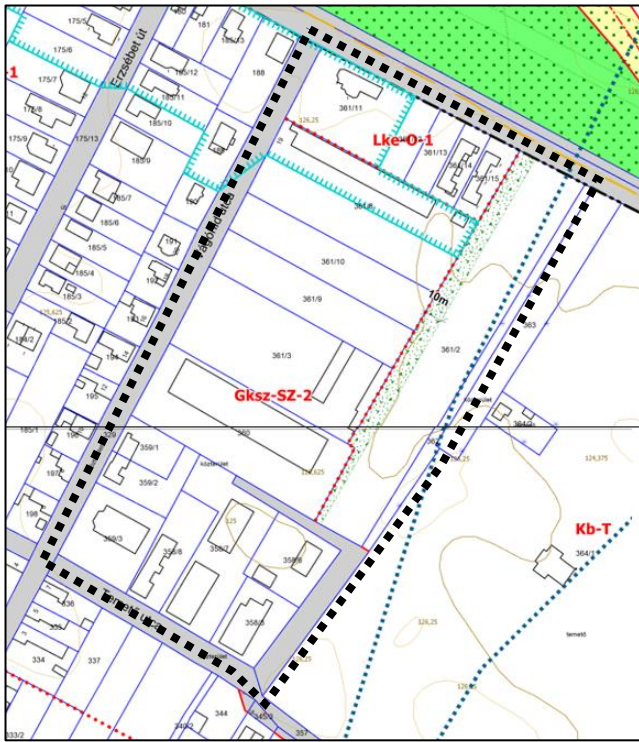
telekméret alatti – 550 m²-nél kisebb – méretű telken legfeljebb egy rendeltetési egység vagy lakás létesíthető, oldalhatáron álló beépítési móddal 5,5 m, szabadon álló beépítéssel 7,0 m legnagyobb épületmagassággal. A további kertvárosi lakóterületek Lke-O-5 és Lke-O-1 jelű építési övezetbe soroltak. A vasút menti sávjában 22 m szélességben zöldfelületként fenntartandó telekrészt jelöl ki a szabályozás. Érinti a tömböt a vasút 50 m-es védőterülete is.



A telekméretek alapján jelenleg a telkek egy részén négy lakás vagy 10 szobás magánszálláshely is létesíthető lenne, amelynek a megközelítése a forgalmi viszonyok

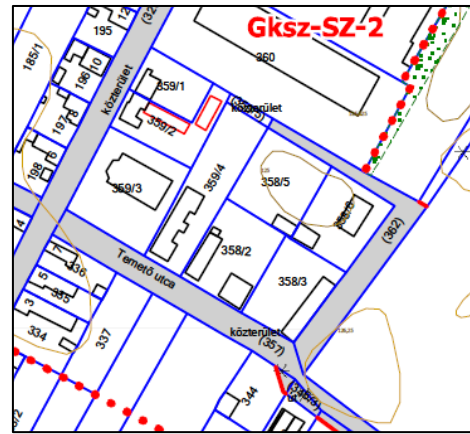
miatt nem biztosítható, így a területen az építési lehetőségek újraszabályozására van szükség az önkormányzati határozat alapján.

A 2. jelű tömb hatályos szabályozása:

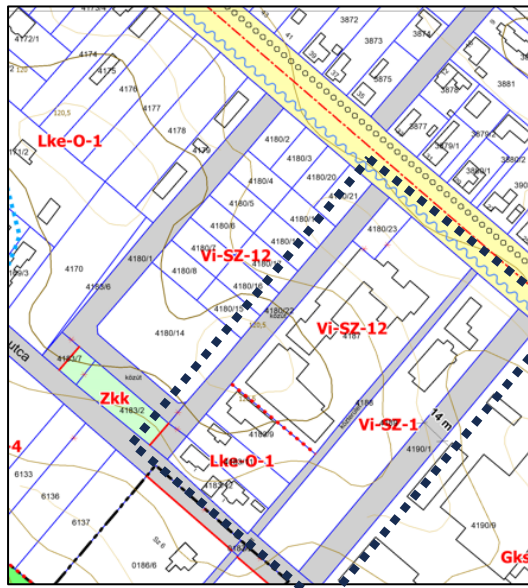


A terület mára kialakult beépítésű Gksz építési övezetbe sorolt. Az utóbbi évek telekalakításai miatt a temető melletti „L” alakú útnyúlvány szára okafogyottá vált, ennek megszüntetése a tervezési feladat.

A korábbi telekviszonyok még szükségessé tették az útnyúlványt:



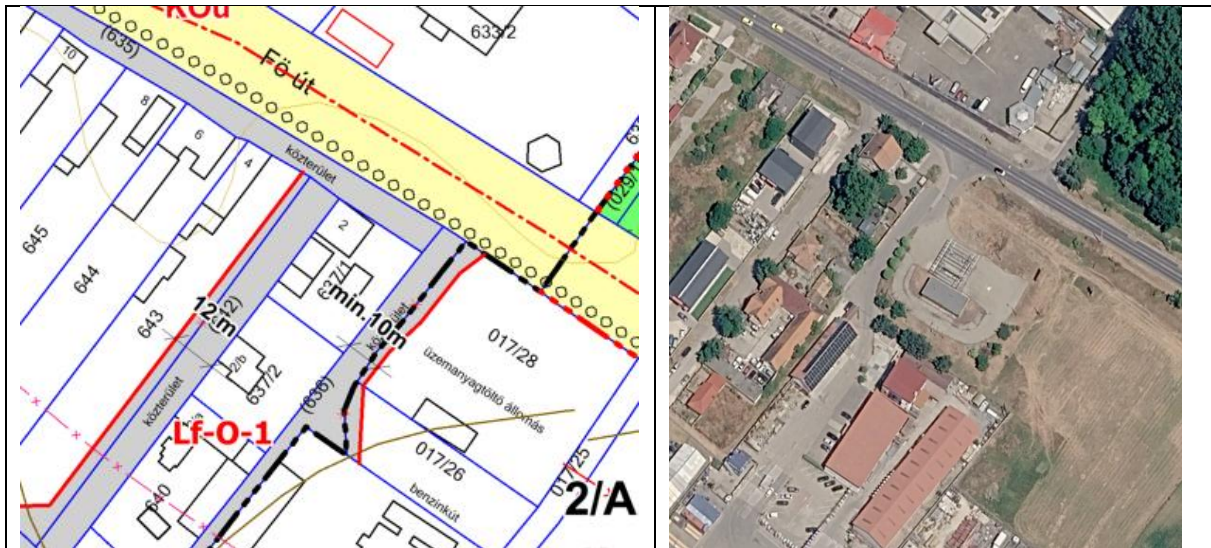
A 3. jelű tömbök hatályos szabályozása:



A terület nagy része Vi-SZ-12 jelű építési övezetbe sorolt. Ide tartozik a Stáció Hotel és a tervezett bővítésének a területe is, a 4180/14 hrsz-ú telek. A Széchenyi út felé eső aprótelkek önkormányzati tulajdonban vannak, de jelenleg nem forgalomképesek, a Stáció Hotel bérlő a területet parkoló céljára.

A közkert területe már kialakított, azonban nincs leválasztva a tervezett útterülettől.

A 4. jelű terület hatályos szabályozása:



A (636) hrsz-ú út szélesítésre van előirányozva a 017/28 és 017/26 hrsz-ek irányába a jelenlegi külterület felé. Az út egy üzemanyag töltőállomást és egy építőanyag kereskedést szolgál ki. A kialakult állapot jól működik, ezért az érintett tulajdonok kezdeményezték a szabályozás törlését, amit a Képviselő-testület támogatott.

2.4 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA

2.4.1 Dózsa György út – vasút - Áchim András utca által határolt terület (Vecses, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.)



Az ábrán sárgával ábrázoltuk a hatályos jogszabályok alapján kijelölt tervezési területet és ezen belül kézzel a ténylegesen módosításra előirányzott részt.



A módosítási szándékot az indította el, hogy az Önkormányzat egy új, lámpás csomópont létesítését tervezte meg, majd kivitelezte a Dózsa György úton az Áchim András utcánál. A közeli, nagyforgalmú vasúti keresztezés miatt ezen a szakaszon hosszú ideig torlónak a járművek a sorompó lezárása miatt és a Dózsa György utca két oldalán lévő telkekre elzárják a behajtás lehetőségét, különösen a Dózsa György utca – Áchim András

utca sarkán lévő telek esetében. Ennek megoldása, a probléma feloldása vagy csökkentése a tervezés célja. A területet a következő utcaképi fotók mutatják be:



A Dózsa György út a vasút irányába a megvalósult lámpás kereszteződéssel



A tervezéssel érintett terület a vasúti átjáró felől



A tervezéssel érintett terület az Áchim András utca felől:

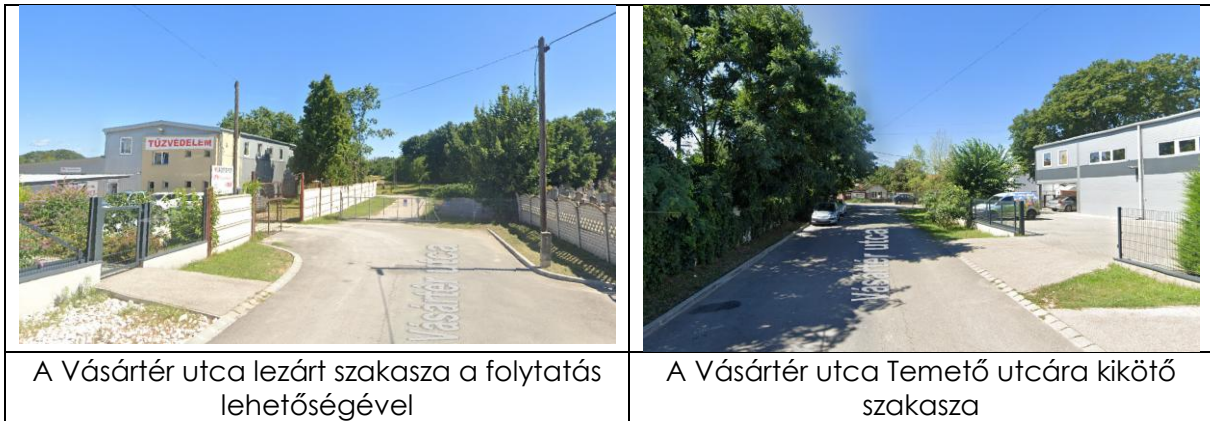


2.4.2 A Mátyás utca, Vágóhid utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömb



A földhivatali alaptérképen a tervezési területet sárga kontúrral, a tervezéssel érintett, okafogyott közterületi szakaszt kék kontúrral ábrázoltuk.

A tervezési feladat a kékkel körülhatárolt önkormányzati útterület megszüntetése, mivel okafogyottá vált, a tömb valamennyi telke közterületről megközelíthető az útszakasz nélkül is, mivel jelenleg is le van zárva:



A Vásártér utca lezárt szakasza a folytatás lehetőségével

A Vásártér utca Temető utcára kikötő szakasza

2.4.3 A Stáció Hotel környéke (3. jelű tömbök)

A Stáció Hotel a Széchenyi út – Kós Károly utca melletti 4187 hrsz-ú telken áll. A Hotel tulajdonosai, az Optopel Kft. tulajdonában van a Kós Károly utca túloldalán lévő 4180/14 hrsz-ú telek is, melyen a Hotel bővítését tervezik egy 4* épületszárnnyal. A jelenlegi és a tervezett 4*-os minősítéshez szükséges a két épület összekötése, amelyre jelenleg csak a Kós Károly utca felett van lehetőség. A két épület közötti folyósó a nagy fesztávolsága miatt alátámasztást igényel, ami csak az előkertben oldható meg, ezért az építési hely is felülvizsgálatot igényel.

Felmerült az utcaszakasz megszüntetése és a két telekrész összevonásának lehetősége is, de ez jelenleg nem megoldható, mivel a bővítésnek helyett adó 4180/14 hrsz-ú telektől északra lévő önkormányzati tulajdonú telkek átmenetileg nem vonhatók össze és nem is értékesíthetők 15 évig, mivel állami tulajdonból ezzel a feltétellel kerültek önkormányzati tulajdonba a Nemzeti Vagyongazdálkodástól (4180/2-8, 4180/15-21 és 4180/23 hrsz-ek).

A jelenleg az Önkormányzattól parkolási célra bérelt telkeket az Optopel Kft szeretné megvásárolni, ha ez lehetővé válik, így a teljes épület egy telekre kerülhetne.

Fentiekén kívül szükséges lenne a hotel wellness részlegének bővítése is relaxációs pihenőhellyel.



2.4.4 A belterületi határ mentén lévő 636 hrsz-ú út



A módosítás célja a 636 hrsz-ú út keleti oldalán előirányzott útszélesítés törlése. A közmű térkép alapján a jelenlegi közterületen csak egy vízvezeték halad, ami elfér. További közművezeték kiépítésének igénye nem várható, az más nyomvonalon is megoldható.

Fentiek miatt a tulajdonosoknak a szabályozási vonal törlésére irányuló kérése támogatható.

2.4.5 A gépjárműtárolás megoldandó problémái a lakó- és vegyes területeken

A városban szinte állandó problémát okoz a parkolás. Agglomerációs kertvárosi településként jelentős a családiházak és lakások lakóinak tulajdonában álló gépjárművek száma, mivel a közösségi közlekedés nem biztosít olyan ellátási szintet, mint Budapesten. Községi közlekedésre főként a távolsági buszviszonylatokat és a vonatot használják.

A város egy részén jelentős méretű telkek vannak, akár 1000-2000m² területtel, így az évek során lakossági-tulajdonosi nyomásra az ezeken a telkeken építhető lakásszámot az Önkormányzat 4 lakásra/ 4 rendeltetési egységre emelte és szabályozta a szálláslétesítmények építési lehetőségét is. A szabályozás keretei között sajnos mindig felmerül olyan építési igény, amelyre a jogalkotás időpontjában nem lehetett gondolni. Így előfordult a gyakorlatban, hogy négy rendeltetési egységként 3 lakás és 10 szobás magánszállás vagy panzió, vagy 10 szobás panzió, 10 szobás magánszállás és 2 lakás létesítési igénye merül fel, amely egy telken 13 vagy 22 gépjárműparkoló létesítését igényli kertvárosias környezetben. Ezt pontosítani szükséges, mert túlterheli a lakó és településközponti területeket.

Mára a közterületeken, kiszolgáló utakon történő parkolás a közlekedést akadályozza, így a szabályozás újragondolása szükséges.

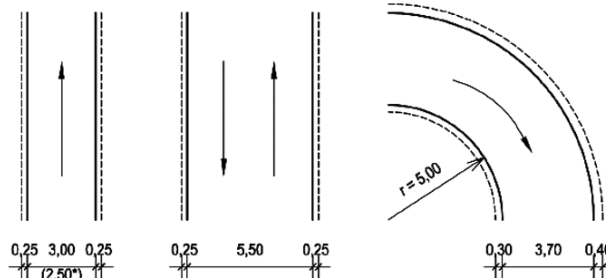
A mély telkek és a kertkapcsolat igénye miatt a 4 lakásos épületek utcára merőleges sorházassal jellegettel létesülnek. A telkek szélessége viszont nem teszi lehetővé, hogy a garázsok megközelítése az OTÉK 6. mellékletében előírt paraméterekkel létesüljön. A derékszögű bekanyarodáshoz 9,4 m széles oldalkert lenne szükséges, ami nem biztosított,

Így az autók a garázsok sok esetben nem tudják használni és az utcákon parkoltatják ezeket.

Jellemző a városban, hogy lakásonként min. két autó áll a lakók tulajdonában és az OTÉK alapján jelenleg csak egy gépjármű számára kell biztosítani a telken belüli elhelyezést.

Tovább nehezíti a helyzetet, hogy gyakran az egyetlen garázsba sem lehet behajtani a minimális oldalkert méret miatt, nincs meg a szükséges kanyarodó ív. Az OTÉK ezt szabályozó 6. mellékletének vonatkozó részletét a következő részlet mutatja be:

Gépjárműtárolók legkisebb méretezési előírásai (a megengedett legkisebb méretek és legnagyobb lejtések) legfeljebb 4,8 x 1,8 m vízszintes befoglaló méretű gépjármű figyelembevételével (nagyobb gépjármű esetén növelni kell a méreteket)



1. ábra: az álláshelyekhez vezető közlekedési út egyenes és íves szakaszai (rendszeres gyalogosforgalom nélkül)

Határolófal esetén legalább 0,25-0,4 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.



A légifotó a közelmúltban létesült lakóterületet mutatja, ahol előírás, hogy a szükséges gépjárműtárolás 50%-át épületben kell biztosítani. A létesült garázsokba azonban a kb. 4 méter szélességű oldalkertből nem lehet befordulni, így az autókat a garázs mellett és az előkertben helyezték el.

A jogszabályi nem megfelelésség az egyszerű bejelentési eljárással létesült épületek esetében nem olyan mértékű az építési hatóság gyakorlata alapján, hogy az épületek használatba vételének akadálya legyen.

Fentiek miatt döntött úgy Vecsés Város Önkormányzata a 30/2023.(II.28.) határozatában, hogy azokban az építési övezetekben, ahol 2-nél több lakást lehet létesíteni, a parkolásra vonatkozó előírásokat felül kell vizsgálni, „különösen az előkertben elhelyezhető gépjárműtárolásra vonatkozóan.”

2.4.6 További VÉSZ módosítási igények

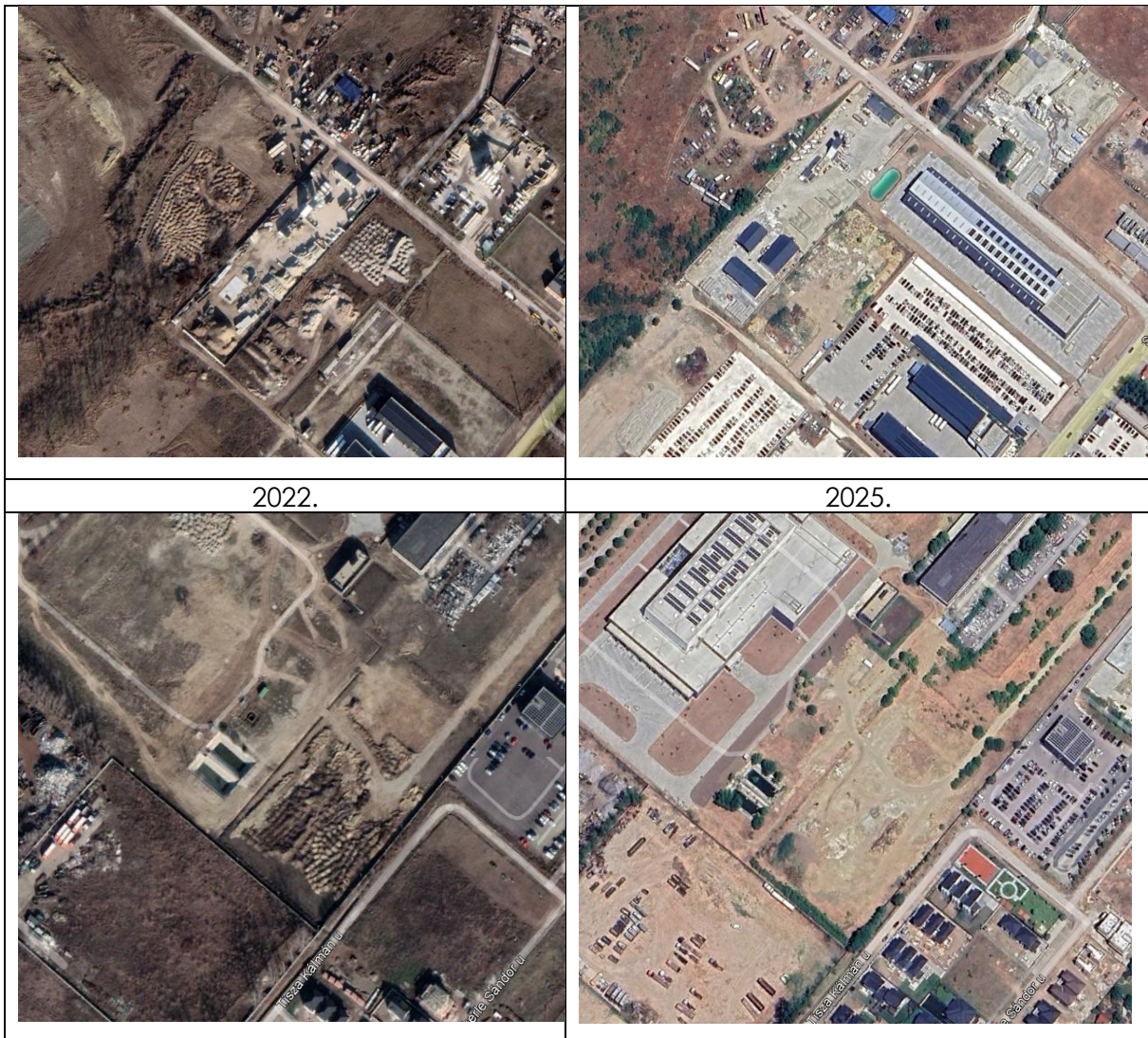
A közelmúlt eseményei, tendenciái indokoltá teszik Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását is. Ezek a HÉSZ szövegét érintik, a nem kívánatos tevékenységek, tiltott rendeltetések megakadályozása érdekében, ezzel jogalapot teremtve az Önkormányzat számára az intézkedéshez, valamint kiszámíthatóbbá, egyértelműbbé téve mindenki számára a betartandó szabályokat.

2.4.6.1 Földdeponiák és sít-lerakások visszaszorítása

A Város területén több telken látható különböző méretű, összetételű földhalom, építési vagy egyéb hulladékkal szennyezett törmelékből álló kisebb-nagyobb domb. Ezek amellet, hogy környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból is aggályosak, a településképet is jelentősen rontják.

A cél ezek hatékonyabb visszaszorítása érdekében a HÉSZ-ben az építésre vonatkozó általános előírások közé beépíteni olyan korlátozó rendelkezést, amely alapján az övezetek és építési övezetek telkein földdeponia, építési hulladék (sitt) csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, és csak ideiglenesen lenne elhelyezhető, az engedély vagy bejelentés szerinti tereprendezés megvalósításáig.

A mellékelt fotón látható, hogy elmúlt években deponiái nem az építési tevékenységet szolgálták, hanem vélelmezhetően az adott telkek tulajdonosait juttatták extra bevételhez.



A talajfeltöltések, sít-lerakások a növényzet megsemmisülésével jártak és mivel a lerakott deponiák nem termőtalajt tartalmaztak, a telkek zöldfelületeinek megvalósítását is ellehetetlenítette hosszú távra.

2.4.6.2 Az akkumulátor gyártással, megsemmisítéssel és újrahasznosítással kapcsolatos tevékenységek korlátozása

Vecsés város területén napjainkban több gazdasági besorolású területen is zajlanak fejlesztések. Ezeket elsősorban ingatlanfejlesztők végzik, akik később az általuk felépített csarnokokat vagy azokban lévő területeket bérbe adják különböző cégeknek, vállalkozóknak. Tekintettel arra, hogy az építésügyi hatósági engedélyek, valamint a településképi vélemények kiadása idején még nem látható előre, hogy a leendő bérlők pontosan milyen tevékenységet fognak végezni ezekben az épületekben, ezért fontos lenne a város jelentősen zavaró környezeti hatásokkal szembeni védelme érdekében a gazdasági területeken megtiltani bizonyos rendeltetések kialakítását.

Ennek megfelelően önkormányzati szándék a HÉSZ-be építeni olyan rendelkezéseket, amelyek szerint a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben pontosítják az akkumulátor gyártással, megsemmisítéssel és újrahasznosítással kapcsolatos rendeltetésű épületek létesítésének lehetőségét, beleértve a rendeltetés-módosítást is.

2.4.6.3 Szállás jellegű épületek vagy épületrészek befogadó-képességének korlátozása egyes építési övezetekben

A közelmúlt eseményei, tendenciái indokoltá teszik Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) a szálláshelyekre vonatkozó előírásainak módosítását is. Főként építési vállalkozóknak, szálláshely-szolgáltató tulajdonosoknak az ingatlanok maximális kihasználtságára való törekvése a közműhálózat fokozott mértékű igénybevételét okozta, ezen kívül néhány év alatt a többszörösére növekedett a gépjármű forgalom, a parkolás pedig a közterületek leterheltségét eredményezte és mindez érezhetően az élhető települési környezet rovására ment.

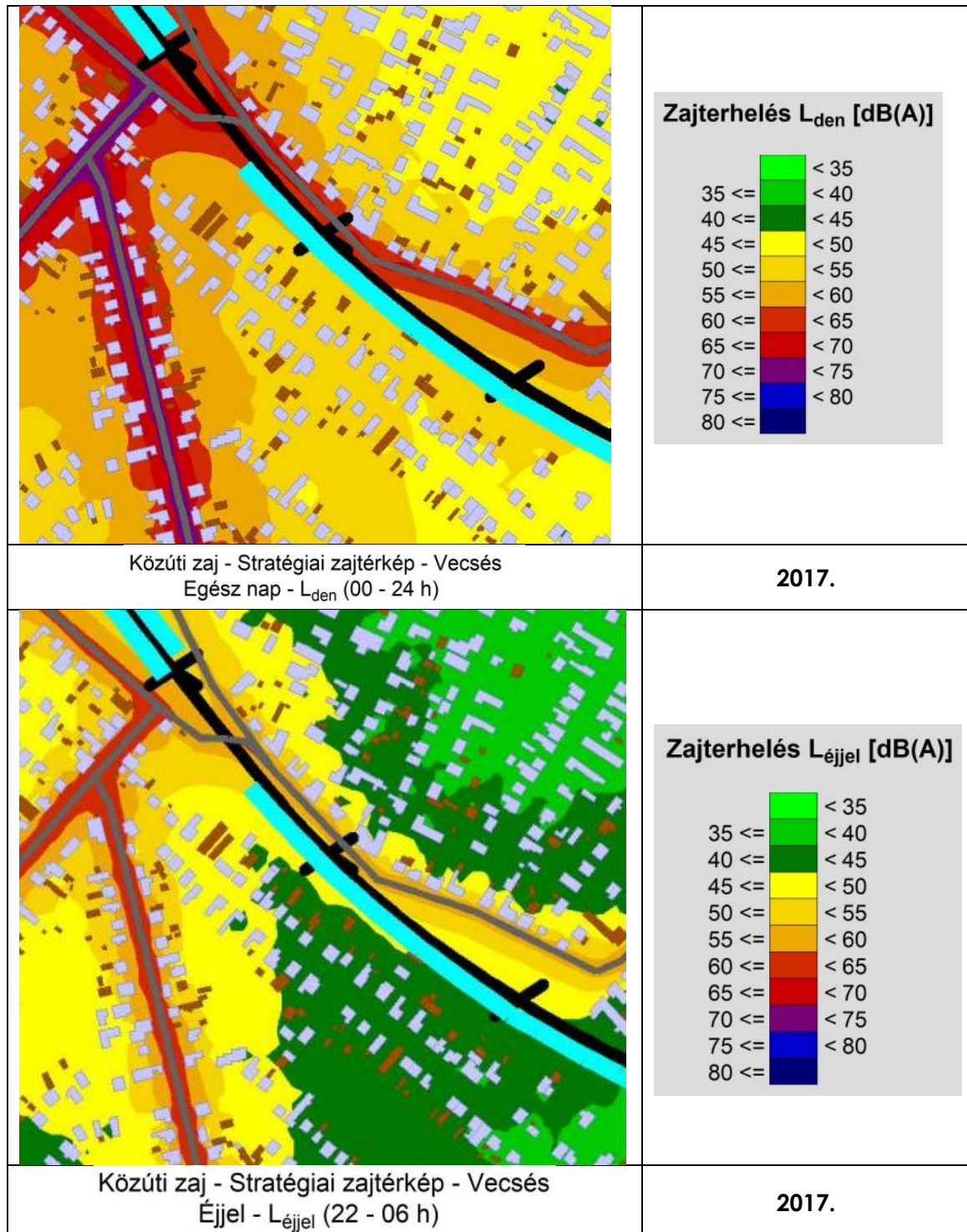
Fenti okok miatt a HÉSZ előírásait szükséges lenne módosítani úgy, hogy a lakóterületek nyugalmanak védelme, valamint a közterületeknek a közérdeknek megfelelő használhatósága biztosítva legyen a szálláshelyek létesítésének szabályai szigorításával. Ezzel elsősorban a kisvárosias (Lk-jelű), kertvárosias (Lke-jelű) valamint a falusias (Lf-jelű) lakóterületekre háruló nyomás enyhítése a cél, egyúttal jogalapot teremteni az Önkormányzat számára az intézkedéshez, valamint egyértelművé tenni mindenki számára a betartandó szabályokat.

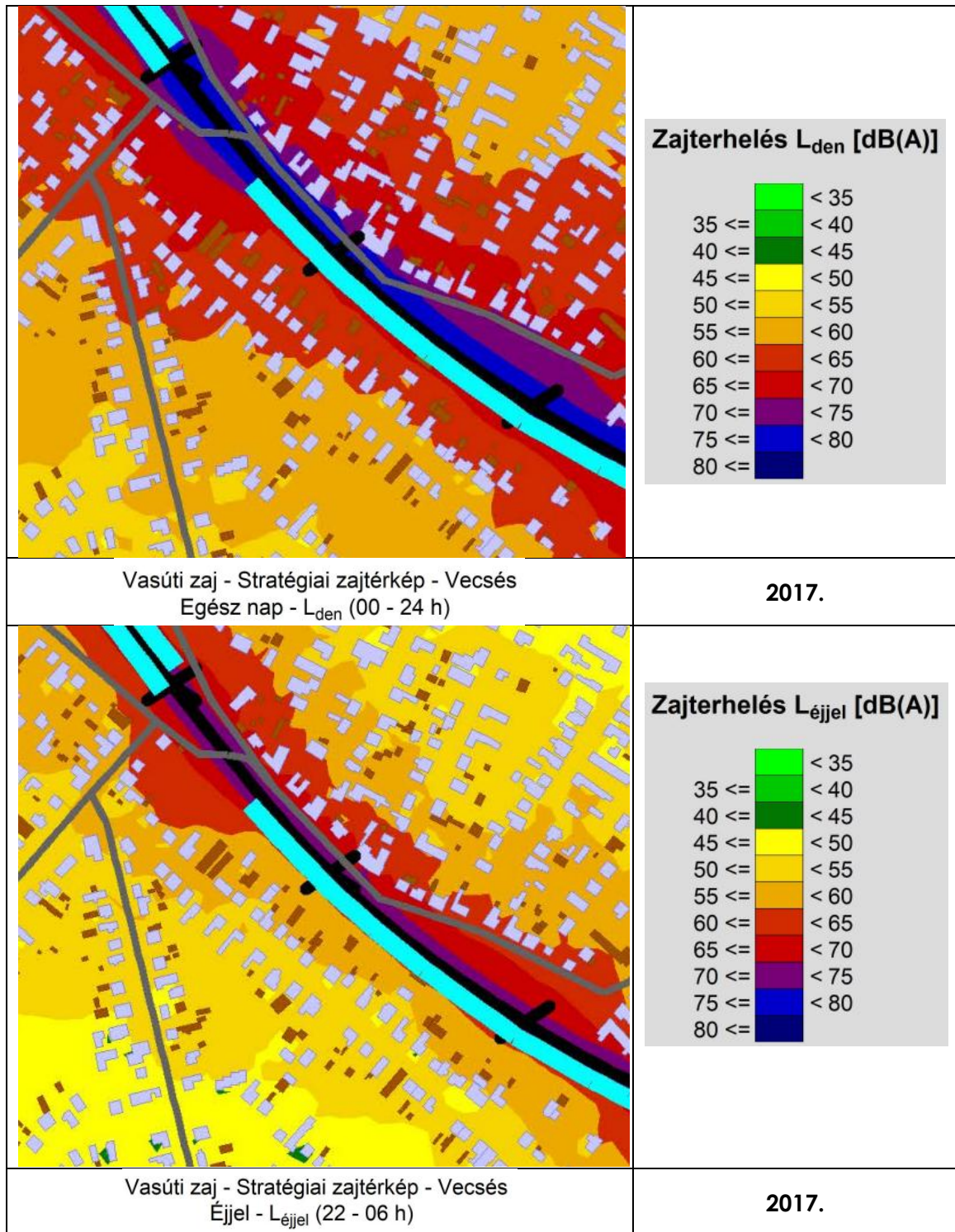
2.5 KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítási igények közül a közúti-vasúti átjáróval terhelt Dózsa György úti terület vizsgálata szükséges.

A terület közúti és vasúti zajhatásaira 2017. évi zajtérképek állnak rendelkezésre. Azóta a helyzet változhatott már, de a forgalomnövekedés miatt ez negatív irányú, a 2017. évinél a jelenlegi állapot rosszabb lehet.

Budapest és vonzáskörzetének stratégiai zajtérképei 2017





A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet

- 3. melléklete állapítja meg a közlekedésből származó zaj terhelési határértékeket a zajtól védendő területeken,
- 4. melléklete állapítja meg a zaj terhelési határértékeket az épületek zajtól védendő helyiségeiben.

A vizsgált terület vegyes (VT jelű) területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt, így az alábbi határértékek vonatkoznak rá:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'ko megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvarától, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Jelen esetben a közlekedéstől származó zajterhelés országos közúthálózatba tartozó mellékút (Dózsa György út) és a települési önkormányzat tulajdonát képező gyűjtőút (Lőrinci út és a Kinizsi Pál utca), valamint a Budapest-Szolnok vasúti fővonalból származik.

A zajterhelés határértéke mindkét esetben nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

A 2017. évi zajtérképek alapján egyértelmű, hogy a Dózsa György úti vasúti kereszteződés tágabb környezetében a zajterhelés határérték feletti, holott mára, 6 év alatt a forgalom érezhetően növekedett mind közúti, mint vasúti vonatkozásban.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben is feltételezhető, hogy az előírt hatértékek nem biztosíthatók normál épületszerkezetek mellett:

Sor-szám	Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Kórterem és betegszobák	35	30
2.	Tantermek, előadóterem oktatási intézményekben, foglalkoztató terem, hálóhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-
3.	Lakószobák lakóépületekben	40	30
4.	Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
5.	Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben	45	-
6.	Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
7.	Éttermek, eszpresszók	55	-
8.	Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

Az érintett területen környezeti terhelésre nem érzékeny rendeltetésű épületek létesítése lenne javasolható, mint vendéglátóhelyek és kereskedelmi létesítmények.

Mérés nem áll rendelkezésre, de feltételezhető, hogy az emberre ható **rezgés vizsgálati küszöbértékek és terhelési határértékek** is meghaladják a jogszabályban rögzített határértékeket.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK BEMUTATÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA ÉS INDOKLÁSA

3.1.1 Dózsa György út – vasút - gyalogos vasúti átjáró - Áchim András utca által határolt tömb egy része (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.)

A tervezéssel érintett tömbben csak a Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt terület szabályozása változik:

A Dózsa György út és Áchim András utca sarkán lévő, jelenleg zöldséges üzletet és lakóépületet tartalmazó telek Zkk jelű közkertként lesz előírányozva. Ennek indoka, hogy a vasúti átjáró előtti útszakaszt az Önkormányzat korszerűsítette és a meglévő, városképileg is kedvezőtlen üzlet kiszolgálása nem lesz a továbbiakban a közterületről biztosítható. (Jelenleg akadályozza a forgalmat, mivel sem a parkolóigénye, sem a saját telekről való kiszolgálása nem biztosított.)

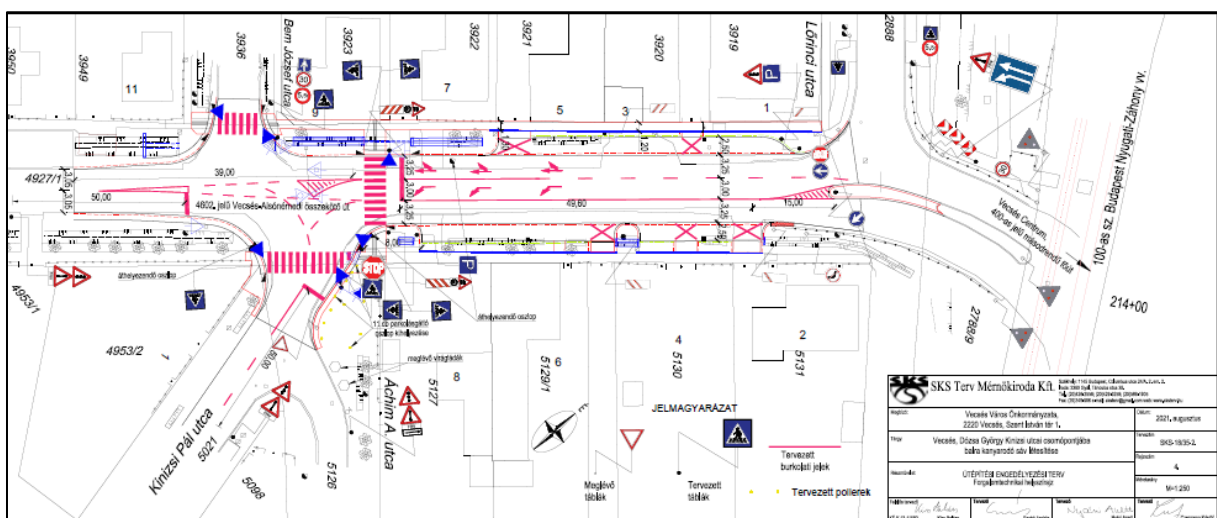
A tömb további Vt-2 jelű építési övezeti besorolása környezetvédelmi okok miatt módosul **Vt-8** jelű építési övezetre.

A Dózsa György utat a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcával összekötő vasúti átjáró környéke a város közlekedésének neuralgikus pontja volt és jelenleg is az. Az itt áthaladó forgalom folyamatosan növekszik és a Dózsa György út vasúthoz közeli szakaszán két városi gyűjtőút is csatlakozik ide, a Lőrinci út és a Kinizsi Pál utca.

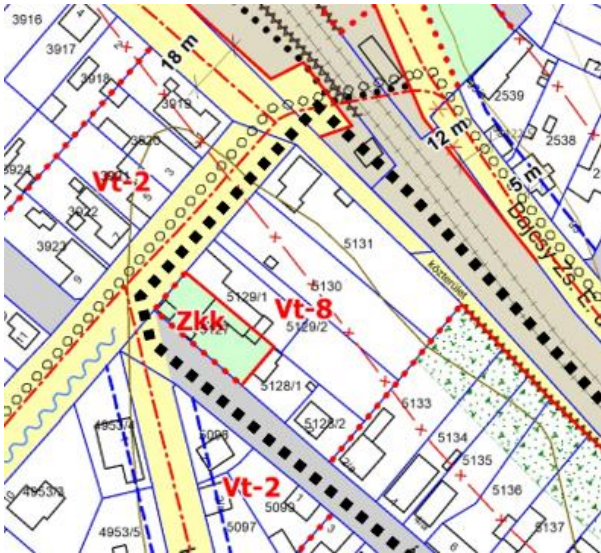
Jó néhány évvel ezelőtt a vasútvonal felújításához kapcsolódóan egy különszintű vasúti átvezetés terveinek építési engedélye is megvolt, de a megvalósítása elmaradt.

A közelmúltban Vecsés Város Önkormányzata és a Magyar Közút a Dózsa György út vasút előtti szakaszát felújította és a Kinizsi Pál utcai becsatlakozása lámpás keresztezéssé vált.

A megvalósult forgalomtechnikai kialakítást a következő rajz mutatja be:



Az átalakítás értelmét vesztené, ha a Dózsa György út – Áchim András utca sarkán lévő üzlet kiszolgálása a jelenlegi módon megmaradna, ezért ennek megvásárlását – szükség esetén kisajátítását - és a telek közkertként való kialakítását tervezi az Önkormányzat. A



vasút felé eső telkek kiszolgálása is csak Gyál irányából kisíves behajtással lehetséges, ami csekély parkolási igényű rendeltetés megvalósítását teszi lehetővé ezeken a telkeken. A telkekre való bejárás jelenleg is korlátozott, mivel a vasúti átjáróban feltorlódó járművek ezt most is akadályozzák. Az Önkormányzat a jelenleg még nem beépített, 5130 hrsz-ú telket a közelmúltban megvásárolta, hogy megakadályozza ennek több lakásos épülettel való beépítését.

Az új **Vt-8** jelű építési övezetben kisebb az építési lehetőség és a új lakás a jelentős zajterhelés miatt valószínűleg nem

mlétesíthető, bár a szabályozás kategórikusan nem tiltja, csak legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető a korábbi 6 helyett.

A korábbi különszintű átjáró tervei ezeket a telkeket érintették, így az Önkormányzat a beépítés korlátozásával és részleges felvásárlásával ennek megváltását szeretné elősegíteni, mivel a különszintű vasúti-közúti átjáró költségei csak egy állami beruházás esetén Innének finanszírozhatók.

3.1.2 A Mátyás utca, Vágóhíd utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömb



A Vásártér utca beforduló keskeny nyúlványa mára a megvalósult telekalakítások és tulajdonviszonyok következtében okafogyottá vált. A rövid szakasz megszüntethető és igény esetén akár a szomszédos telkekkel egyesíthető.

A szabályozás módosítása az okafogyottá vált közterület megszüntetését teszi lehetővé.

A visszamaradó zsákutca hossza kb. 80 m marad, az egyetlen innét kiszolgált telek

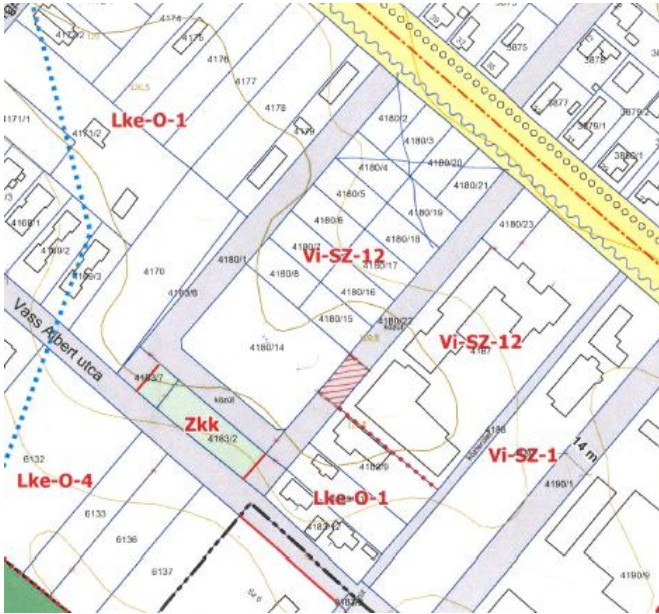
megközelítését továbbra is biztosítani tudja.

3.1.3 A Stáció Hotel környéke (3. jelű tömbök)

A Stáció Hotel bővítése tervezett a Kós Károly utca ellentétes oldalán egy négy csillagos szállásépület szárnyal.

A minősítési elvárásoknak azonban csak abban az esetben tudna megfelelni a tervezett hotelszárny, ha fedett folyósóval lesz összekötve a főépülettel, amelyben az étterem és a wellness részleg is található.

Ennek érdekében a kis forgalmú Kós Károly utca felett létesülne egy zárt folyosó a közlekedési hatóságok által engedélyezett, csökkentett magasságú közúti úrszelvény



felett. A közterületen belül nem tervezett a hídfolyosó letámasztása, ez az előkertben lenne megoldva a tervek szerint.

A Szabályozási terven ehhez egy új szabályozási elem bevezetése szükséges, a „közterület feletti építési hely”.

A HÉSZ **Vi-SZ-12** jelű építési övezetének előírásai is módosulnak a szabályozási cél érdekében.

3.1.4 A 636 hrsz-ú kiszolgáló út szabályozási vonalának törlése



A hatályos HÉSZ Szabályozási terve a 636 hrsz-ú út szélesítését irányozta elő a belterületi határtól a külterület felé a 017!26 és 017/28 hrsz-t érintve. A két ingatlanon egy töltőállomás működik, amelynek a megközelítő útja nagyrészen a telkeken belül van, így a tulajdonos kezdeményezte az útszélesítés törlését. Így a módosítás a jelenlegi állapot megmaradását célozza. (Mivel egy rendteretési egység van két telken, javasolt ezek összevonása.)

3.1.5 A gépjárműtárolás megoldandó problémái a lakó- és vegyes területeken

A közterület parkolási gondok legfőbb oka az OTÉK néhány évvel ezelőtti módosítása, amely lakásonként egy személygépjármű elhelyezési kötelezettséget ír elő és ezt a helyi építési szabályzat nem szigoríthatja, nem növelheti. Így a családonként jellemzően legalább 2 személygépműből egy szinte biztosan az utcán parkol.

A szabályozás mozgásteret a gépjárműparkolóhelyek elhelyezésének előírása olyan módon, hogy ez könnyen megközelíthető, használható legyen. Ennek érdekében a VÉSZ 29/A. §-t kiegészítettük olyan módon, hogy egy és két lakás létesítéséhez gépjárműtárolót kell kialakítani, 3-tól 6 lakás létesítése esetén a parkolóhely az előkertben is kialakítható, hogy ez könnyen megközelíthető legyen és nem kötelező a parkolóhelyek 50%-át épületben biztosítani.

Nagyobb lakásszám létesítését megengedő építési övezetekben megmaradt az 50%-ban épületben való elhelyezés kötelezettsége, mivel ez már teremgarázsban is megoldható.

Tényleges változás a szabályozásban a 3-6 lakás létesítése esetén lenne, mivel eddig a parkolóhelyek 50%-át épületben kellett biztosítani, a továbbiakban ez az előkertben is elhelyezhető és ebben az esetben megszűnne az épületben való elhelyezés

kötelezettsége. Ettől remélni lehet, hogy kevésbé lesz vonzó gyakorlat a közterületen való parkolás.

3.1.6 Egyéb VÉSZ módosítások

Földdeponiák és silt-lerakások visszaszorítása

A város közigazgatási területén elterjedt indokolatlan föld- és siltlerakások megakadályozása a szabályozás célja. Jelenleg ez nem építési engedélyköteles tevékenység. A szabályozás célja, hogy csak építési tevékenység kapcsolódóan, annak építési engedélye tereprendezési tervében meghatározott módon történhessen tereprendezés a területen.

Az akkumulátor gyártással, megsemmisítéssel és újrahasznosítással kapcsolatos tevékenységek korlátozása

A kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása **nem lenne megengedett**:

- akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag gyártás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítése, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra (pl. használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása) és egyben az újrahasznosítás bármilyen módjára vagy technológiájára.
- akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.

Ugyanakkor a még pontosabb szabályozás érdekében szükséges lenne azt is rögzíteni a HÉSZ-ben, hogy telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása **megengedett** lenne minden olyan tevékenység céljára, amely akkumulátort használt fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, elektromos járművek, számítógépek, elektronikai eszközök, stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.

Szállás jellegű épületek vagy épületrészek befogadó-képességének korlátozása egyes építési övezetekben

A VÉSZ szálláshelyekre vonatkozó szabályozása 2020. májusában lépett hatályba. Azóta az ennek alapját képező jogszabályok többször módosultak, valamint az előírások gyakorlati alkalmazása is a jelenlegi szabályozás módosítását indokolja.

Vecses a főváros, valamint a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelsége miatt frekventált település a szálláshelyek szempontjából, így nem elegendő az OTÉK szerint általános „szállás jellegű” rendeltetés meghatározása, ennél differenciáltabb szabályozás szükséges, ami szálláshelyekre vonatkozó jogszabályokat is figyelembe veszi.

Különösen az „egyéb szálláshely”-ekre vonatkozó szabályozás módosítása indokolt az Lf-jelű falusias lakóterületen, a Vt-jelű településközponti vegyes területeken és a Vi-jelű intézményi területeken.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2.§ szerint a

„40. egyéb szálláshely: nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.”

A fent hivatkozott törvény, valamint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009.(X.20.) Kormányrendelet előírásait alapul véve javasoljuk, hogy a HÉSZ-nek a szálláshelyekre vonatkozó előírásai - különös tekintettel a HÉSZ 27/A.§-ra, valamint az egyes építési övezetek előírásaira és ezzel összhangban a HÉSZ 5. mellékletére - úgy módosuljanak, hogy a lakóterületi építési övezetekben az Lk-, Lke-jelű lakóterületi építési övezetekben a „szállás jellegű épület vagy épületrész” szálláshelyhez tartozó ágyainak száma összesen nem haladhatja meg a nyolcat. Az Lf-jelű falusias lakóterületi építési övezetekben az 1000 m² telekméretet meghaladó nagyságú telkeken „magán szálláshely” – a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2.§ 39. pontja előírásaival összhangban – legfeljebb nyolc szobával és legfeljebb összesen tizenhat ágygal, „szállás jellegű épület vagy épületrész” legfeljebb négy db rendeltetési egységgel és legfeljebb összesen tizenhat ágygal létesíthető.

Ennek a törvényi előírásnak a mintájára javasoljuk úgy módosítani a HÉSZ szövegét, hogy a kisvárosias (Lk-jelű) és a kertvárosias (Lke-jelű) lakóterületek építési övezeteiben a „szállás jellegű épület vagy épületrész” tekintetében a szálláshely legfeljebb összesen nyolc ágygal legyen kialakítható.

Fentiekén túlmenően a településközponti vegyes területek Vt-jelű, az intézményi területek Vi-jelű és a falusias lakóterületek Lf-jelű építési övezeteinek tekintetében a HÉSZ 5. mellékletéből törölni javasoljuk az „egyéb szálláshely” kialakításának lehetőségét.

3.2. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA

Az előírányzott módosítások valamennyi területrendezési és egyéb országos jogszabálynak megfelelnek és a települési önkormányzat kompetenciájába tartoznak.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, így biológiai aktivitás értéket vizsgálni nem kell, bár ennek értéke nőne, mivel egy kisebb zöldterület tervezett a korábbi beépítésre szánt terület helyett.

3.2.1. Dózsa György út – vasút - gyalogos vasúti átjáró - Áchim András utca által határolt tömb egy része

TSZT és HÉSZ módosítással is érintett. Beépítésre szánt területből közkert előírányzása.

Az új közkert kijelölés módosítja a TSZT területi mérleget és kismértékben növeli a biológiai aktivitásértéket.

A jogszabályi előírásoknak megfelel.

3.2.2. A Mátyás utca, Vágóhíd utca, Temető utca és a Vásártér utca (362 hrsz.) által határolt tömb

Okafogyottá vált kiszolgálóút egy részének megszüntetése. Önkormányzati út és kompetencia, a jogszabályi előírásoknak megfelel.

3.2.3. A Stáció Hotel környéke (3. jelű tömbök)

A tervezett módosítás a közúti előírásokat és az OTÉK előírásait érinti.

A közúti űrszelvény 4,70 magas, amely lakóutcánál a közlekedési hatóságokkal egyeztetve némileg csökkenthető, de ebben az esetben az útszakaszon magassági korlátozást kell előírni és táblával jelezni.

Az OTÉK 40.§ (4) bekezdése tartalmaz előírásokat a közterület felett vagy alatt előírányzott építményekre:

(4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.

A HÉSZ-ben az erre vonatkozó „közterület feletti építési hely” kijelölésén kívül egyéb előírást nem igényel, a fenti előírás elegendő egy építési engedélyezési eljáráshoz.

A Vt-12 jelű építési övezetben az előkert mérete is módosul, a Kós Károly utcában „0” méter lesz, azzal, hogy ez nem kötelező építési vonal egyúttal, a jellemző utcai homlokzati síkot a kialakult beépítéshez kell illeszteni.

Az OTÉK 35.§ (2) bekezdése alapján az előkert legkisebb mélysége a helyi építési szabályzatban megállapított érték, így az előírás a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak megfelel. (Meg kell jegyezni, hogy a TÉKA 57.§ (4) bekezdése is ezzel azonos.)

3.2.4. A 636 hrsz-ú út szabályozási vonalának törlése

A kiszolgáló útról két ingatlan közelíthető meg, jelenleg kb. 7,0 m széles. A Fő út mentén lévő üzemanyag-töltő-állomás és a mögötte lévő építőanyag-telep közelíthető meg innét. A korábban előírányzott útszélesítés az üzemanyag-töltő-állomás telkeit érintette, amelyek nem lekerítettek, a töltőállomás útja közvetlenül a közterületi útról csatlakozik le, részben azzal párhuzamosan van kialakítva.

Fentiek miatt a korábban előírányzott útszélesítés semmi változást nem jelentene az általa kiszolgált telkekre nézve. Közmű elhelyezés szempontjából sem szükséges a szélesítés, mivel csak vízvezeték van rajta, a többi közmű a Sziget közről biztosított. Az út Sziget utcára kikötő szakasza kizárólag gyalogút rendeltetésű, kb. 4,0 m szélességgel.

A kialakult állapot miatt az útszélesítés törlése nem ütközik egyéb jogszabályba.

3.2.5. A gépjárműtárolás megoldandó problémái a lakó- és vegyes területeken

Az előírások az OTÉK szerinti gépjárműtárolási kötelezettséget nem érintik, a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését szabályozzák, ami önkormányzati kompetencia, összhangban van az OTÉK 42.§ előírásaival, így a jogszabályi előírásoknak megfelel.

3.2.6. További VÉSZ módosítási igények

Földdeponiák és silt-lerakások visszaszorítása

A város közigazgatási területén elterjedőben lévő illegális föld- és siltlerakások megakadályozása a szabályozás célja.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) Korm. rendelet 1. melléklete az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmaként határozza meg az építési tevékenységgel összefüggő tereprendezési terv tartalmát:

3.2. Tervlapok

3.2.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített **helyszínrajz**, amely tartalmazza

...

3.2.1.10. az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

3.2.4. **Tereprendezési terv** az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza

3.2.4.1. a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

3.2.4.2. a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

3.2.4.3. terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,

3.2.4.4. a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

A VÉSZ 24.§ kiegészítése a (4) bekezdéssel erre utal vissza, így a jogszabályi előírásoknak megfelel.

Az akkumulátor gyártással, megsemmisítéssel és újrahasznosítással kapcsolatos tevékenységek korlátozása

A város gazdasági területeire vonatkozó általános előírás rögzítené az akkumulátor gyártással, megsemmisítéssel és újrahasznosítással kapcsolatos tiltást, ami egyúttal lehetővé teszi beépülő alkatrészként az akkumulátorok felhasználást egyéb termékek gyártásához.

Az OTÉK lehetővé teszi szigorúbb előírás alkalmazását helyi szinten, így a jogszabályi előírásoknak megfelel.

Szállás jellegű épületek vagy épületrészek befogadó-képességének korlátozása egyes építési övezetekben

A javasolt VÉSZ módosítás az OTÉK általános szabályozásánál differenciáltabb szabályozást tartalmaz, a VÉSZ 2020. évi szálláshelyekre vonatkozó szabályozási előírásinak kisebb mértékű módosításával és a vonatkozó egyéb, jogszabályokkal összhangban:

- kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény
- a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009.(X.20.) Kormányrendelet
- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

3.3. SZAKÁGI ÉRINTETTSÉG

3.3.1. Közlekedés

Az előirányzott módosítások szerkezeti jelentőségű közlekedési elemet nem érintenek. A Dózsa György utca vasúti kereszteződés átalakítása, forgalomtechnikai korszerűsítése már megvalósult.

3.3.2. Zöldfelületek

Az előirányzott módosítás során egy új közkert kialakítása tervezett a Dózsa György út és az Áchim András utca sarkán. Ennek mérete kicsi, kb. 750 m², a helyzete a forgalmas közút mellett nem kedvező, ugyanakkor Vecsésen nagyon kevés a kondicionáló zöldterület, így településképi előny mellett minden új zöldterület kondicionáló értéke megbecsülendő.

3.3.3. Környezetvédelem

Környezetvédelmi vonatkozása vasút és Dózsa György út- Áchim András út közötti tömb építési övezeti besorolásának van. Itt az új építési övezet előírásai figyelembe veszik a vasúti átjáró környezetének terheltségét, amely a zajon kívül a rezgésre is kiterjed. Az új előírások alapján minden létesítésnél vizsgálni kell, hogy az megfelel-e a környezetvédelmi előírásoknak legalább zaj szempontjából. A megfelelést zajra nem érzékeny rendeltetéssel, az épület megfelelő tájolásával vagy passzív zajvédelemmel lehet biztosítani a területen.

3.3.4. Közműellátás

A tervezett módosításoknak nincsen közműellátási vonzata.

A Dózsa György út vasút és Áchim András út között tervezett burkolt felújítás engedélyezése során az érintett közművekkel való egyeztetés megtörtént és dokumentált a tervekben.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vecses Város Önkormányzata Képviselőtestületének

.../2026. (.....) határozata

a 94/2016.(IV.26.) határozattal elfogadott Vecses Város Településszerkezeti tervéről

1. Vecses Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecses Város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT)
 - a) egységes szerkezetű „Településszerkezeti terv”-ét (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint módosítja,
 - b) „Vecses Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 2. számú melléklete szerint módosítja.
2. Jelen határozat Vecses Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016.(IV.28.) önkormányzati rendeletnek a .../2026.(....) rendelet szerinti módosításával egyidejűleg lép hatályba.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon a jóváhagyott terv E-TÉR felületre való feltöltéséről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 72.§ szerint

Határidő: azonnal,
az intézkedés megkezdésére 1 nap

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző



Jelmagyarázat a .../2026.(...) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

Meglévő: Tervezett:

		Kisvárosi lakóterület
		Kertvárosi lakóterület
		Falusias lakóterület



Módosítással érintett terület határa

Vegyes területek:

		Településközponti vegyes terület
		Intézményi vegyes terület

Gazdasági területek:

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

Különleges területek:

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

		Kötőpályás közlekedési terület
		Zöldterület - Közpark
		Zöldterület - Közkert
		Gazdasági erdőterület
		Védelmi erdőterület
		Közjóléti erdőterület
		Kertes mezőgazdasági terület
		Általános mezőgazdasági terület
		Vízgyűjtőterület
		Természetközeli terület
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület
		Nyersanyag kitermelés (bánya) területe
		Temető területe
		Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület

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 ELEMELK:

		Közigazgatási határ
		Belterületi határ
		Bányaterület
		Vasútállomás
		Víztorony

INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

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



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

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

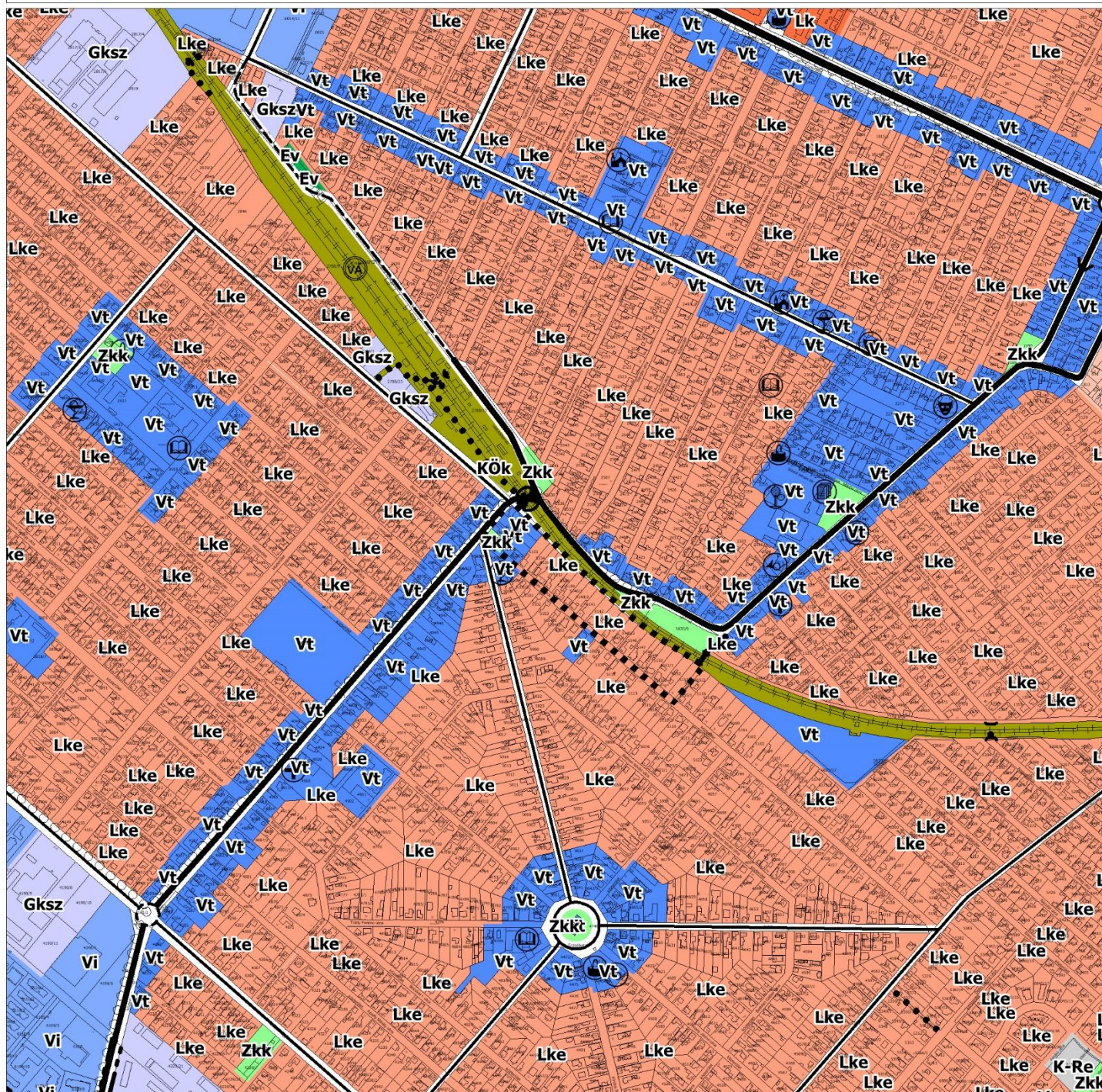
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	Szerződés szám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	2023.

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



1. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATALYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVENEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

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

Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	Szerződésszám:	
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	2023.

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

2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

[...]

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A .../2026. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1A. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások a TSZT területfelhasználása alapján.	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
1/A. Összesen:	0,00 ha				
1/B. Beépítésre szánt terület újonnan építési övezetbe sorolt részének növekménye (Étv.2.§ 3. pont)	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	HÉSZ építési övezeti módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
1/B. Összesen:	0,00 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	hatályos	tervezett
				-	-
-	-	-	-	-	-
2. Összesen:	-				
1/A+2. Összesen:	0,00 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1.	0,0819	5127	Vt	Zkk	
3. Összesen:	0,0819 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
4. Összesen:	0,00 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1/A.+2.+3.+4.):					0,873 ha

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

egységes szerkezetben a 121/2018. (V.29.), a 200/2018. (IX.04.) a 134/2019. (VI.20.) a 15/2020.(XII.22.) a 121/2020. (VII.23.) a 216/2020. (XII.22.) a 2/2022. (I.18.), a 8/2022. (II.01.), a 191/2022. (X.25.) és a .../2026.(...) önkormányzati határozatokkal

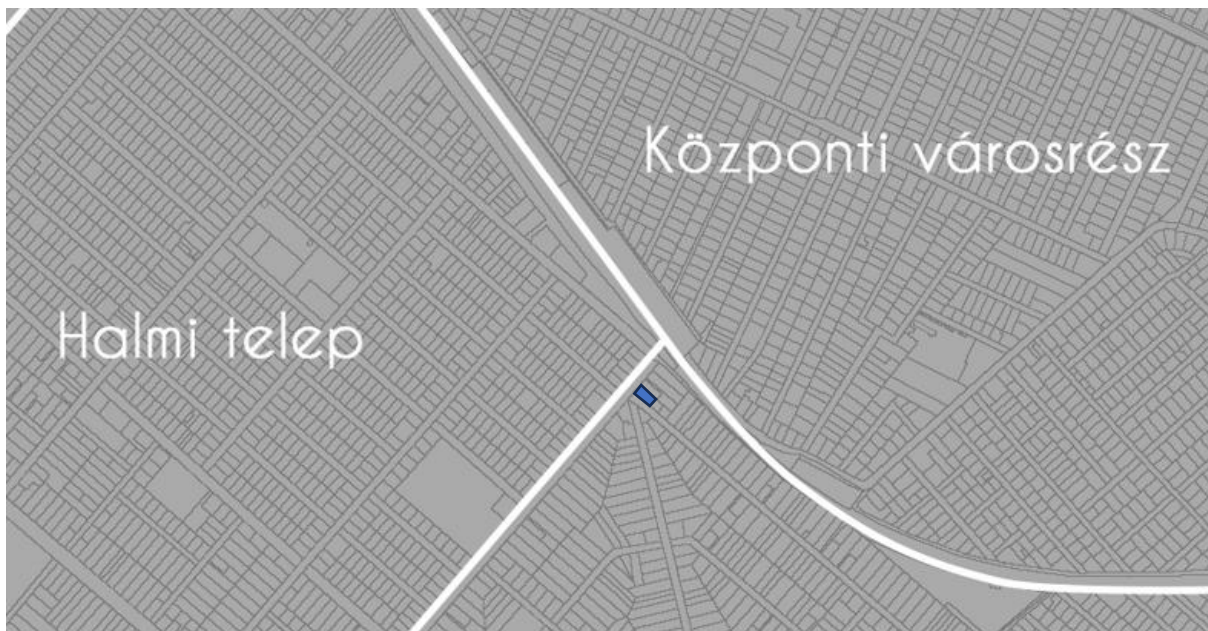
Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)

Kisvárosias lakóterület	19,45
Kertvárosias lakóterület	419,37
Falusias lakóterület	84,41
Településközponti vegyes terület	84,8741
Vegyes intézményterület	63,95
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	522,184
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	2070,594
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	210,63
Gazdasági erdő	214,034
Védelmi erdő	78,353
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	798,459
Kertes mezőgazdasági terület	128,12
Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	4,8819
Közpark területe	8,45
Vízgyűjtőterület	41,33
Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület	3,31
Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület	2,47
Beépítésre nem szánt különleges bánya terület	3,77
Beépítésre nem szánt különleges temető terület	8,73
Beépítésre nem szánt különleges vízgyűjtőterület	5,65
Beépítésre nem szánt területek összesen	1547,506
A település teljes területe	3618,1 ha

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A .../2026. (... ..) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett terület lehatárolása:



A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás				
Jelenlegi állapot				
Módosítással érintett 359/3 helyrajzi számú telek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Vt	0,0819	0,5	0,0409
Összesen:				0,0409

Tervezett állapot				
Módosítással érintett 358/3 helyrajzi számú telek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Zkk	0,0819	6	0,4914
Összesen:				0,4914

Jelen módosításból fakadó különbözet: +0,4505
 A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +349,8593 BIAé
A TSZT módosítás egyenlege: +350,3098 BIAé

VECSÉS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../ 2026. (.....) önkormányzati rendelete

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78.§-ában az átmeneti rendelkezések között rögzített felhatalmazás alapján és a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

(1) Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 2.§ 12b. pontja helyébe az alábbi lép:

„12b. szállás jellegű rendeltetés: nem szállásrendeltetés céljából létesített egy vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló szállás jellegű épület vagy épületrész, melynek célja az ingatlan tartós, vagy átmeneti használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében;”

(2) A R. 24.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az övezetek és építési övezetek telkein föld és építési törmelék depónia csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, ideiglenesen helyezhető el, az engedélyezett tereprendezés megvalósításáig.”

(3) A R. 27/A.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Az 5. mellékletben jelölt szállásrendeltetés céljára létesítmény csak a Mép.tv. 92. §-a szerinti esetben, illetve állami vagy helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.”

(4) A R. 29/A. § az alábbi (3a)–(3d) bekezdésekkel egészül ki:

„(3a) Azokban az építési övezetekben, ahol legfeljebb 2 lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető, a lakáshoz tartozó gépjárműelhelyezést épületben kell megoldani. Amennyiben ez nem létesül egyidőben a lakással, a gépjárműtároló megépítéséhez férőhelyenként 25 m² beépíthető alapterületet kell fenntartani.

(3b) Azokban az építési övezetekben, ahol legfeljebb hat lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető, a rendeltetéshez szükséges parkolóhely az előkertben is kialakítható, amelyhez egy gépjárműbehajtó alakítható ki és a parkolóhelyet az utcavonalon sövényvel vagy kerítéssel takartan kell lehatárolni.

(3c) Az előkertben kell a parkolóhelyet kialakítani, ha a gépkocsitároló bejárata előtt nem biztosítható az OTÉK 6. melléklet 1. ábra szerinti kanyarodóív helyszükséglete.

(3d) Azokban az építési övezetekben, ahol a létesíthető lakásszám telkenként 6 lakásnál nagyobb, a létesítendő parkolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani.”

(5) A R. 34.§

a) (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- d) szállás jellegű a (2a) bekezdés és az 5. melléklet szerint*
- e) igazgatási, iroda és*
- f) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.”

b) kiegészül a (2a) bekezdéssel:

„(2a) Az övezetekben a szállás jellegű épület vagy épületrész ágyainak száma összesen legfeljebb 8 lehet.”

(6) A R. 35.§

a) (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- c) kulturális,*
- d) szállás jellegű a (6a) bekezdés és az 5. melléklet szerint*
- e) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.”

b) (6a) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6a) Az övezetekben a szállás jellegű épület vagy épületrész ágyainak száma összesen legfeljebb 8 lehet.”

(7) A R. 37.§

a) (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A falusias lakóterület Lf-O-1 és Lf-O-2 jelű építési övezetében

- a) lakás célú,*
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
- c) kereskedelmi, szolgáltató,*
- d) szállás és szállás jellegű a (2b) bekezdés és az 5. melléklet szerint,*
- e) igazgatási, iroda,*
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- g) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- h) sport*

rendeltetésű épületek helyezhetők el.”

b) (2b) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2b) Az övezetekben

a) magán szálláshely

aa) az 1000 m²-t el nem érő telek esetén legfeljebb 8 ágygal létesíthető,

ab) az 1000 m² teleknagyságot meghaladó telken legfeljebb 8 szobával és 16 ágygal,

b) szállás jellegű épület vagy épületrész legfeljebb 4 rendeltetési egységgel és legfeljebb összesen 16 ágygal létesíthető.”

(8) A R. 38.§ (2a) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2a) Az övezetekben az 1000 m² teleknagyságot meghaladó telkeken az 5. melléklet szerinti

a) szállásrendeltetésű épületek közül

aa) szálloda legfeljebb 10 szobával és 25 ágygal,

ab) panzió legfeljebb 10 szobával és 25 ágygal,

ac) magán szálláshely legfeljebb 8 szobával és 16 ágygal,

b) szállás jellegű épület legfeljebb 4 rendeltetési egységgel létesíthető.,,

2.§

(1) A R. 39.§ kiegészül az alábbi (6b) bekezdéssel:

„(6b) A Vt-8 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) az övezetben lakás-, egyéb és magán szállás célú felhasználás legfeljebb 2 rendeltetési egységgel, szálláshely esetén négy szobával abban az esetben létesíthető, amennyiben a lakhatáshoz szükséges környezetvédelmi feltételek biztosíthatók;

b) egyéb intézményi felhasználás esetén a tervezett létesítmény parkolási igénye telkenként legfeljebb 4 személygépjármű férőhely lehet, amennyiben a telek megközelítése kizárólag a Dózsa György útról biztosítható.”

(2) A R. 42.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) A Vi-SZ-12 jelű építési övezet a Széchenyi úti szálloda és környezetének építési övezete, ahol az intézményi területen megengedett rendeltetések - a gazdasági rendeltetésű építmények kivételével - és lakóépület is elhelyezhető. Az övezetben

a) lakáscélú felhasználás esetén telkenként legfeljebb 200 telekm²-ként egy lakás létesíthető, amennyiben a lakhatáshoz szükséges, egyéb jogszabályban rögzített környezetvédelmi feltételek biztosíthatók, azzal, hogy az építési övezetben legfeljebb hatlakásos épület létesíthető,

b) az övezetben az előkert a Kós Károly utca mentén 0 méter, ami nem építési vonal,

c) a Kós Károly utca „közterület feletti építési hely”-ként jelölt részén az utca két oldalán lévő szállodaépületek összeköthetők a közúti hatóságok által meghatározott magasságú közúti úrszelvény felett, de letámasztás csak telken belül létesíthető,

d) az új létesítmények parkolási igénye telken belül vagy a tömbön belül kialakított, saját tulajdonú vagy tartós bérleti szerződés alapján kialakított parkolóhelyen biztosítható.”

(3) A R. kiegészül az alábbi 39a. alcímmel és a 42a.§-sal:

„39a. A gazdasági területek általános előírásai

42a. §

Vecsés város gazdasági területeinek építési övezeteiben alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása

a) *nem megengedett*

aa) *az akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elsődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyaggyártás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítése, akkumulátor gyártás, valamint minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra (pl. használt vagy hibás akkumulátor őrlése, darálása, celláinak megbontása és egyben az újrahasznosítás bármilyen módja vagy technológiája);*

ab) *akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.*

b) *megengedett minden olyan tevékenység céljára, amely akkumulátort használt fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, elektromos járművek, számítógépek, elektronikai eszközök, stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.”*

3.§

(1) A R. *Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei* megnevezésű 1. mellékletének 4. Településközponti terület (Vt) megnevezésű táblázata az alábbi 8. sorszámú sorral egészül ki:

”

8.	Vt-8	O*	700	30	50	40	0,6	4,0	5,5/7,0**
----	-------------	----	-----	----	----	----	-----	-----	-----------

”
(2) A R. Szabályozási tervét M=1:2000 arányban tartalmazó 2/A. mellékletének Jelmagyarázata, a 2/A-11., 2/A-19., 2/-25., 2/A-26 és 2/A-32. jelű szelvényei jelen rendelet 1. melléklete szerint, a Jelmagyarázat alapján a „*Módosítással érintett terület határa*” jellel körülhatárolt terület tekintetében módosulnak.

4.§

(1) A R. Szabályozási tervének Jelmagyarázata és az M=1:2000 arányban tartalmazó 2/A. mellékletének 2/A-19., 2/A-25., 2/A-28 és 2/A-32 jelű szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti Jelmagyarázat és a 2/A-19., 2/A-25., 2/A-28 és 2/A-32 jelű szelvények lépnek.

(2) A R. 5. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

5.§

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

Vecsés, 2026.

Szlahó Csaba
polgármester

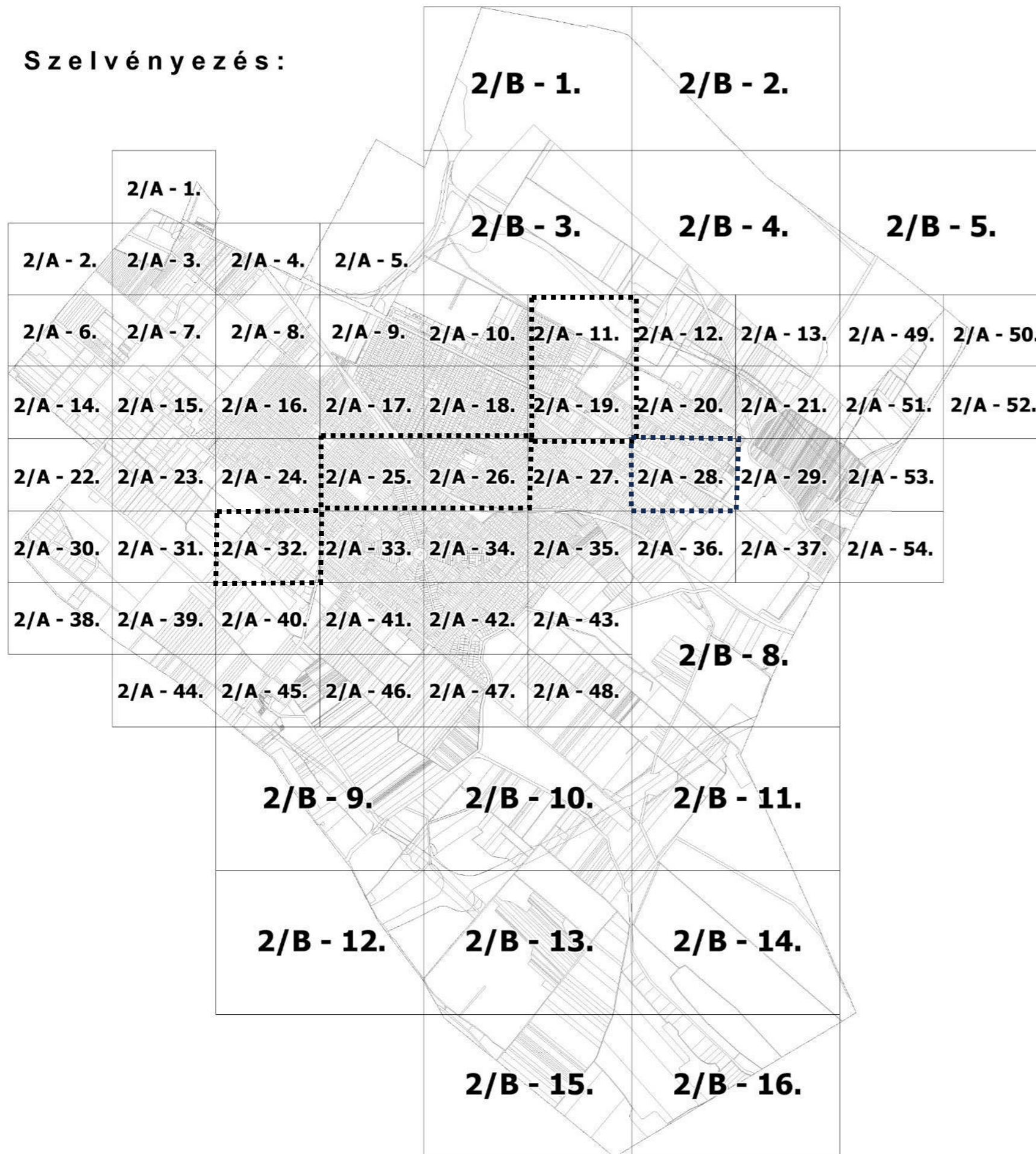
Mohainé Jakab Anikó
jegyző

A rendelet kihirdetve 2026.-án:

Mohainé Jakab Anikó
jegyző

*1. melléklet a/2026.(.....) rendelethez
A 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2/A. mellékletének
Jelmagyarázata és 2/A-19., 2/A-25., 2/A-28 és 2/A-32 jelű tervlapjai*

Szelvényezés:



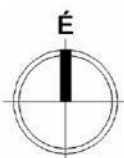
VECSÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/A - M = 1:2000
2/B - M = 1:4000

1. melléklet a .../202... (.....) rendelethez

 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 RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		Szerződés szám:
	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása		Lépték: 2/A - 1:2000 2/B - 1:4000
	Tervező: Boróczy Mária TT/1 01-0654	Feltöltés tervező: Boróczy Mária TT/1 01-0654	Ögyvezető, ellenőr: Boróczy Mária

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

A szabályozás javasolt elemei:

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

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

A szabályozás más jogszabály által elrendelt elemei:

Örökségvédelem

	Régészeti lelőhely és nyilvántartási száma
	Helyi védelem alatt álló épület

Táj- és természetvédelem

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

Egyéb korlátozó tényezők

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

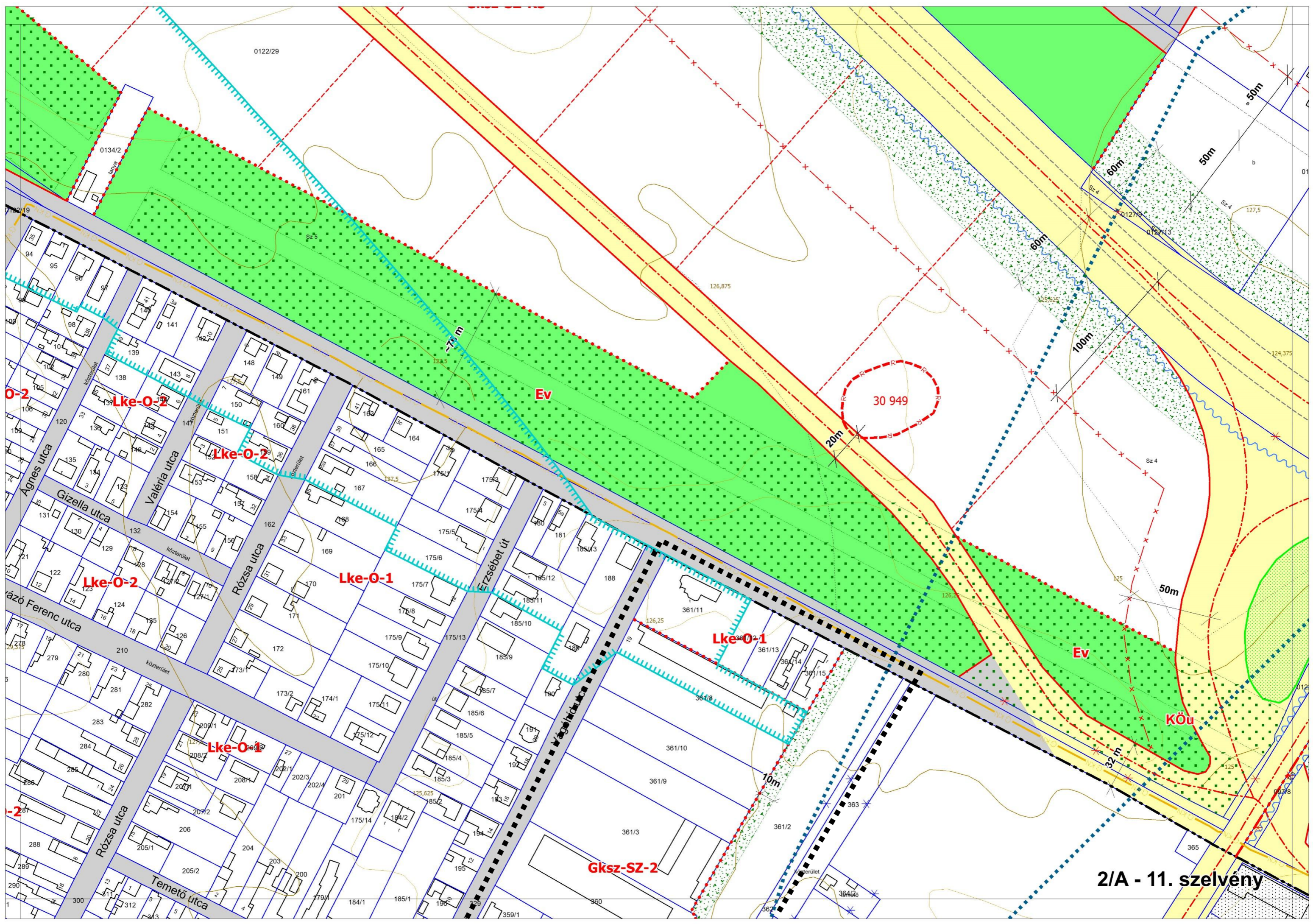
Közművek korlátozásai

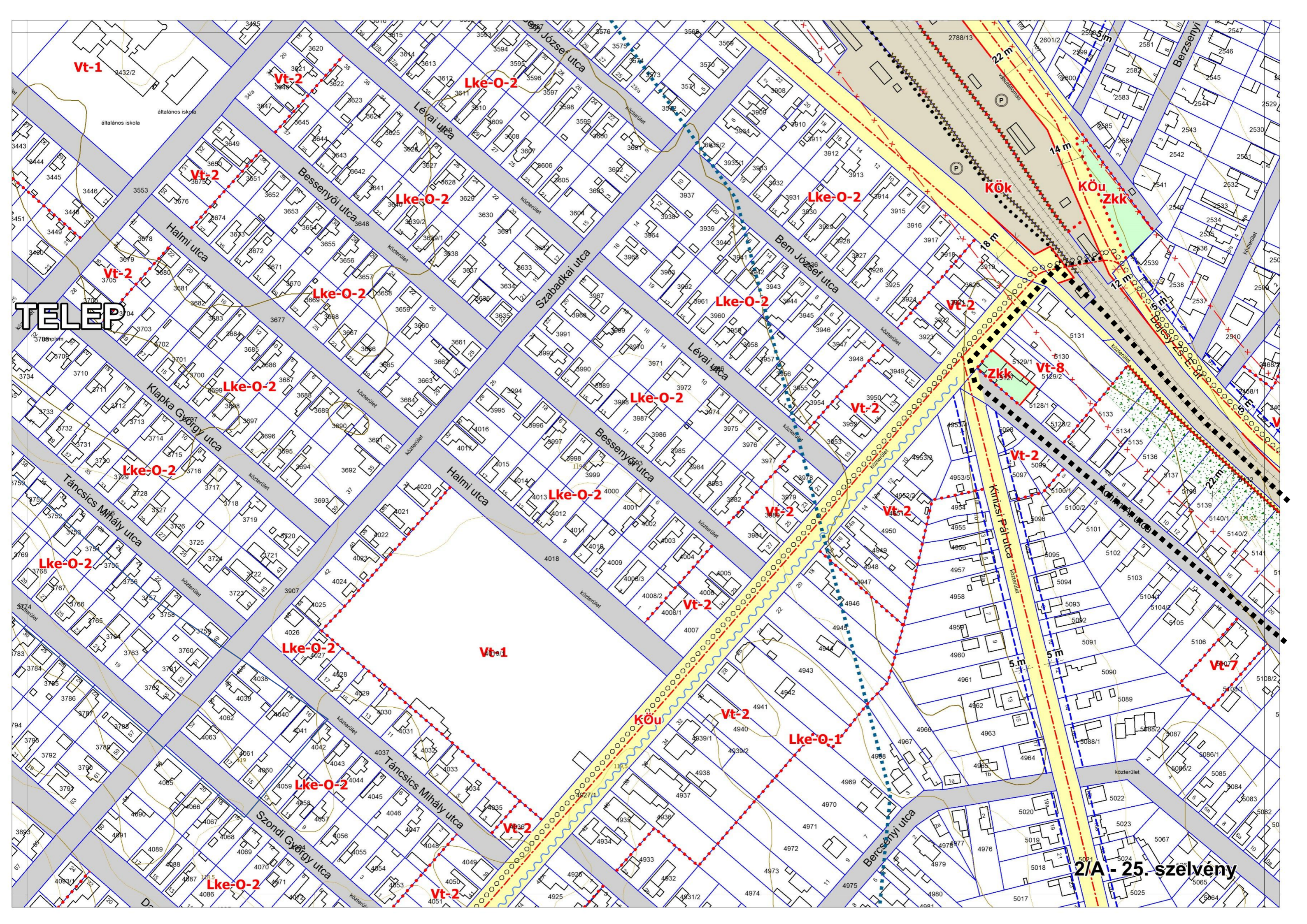
	Tervezett/meglévő szennyvízátelő és védőtávolsága
	132kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	132kV-os földkábel és biztonsági övezete
	22kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	Hírközlő kábel és biztonsági övezete
	Nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
	Nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága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

A szabályozás tájékoztató és alaptérképi elemei:

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

	Egyéb	Külön rendelet hatálya alá tartozó terület lehatárolása
		Módosítással érintett terület határa





Vt-1

Vt-2

Lke-O-2

Vt-2

Lke-O-2

Lke-O-2

Kök

KÖu

Zkk

TELEP

Vt-2

Lke-O-2

Lke-O-2

Vt-2

Zkk

Vt-8

Lke-O-2

Lke-O-2

Vt-2

Vt-2

Lke-O-2

Lke-O-2

Vt-2

Vt-2

Lke-O-2

Lke-O-2

Vt-1

Vt-2

KÖu

Vt-2

Lke-O-1

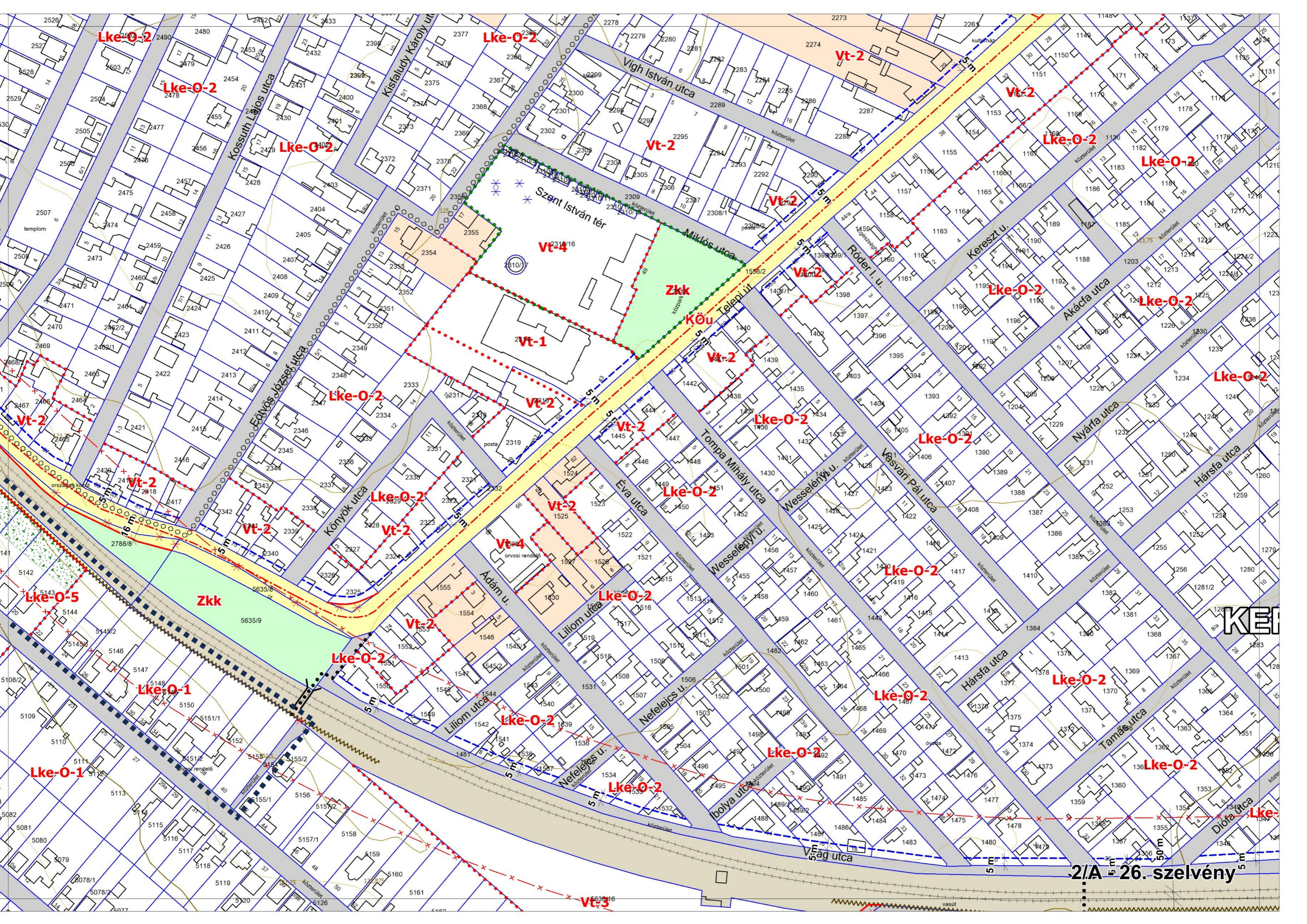
Lke-O-2

Vt-2

Lke-O-2

Vt-2

2/A - 25. szelvény



KE

2/A - 26. szelvény

melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez Szálláshely létesítése

A VÉSZ 27/A. § (1) bekezdése szerinti rendeltetések		Az övezetet meghatározó területfelhasználás										
		Lk jelű kisvárosi lakóterület .	Lke jelű kertvárosi lakóterület	Lf jelű falusias lakóterület .	Vt jelű település központi terület	Vi jelű intézmé- nyi terület	Gksz jelű kereske- delmi - szolgáltató terület	K-Sp jelű sportolási célú különleges terület	K-Lsp jelű lovassport különleges terület	K-Re jelű rekreációs különleges terület	Köu-P autópálya pihenő közlek. övezet	Kb-Re jelű beép. nem szánt rekreációs terület
a)	aa) szálloda	-	-	-	+	+	+	-	+	-	-	-
	ab) panzió	-	-	+*	+*	+	+	+	+	+	+	+
	ac) kemping	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	+
	ad) közösségi szálláshely (turistaszálló, diákszálló, munkásszálló, stb.)	-	-	-	+++	+++	+	-	+	-	-	-
	ae) egyéb szálláshely	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-
	af) magán szálláshely	-	-	+*	+*	+*	-	-	-	-	-	-
b)	ba) gyermek- és ifjúsági tábor	-	-	-	-	-	-	+	-	+	-	+
	bb)) pihenőház (munkásszállás, vendégszállás)	-	-	-	+++	+++	+	+	+	+	-	-
	bc) diákotthon, kollégium	-	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-
	bd)) sportszálló	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-
c)	ca) ápolást, gondozást nyújtó létesítmény	-	+	+	+	+	-	-	-	+	-	-
	cb) hajléktalan-szálló	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d)	szállás jellegű épület vagy épületrész, több rendeltetési egységgel	+	+*	+*	+*	+*	-	-	-	-	-	-

„+” létesíthető, „-” nem létesíthető, A VÉSZ 27/A.§ (3) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető * az építési övezeti előírások figyelembevételével
** kivéve munkásszálló, munkásszállás

TERVIRATOK

K I V O N A T

Vecses Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. június 9-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításának előkészítésére (Vecsés, 5127 helyrajzi szám alatti ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása céljából)

122/2022. (VI.09.) határozat

1. 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, 5127 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása: a jelenlegi településközponti vegyes építési övezet helyett zöldterületi övezetbe történő sorolása és közkert kialakítása céljából.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a tervmódosítás előkészítéséről, a partnerségi egyeztetés jogszabálynak megfelelő lefolytatásáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követő 3 napon belül;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a megbízott tervező által elkészítendő tervmódosításról szóló szakmai tájékoztató átvételét követő 5 napon belül.

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(10 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:

2022. június 9.

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. február 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításának előkészítésére a Vecsés, Dózsa György út – vasút – Achim András utca által határolt területre (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.) vonatkozóan

29/2023. (II.28.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 94/2016 (IV.26.) ök. határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének, valamint Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban együtt: Településtervek) módosítását kezdeményezi a Vecsés, Dózsa György út – vasút – Achim András utca által határolt területre (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.) vonatkozóan,
amely kiterjed a területfelhasználás módjára, a terület beépíthetőségére, a területen belüli zöldterület és az egyes telkek zöldfelületi mértékének növelésére, a telken belüli parkolási, gépjármű elhelyezési szabályok szigorítására is.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a Településtervek módosításának megindításáról.

Határidő: a termódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az E-TÉR-ben meghatározottak szerint

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(9 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:

2023. február 28.

A 29/2023. (II.28.) határozat melléklete

Vecsés, Dózsa György út – vasút - Áchim András utca által határolt tervezési terület (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz.) lehatárolása



K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. február 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításának előkészítésére a Vecsés, Dózsa György út – vasút – Achim András utca által határolt területre (Vecsés, 5127, 5128/1, 5128/2, 5129/1, 5129/2, 5130 és 5131 hrsz) vonatkozóan

30/2023. (II.28.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi a város teljes közigazgatási területét illetően
a kettő és annál több önálló rendeltetési egység építésére, elhelyezésére alkalmas építési övezetekben lévő építési telkeken a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok tekintetében, különösen az előkertben elhelyezhető gépjármű tárolásra vonatkozóan.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a rendeletmódosítás megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az E-TÉR-ben meghatározottak szerint

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(9 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:


2023. február 28.

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. február 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításának előkészítésére (176/2022. (IX.29.), 29/2023. (II.28.), 30/2023. (II.28.) határozatok)

34/2023. (II.28.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 94/2016 (IV.26.) ök. határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének, valamint Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban együtt: Településtervek) módosításának kezdeményezéséről szóló a 176/2022.(IX.29.) határozatának, a 29/2023. (II.28.) határozatának és a 30/2023. (II.28.) határozatának végrehajtása érdekében úgy dönt, hogy
 - a.) a Településtervek módosításának egyeztetési eljárása típusaként *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárást választja;
 - b.) a Településtervek módosításához készítendő megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmát a határozat melléklete szerinti tervezői feljegyzés szerint jóváhagyja a Trk. 7.§ (8) bekezdés felhatalmazása alapján.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a Településtervek módosításának megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az E-TÉR-ben meghatározottak szerint.

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(9 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2023. február 28.

Kapják:

1.sz. melléklet a 34/2023.(II.28.) határozathoz

TERVEZŐI FELJEGYZÉS

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 94/2016 (IV.26.) ök. határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének, valamint Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban együtt: Településtervek) módosításáról döntött a 176/2022.(IX.29.), a 29/2023.(II.28.) és a 30/2023.(II.28.) határozataival.

A Településtervek módosításának egyeztetési eljárása típusaként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárást választotta.

A hatályos Településtervek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: régi Trk.) tartalmi követelményei figyelembevételével módosíthatók.

Javaslat a Településtervek módosításának készítendő megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmára:

- Megalapozó vizsgálat a régi Trk. 1. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott terület(ek)re.
- Alátámasztó munkarészek a régi Trk. 3. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva készülnek:
 - o a módosítással érintett területek és módosítási javaslatok bemutatása, indoklása,
 - o szabályozási koncepció,
 - o a hatályos jogszabályoknak való megfelelés bemutatása,
 - o szakági tervezői javaslatok a szükséges mértékben.

2023. február 22.

Berényi Mária
vezető településrendezési tervező
URBANITAS Kft.

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. augusztus 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát Vecsés Város hatályos Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzata módosításának kezdeményezéséhez szükséges döntés meghozatalára és a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárás megindítására (kiterjed az Optotel Kft. kérelmében, valamint a Vásártér utca, illetve a Dózsa Gy. út – Achim A. u. – vasút csomóponttal kapcsolatos korábbi döntésekben foglaltakra)

193/2025. (VIII.26.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja az Optotel Kft.-nek a Kós Károly utca felett átívelő gyalogos átjáró kialakítása érdekében benyújtott kérelmét és erre vonatkozóan Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pontban, valamint a 176/2022.(IX.29.) önkormányzati határozatban, a 29/2023.(II.28.) önkormányzati határozatban és a 30/2023.(II.28.) önkormányzati határozatban foglalt döntések szerinti tervmódosítására vonatkozó, a jogszabályokban előírt környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárás megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az E-TÉR-ben meghatározottak szerint.

Felelős: Szlahó Csaba polgármester

(11 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:


2025. augusztus 26.

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. szeptember 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításának előkészítésére (Vecsés, 636 helyrajzi számú közterület szélesítését szolgáló szabályozási vonal törlése)

207/2025. (IX.30.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Vecsés, 636 helyrajzi számú közterület mentén jelölt, 017/26 és 017/28 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal törlésére vonatkozó kérelmet és ennek érdekében Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (V.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását kezdeményezi.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a HÉSZ módosítására vonatkozó folyamat megindításáról.

Határidő: a HÉSZ módosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére e döntést követő 3 napon belül

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(8 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2025. szeptember 30.

Kapják:

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. január 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata módosításának kezdeményezéséhez szükséges döntés meghozatalára (a HÉSZ szövegének módosítása)

6/2026. (I.27.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet szövegének módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint:
 - a) az építésre vonatkozó általános előírások kiegészülnek azzal, hogy az övezetek és építési övezetek telkein földdeponia, építési hulladék (sitt) csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, és csak ideiglenesen lenne elhelyezhető, az engedély vagy bejelentés szerinti tereprendezés megvalósításáig.
 - b) a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása nem megengedett:
 - akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag gyártás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítése, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra (pl. használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása) és egyben az újrahasznosítás bármilyen módjára vagy technológiájára.
 - akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.
 - c) a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása megengedett minden olyan tevékenység céljára, amely akkumulátort használt fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, elektromos járművek, számítógépek, elektronikai eszközök, stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pontban foglaltak tekintetében a tervmódosítására vonatkozó folyamat megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal

Felelős: Szlahó Csaba polgármester

(9 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2026. január 27.

Kapják:

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. január 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata módosításának kezdeményezéséhez szükséges döntés meghozatalára (a HÉSZ szövegének módosítása)

7/2026. (I.27.) határozat

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet szövegének módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint:

a szálláshelyekre vonatkozó előírások - különös tekintettel az egyes építési övezetek előírásaira és ezzel összhangban a HÉSZ 5. mellékletére - úgy módosuljanak, hogy

- a) az Lk-jelű kisvárosias, valamint az Lke-jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetekben a „szállás jellegű épület vagy épületrész” ágyainak száma összesen nem haladhatja meg a nyolcat.
- b) az Lf-jelű falusias lakóterületi építési övezetekben az 1000 m² telekméretet meghaladó nagyságú telkeken „magánszálláshely” – a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2.§ 39. pontja előírásaival összhangban – legfeljebb nyolc szobával és legfeljebb összesen tizenhat ágygal, „szállás jellegű épület vagy épületrész” legfeljebb négy db rendeltetési egységgel és legfeljebb összesen tizenhat ágygal létesíthető. 1000 m²-nél kisebb méretű telkek esetében szálláshely összesen legfeljebb nyolc ágygal létesíthető.
- c) „egyéb szálláshely” nem létesíthető az Lf-jelű falusias, a Vt-jelű településközponti vegyes, valamint a Vi-jelű intézményi területeken.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pontban foglaltak tekintetében a tervmódosítására vonatkozó folyamat megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal

Felelős: Szlahó Csaba polgármester

(9 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2026. január 27.

Kapják: