



Vecsés Város hatályos Településszerkezeti
Tervének és Helyi Építési Szabályzatának
módosítása Vecsés Város Önkormányzat
191/2025. (VIII.26.) számú határozata alapján

Megalapozó és alátámasztó munkarészek

Megrendelő:

Vecsés Város Önkormányzata

Költségviselő:

Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft.

Költségelőlemező:

MOL Upstream Zrt.

Készítette:

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



2026

Tervezők névsora - Aláírólap



1112 Budapest, Brassó út 63.
Tel.: 466-2018 | 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési tervező,
ügyvezető igazgató:

Berényi Mária

okl. építésmérnök

Terv. jog.: TT/1 01-0654

Településtervezési munkatárs:

Bertyák Ágnes

okl. településmérnök

KÖZMŰTERVEZŐ

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365
e-mail: kozmu@kesztervezo.hu
www.kesztervezo.hu

Hanczár Zsoltné

Terv. jog.: TE, TH, TV01-2418

Csima-Takács Judit

okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ



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

Rhorer Ádám

okl. építőmérnök

Terv. jog.: Tkö 01-3157

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

Berek Tájépítész Iroda Kft.

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B

Schindler-Kormos Eleonóra

okl. tájépítésmérnök

Terv. jog.: TK 12-3157

Megrendelő képviselője:

Rupp Zoltán főépítész
Vecsés város Önkormányzata

Tervező: URBANITAS Kft.

Berényi Mária
ügyvezető

Tartalomjegyzék

BEVEZETŐ	4
1. BEVEZETŐ	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	7
2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
2.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	8
2.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET	10
2.2.1. A területrendezési követelmények vizsgálata a módosítással érintett területre vonatkozóan	10
2.2.2. Pest Megye Területrendezési terve	16
2.2.3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	16
2.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET	17
2.3.1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok bemutatása	17
2.3.2. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata a tervezett módosítás vonatkozásában	19
2.4. A MÓDOSÍTÁSRA ELŐÍRÁNYZOTT TERÜLET VIZSGÁLATA	27
2.4.1. Épített környezet	27
2.4.2. Az épített örökség védelme	30
2.4.3. Zöldfelületek, táj- és természetvédelem	33
2.5. Környezetvédelem és katasztrófavédelem	38
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	47
3. A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	48
3.1. A tervezési területen tervezett módosítás bemutatása	48
3.1.1. A tervezett módosítás célja, bemutatása	48
3.1.2. Közlekedési infrastruktúra fejlesztések	53
3.1.3. Közmű infrastruktúra fejlesztések	55
3.1.4. Környezeti jellemzők, igények és javaslatok	69
3.1.5. Az épített környezet védelme	71
3.2. A településrendezési eszközök módosítása a tervezési terület vonatkozásában	73
3.2.1. Vecsés településszerkezeti tervének módosítási javaslata	73
3.2.2. Területi mérleg	78
3.2.3. Vecsés Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása	78
4. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	82
4.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló törvény (MATrT)	82
4.1.1. Országos és térségi övezetek	83
4.1.2. Új beépítésre szánt terület igazolása	83
4.2. Az OTÉK-nak való megfelelés	84

BEVEZETŐ

1. BEVEZETŐ

Jelen dokumentum Vecsés Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) és Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: VÉSZ) érintő részleges módosításokhoz készült, Vecsés Város Önkormányzata megbízásából, a Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. megbízottja a MOL Uptream Zrt. költségviselése mellett. A hatályos településrendezési tervek módosítását Költségviselő kezdeményezte az Önkormányzathoz benyújtott Telepítési tanulmánytervvel, amelyet előzetes partnerségi egyeztetést követően Vecsés Város Önkormányzata a 191/2025.(VIII.26.) határozatával támogatott és egyben döntött a hatályos Településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről annak érdekében, hogy a Dány szénhidrogén koncessziós területen található vecsési olajkutak termelésbe állítása és az ehhez szükséges infrastruktúra kiépítése és üzembe helyezése megindulhasson.

Vecsés Város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

Vecsés Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) Vecsés Város Képviselőtestülete 94/2016. (IV.26.) számú határozatával fogadta el. A terv az elfogadása óta már többször módosult, legutóbb 2025 februárjában, mely módosítást Vecsés Város Képviselő-testülete a 27/2025. (II. 25.) számú határozatával fogadott el.

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

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: VÉSZ) és Szabályozási tervét (továbbiakban: 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 12/2025. (II. 27.) számú rendeletével fogadta el.

A jelen tervezési feladathoz kapcsolódó megbízás:

A MOL Nyrt. 2016-ban elnyerte a Dány koncessziós terület kutatási jogosultságát, majd létrehozta a Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft-t, mely a koncessziós területen a bányászati jog jogosultja. A Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. által Vecsés térségében feltárt olajmező termelésbe állításával kapcsolatban leemélyített Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 kutak, kútkörzetek, a szükséges vezetékek és az ezeket kiszolgáló gyűjtőállomás megfelelő területfelhasználás és övezet/építési övezet meghatározása szükséges, hogy a Vecsés Gyűjtőállomás a kutakból érkező termelvény fogadására és annak átmeneti tárolására és közúton történő elszállítása megvalósulhasson.

Vecsés külterületén a projekt keretében a Vecsés-1; Vecsés-2 és Vecsés-3 jelű felszálló olajkutak termelésbe állítása, gyűjtőállomás építése, valamint a kútkörzetben és a kapcsolódó létesítmények termeltetéséhez szükséges műszaki feltételek megteremtése, valamint 4,2 km hosszúságú nyomvonalon kútbekötő és visszamosó vezeték létesítése tervezett. Az olajkutak termelvénye szeparáció nélkül, a létesítendő új kútvezetékeken keresztül jutna el a szintén újonnan létesítendő kihelyezett gyűjtőállomásra, ahonnan a beérkező anyagot tartálykocsival szállítanak el további feldolgozásra a Százhalombattán lévő Dunai Finomítóba.

Jogszabályi környezet:

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet 40. § (3) bek. a) pontja alapján nyomvonal jellegű építmények valamennyi övezetben elhelyezhetők. Ugyanakkor a területigényes létesítmények (kútkörzetek és gyűjtőállomás) üzemelése igényli a településrendezési eszközök módosítását és a létesítmények által elfoglalt terület kivett beépítésre nem szánt bányaterület övezetbe sorolását. A létesítmények biztonsági övezetét a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága állapítja meg a létesítést és a próbaüzemet követően a 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 20-23. §-ai alapján.

A tervezett módosítás megalapozására Telepítési Tanulmányterv készült, melyet Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2025. (VIII. 26.) határozatával elfogadott és

támogatott. A Képviselő-testület kezdeményezte a TSZT, valamint a VÉSZ módosítását annak érdekében, hogy a Bányavállalkozó, illetve a MOL Nyrt. által Vecsés Város területén létesített olajkutak és csatlakozó létesítményeik, valamint ezek védőtávolsága – a határozat mellékletét képező műszaki tartalom alapján – feltűntetésre kerüljön.

A tervezés a *magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Tkr.) eljárási rendelkezései alapján készült, figyelembe véve a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezéseket.

A tervezés településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (3) bekezdése alapján az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2021. július 15. napján hatályos állapotának figyelembevételével készült.

A 314/2005 (XII. 25.) Kormány rendelet által meghatározott tevékenységek esetében a környezethasználó előzetes vizsgálatot köteles kezdeményezni a környezetvédelmi hatóságnál, ha a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében szerepel, vagy a 2. és 3. számú mellékletben egyaránt szerepel. Az előzetes vizsgálati eljáráshoz a területileg illetékes környezetvédelmi hatósághoz előzetes vizsgálati dokumentációt szükséges benyújtani. Az előzetes vizsgálati eljárás célja azt eldönteni, hogy a tevékenység olyan környezeti igénybevételt jelent-e, amely indokolja részletes környezeti hatásvizsgálati eljárás, illetve egységes környezethasználati engedély iránti eljárás lefolytatását. A vezetékek építésével kapcsolatos előzetes vizsgálat eredményeként a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/KTHF/03026-38/2025 határozatában megállapította, hogy a **tervezett szállítóvezeték és gyűjtőállomás létesítésének jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges**. A 38 oldalból álló határozat tartalmazza a döntés indokát és a támasztott feltételeket. A határozat elérhető a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál, illetve az érintett települések önkormányzatainál is, de csatolva van mellékletként a jelen dokumentáció részeként is, ezért a határozat részletei csak a legszükségesebb mértékben kerülnek bemutatásra jelen dokumentációban. A határozat jogerőre emelkedését követő két éven belül kérhető a környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély kiadása, amely határidő egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

A településrendezési eljárásra vonatkozó megállapítások:

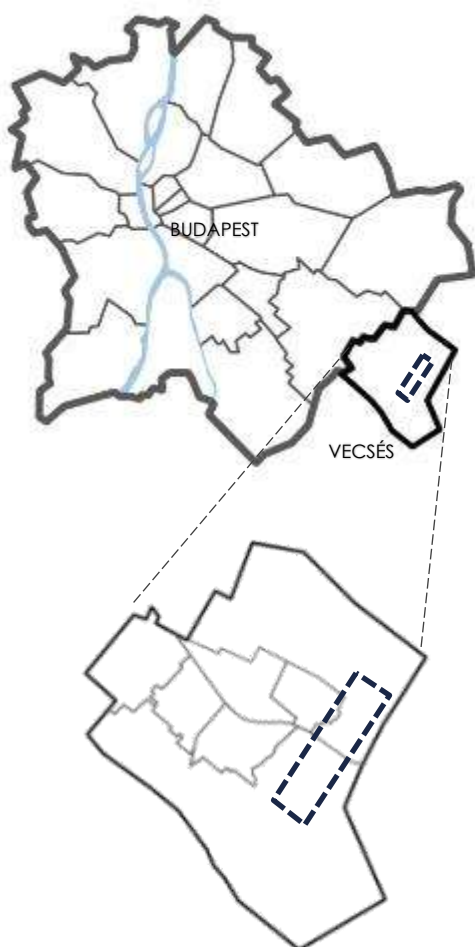
Az új Tkr. 7.§ (7) bekezdése alapján a módosítás megalapozó és alátámasztó munkarészei a Képviselő-testület által elfogadott főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készültek. **Véleményezési eljárása a 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárással történik**, mivel nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről Vecsés Város hatályos településrendezési tervei részleges módosításához az Önkormányzat 2026. júliusában megkérte az érdekelt hatóságok véleményét. Ennek alapján a hatóságok – tekintettel az előzetes vizsgálati eljárásra és az ezzel kapcsolatos döntésre – nem tartották szükséges környezeti értékelés készítését a TRT módosításhoz.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

2.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA



1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése Vecsésen belül

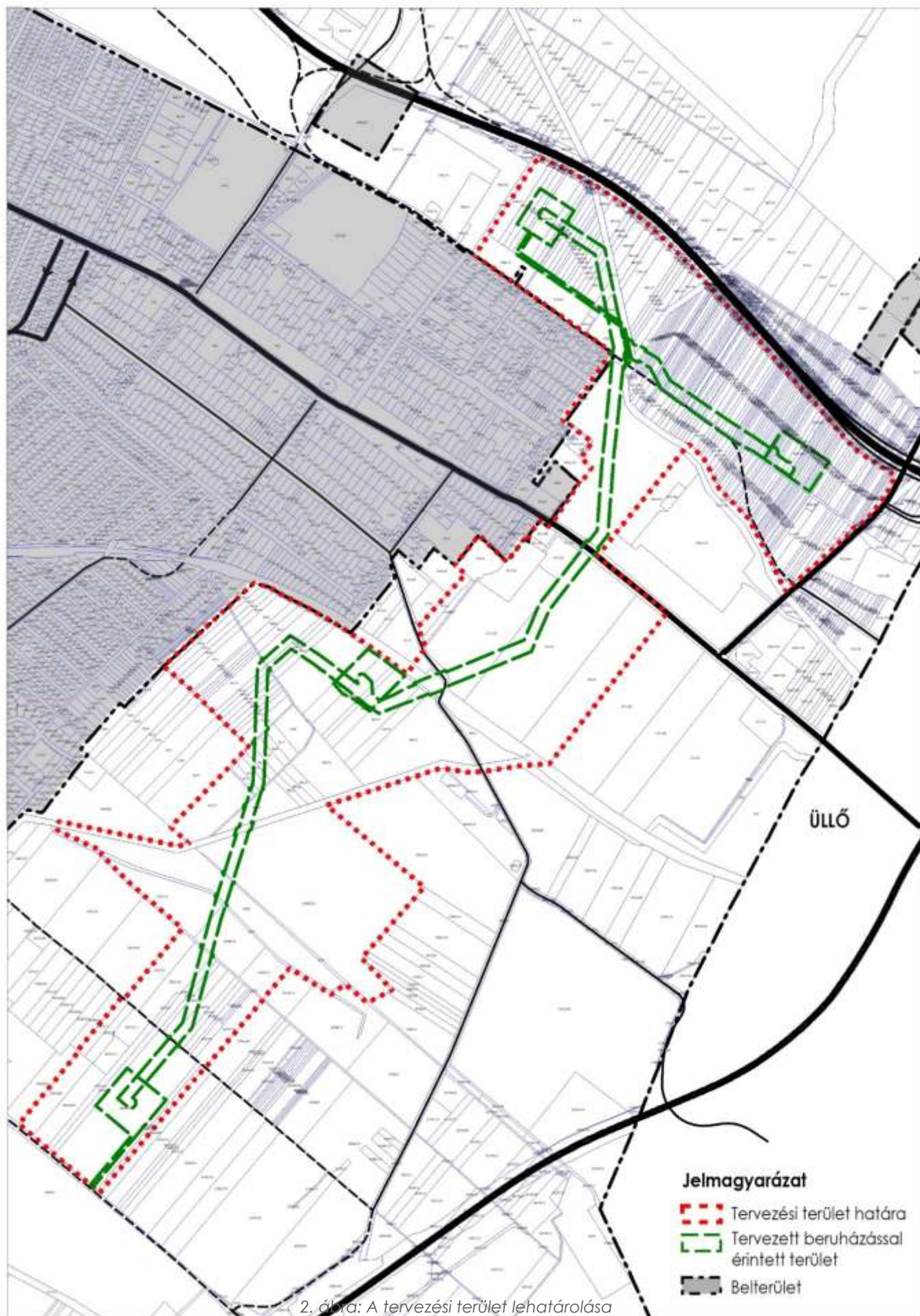
A módosítással érintett terület Vecsés külterületén, az Északi és Déli külterületi gyűrű városrészeket egyaránt érintve, a település keleti határán húzódik. A tervezett módosítás a Vecsés-1 (08/14 hrsz), Vecsés-2 (0292/29 hrsz) és Vecsés-3 (095/88 hrsz) olajkutak és a tervezett gyűjtőállomás (039/636, 039/640, 039/644, 039/648, 039/652, 039/656, 039/660, 039/664, 039/668, 039/125, 039/676, 039/680, 039/684, 039/688, 039/692, 039/696, 039/700, 039/704, 039/708, 039/712, 039/716, 039/720, 039/724, 039/728 helyrajzi számú telkeket érintően) között nyomvonalas jellegű infrastruktúra hálózati elemet érint, mely felszín alatti kialakítású. A módosítással érintett terület lehatárolásakor a vonatkozó jogszabály előírásai lettek figyelembe véve.

A vizsgált területen működő olajkutak megközelítése jelenleg biztosított. A Vecsés-1 olajkút elérését a Kakucsi utcáról nyíló földút, a Vecsés-2 olajkút megközelítését a Budai Nagy Antal utcáról leágazó megerősített feltároló út, míg a Vecsés-3 olajkút kiszolgálását a Mátyás utcáról nyíló dűlőút biztosítja. A tervezett gyűjtőállomás szintén a jelenleg földburkolatú Mátyás utcáról válik elérhetővé. A gyűjtőállomásról elszállítandó olajtermelvénny a Százhalombattán lévő Dunai Finomítóba kerül feldolgozásra, így a telepítéskor fontos tényező volt a megfelelő közlekedési adottságok biztosítása. A Mátyás utca az Új Ecseri útba torkollik, mely által az M4 és M0 autópályák gyorsan elérhetőek. Az M0, majd az E73-as főút segítségével a Dunai Finomító közel 40 perc alatt megközelíthető.

A tervezési terület nagyrészt (Mk, Má jelű) mezőgazdasági művelés alatt álló területeket foglal magába (szántó, gye), a középső és az északi területeken átlagosnál jobb minőségű termőföldeket is érintve. A nyomvonal ezenkívül erdőterületet (Ev jelű védelmi erdő), természetközeli területet (Tk jelű) vízfolyást, illetve kötőtpályás közlekedési területeket is keresztez. Mivel azonban a tervezett infrastruktúra összeköttetés a felszín alatt fut, így a területek jövőbeni használatát védőterülete által csak igen kis mértékben korlátozza.

Vecsés külterülete természetvédelmi és vízbázis-védelmi érdekelttségű területekben gazdag. A tervezett beruházás országos ökológiai hálózat területét, Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagokat, hidrogeológiai védőidom felszíni vetületét, valamint régészeti lelőhelyeket érint.





2.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

2.2.1. A területrendezési követelmények vizsgálata a módosítással érintett területre vonatkozóan

Vecsés Város esetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MATrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvény vizsgálata szükséges, mely egyaránt magába foglalja az Ország Szerkezeti Tervét és országos övezeteit, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét és övezeti terveit, valamint az ezekhez kapcsolódó előírásokat.

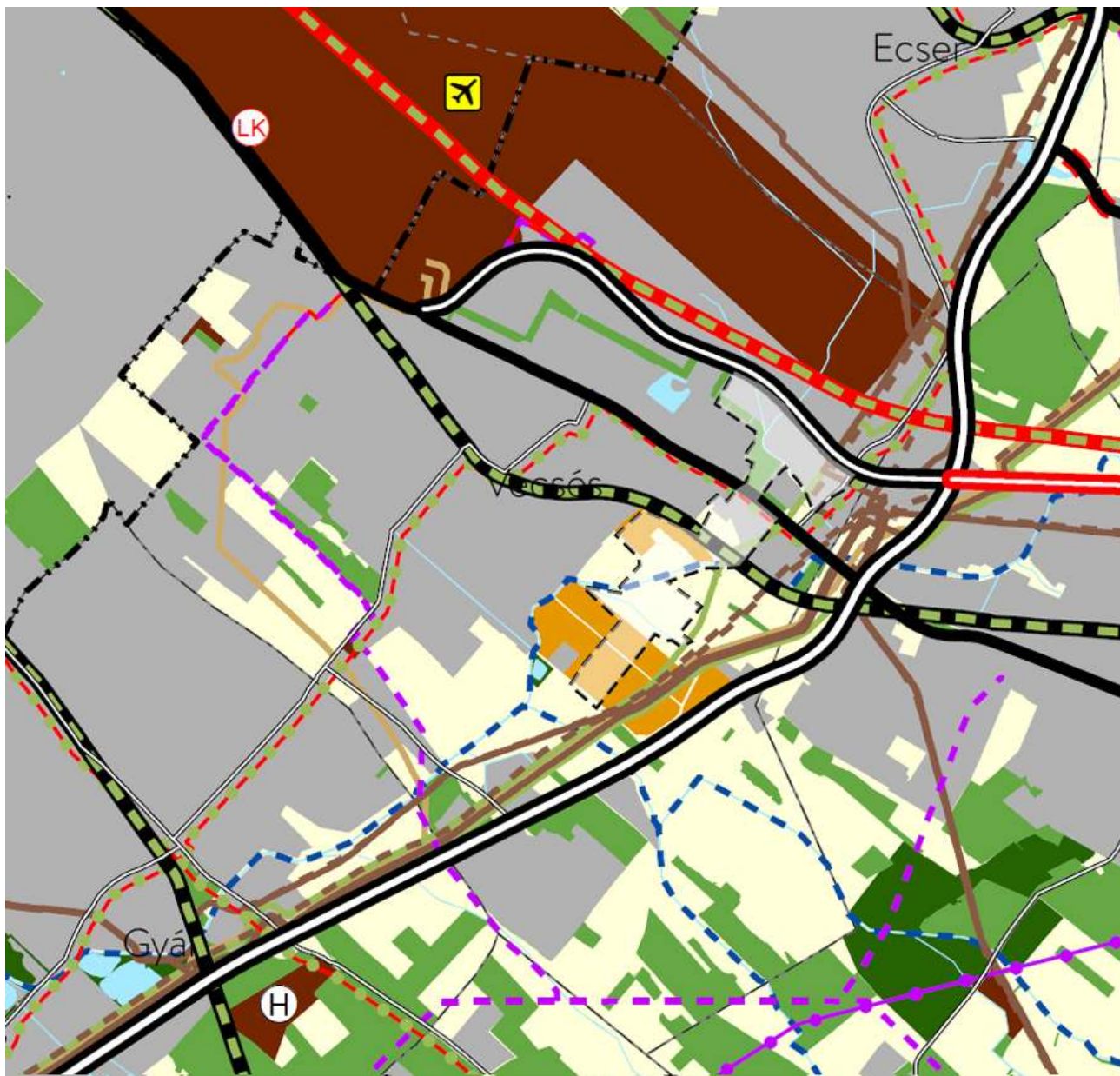
2.2.1.1. Az MATrT tartalma a tervezett módosításra vonatkozóan

Az MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve – alapján a területfelhasználás tekintetében a tervezett módosítással érintett területet **települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és erdőgazdálkodási térség** lehatárolásával egyaránt érintett. Az országos műszaki infrastruktúra hálózati elemek közül **meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, meglévő főút, meglévő gyorsforgalmi út, illetve meglévő kőolajszállító vezeték és termékvezeték** érinti.



3. ábra: MATrT 2. melléklete (bal: országos területfelhasználási kategóriák; jobb: országos infrastruktúra elemek – részlet a tervezési terület lehatárolásával)

Az MATrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – az Ország Szerkezeti Tervéhez igazodóan került meghatározásra. A tervlap alapján a tervezett módosítással érintett terület **mezőgazdasági térséget, kertes mezőgazdasági térséget, vízgazdálkodási térséget, erdőgazdálkodási térséget és települési térséget** érint. Az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra elemeken felül a következő térségi ellátást biztosító hálózatok érintik: **földgáz szállító vezeték, földgáz elosztó vezeték, tervezett térségi kerékpárút, meglévő térségi csatorna**.



4. ábra: MATrT 7. melléklete – részlet a tervezési terület lehatárolásával

Az MATrT előírásai a tervezési terület vonatkozásában a következők:

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

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

c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a **sajátos területfelhasználású térség** területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, **kertes mezőgazdasági terület**, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni."

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

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni."

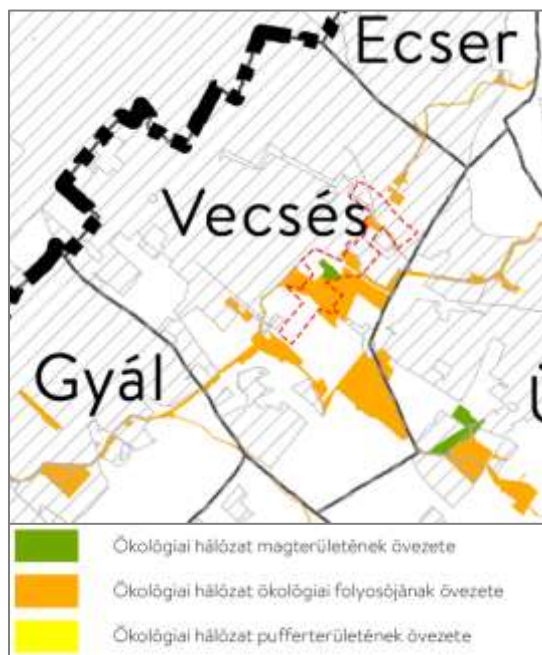
„40. § (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni."

„41. § (2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni."

A tervezett módosítás keretében nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A módosítással érintett területet az alábbi országos és kiemelt területi övezeti lehatárolások érintik:



5. ábra: MATrT 3/1. melléklete – részlet a tervezési terület lehatárolásával

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: A tervezett módosítással érintett terület ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint ökológiai hálózat magterületének övezetét is érinti. A magterület övezete azonban közvetlenül nem bolygatott, csupán amellet található a Vecsés-1 kút és ezért halad el a földvezeték.

Az MATrT 25.§ alapján: (1) Az **ökológiai hálózat magterületének övezetében** csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az

ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3)A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve."

Az MATrT 26.§ alapján: „(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

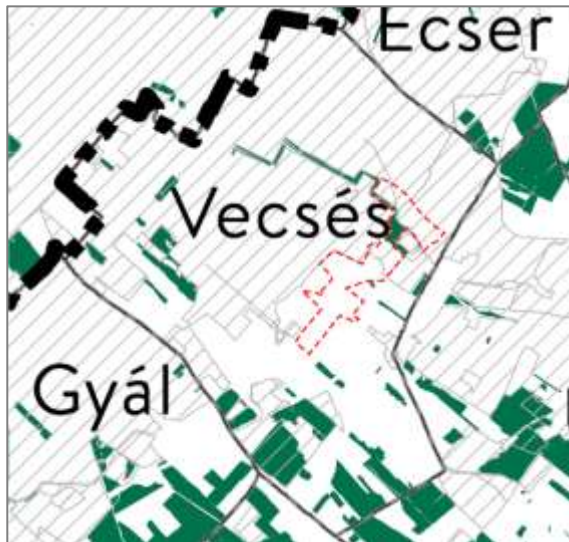
A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény alapján:

„49.§ 16. „Kivett hely”: ahol bányászati tevékenységet a kivettség tárgya szerint hatáskörrel rendelkező illetékes hatóság hozzájárulásával, az általa előírt külön feltételek megtartásával szabad folytatni. Kivett helynek minősül a belterület, a külterület beépítésre szánt része, a közlekedési célt szolgáló terület, temető, vízfolyás vagy állóvíz medre, függőpálya vagy vezeték biztonsági, illetve védő övezete, vízi létesítmény, ivóvíz, ásvány-, gyógyvíz, bármely forrás és kijelölt védőterülete, védőerdő, gyógy- és üdülőhely védőövezete, a védett természeti terület, a műemléki, illetve régészeti védelem alatt álló ingatlan, továbbá a honvédelmi létesítmények területe, a külfejtés vonatkozásában a termőföld, valamint amit jogszabály a bányászati tevékenység tekintetében annak minősít.” [...]

36. „Célkitermelőhely” a külön törvény hatálya alá tartozó gyorsforgalmi utak és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánított közlekedésfejlesztési projektek földművei (töltései) megépítéséhez szükséges homok, kavics és agyag ásványi nyersanyag (ideértve ezek változatait és keverékeit is) felszín alatti vizet nem érintő kitermelésére létesített kitermelő hely.

Az övezetben új beépítésre szánt terület, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem kerül kijelölésre. A kútterületek is az ökológiai folyosó övezeten kívül kerülnek kijelölésre. Az övezetet a vezetékek érintik. Mivel a vezetékek a felszín alá kerülnek, a fektetés során jelentkező átmeneti zavarást követően azok az ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozzák.

3/3. melléklet: Erdők övezete: A módosítással érintett terület északi részén érinti az erdők övezetét. Ez alapján a következő előírások betartása szükséges:



6. ábra: MATrT 3/3. melléklete – részlet a tervezési terület lehatárolásával

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

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

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

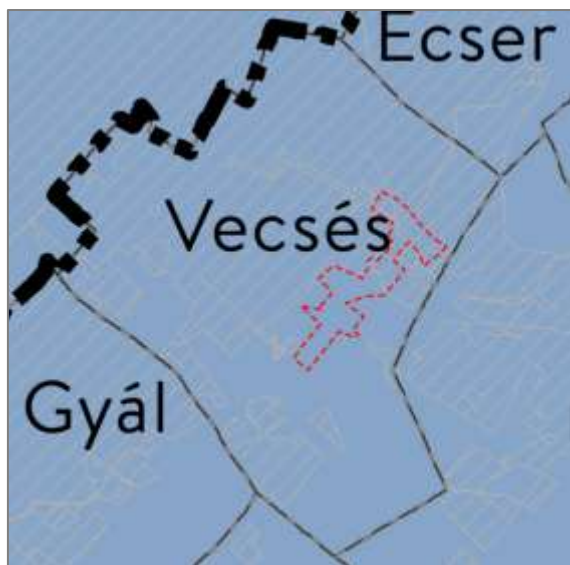
A 2009. évi XXXVII. törvény 4.§ (2) bekezdésében felsorolt területek:

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

Az erdők övezetével érintett, TSZT-n is erdő területfelhasználású területek területfelhasználása és övezeti besorolása nem változik, nem csökken, továbbra is erdő (Ev övezet) marad. A vezetékek fektetéséhez azonban az 2009. évi XXXVII. törvény (erdőtörvény) 77. § (1) d) pont szerint az erdő termelésből való kivonásával nem járó, de annak rendeltetésszerű használatát tartósan akadályozó igénybevételnek számít. Erdőt igénybe venni az erdőtörvény 78-82. § előírásai szerint lehet.

Az MATrT egyéb mellékletei nem érintik a tervezési területet, ugyanakkor az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek

készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:



7. ábra: MvM rendelet 1/4. melléklete – részlet a tervezési terület lehatárolásával

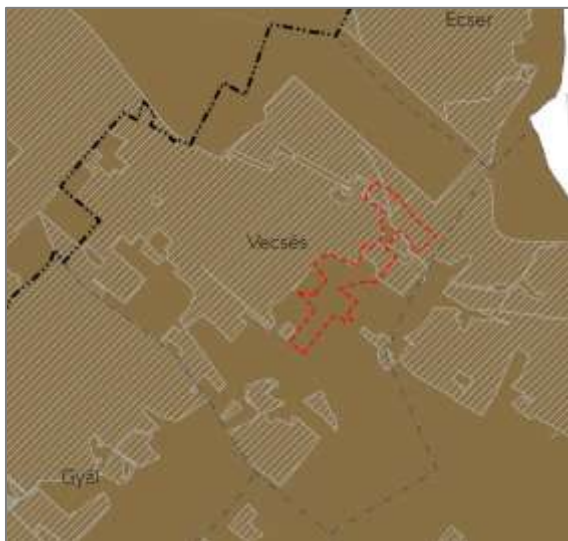
1/4. számú melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete: Vecsés, és ezáltal a tervezési terület teljes területe érintett az övezet által. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MR. 5.§-a tartalmazza:

„**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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

A tervezett beruházást Vecsés I-II. ivóvízbázis hidrogeológiai védőidom „A” és „B” zóna felszíni vetülete érinti, így tervezett létesítmény csak a vonatkozó jogszabályokban meghatározott előírások, korlátozások betartásával és figyelembevételével helyezhető el. A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) számú országos rendeletben foglaltak szerint kell betartani. Ezenkívül a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 8.§ c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében a tervezési területen tervezett tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát. A Vecsés-1 és Vecsés-3 jelű olajkitermelő kutak környezetében vízminőséget ellenőrző monitoring kutak kerültek kiépítésre.



8. ábra: MvM rendelet 2/1. melléklete – részlet a tervezési terület lehatárolásával

2/1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések: Az övezet Vecsés teljes területét, így a tervezett módosítással érintett területet is érinti. Az MR. 8.§-a fogalmaz előírásokat az övezetre vonatkozóan, ennek értelmében:

„**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.”

Vecsés esetében az ismert ásványi nyersanyagvagyon a kavics.

A tervezett beruházás keretében a Vecsés-1-2-3. jelű olajtermelő kutak hasznosítása tervezett egy új olajgyűjtő állomás létesítésével, melyeket föld adatti vezetékhálózat köt össze. Az olajkitermelő helyek és gyűjtőállomás megfelelő övezetbe történő átsorolására adott településrendezési módosítási javaslat részét képezi.

2.2.2. Pest Megye Területrendezési terve

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

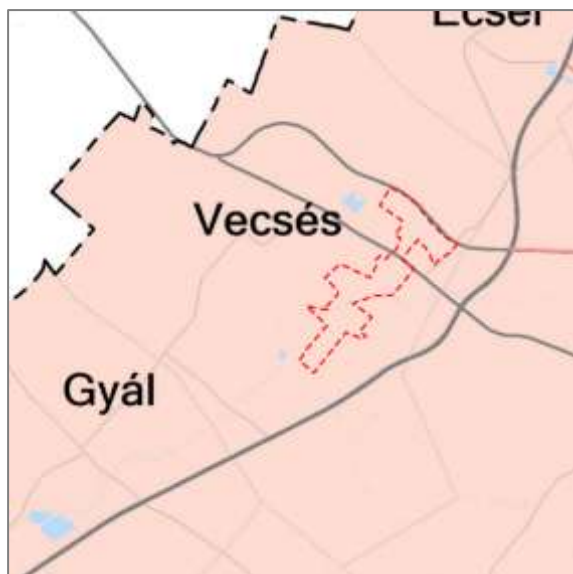
„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet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

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

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

PMTrT 3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Vecsés egész területét és ezzel együtt a tervezési területet is érinti a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.



9. ábra: PMTrT 3.13.2. melléklet – részlet a tervezési terület lehatárolásával

A PMTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

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

A tervezett beruházás keretében logisztikai hasznosítás nem tervezett.

2.2.3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)

A dokumentum alapvető célja, hogy az ország átfogó fejlesztési szükségleteire reagálva jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határozzon meg 2030-ig, országos szinten. Az OFTK nemzeti jövőképe, hogy „Magyarország 2030-ban Közép-Kelet Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetését biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal”.

A tervezett módosítás vonatkozásában elmondható, hogy az OFTK támogatja a nemzetgazdasági jelentőségű infrastruktúrák fejlesztését, továbbá az energiabiztonság erősítését, melynek megvalósulásához a tervezett olajkutak és szállító vezetékek is hozzájárulhatnak. A dokumentum továbbá tudatosítani kívánja az energiatermelésben és az ásványi nyersanyagok kitermelésében rejlő lehetőségeket, ugyanakkor szem előtt tartja, hogy az ilyen jellegű gazdasági fejlesztéseknek területi igénybevétele vegye figyelembe a tájvédelmi szempontokat és az erőforrások megújulását.

Ezenfelül különösen fontos az energiaellátás, illetve az infrastruktúra hálózatok biztonságos és színvonalas elérhetőségének biztosítása minden település lakói számára. Ugyanakkor ezzel egy időben törekedni kell az anyag- és energiahatékonyságra, az energiatudatos környezet követelményrendszerének kialakítására, valamint a megújuló energiaforrások használatának támogatására. Területi prioritás a saját térségi energiarendszerek kialakítása által az önellátó, helyben záródó rendszerek létrejöttének elősegítése.

Bár az OFTK a fosszilis energiahordozóktól való függés mérséklését támogatja, az erőforrás-hatékonyság és kiaknázás, az energiabiztonság biztosítása érdekében a tervezett módosítás nem ellentétes az OFTK céljaival.

Pest megyei koncepciók és programok

A Pest Megyei Területfejlesztési koncepció 2014-2030, a Pest Megyei Területfejlesztési Program 2021-2027, valamint Pest Vármegye Integrált Területi Programja 6.0 (2021-2027) nem fogalmaz meg olyan konkrét célt, mely a tervezett módosítás megvalósítását gátolná, ellehetetlenítené. Ugyanakkor vannak olyan általános célok és fejlesztési irányok, amelyek közvetetten érintik azt.

A dokumentumok szerint Pest vármegye egyik alapvető célja a gazdaság dinamizálása, értékteremtő és versenyképességének növelése, a Feriegyi Gazdasági Övezet integrált fejlesztése, a nagyobb léptékű hálózatos infrastruktúrák fejlesztése, valamint az energiahatékonyság növelése és az energetikai fejlesztések (megújuló energiahasználat) támogatása. Ezek alapján a tervezett új kutak és összekötő vezetékek jövőbeni működtetése – bár a fosszilis energiahasználat bővítését jelenti – egy rendszerszintű racionalizációt jelent, mely az energiaellátás biztonságát támogatja. A dokumentumok alapján a tervezett beruházás megvalósítása során a környezeti hatások minimalizálására kell törekedni.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2026. 01. 13-án hozott határozata alapján a tervezett kőolajtermék szállítóvezeték létesítésének jelentős környezeti hatása nincs, így környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. Ugyanakkor a Beruházó a SENEX Környezetgazdálkodási Kft-től több vizsgálatot is elrendelt a természeti és környezeti hatások minimalizálása érdekében.

2.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

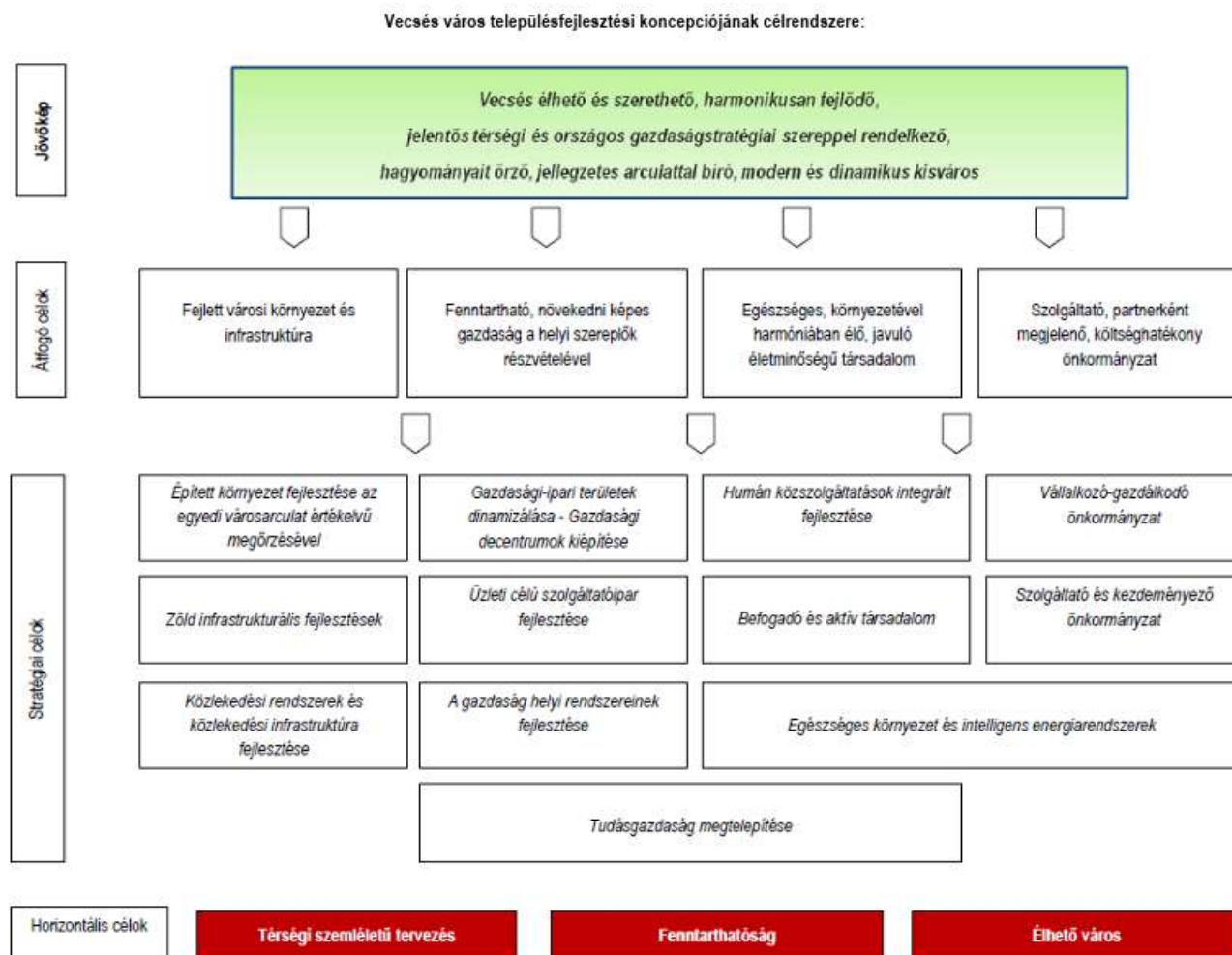
2.3.1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok bemutatása

Vecsés Város Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióját (TKF) Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 45/2015. (III.24.) határozatával hagyta jóvá, míg a város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS) 6/2016. (I.26.) Kt. határozatával fogadta el. Csepel Településfejlesztési Koncepciója 2021-2034.

2.3.1.1. Vecsés Város Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciója 2014-2028 (TFK)

A településfejlesztési koncepció Vecsés város hosszútávú jövőképét határozza meg 2014-2028 időszakra, mely szerint a következő évek célja, hogy „Vecsés élhető és szerethető, harmonikusan fejlődő, jelentős térségi és országos gazdaságstratégiai szereppel rendelkező, hagyományait őrző, jellegzetes arculattal bíró, modern és dinamikus kisváros” legyen. A célok eléréséhez egy átfogó célrendszer került kidolgozásra, mely egyaránt érinti az épített és természeti környezetet, a társadalmat, a gazdaságot, illetve a szabályozási, adminisztratív rendszereket.

Az átfogó célok megvalósításához több stratégiai cél is hozzájárul, melyek az alábbiakban láthatók:



10. ábra: Vecsés város településfejlesztési koncepciójának célrendszere (forrás: TFK 37.o)

A tervezett beruházást közvetlenül egyik stratégiai cél sem támogatja, ám a beruházás sem lehetetleníti el egyik cél megvalósítását sem. Közvetetten az „Egészséges, környezetével harmóniában élő, javuló életminőségű társadalom” átfogó cél érinti a tervezett fejlesztést, melynek keretében az energiahatékonyság támogatása és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés biztosítása kulcselem. Ezenkívül az „Egészséges környezet és intelligens energiarendszerek” stratégiai cél érinti a tervezett módosítás elemeit. Ennek keretében cél az erőforrás-felhasználás hatékonyságának előmozdítása, valamint hosszútávon a megújuló energiaforrások előtérbe helyezése a fosszilis alapú energiák használatával szemben.

2.3.1.2. Vecsés Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2021-2027 (ITS)

A vecsési ITS a TFK-ban meghatározott átfogó és stratégiai célokhoz igazodik, azonban rövidebb időtávban alkalmazza azok fejlesztési elképzeléseit. Az ITS ennek értelmében stratégiaileg 10 tematikus és 1 területi célkitűzést határoz meg, továbbá 3 akcióterületet jelöl ki. Az akcióterületi fejlesztéseken kívül egyedi (puntuális) fejlesztéseket, projektcsomagokat, helyileg lokalizálható hálózatos fejlesztéseket, illetve egész városra kiterjedő hálózatos fejlesztéseket is megfogalmaz. Ezen elemek közül közvetlenül egyik sem érinti a tervezési területet, illetve az azon tervezett beruházást.

Közvetetten a tervezett beruházást a „Környezettudatos város és társadalom” és a „Digitális város” stratégiai cél érinti. Ugyanakkor az ezekben megfogalmazott fejlesztési programelemek nem befolyásolják a tervezett módosítás megvalósulását, és az sem lehetetleníti el a dokumentumban meghatározott célok elérését.

2.3.2. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata a tervezett módosítás vonatkozásában

2.3.2.1. Vecsés Város Településszerkezeti Terve (TSZT)

Vecsés Város Településszerkezeti tervét a 94/2016.(IV.26.) határozattal hagyta jóvá Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A terv elfogadása óta több alkalommal módosult.

A tervezési terület a hatályos TSZT szerkezeti tervlapja szerint **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület, **V** jelű vízgazdálkodási terület, **Má** jelű általános mezőgazdasági terület, **Tk** jelű természetközeli terület, **KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési terület, tervezett **Vi** jelű intézményi vegyes terület, **Ev** jelű védelmi erdőterület, valamint meglévő és tervezett **Gks** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználást érint. A tervlapon ábrázolt műszaki infrastruktúra elemek közül a tervezési területet tervezett települési jelentőségű út (Budai Nagy Antal utca, Középhalom dűlő, Mátyás utca), meglévő települési jelentőségű út (Kakucsi utca), országos másodrendű főút (4-es főút, Új Ecseri út), valamint ezeket kísérő tervezett kerékpárút érinti.

A hatályos TSZT előírásai alapján a tervezett beruházás során a következőket kell figyelembe venni:

TSZT 1.1.2.3. „Vecsésen feladat az erdőszültségi arány optimalizálása, **az új vonalas létesítményeknél az ökológiai kapcsolatokat gátló hatások mérséklése**, a régieknél az ilyen kapcsolatok újbóli biztosítása.”

TSZT 1.1.2.4. „Elérendő cél [...] az ökológiai folyosók területén, illetőleg a vízbázisok környezetében a korábbi mezőgazdasági tájhasználat fenntartása és extenzivitásának növelése, a beépítések minimalizálása, a meglévő állapotok, a kialakult- és potenciális tájhasználat, a talajok termőképessége, valamint a kialakult telekméretek alapján a mezőgazdasági területek külön övezetbe sorolása, az egyes mezőgazdasági területek használhatósági korlátainak, a tájhasználat elvárt fejlődési irányainak függvényében.”

TSZT 1.1.2.5. „A Településszerkezeti terv a vízgazdálkodási területek, patakmedrek, vízbázisok védelmének feltételeit biztosító területhasználatot javasol. A környezetükben beépítésre szánt területeket csak a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő infrastruktúra kiépítése és bizonyos országos jogszabályokban meghatározott korlátok mellett lehet igénybe venni.”

A hatályos TSZT 2. mellékletét képező Védelmi és korlátozási tervlapja alapján a tervezéssel lehatárolt terület a következő elemeket érinti (kiemelve, amelyeket a tervezett nyomvonal közvetlenül érint):

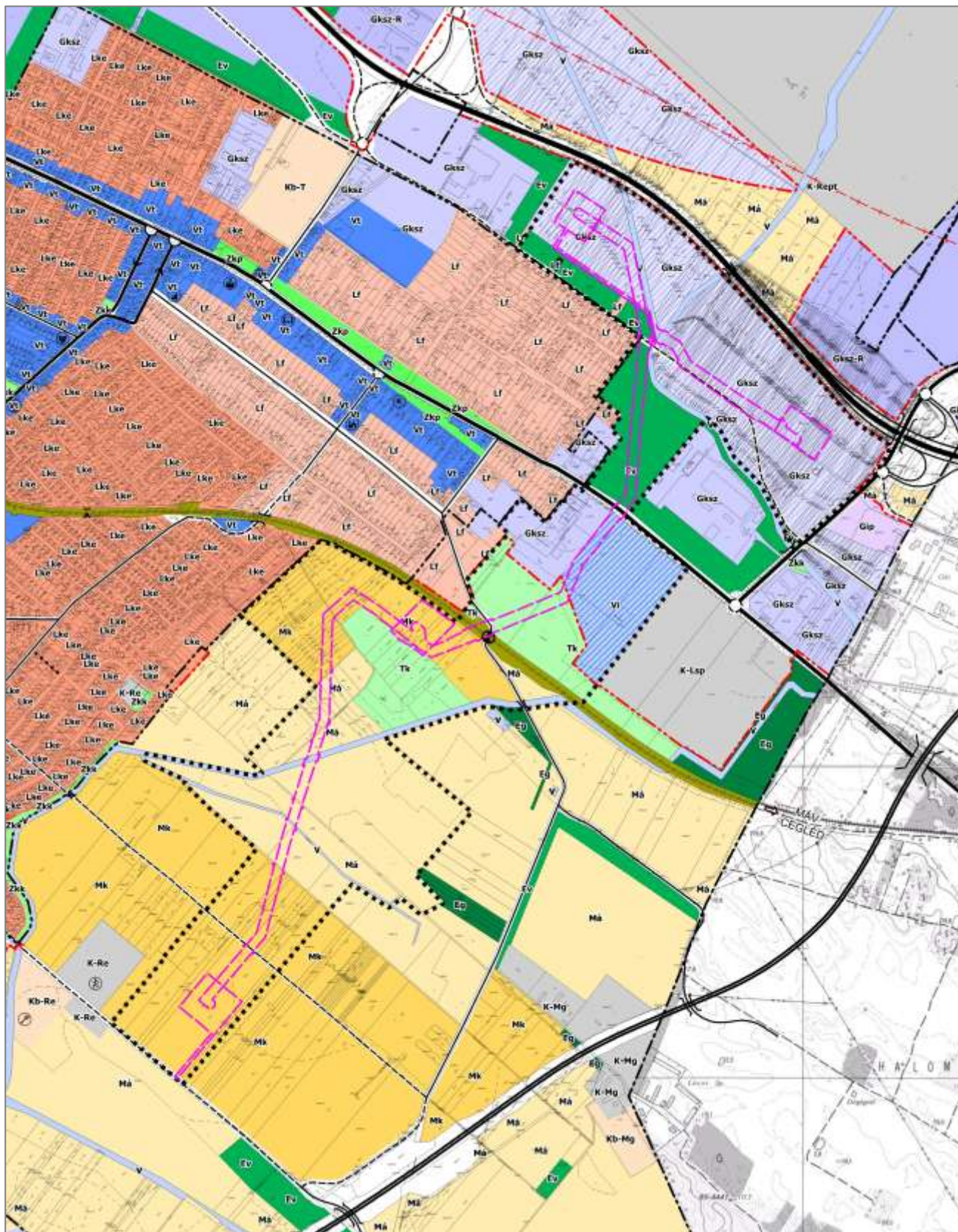
- Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete
- Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete
- **Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „A” és „B” zóna felszíni vetülete**
- **Országos ökológiai hálózat területe**
- Ex lege védett mocsár területe
- **Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok**
- **Régészeti lelőhely**
- **Nagyközépnymású gázvezeték**
- Szennyvízátemelő védőtávolsága
- **Utak, vasút védőtávolsága**
- **Adótorony védőtávolsága**
- Kőolajvezeték és védőtávolsága
- Zajvédelmi hatásterület

A hatályos TSZT előírásai alapján a következők vonatkoznak a tervezési területre:

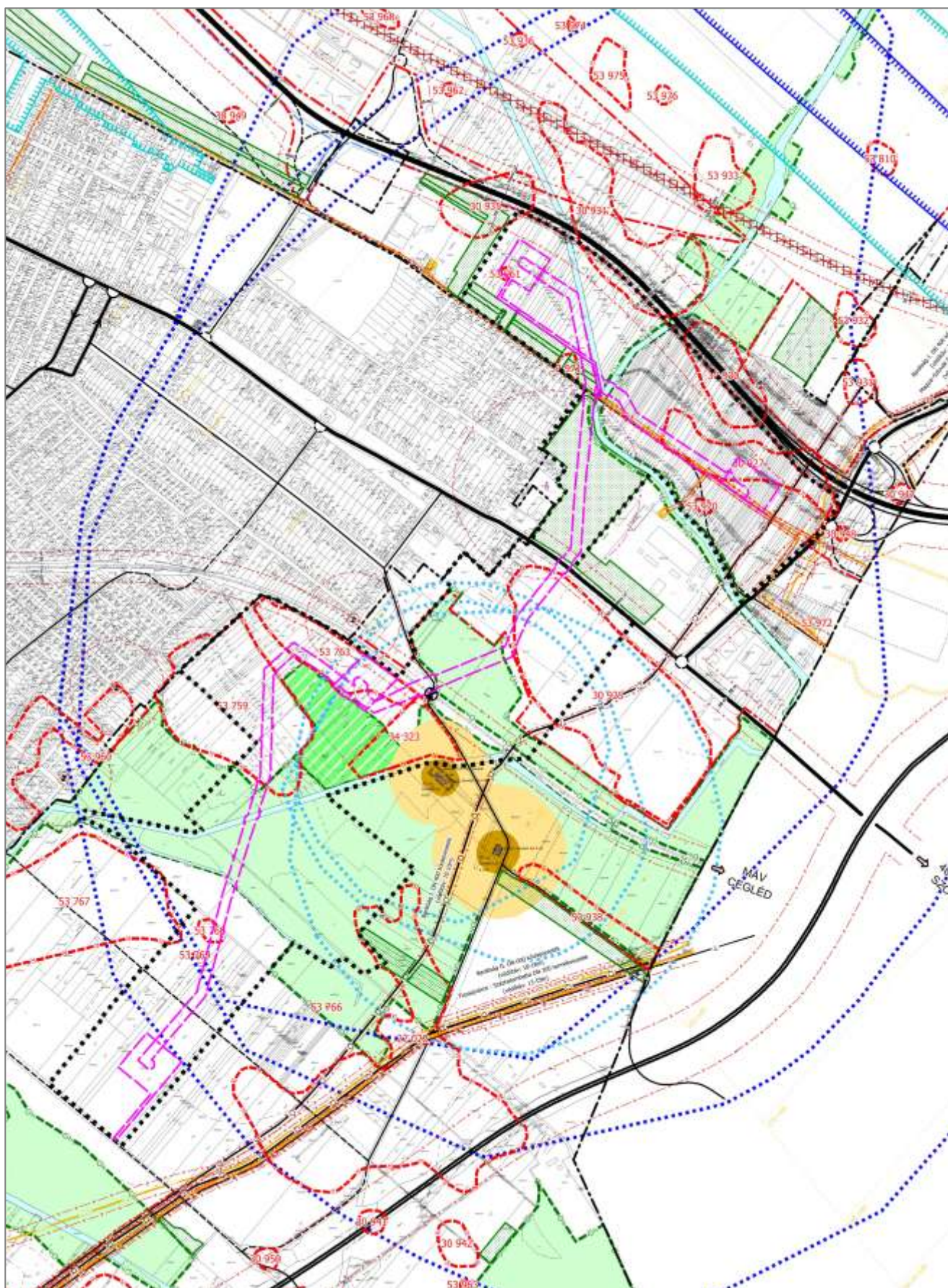
TSZT 1.4. „A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A Településszerkezeti tervben rögzített régészeti lelőhelyek védelmét a szabályozási tervekben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell.”

TSZT 1.7. „A vízminőség védelmekor a legfontosabb a vízbázisok védelme (különösen a II. jelű, távlati víznyerés szempontjából fontosabb vízbázis esetében) a terület-felhasználás fenntartható fejlesztésével, [...] a környezetvédelmi korlátozások szigorú betartásával, a szennyezések lehetőségének minimális mértékre csökkentésével, a vízbázis védőövezetek további pontosításával, lehatárolásával és védelmével, [...]”

A fentiek betartása és figyelembevétele mellett a tervezett beruházás megvalósítását a TSZT előírásai nem lehetetlenítik el.



11. ábra: Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap – részlet
(a fekete lehatárolás a teljes tervezési területet, a piros a beruházás keretében ténylegesen érintett területeket jelöli)

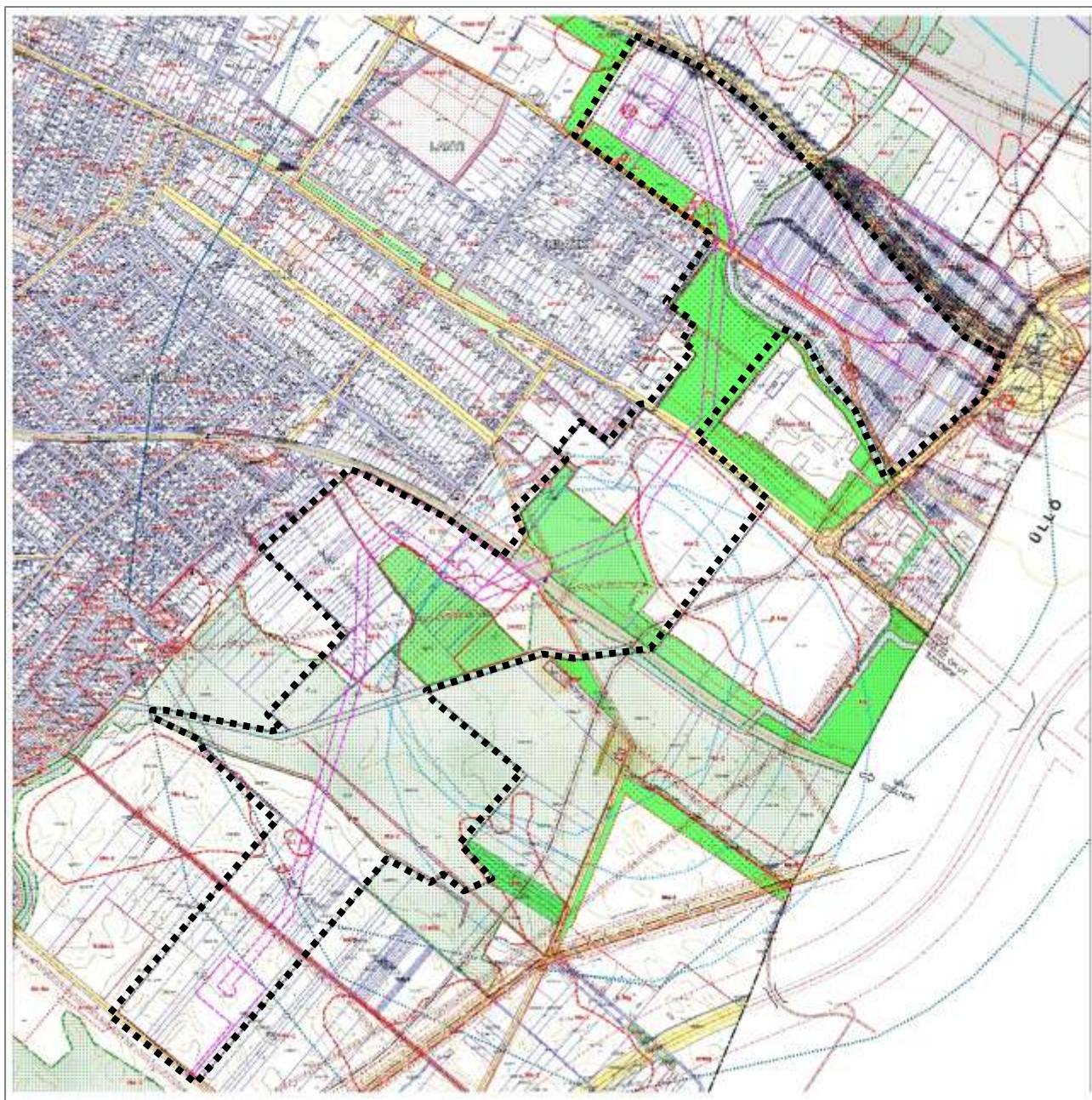


12. ábra: Hatályos TSZT Védelmi és korlátozási tervlap – részlet
(a fekete lehatárolás a teljes tervezési területet, a magenta a beruházás keretében ténylegesen érintett területeket jelöli)

2.3.2.2. Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ és SZT)

Vecsés Város Építési Szabályzatát és a mellékletét képező Szabályozási tervet a 6/2016.(IV.28.) Önk. rendelettel hagyta jóvá Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A terv hatálybalépése óta több alkalommal módosult.

A tervezési terület a hatályos Szabályozási terven **Mk-1** és **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági övezetet, **Má-1** és **Má-2** jelű általános mezőgazdasági övezetet, **V-M** jelű vízgazdálkodási terület övezetét, **Tk-1** jelű természetközeli terület övezetét, **Gksz-SZ-2** jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetét, **Lf-O-2** jelű falusias lakóterület építési övezetét, **Ev** jelű védelmi erdő övezetét, valamint **KÖu** jelű közlekedési terület övezetét és **KÖk** jelű kötőtpályás közlekedési terület övezetét érinti. A beépítésre szánt építési övezeteket (Gksz-SZ-2; Lf-O-2) a beruházás során megvalósuló infrastruktúra hálózati elem nyomvonala közvetlenül nem érinti.



13. ábra: Hatályos SZT – részlet
(a fekete lehatárolás a teljes tervezési területet, a magenta a beruházás keretében ténylegesen érintett területeket jelöli)

A tervezett műszaki infrastruktúra elem a hatályos Szabályozási terv alapján a következő elemeket érinti (félkövérrel, melyeket a tervezett nyomvonal közvetlenül is érint):

- 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” és „B” zóna felszíni vetülete**
- **22kV-os légvezeték és biztonsági övezete**
- **Régészeti lelőhely**
- **Országos ökológiai hálózat területe**
- Országos ökológiai hálózat magterülete
- **URH torony védőterülete**
- Szennyvízátemelő védőtávolsága
- Kőolajvezeték és védőtávolsága (Barátság 1. kőolajvezeték)
- **Utak és vasút védőtávolsága**
- **Nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága**
- Közműlétesítményhez tartozó zajvédelmi hatásterület
- **Karbantartási sávval érintett vízgazdálkodási terület**
- **Tervezett kerékpárút, vagy kerékpárosbarát nyomvonal**

A következőkben a hatályos VÉSZ azon előírásait vizsgáljuk meg, melyek befolyásolják a tervezett infrastruktúrahálózat kiépítését, megvalósítását:

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

(4) A kül- és belterület erdőterületei más területfelhasználás számára nem szüntethetők meg, kivéve a) ha e rendelet, illetőleg a mellékletét képező szabályozási terv más felhasználást irányoz elő; b) ha a közútfejlesztés során más változatban a nyomvonal kiépítése nem megoldható; c) egyéb térségi közmű- és közbiztonsági építmények elhelyezésekor; d) ha az erdőről szóló törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben előírt fapótlási kötelezettség Vecsés közigazgatási területén belül egyidejűleg teljesül. [...]

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

„60.§ (1) A védelmi erdő övezetében - erdei kilátó és magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet."

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

„62.§ (2) Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a) az 1500 m² -t meghaladó méretű földrészleten egy – a nádas és gyepek művelési ágban nyilvántartottak kivételével - elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, b) huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el; c) birtokközpont nem alakítható ki; d) kerítés nem létesíthető."

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

„63.§ a) V-M jelű övezet a településen lévő élővízfolyások medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csapadékvíz-elvezető csatornák medre és parti sávja. Az övezetben aa) a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el; ab) egyéb építmény nem helyezhető el; ac) a felszíni vízfolyások, vízlevezető árkok parti sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell biztosítani: a vízfolyások, csatornák part-éleitől 6,0-6,0 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part-éleitől min. 3,0-3,0 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3,0 m, a másik oldalon legalább 1,0 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-éleitől legalább 3,0 m széles sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni."

„**63.§** (3) Az övezetek területén építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
(4) A vízbázisokra, vízműutakra és egyéb vízbeszerzésre megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell. Ennek kijelöléséig a szabályozási terven ábrázolt ideiglenes védőidomokat kell figyelembe venni.”

„**64.§** (1) A Tk-1 jelű övezetű mocsaras terület a nemzeti ökoháló részét képező magterület övezete.
(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, a terület földrészleteinek művelési ága nem változtatható meg.”

A HÉSZ egyéb vonatkozó előírásai:

„**6.§** (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. (2) Az (1) bekezdésben érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.”

„**8.§** (1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított, természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terven tartalmazza: a) Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei: aa) magterület, ab) ökológiai folyosó. [...]

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó országos természetvédelmi és térségi területrendezési jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) Az ökológiai hálózattal érintett építési övezetekben, illetve az országosan védett és nyilvántartott területeken építési tevékenység, épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése az illetékes környezetvédelemért és természetvédelemért felelős szerv bevonásával engedélyezhető.”

„**10.§** (2) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.”

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

„**15.§** (4) Felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, vízfolyások betemetése, eltorlaszolása, nyomvonalának módosítása, az elfolyásának bármilyen módon változtatása, megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.”

„**22.§** (2) A telek csak egyszerű, elsősorban téglány alakzattal alakítható, olyan módon, hogy az az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legyen. Nyúlványos (nyeles) telek nem létesíthető.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be. [...]

(5) **A közműellátást szolgáló mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezése céljából bármely építési övezetben és beépítésre nem szánt övezetben az előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.”**

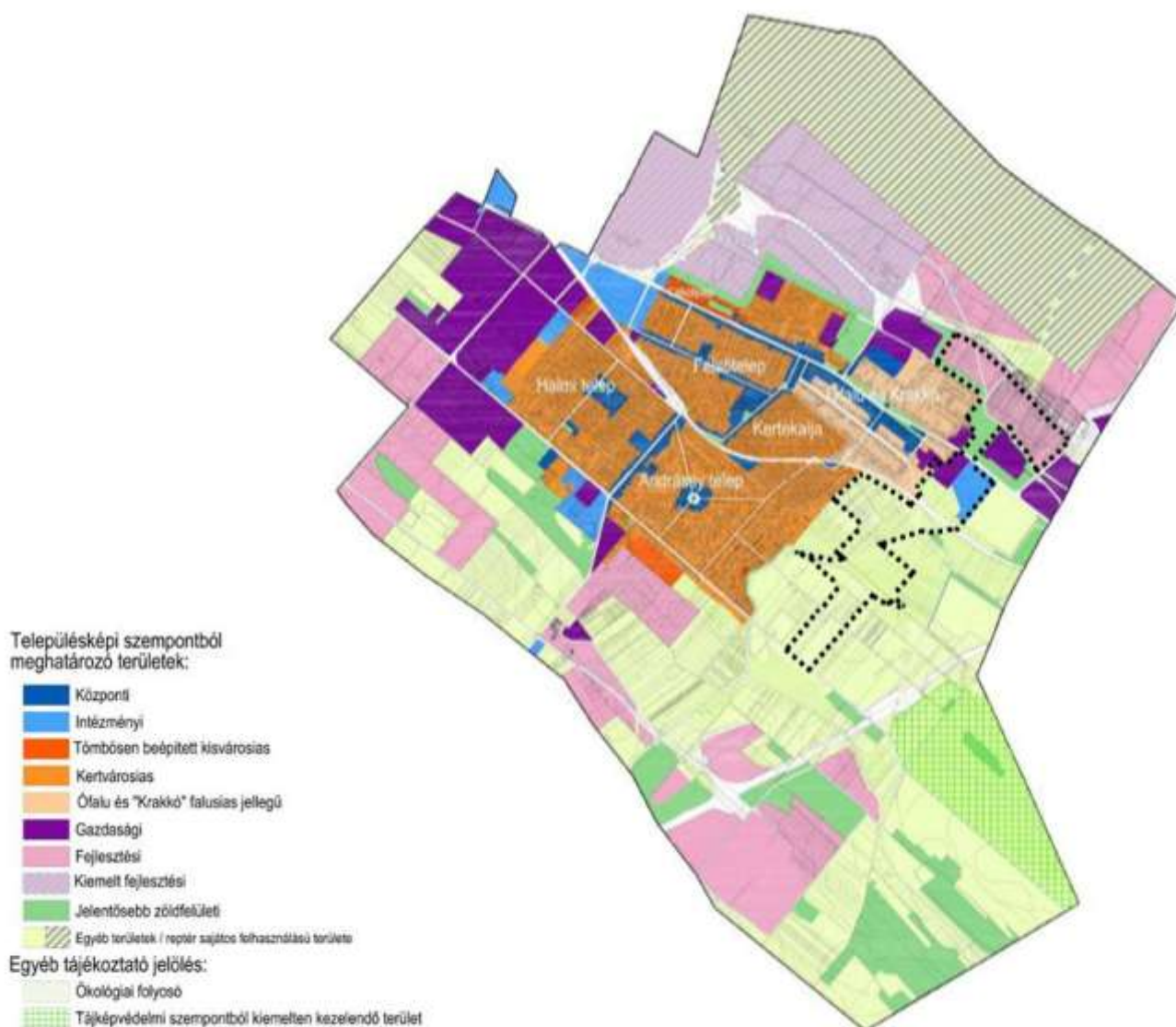
„**54.§** (1) **Újonnan kialakítandó** lakóterületen legalább 14,0 m; vegyes, gazdasági és **különleges területen legalább 16,0 m szélességű kiszolgáló utat kell létesíteni.** A lakóterület útjain legalább 5,0 m széles burkolat és egyoldali járda, központi, gazdasági és különleges területen 6,0 m széles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

„**55.§** (1) A 100. számú Budapest-Cegléd vonalon a védőtávolság a szélső vágánytengelytől 50,0-50,0 m, amelyen belül az épületek elhelyezéséhez a közlekedési hatóság és a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.”

A hatályos TSZT és VÉSZ előírásai a tervezett beruházás megvalósítását nem gátolják, az előírások figyelembevétele és betartása mellett lehetővé teszik.

2.3.2.3. Településképi rendelet (TKR) és Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)

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



14. ábra: Hatályos TKR 2. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek bemutatása és lehatárolása – részlet (a fekete lehatárolás a teljes tervezési területet)

A Településképi Arculati Kézikönyv több eltérő karakterű területet különböztet meg a városban a történeti hagyományok, területhasználat, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján, melyekhez építészeti útmutatóval is szolgál. A módosítás során tervezett termékvezeték nyomvonal és hozzá tartozó építmények a következő településképi szempontból meghatározó területeket érintik: egyéb területek, intézményi terület, gazdasági terület, fejlesztési terület, jelentősebb zöldfelület. Ezenkívül a vasútvonal környezetében ökológiai folyosó területek helyezkednek el.

A tervezett termékvezeték felszín alatti kialakítása miatt a település- és tájképet nem befolyásolja. Ugyanakkor a kőolajkutak, illetve a tervezett gyűjtőállomás építményei új elemként jelennek meg a településképből. Ezek létesítése és üzemeltetése egyéb területeken, illetve fejlesztési területeken tervezett. A TAK e területekre vonatkozóan korlátozásokat nem említ. Külterületi meghatározó elemként tűnteti fel a térségi infrastruktúra elemeket, mint a termékvezetéseket, illetve azok védőtávolságait.

A hatályos településképi rendelet alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre és a tervezett beruházásra:

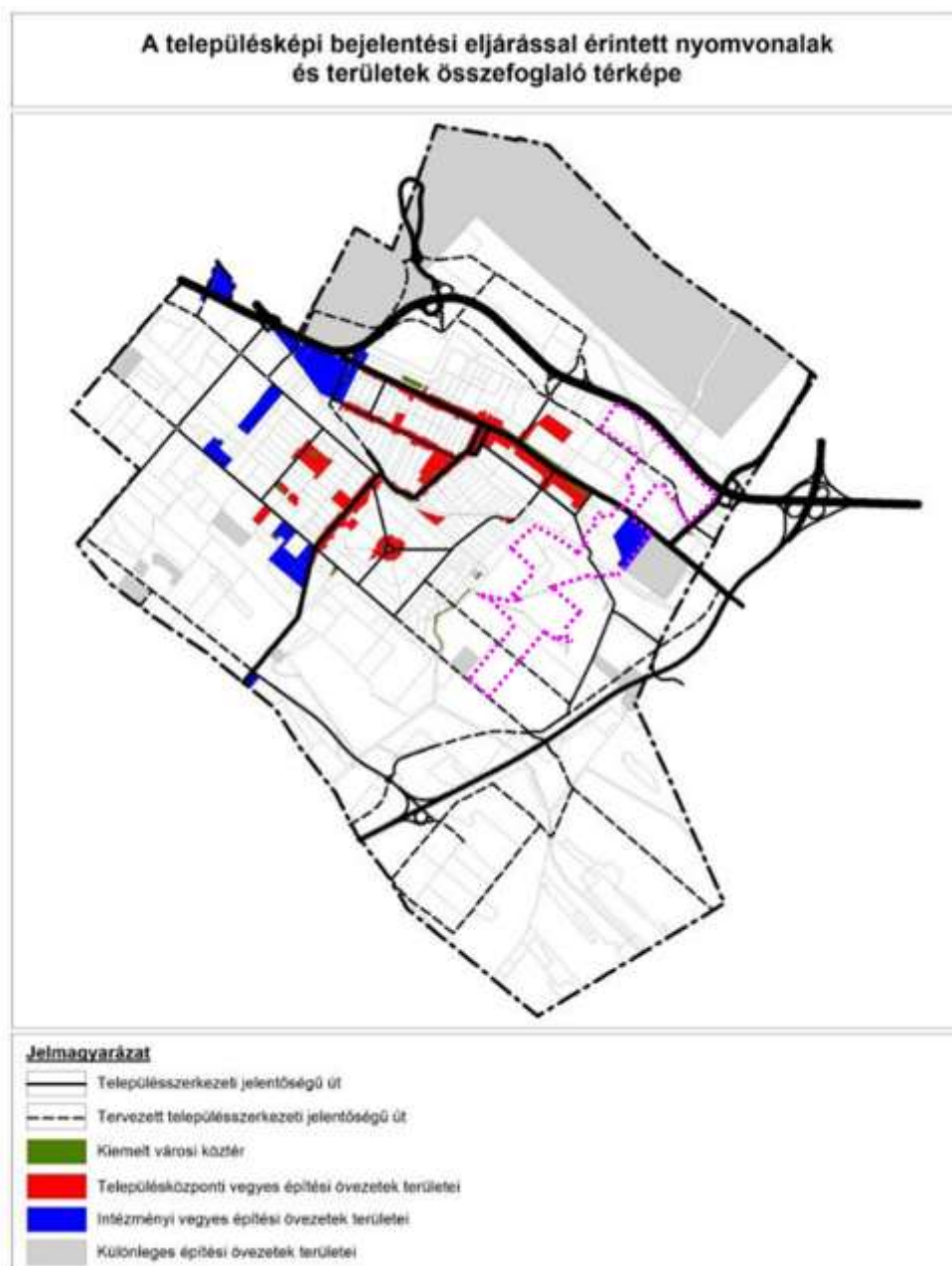
„TKR 16. § (1) A „Fejlesztési”, „Kiemelt fejlesztési” TSZM területen a településképi követelményeket a területre vonatkozó fejlesztési területi funkciónak megfelelő helyi építési szabályzat kidolgozásával és elfogadásával párhuzamosan kell kidolgozni és elfogadni a (2) bekezdésben meghatározott követelmények figyelembevételével.

(2) A „Fejlesztési”, „Kiemelt fejlesztési” TSZM területen, vagy annak részterületén a) az épületek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25,0 métert; b) a településképi követelményeket az arculati kézikönyvben megállapított beépítési terv és – amennyiben az önkormányzat képviselő-testülete arról dönt – közterület-alakítási terv alapján kell meghatározni.”

„19.§ (9) Az „Egyéb” TSZM területeken az építmény anyaghasználatát, színezését, tömegarányait, tömegformálását tájba illeszkedő módon kell kialakítani.

(10) Az „Egyéb” TSZM terület – az országos területrendezési tervről szóló törvényben megállapított, a HÉSZ-ben pontosan lehatárolt és a 2. mellékletben tájékoztatásként megjelenített - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területén a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében az építészeti – műszaki dokumentációnak, vagy településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység esetén, a 6. mellékletnek kötelező része a látványterv, amelyben igazolni kell a tervezett építmény tájba illeszkedését és a településképi követelményeknek való megfelelést.”

„21. § (1) Hírközlési antennák és egyéb sajátos építmények, műtárgyak, egyéb műszaki berendezések nem károsíthatják a településképet, a tájképet. Természeti tájban nyomvonalas létesítményeket, műtárgyakat és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, a természeti értékek megóvása mellett a tájba illeszkedő módon kell kialakítani.”



A TKR 6. melléklete alapján – a településképi bejelentési eljárással érintett nyomvonalak és területek összefoglaló térképe – alapján a tervezési terület intézményi vegyes építési övezetek területét érinti. E területen felszíni építmény nem jelenik meg, a termékvezeték felszín alatt fut.

15. ábra: Hatályos TKR 6. melléklet: A településképi bejelentési eljárással érintett nyomvonalak és területek összefoglaló térképe – részlet (a lila lehatárolás a teljes tervezési területet)

2.4. A MÓDOSÍTÁSRA ELŐÍRÁNYZOTT TERÜLET VIZSGÁLATA

2.4.1. Épített környezet

A tervezett beruházás többnyire beépítetlen szántó, gyep, illetve erdőterületeket érint. A tervezési terület lehatárolása alá nyugaton bár kisebb gazdasági funkciójú területek, zártkertek és lakótelkek is esnek, de ezek közvetlenül nem érintettek a tervezett beruházás során megvalósuló műszaki infrastruktúra elemek, vagy azok védőtávolsága által. Vecsés 1-2-3. olajkitermelő kutakhoz legközelebb északon – a Vecsés-3 számú kút környezetében, attól 35 méterre – található lakott terület, főként földszintes, ritkábban egyemeletes, nyeregteretű épületekkel.

	Vecsés-1 kút	Vecsés-2 kút	Vecsés-3 kút
HRSZ	08/14	0292/29	095/88
Művelési ág	szántó; kivett mocsár	szántó	szántó
Védelem	védett terület	-	védett terület, általánosan védett régészeti lelőhely
Építési engedély	SZTFH-BANYASZ/ 8920-20/2023	SZTFH-BANYASZ/ 6062-13/2022	SZTFH-BANYASZ/ 11012-12/2023
Legközelebbi lakott terület távolsága	220 m	600 m	35 m
Tulajdon	természetes személy	természetes személy	természetes személy

1. táblázat: A megvalósult olajkutak adatai (Forrás: Senex Környezetgazdálkodási Kft. 2025. Egyedi Vizsgálati Dokumentáció; E-hiteles tulajdoni lapok)

A Vecsés-1-2-3 jelű kutak már megvalósult létesítmények, melyek termeltetését bányavállalkozó a fúrási telephelyre telepített mobil egységek (portábilis termeltető rendszer) segítségével valósítja meg. Cél a kutak termelésbe állítása, a kútkörzetekben a megfelelő műszaki infrastruktúra megteremtése, valamint egy központi gyűjtőállomás létesítése, melynek helye jelenlegi szántóterületeket érint. A meglévő és tervezett „létesítmények (gyűjtőállomás, kútkörzet és kútvezeték) építése a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó egyes sajátos építményekre vonatkozó építésügyi hatósági eljárások szabályairól szóló 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 1. melléklet 2. pont 2.2., 2.3. és 2.4. alpontja, továbbá a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó egyes nyomástartó berendezések engedélyezéséről és hatósági felügyeletéről szóló 11/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet alapján a bányafelügyelet építési, létesítési engedélyéhez kötöttek.”¹

A megvalósult Vecsés-1 és Vecsés-3 jelű olajkutak környezetében, mivel a kitermelés vízbázisok védőtávolságát érinti, vízminőség monitoring kutak üzemelnek.

¹ Forrás: Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 jelű kőolaj- és földgázbányászati célú mélyfúrások termelésbe állítása, kútkörzet és kútvezeték, ill. gyűjtőállomás építése. Egyedi Vizsgálati Dokumentáció (Senex Környezetgazdálkodási Kft. 2025)

Vecsés-1 számú kút és környezete:



Vecsés-2 számú kút és környezete:



Vecsés-3 számú kút és környezete:



Az épülő gyűjtőállomás a Mátyás utca folytatásában:



Vezetékfektetés a Mátyás utca folytatásában és az előkészített erdőnyiladék porfogó hálójával:



Kivágott vezeték nyiladék a Mátyás utca és a 400. számú út felől:



2.4.2. Az épített örökség védelme

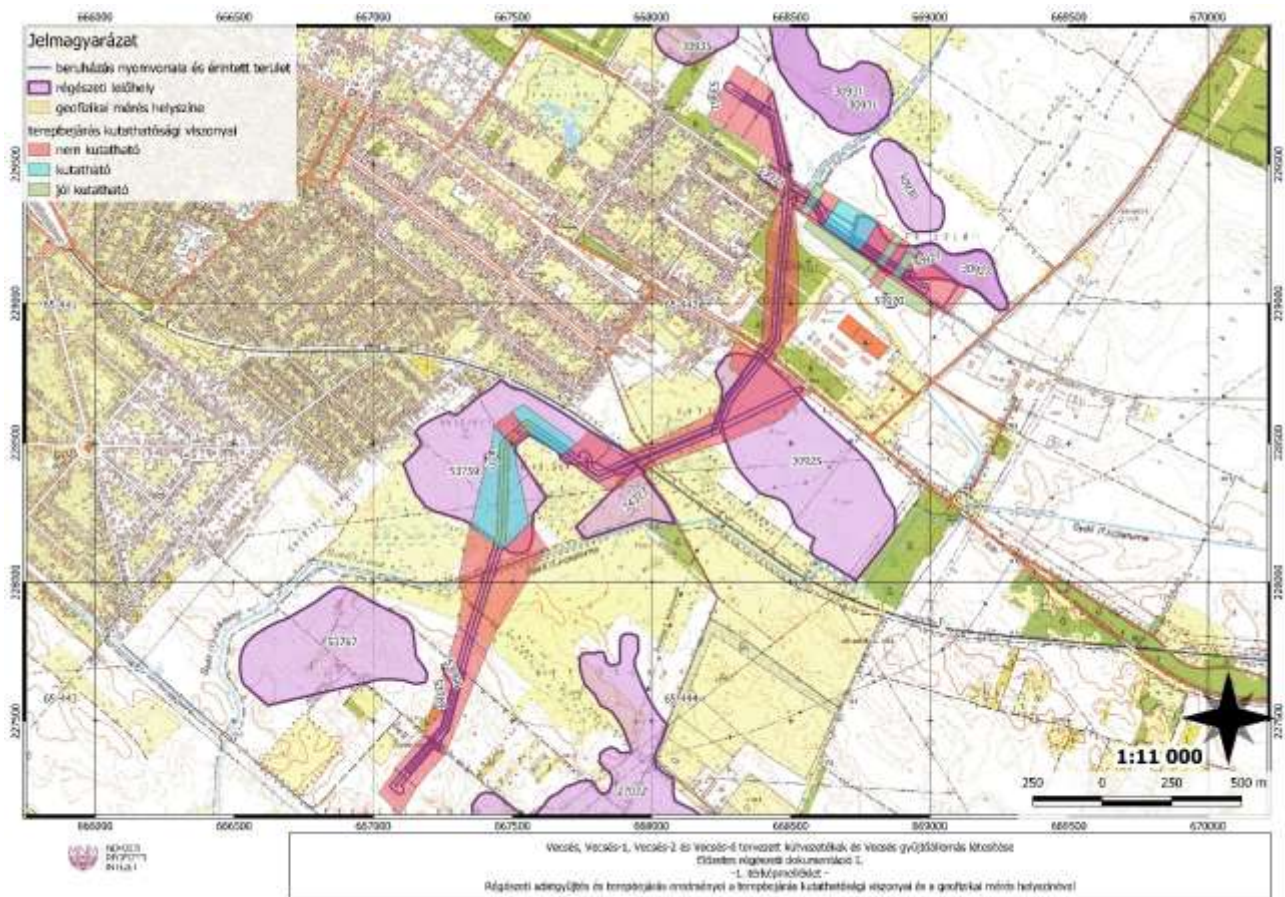
A tervezési területen védett épített érték nincs, ugyanakkor számos régészeti lelőhelyet érint. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztálya szakvéleménye alapján mivel a tervezett módosítás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7.§ 20/a) pontja szerint nagyberuházásnak minősül, így **előzetes régészeti dokumentáció** benyújtása szükséges. A fentieknek eleget téve 2025-ben a Nemzeti Régészeti Intézet elkészítette az „Előzetes régészeti dokumentáció előkészítő munkarész, adatgyűjtés, terepbejárás, geofizikai mérés és műszeres leletfelderítés alapján Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 tervezett kútvezetékek és Vecsés gyűjtőállomás létesítése” (ERD) című dokumentumot. Az ERD alapján a vizsgált terület 250 méteres körzetében a következő régészeti lelőhelyeket azonosították:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Vecsés – M0 49. lelőhely	30925	terepbejárás	telepnyom (felszíni)	Bronzkor-Kora bronzkor	érintett
			terra sigillata	Római kor	
			telepnyom (felszíni)	Szarmata	
			szállás	Árpád-kor	
			telepnyom (felszíni)	Késő középkor	
Vecsés – M0 51. lelőhely	30927	terepbejárás, ásatás, próbaásatás	kőeszköz	Őskor	érintett
			telep	avar	
			salak	Ismeretlen kor	
Vecsés – M0 54. lelőhely	30930	terepbejárás, ásatás	telep	Őskor	250 m-es pufferzóna
				Szkíta	
				Szarmata	
				Avar	
				Árpád-kor	
Vecsés – M0 55. lelőhely	30931	ásatás, terepbejárás, adatgyűjtés	telep/ telepnyom	Őskor	250 m-es pufferzóna
				Szarmata	
				Árpád-kor	
Vecsés – M0 60. lelőhely	30935	ásatás, terepbejárás, adatgyűjtés, régészeti felügyelet	telep	Szarmata	250 m-es pufferzóna
				Középkor	
Vecsés – Kertek-alja I. (Vecsés Kertek-alja II.)	53759 (53763)	ásatás, terepbejárás, régészeti felügyelet	telepnyom	Őskor	érintett
				Bronzkor	
				Szarmata	
			Árpád-kor		
			falú		
			telep	Középkor	
			falú		
			kályha (csempé)	Késő Középkor	
			halom	Ismeretlen kor	
Vecsés 7. lelőhely	53767	terepbejárás	telepnyom (felszíni)	Őskor	250 m-es pufferzóna
				Szarmata	
				Árpád-kor	
Vecsés 8. lelőhely	53768	terepbejárás	telepnyom (felszíni)	Őskor	érintett

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Vecsés 91. lelőhely	53961	terepbejárás, régészeti megfigyelés	telepnyom (felszíni)	Szarmata	50 m-es pufferzóna
			salak	Ismeretlen kor	
Vecsés 104. lelőhely	53970	terepbejárás	telepnyom (felszíni)	Középkor	250 m-es pufferzóna
Vecsés 105. lelőhely	53971	terepbejárás	telepnyom (felszíni)	Őskor	50 m-es pufferzóna
				Szarmata	
Vecsés 9. lelőhely	53769	terepbejárás	szórvány-lelet	Őskor	50 m-es pufferzóna
Vecsés – Káposztaföldek K-i része	34323	helyszíni szemle	telepnyom (felszíni)	Árpád-kor	50 m-es pufferzóna
Vecsés 4. lelőhely	27022	ásatás, terepbejárás, régészeti felügyelet	telep	Vatyai kultúra	250 m-es pufferzóna
				Székfa	
				Keleti Hallstatt kultúra	
				Szarmata	
				Árpád kor	
			kemence	Ismeretlen kor	
			földbe-ásott ház		
sír					
Vecsés – Kertek-alja, Templomdomb**	Új lelőhely	terepbejárás, adatgyűjtés, fémkeresős kutatás, geofizikai mérés, ásatás	templom	Árpád kor	50 m-es pufferzóna (10 m-en belül)
				Középkor	
			templom körüli temető	Árpád kor	
				Középkor	

Félkövérrel kiemelt: a terepi kutatások alapján módosított területű, vagy újonnan létrehozott lelőhely

**a korábbi múzeumi kérelem és a terepi kutatások alapján kiemelt védelemre javasolt lelőhely



16. ábra: Feltárt és érintett régészeti területek területi lehatárolása (Forrás: Nemzeti Régészeti Intézet
Előzetes régészeti dokumentációja, 2025)

Az ERD-ben végzett felmérések alapján 15 régészeti lelőhelyet azonosítottak, melyből a tervezési területen futó tervezett műszaki elem nyomvonala 4 lelőhelyet érint közvetlenül és további 5 lelőhelyet érint 50 méteres övezeten belül. Egy régészeti lelőhelyen kerültek elő az épített örökség elemeire utaló jelenségek, mely a tervezett nyomvonalas beruházástól kb. 10 méterre fekszik. Ezenkívül a korábban 53759 azonosítójú területen került azonosításra helyben megtartandó örökség (középkori templom), melyet a *Kormány, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 21.§ (3) bekezdése alapján a földmunkával el kell kerülni. A tervezett nyomvonal az értéket közvetlenül nem érinti, ugyanakkor környezetében elkerülendő a munkagépekkel való felvonulás a talajtömörödés meggátítása érdekében.

2.4.3. Zöldfelületek, táj- és természetvédelem

2.4.3.1. Zöldfelületi rendszer

Vecsés településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában nehezen tudnak új kapcsolatokat biztosítani. A meglévő rendszer kialakult, a kapcsolatokat a vízfolyások és utak menti zöldfelületek, fasorok, galériaerdők és a beépült területek zöldfelületei biztosítják. Sok esetben az időszakos növényborítottságú művelt mezőgazdasági területek biztosítják a kapcsolatot.

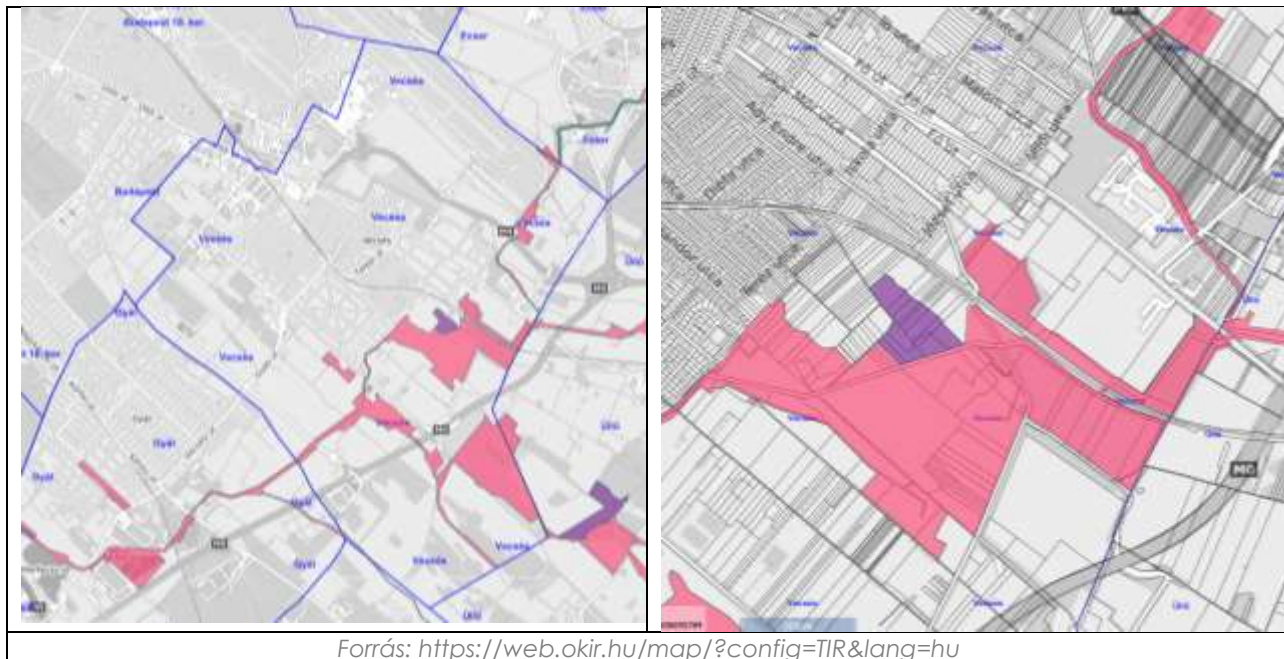
A tervezési területeken kialakult zöldfelületről, zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a most tervezett beruházás megvalósítása során a tárgyi ingatlanok zöldfelületei megújításra kerülnek a VÉSZ előírásainak a figyelembevételével. Az építési engedélyezési terveknek az ingatlan zöldfelületeinek megvalósítási javaslatát is tartalmazniuk kell.

A jelenlegi zöldfelület mértéke sem 100 % a vizsgált fejlesztési területeken belül. A tervezett fejlesztést követően a zöldfelületek aránya tovább csökken, ami megfelel a TSZT-ben hosszútávra tervezett területfelhasználásban kialakítható építési övezetekre/övezetekre vonatkozó OTÉK előírásnak.

A zöldfelületek fejlesztéséhez a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni, és javasolt minél nagyobb felületen az egyszintes gyepterületek helyett háromszintes (fa-cserje-gyep) és kétszintes (gyep-cserje) növényállományt kialakítani nemcsak a zöldfelületi rendszer érdekében, hanem a klímaváltozás hatásainak mérséklése, valamint a biodiverzitás erősítése érdekében is.

2.4.3.2. Táj- és természetvédelem

A kutak környezetében és a gyűjtőállomás tervezési területén országos vagy helyi jelentőségű védett terület, érték nem található.



A tervezési terület egésze sem érintett a Kék vércse-védelmi (szántó) területtel, nem érintett az Alföldi madárvédelmi (szántó) területtel, nem érintett a Túzokvédelmi gyepterülettel, nem érintett az Alföldi madárvédelmi gyepterülettel, és nem érintett a Nappali lepkevédelmi gyepterülettel sem.

Azonban a kutak közti és a gyűjtőállomásra eljutó vezetékek érintik az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét, és kikerülnek a magterület övezetét, az ex lege védett lápterületet.

Míg a nem védett területeken nyílt árkos kialakítással, majd vezetékfedéssel történik a fejlesztés, addig, ahol a tervezett vezeték védett értékeket érintene, ott irányított fúrással történik a vezetékfektetés. (A 010 hrsz közút, 011 hrsz vasút, 013 hrsz közút, Vecsés 017/23 és /4 hrsz védett területrész és elektromos légkábel keresztezése)



17. ábra: természetvédelmi érintettség Forrás: Senex Környezetgazdálkodási Kft.: Előzetes vizsgálati dokumentáció-2025.01. (bal); forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/> (jobb)

A tervezett vezetékek az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeken is keresztül mennek, melyek erdőrészelei faanyagtermő területek. Faállományuk tekintetében a tölgyes vegyes állomány dominál. Az erdőrészek természetességi állapotuk vonatkozásában kultúrerdő kategóriába soroltak. A tervezési területet több erdőrésztet is érinti (23/D2, 23/C2, 23/A2, 23/A1, 30/T16, 30/S2) a vezetékek fektetése révén. A 23-as számú tagok állami tulajdonban vannak, míg a 30-as számú tagok magán tulajdonúak. Az erdőrészek területfelhasználása nem változik a településszerkezeti tervben és a szabályozási terven lévő Ev övezet is marad, azonban a vezetékek fektetéséhez az 2009. évi XXXVII. törvény (erdőtörvény) 77. § (1) d) pont szerint az erdő termelésből való kivonásával nem járó, de annak rendeltetésszerű használatát tartósan akadályozó igénybevételnek számít. Erdőt igénybe venni az erdőtörvény 78-82. § előírásai szerint lehet.

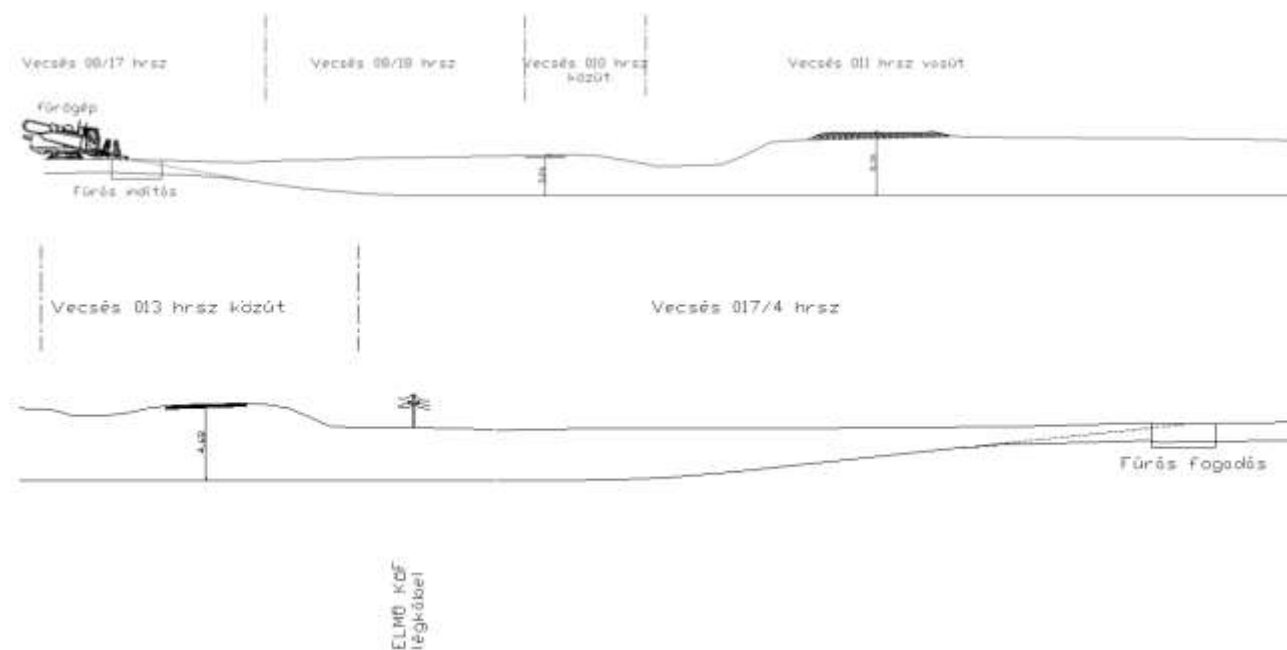
Erdőrésszet	Méret (ha)	Elsődleges rendeltetés/tulajdon	Fatermő-képesség (m3/ha)	Fakészlet (m3/ha)	Védettség	Faállomány típusa
23/D2	0,07	Faanyagtermelő/állam	9,7	259	nem védett	egyéb lomb elegyes-kocsányos tölgyes
23/C2	0,06	Faanyagtermelő/állam	12,1	226	nem védett	nemes nyáras
23/A2	0,25	Faanyagtermelő/állam	7,2	216	nem védett	tölgyes-erdei fenyves
23/A1	6,81	Faanyagtermelő/állam	7,2	216	nem védett	tölgyes-erdei fenyves

Erdőrészlet	Méret (ha)	Elsődleges rendeltetés/tulajdon	Fatermő- képesség (m3/ha)	Fakészlet (m3/ha)	Védettség	Faállomány típusa
30/TI 6	0,04	-/magán	0	0	nem védett	–
30/S2	0,02	Faanyagtermelő/magán	13,2	244	nem védett	akácos- nemes nyáras

2026. év közepére a Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály PE/ERDŐ/4723-4/2024 és PE/ERDŐ/4157-8/2025 ügyiratszámú határozataival megadott engedély alapján az olajvezeték 5-5m-es, rövidebb szakaszokon 10-10 m-es védőterületén belül a fakivágás megtörtént erdővédelmi járulék megfizetése mellett, összesen 0,49 ha nagyságú területen, amely a továbbiakban erdőterületen belüli nyiladék lett.

Az erdőtől délre és északra mezőgazdasági művelés folyik, egyes részei azonban parlagon állnak, ahol főként az egyszintes (gyepszínti) vegetáció fordul elő.

Az EVD felmérése szerint: „A tervezett munkálatok sem országos, sem helyi védelem alatt álló területet nem érintenek. A hatásterületen nincs Natura 2000 terület sem, de a Vecsés-2 kút vezetéke közvetlenül határos az ex lege lápterülettel. Ez a láp az Országos Ökológiai Hálózat magterületi övezetébe tartozik, míg a vezetékek más szakaszai az ökológiai folyosó övezet több elemét, így a Maglódai 17. - csatornát, egy füzes-nyaras erdősávot és a Gyáli 1. - csatornát, illetve egy nádassal benőtt, vízenyős területet - felszín alatt keresztezik.



18. ábra: Mélyfúrással érintett vezetékfektetés Forrás: Senex Környezetgazdálkodási Kft.: Előzetes vizsgálati dokumentáció-2025.01.

A gyűjtőállomás művelésben lévő szántóra tervezett. A Vecsés-3 bekötővezetékének önálló szakasza kapásnövényvel bevetett szántó, parlagra, szántóra telepített, kaszálással hasznosított jellegtelen száraz-félszára gyepen, mesterségesen kialakított lólegelőn, majd egy erdősáv szélét érinti.... Az erdősávban zavarástűrő, gyakori madárfajok (sárgarigó, erdei pinty, örvös galamb) fészkelnek, a nyílt területre mezei pacsirtát, búbos pacsirtát, seregélyt, mezei verebet, füstli fecskét lehetett látni, hallani. Főleg az erdősávok nyiladékaiban terjed a selyemkóró (*Asclepias syriaca*), parlagfű

(*Ambrosia artemisiifolia*). A megközelítési útvonal gyakorlatilag ugyanilyen élőhelyeket érint, egy részén jelenleg is látható egy keskeny, egyenetlen, nem egyenesvonalú földút.

A gyűjtőállomás előtt a másik két vezetékkel kiegészült szakasz a fátlan, szabályozott medrű Maglódi-csatorna keresztezése után nyílt területen vezet, amelyen a fent leírt szántók, parlagok találhatók.

A Vecsés-1 kúttól induló és a Maglódi-csatornáig a Vecsés-2 kútéval egy nyomvonalon futó vezetéke a kútkörzet után egy keskeny szántón, felhagyott szántón, majd a vasútvonalon vág keresztül. A felhagyott szántón jellegtelen száraz, erősen gyomos gyepterítés jött létre, nincsenek védett növényfajok, de a védett zöld gyík (*Lacerta viridis*) él a gyeppen. Bolygatásra utal a siskanádtippan (*Calamagrostis epigeios*) és terjed a selyemkóró (*Asclepias syriaca*). A vasút mellett húzódó 10-12 méteres egy inváziós fajokkal (*Parthenocissus inserta*, *Acer negundo*, *Ailanthus altissima*) terhelt, vegyes faállományú, nagyrészt nádassal és cserjékkel benőtt gondozatlan sáv húzódik. A vasút túlsó oldalán egy bolygatott, jellegtelen, gyomos gyeppen halad, az utána következő ökológiai folyosó fontos fészkelőhely, továbbá a mocsári csorbóka több száz töves állományának élőhelye. A területet nagyrészt nádas borítja, amibe a rekettyefűz (*Salix cinerea*) képez bokrokat. A burkolt utat spontán kialakult fásszárú sáv kíséri rekettyefűzzel, fehér nyárral, törékeny fűzzel, dióval. Itt elterjedt inváziós növényfaj az aranyvessző (*Solidago* spp.). A teljes területet a vasúttal egységben felszínalatti átfúrással keresztezik.

A közös végszakasz előtt elhelyezkedő véderdő természetvédelmi szempontból értékesebb, jelentős részben tölgyekből áll, továbbá nagy részét az ökológiai hálózatba sorolták. A véderdő lokális fontosságú fészkelőhely is. A zömmel erdei fenyőből és nemesített nyárból álló másik felével együtt a felszínen, nyílt árkos fektetéssel keresztezik és az erdőben nyiladék létesül.

A Vecsés-2 kút bekötővezetékének önálló szakasza a Vecsés-1 kútig először szántót és kiskertes művelésű területet érint. Az ökológiai folyosó nagyrészt szántóból áll, de a nyomvonal egy füzes-nyáras, nedvesebb jellegű erdősávon is áthalad a felszín alatt. A vezeték az ex lege lápterületet gyakorlatilag körbe kerüli. A láp mélyebben fekvő, vastag tőzeges talajú terület, ami nagyrészt elnádásodott, kisebb részt befásodott. A védett terület széle a szántóval és a gypsávval még egyező magasságú, nagyobb részén itt fehér nyárok, törékeny és fehér fűzek nőttek, amelyek alatt a vadszőlő mellett a kínai alkörmös (*Phytolacca esculenta*) is megjelent.

A szélső sáv nádassal borított részén itt is előfordul a védett mocsári csorbóka. A mélyebb részen kisebb-nagyobb nyílt vízfelületek is megjelennek a mindenkori időjárásnak megfelelően.

A megközelítési útvonalakat döntő részben meglévő burkolt utakra vagy földutakra tervezték, amelyek a már ismertetett élőhelyeken találhatók."





19. ábra: A mezőgazdasági művelés alatt álló területek - támogatható területek (MEPÁR rendszer).

Az erdő vegetációjában magas arányban előfordul a ruderalis gyomnövényzet is, amiben jelentős az invazív fajok (pl. bálványfa, ostorfa, bodza, selyemkóró) száma is.

A tervezési területen van néhány idősebb fasor, facsoport (nyár – *Populus* sp., fűz – *Salix* sp.), amelyek részben egyes telekhatárok mentén telepítéssel valósultak meg, máshol magoncról felnőtt cserjecsoporttal körülvett facsoportot alkotnak. Más facsoportokat az ezüstfa - *Elaeagnus angustifolia* alkot.

Az erdő fajösszetételétől függetlenül számtalan gerinces, gerinctelen és alacsonyabb rendű állat számára biztosít élő, költő, táplálkozási helyet. Az erdő kiváltása, a csereerdősítés ezért is fontos.

A klímaváltozás hatásainak mérséklésében is jelentős szerepet a területek zöldfelülete. A beépítésre szánt és nem szánt területek övezeteiben/építési övezeteiben ezért kiemelt szerep jut a zöldfelület minőségének a fáknek, a fásszárú növényállományoknak.

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

„Közvetlen területigény a kutak körüli, a fúrásakor már érintett területrésze, a nyomvonal menti építési sávra és a megközelítési útvonal helyenként és csak nagyon rövid szakaszokon szükséges kiépítésére vagy kiegészítésére terjed ki. Az építési sáv minden természetvédelmi szempontból nyilvántartott vagy védett területrészt elkerül vertikálisan vagy horizontálisan. A munkálatok természetesen élőhelyeket közvetlenül nem veszélyeztetnek, a néhány érintett féltermészetes, nem művelt (Á-NÉR 2011 kóddal: OC, OB, P2b, RDb, S7) élőhely pedig kis kiterjedésű. A legértékesebb közvetlenül érintett élőhely a véderdő a Vecsés-1 és Vecsés-2 kutak bekötővezetékeinek közös nyomvonalán.

Az útvonalak jelentős részét már a mélyfúrások kivitelezéséhez meg kellett erősíteni, így nagyobb területigény jelen engedélyezési eljárás keretében csak a gyűjtőállomáshoz közvetlenül vezető szakaszon fog jelentkezni. Az érintett szántókon időlegesen megszűnik a művelés, a beruházás lezárása után a területeket újra művelésbe vonják. A véderdőben új nyiladék jön létre.

A gyűjtőállomás helyére, az építési sávokra és a megközelítési útvonalakra kiterjedő, fizikailag elfoglalt, illetve bolygatott téren túl még rövid távú, reverzibilis zavarásként jelentkezik az irányított átfúrással, a munkálatokkal és a szállítással járó zaj és vizuális hatás. A vezetéknyomvonalak mentén

több lokálisan fontos madárélőhely található, a védett láp területén pedig más védett állatfajok is érintettek a várható zajtól, vizuális zavarástól. A tervezett nyomvonalak és a megközelítési útvonalak mellett a várható hatásokra kiemelten érzékeny állatfaj előfordulása ugyanakkor nem valószínű, az eredendően zavart, zajos élőhelyeken az ilyen hatásokat nagyobb mértékben tűrő fajok maradhattak meg eddig is. Ez alól részleges kivételt jelent a lakott területtől és egyéb, forgalomban lévő úttól távolabb eső nádas és cserjés a legdélebbi irányított fűrásszakasztól nyugatra, illetve délre, a felszíni keresztezés két oldalán. A közelség miatt itt a nádas és a cserjés jelentős részén erőteljes hanghatásokkal kell számolni, de részletes fészkelési adatok hiányában pontos becslést nem lehet tenni a hatás várható mértékére.

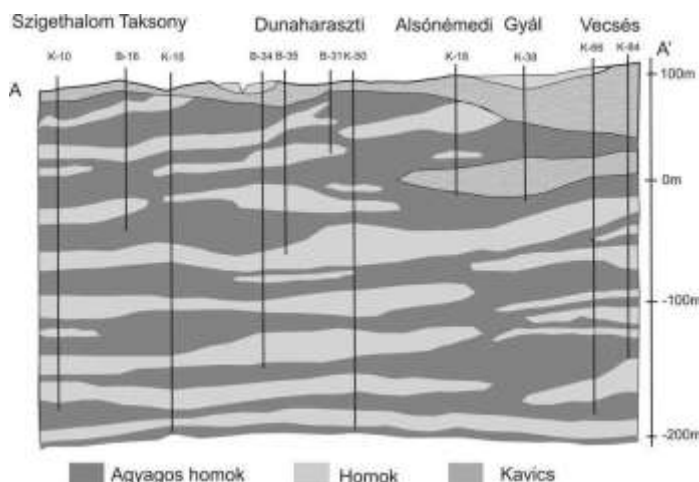
A por és a kipufogógázok a rövid időtartam miatt nem lesznek kimutatható hatással a környező élővilágra."

„A kivitelezés tájvédelmi szempontból nem érzékeny területen történik. Az újonnan létrejövő megközelítési útvonalszakaszok és az építési sáv kivitelezés alatti látványa ezért nem okoz kezelést igénylő vizuális, vagy területhasználati konfliktust. a gyűjtőállomás a gyorsforgalmi utak közelében létesül, ahol a művi elemek száma már eleve magas a tervezési területtől északra és délre is. Az erdőterületekben létrejövő nyiladékok jellegükben, méretükben alapvetően nem térnek el a már meglévő nyiladékoktól, azonban irányuk szokatlan, használatban lévő utakról is láthatók lesznek, továbbá a területi veszteség a településszéli erdők védelmi funkcióit gyengítik. [...] A hatás a beruházás volumene és a teljes térség folyamatos átalakulása miatt nem tekinthető jelentősnek."

2.5. Környezetvédelem és katasztrófavédelem

A fejlesztési terület **talaját** főként folyóvízi-eolikus homok és kisebb részben homok alkotja. A területen a negyedkori képződmények túlnyomó többsége folyóvízi eredetű, azonban a felszínen eolikus eredetű üledékek is találhatóak. A pleisztocén képződményeket főként folyóvízi kavics, homok és agyag képviseli. A vízföldtani tájegység területén, ezen durva folyóvízi üledékek - kavicsok, homokos kavicsok - különböző mélységekben tárhatók fel, és megjelenésük nem általános. A negyedkori összlet vastagsága körülbelül 50-60 m között mozog és a folyóvízi rétegsor kavics, homokos kavics képződményei különböző vastagságban, többnyire a felszín közelében helyezkednek el.

A tervezési terület a Duna-völgyi-főcsatorna vízgyűjtő- gazdálkodási tervezési alegység, ill. az érintett terület vízrendszeréhez tartozik. A vízbeszerzés szempontjából 70-190 m-es mélységig találhatóak potenciálisan jó vízadónak tekinthető rétegek, melyekből a kutankénti vízkivétel 100-900 l/perc mennyiségű lehet.



A vizsgált terület földtani felépítése (mintegy 300 m mélységig) (Forrás: Vecsés-1, Vecsés-2 És Vecsés-3 mélyfúrások termelésbe állítása- Egyedi vizsgálat - SENEX KFT. - 2024.)

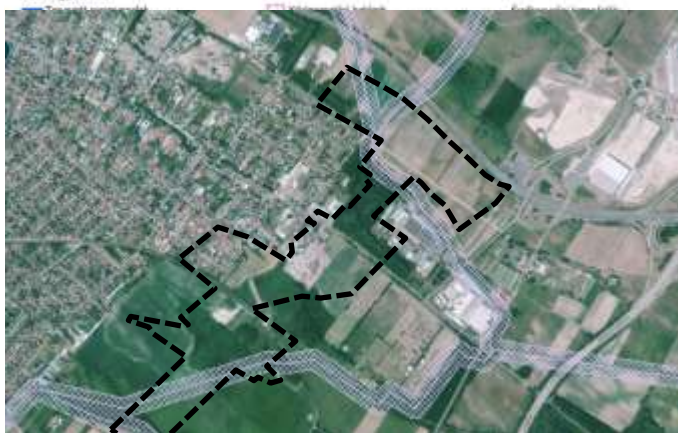
Vecsés város érzékeny **felszín alatti vízminőség** védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet értelmében a vizsgált helyszín szennyeződéserzékenységi besorolását a rendelet 2. sz. melléklete szerint kell végezni. A vizsgált terület a melléklet besorolási módszere szerint a „Felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek kategóriák” alapján azon területek közé tartozik, „ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20mm/évet”.

A terület nitrát érzékeny (B típus). Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk és gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett.

A tervezési területen található vízfolyások a mentén AÖP biztonsági sáv található, ami a gazdálkodók

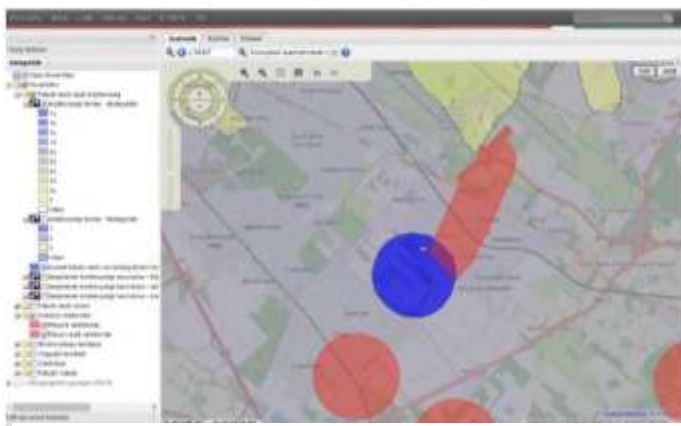


(Forrás: Vecsés-1, Vecsés-2 És Vecsés-3 mélyfúrások termelésbe állítása- Egyedi vizsgálat - SENEX KFT. - 2024.)



AÖP biztonsági sáv- világoskék sraffozott színnel jelölve
(Forrás: MEPÁR)

A felszín alatti víz állapotának érzékenysége a tervezett beruházás környezetében – OKIR térkép a vízbázisok védőterületével
(forrás: OKIR Térképi áttekintő; webgis.okir.hu)



213. ábra: (Forrás: Vecsés-1, Vecsés-2 És Vecsés-3 mélyfúrások termelésbe állítása- Egyedi vizsgálat - SENEX KFT. - 2024.)

számára jelent korlátot. Olyan vízvédelmi terület, ahol „Talaj- és növénykondicionáló szerek, nitrogén megkötő készítmények alkalmazása” vagy „Mikrobiológiai készítmények alkalmazása” korlátozott, engedélyokiratokhoz kötött, vagy tiltott.

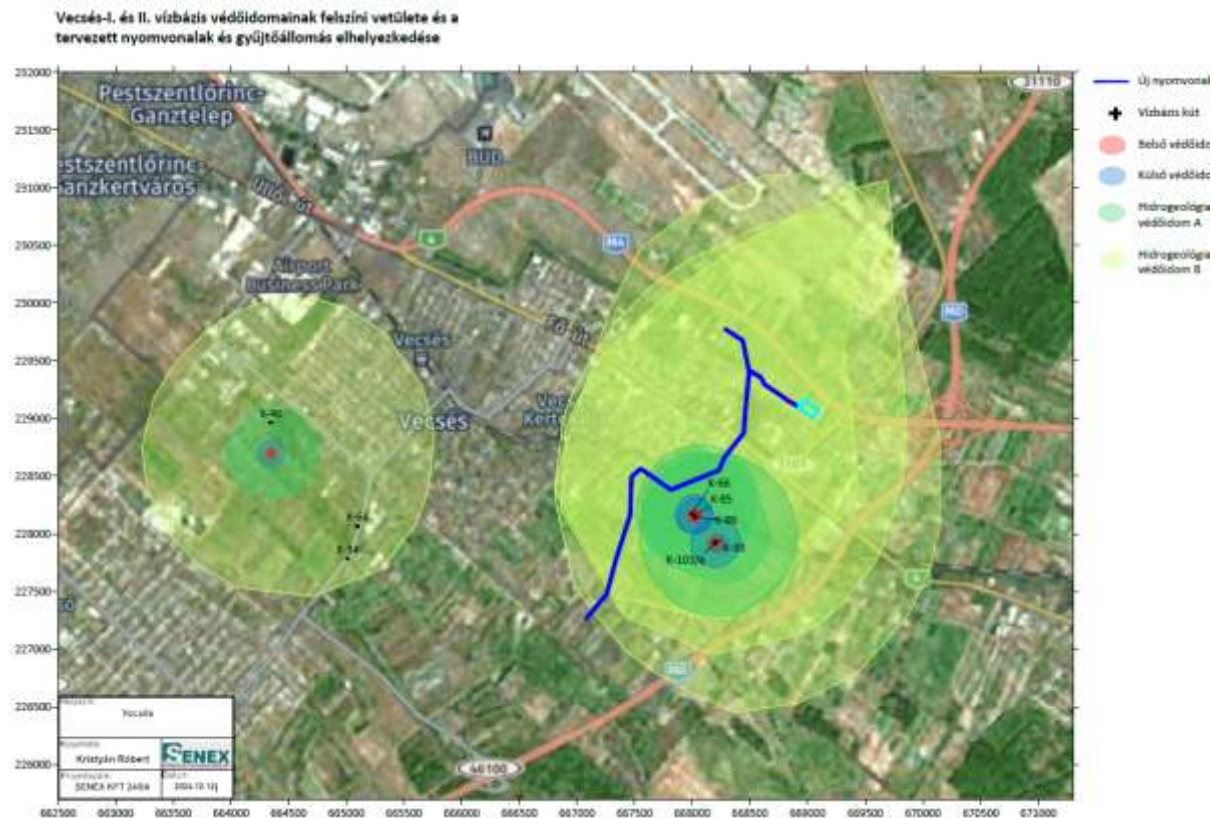
A területet és környezetét egy, a felszín alatti tér felső mintegy 30 m-ét reprezentáló sekély porózus víztest és egy hideg vizet adó porózus víztest érinti. Ezek a Duna bal parti vízgyűjtő - Vác-Budapest (sp.1.13.1) sekély porózus, ill. a Duna-Tisza közti hátság - Duna-vízgyűjtő északi rész (rétegvíz) (p.1.14.1) porózus víztestek. 30 ° C-nál melegebb érintett vízadó a területen a Nyugat-Alföld (pt.1.2) porózus és hasadékos termál víztest, ill. ennél is nagyobb mélységben a Budapest környéki termálkarszt (kt.1.3). A területet érintő felszín alatti víztestek mennyiségi állapota jó, de a sekély porózus víztest esetében fennáll a gyenge állapot kockázata. A kémiai minőségi állapotfelmérés alapján a sekély porózus víztest vonatkozásában gyenge, míg a porózus, valamint a porózus termál és a termálkarszt víztest is jó állapotú.

A terület víztermeléssel is érintett. A vízmű védőterületeit a településrendezési eszközök jelölik. A vonatkozó korlátozást a 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

A felszíni víztesteket érő terhelések döntő többségének hajtóereje a mezőgazdaság, a településfejlesztés, valamint a turizmus és rekreáció, felszín alatti víztestek esetében pedig a mezőgazdaság, a településfejlesztés és az ipar.

A talajvíz forrása az sp. 1.13.1 jelű Duna bal parti vízgyűjtő - Vác-Budapest sekély porózus víztest. A víztest dombsági morfológiai típusú, földtani típusa

törmelékes, vízhőmérséklete hideg, hidrodinamikai típusa- leáramlásos, a vízáadó nem nyomás alatti. A víztest átlagos tetőszintje 9 m, átlagos fekszőszintje 30 m a terep alatt, átlagos vastagsága 30 m. Ez alatt húzódik 33 m átlagos tetőszinttel és 430 m felszín alatti mélységű átlagos fekszőszinttel a szintén leáramlásos hidrodinamikai típusú, de nyomás alatti, hátsági morfológiai típusú p.1.14.1 jelű, „Duna-Tisza közti hátság - Duna-vízgyűjtő északi rész” rétegvíz víztest. Erre a víztestre települtek az érintett helyi vízbázis kútjai is.



Forrás: Vecsés-1, Vecsés-2 És Vecsés-3 mélyfúrások termelésbe állítása- Egyedi vizsgálat - SENEX KFT. - 2024.)

A Senex Kft. egyedi vizsgálati dokumentuma (2024) megállapította: „a tervezési területen, a létesítendő kútvezetékek nyomvonala mentén, ill. a tervezett gyűjtőállomás helyszínén nem volt a vizsgálatokkal kimutatható sem a felszínről származó, sem a talaj mélyebb rétegeiben detektálható, a múltban folytatott tevékenységből vagy a jelen területhasználatból származó semmilyen ásványolaj, szénhidrogén eredetű szennyezés, minden vonatkozó (TPH, BTEX, PAH) analitikai eredmény a vonatkozó szennyezettségi határértékek, sőt a kimutatási határok alatti.” [...] „A tervezett tevékenység helyszínén, a vizsgált nyomvonal mentén elvégzett vizsgálatok alapján tehát összességében olyan felszín alatti szennyezettség nem volt kimutatható, amely a felszín alatti közegek állapotát, ill. a vízbázist a tervezett beruházással összefüggésbe hozhatóan veszélyeztetné, vagy amely a tervezett tevékenységek környezeti kockázatát növelné”.

Az elvégzett helyszíni vizsgálatok eredményei alapján megállapítható volt, hogy a tervezett vezetékfektetési műveletek több szakaszon is várhatóan a talajvíz felszín alatti és a körüli mélységtartományt érintik majd.

A Gyáli-patak jelentős mennyiségű tisztított szennyvizet is befogad, a vízgyűjtő csapadékvízének egyetlen befogadója (települési, ipari és közlekedési). Nyári időszakban a patak időszakos jellegű, vagy gyakorlatilag csak tisztított szennyvizet szállít, bevezetések alatti szakaszain erősen szennyezett.

A Senex Kft. egyedi vizsgálati dokumentuma (2024) szerint: „A csővezeték építése a termőföld, földtani közeg bolygatását, időszakos igénybevételét jelenti. A **nyíltárkos nyomvonalépítéssel** érintett területet - általánosan 20 m széles az építési sáv – a munkák időtartamára kivonják a művelésből, így

használata időlegesen megszűnik. (A Vecsés Gyűjtőállomás esetében - értelemszerűen - a művelésből való kivonás tartósan fennmarad.) Az ároknyitás szélessége a nyomvonalon 1,2-2,8 m. Amint azt az előző fejezetekben ismertettük, a vezetékek nyomvonala a vízbázis védőterületét nem érinti, a védőidomoknak felszíni metszete nincs, ezért csak a hidrogeológiai A és B védőidom felszíni területét érinti a nyomvonal, illetve a tervezett Vecsés Gyűjtőállomás területe is.

A nyomvonallal érintett mezőgazdasági művelésű területeken a humusz- és az alatta lévő termőréteget a csőárok nyitási szélességében letermelik, az altalajtól elkülönítve deponálják, majd föld visszatöltéskor az eredeti állapotnak megfelelően visszatermelik. A föld visszatöltésnél elsőként az altalajt, majd a termőtalajt termelik vissza. A visszatöltést a nyomvonal teljes hosszán 85%-os tömörségi fokra történő tömörítéssel kell végezni.

Az építési munkák befejezése után a felvonulásra és anyagtárolásra ideiglenesen igénybe vett területet eredeti állapotába állítják vissza. Szakszerűen végrehajtott rekultivációval a domborzat, és a víz lefolyásának viszonyaiban maradandó változást nem okoz a vezetéképítés.

A vezetékek mérete miatt - termelő vezetékek DN100, a mosató vezetékek DN100 - a lehelyezés után visszamaradó földfelesleg nem várható.

A tervek szerint a vezetékek létesítését a nyílt árkos fektetés mellett több szakaszon **irányított vízszintes fúrással** végzik. Az irányított vízszintes fúrás az indító- és fogadógödörnél jelentősebb földmunkával jár, az így kiépülő nyomvonalszám mentén ugyanakkor a művelet hatása a földtani közegre, ill. felszín alatti vízre minimális."

„Az építési munkák idején a tevékenységekből víz/szennyvíz kibocsátás a felszín alatti közegek irányába nem történik. A tervezett gyűjtőállomás kialakítása nem jár az általános építési munkákét meghaladó kockázatokkal [...] A lehelyezett csővezetékek végleges állapotban a talajvíz nyugalmi szintjénél jellemzően magasabban helyezkednek el, átmérőjük (DN100), ill. az olajvezeték esetében a KPE szigetelőcső átmérője (355 mm) nem jelentős, így az eredeti áramlási irányultságot, szivárgási körülményeket csak minimális mértékben módosíthatja."

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

A terület részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A terület tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. A legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található a vizsgált területtől mintegy 10 km-re. Ebben az esetben az alapterheltség meghatározására ennek a mérőállomásnak az adatai kerülhetnek felhasználásra: SO₂ – kiváló, NO₂ – jó, NO_x – jó, PM₁₀ – megfelelő, PM_{2,5} – jó, benzol – kiváló, CO – kiváló, O₃ – jó (Forrás: 2018. évi összesítő értékelés hazánk levegőminőségéről, az automata mérőhálózat adatai alapján, ÉLFO LRK Adatközpont 2019.) Azonban a vizsgált területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a relatív közeli nagy forgalmú autópályák, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési területek környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalmasszerű, porszennyezése van negatív hatással. Mivel a tervezési terület jelenleg beépítetlen, így e problémák a terület hasznosításáig nem relevánsak. A tervezési területek (1-3 kút és gyűjtőtelep) környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található

A légszennyező anyag kibocsátással járó létesítés során a legnagyobb kibocsátással járó munkafázis a vezetékfektetés során végzett földmunkák időszaka, ahol földmunkagépek és szállítójárművek dolgoznak. A kibocsátásokat az alkalmazásra kerülő munkagépek teljesítménye és a napi munkaideje határozza meg. A Senex Kft. által készített Tápió Szh. Konc. Kft. vecsés-1; -2; -3 jelű olajutak termelésbe állítása EVD 2024. szerint megállapítható, hogy a létesítés során kialakuló koncentráció maximumok messze elmaradnak a határértékektől, ill. tervezési irányértékektől. A

létesítés során a vezetékfektetés levegős hatásterülete 64 m-ben határozható meg, A hatásterületen érinti Vecsés belterületi lakóterületét is az alábbi ingatlanok esetében: hrsz: 511, 512., 513., 514/1., 514/2, 515)

A kútkörzethez irányuló üzemeléséhez köthető forgalom a helyszíni ellenőrzéshez kötődik, aminek nagyságrendje 1-2 db személygépjármű (terepjáró) forgalmát jelenti. A tervezett éves karbantartások idején (legfeljebb 1 hét/év) az ide irányuló forgalom 4-5 kisteherautó, terepjáró mennyiséget jelent. Vecsés gyűjtőállomáshoz köthető személygépjármű (terepjáró) forgalom 3-4 jármű/nap. Az olaj elszállítását naponta kb. 30 tankautó végzi. A szállításból származó emissziót az Új Ecseri úttól a tervezett gyűjtőállomás kerítésig tartó kb. 250 m hosszúságú bekötőútra számították ki az EVD tervezői. Az EVD szerint a 250 m-es útszakaszon és forgalom mellett a részecske és szénhidrogén kibocsátás elhanyagolhatónak tekinthető (<0,0001 kg/h).

Üzemelés hatásterülete az EVD alapján a gyűjtőtelephelyre volt számítható, mert a termelvénnyel együtt kialakított biztonsági fáklya normál üzemmenet mellett nem üzemel, csak biztonsági célokat szolgál, így nem minősül légszennyező diffúz forrásnak. Időközben azonban módosult a technológia, fáklya berendezés helyett lefuvató állványcső került betervezésre, amely normál üzemmenet mellett szintén nem üzemel, csak biztonsági célokat szolgál. A módosított előzetes vizsgálati dokumentációt már benyújtották a hatósághoz, az eljárás folyamatban van. Az EVD szerint a telephely üzemelésének levegős hatásterülete 70,0 m és lakóterületet nem érint.

A talaj felszínének bolygatása, a meglévő növényzet (gyep, cserje, fa, erdőrészlet) eltávolítása a porképződésnek kedvez, amit fokoz a talaj összetétele és az egyre hosszabban jelentkező, egyre intenzívebb aszályos időszakok sűrűsége. Növényborítás nélkül csak a legszükségesebb ideig szabad a felületeket meghagyni, mert nemcsak az aszály sújtja a területeket, hanem a szélerózió és defláció is. A megbontott növénytakaró és a laza talajszerkezet miatt a szél könnyen felkapja a kiszáradt talajszemcséket. Az erózió elleni védekezésért szükséges a növénytelepítés, a sűrű cserje- és fatelepítés (szélfogó erdősávok telepítése), a talajmegújító gazdálkodás (amely növeli a talaj szervesanyag- és ezáltal vízvisszatartó képességét) továbbá a hatékonyabb vízvisszatartás (mélyvonalakban, mélyedésekben csatornák, kisvíztározók létesítése a talajvízszint stabilizálására) biztosítása. A telepített fák felnövekedéséhez legalább 5 évig szükséges a víz biztosítása, amit a talaj szervesanyag tartalmának növelése jelentősen segíthet. A szélerózió, porképződés elleni védelmet, és a telepített növények védelmét talajtakarással, és széltörő felületekkel is (pl.: Benjes-sövény/holtfa-sövény) építésével is lehet erősíteni.

A száraz időjárás nem kedvez az építésnek, a porképződés megakadályozásának:



A területeken jelenleg a **zaj- és rezgésterhelés** mértéke megfelelő. A környék fő zajforrásai az autópályák és a 4.sz. út. A tervezési területen a közlekedésből eredő zaj átlagosan 20-60 decibel. A területen tervezett beruházásokkal várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések nem jelennek meg.

Az EVD szerint: „[...] zajvédelmi szempontból a Vecsés-1 és Vecsés-3 mélyfúrások próbatermelésével és termelésbe állításával kapcsolatban a kútkörzetek kialakítása, új gyűjtőállomás létesítése, a Vecsés-1, -2, -3 kútvezetékek építése a kútkörzetek és a tervezett gyűjtőállomás között érdemelnek figyelmet.”

A Vecsés-3 jelű kút Vecsés külterületén, a 095/88 hrsz. ingatlanon, a Szabályozási terv szerint Gksz jelű gazdasági területen helyezkedik el. A kút környezetében É-i, K-i és Ny-i irányokban zajtól nem védendő Gksz jelű gazdasági területek, Má jelű mezőgazdasági területek, Ev jelű erdőterületek vannak. A kúttól D-re, mintegy 200 m távolságban zajtól védendő Lf jelű falusias lakóterület kezdődik (Vecsés, Mátyás utca).

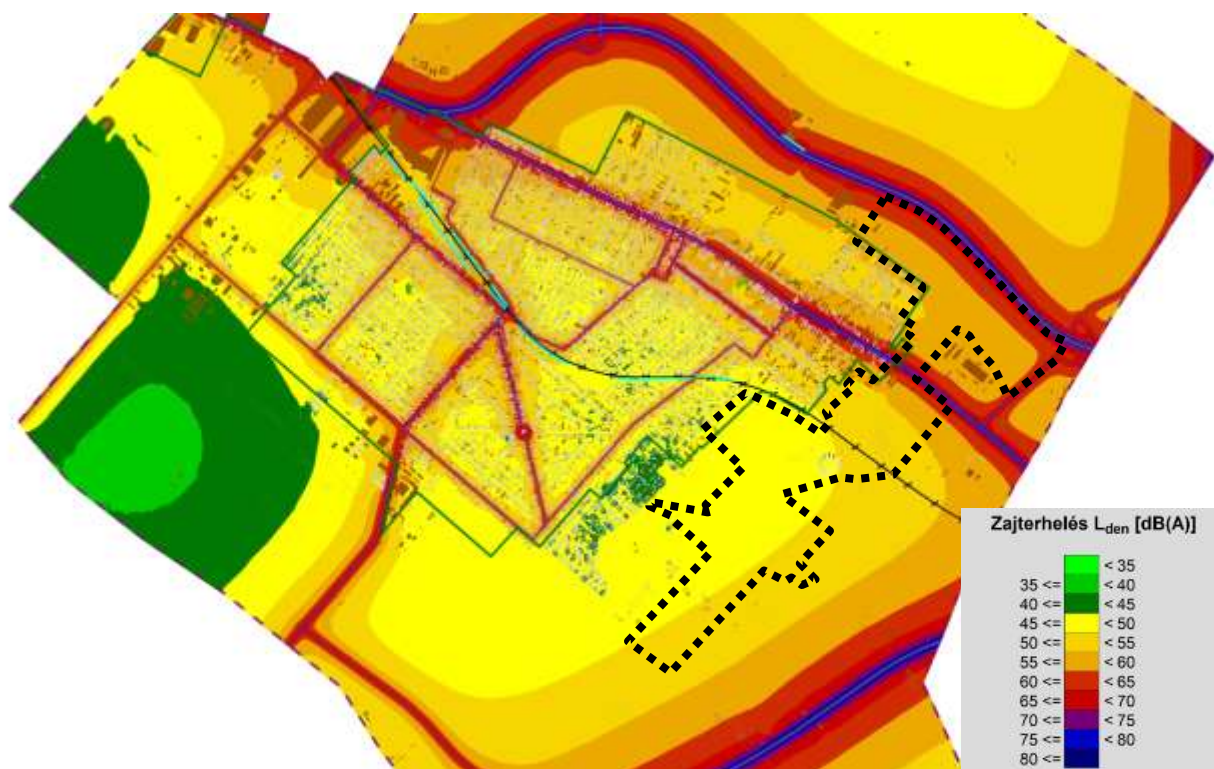
A Vecsés-1 jelű kút Vecsés külterületén, a 08/14 hrsz. ingatlanon, a Szabályozási terv szerint Mk jelű mezőgazdasági területen helyezkedik el. A kút környezetében ÉK-K-re zajtól nem védendő mocsár (Tk jelű), régészeti lelőhely (Vi jelű), Gksz jelű gazdasági terület, K-Lsp jelű lovassport terület, D-re, DNy-ra ugyancsak zajtól nem védendő mocsár, Mk, ill. MÁ jelű mezőgazdasági területek vannak.

Zajtól védendő területek a kúttól É-ra, mintegy 120 m-re jelenleg nem beépített, majd 220 m-re beépített Lf jelű falusias lakóterület, ÉNy-ra, 440 m-re Lke jelű kertvárosias lakóterület kezdődik.

A tervezett gyűjtőállomás Vecsés külterületén, a lakott területtől K-re, mintegy 520 m távolságban, Gksz jelű gazdasági területen helyezkedik el. A közvetlen környezetében Gksz jelű gazdasági-, Gip jelű ipari-, illetve Má jelű mezőgazdasági területek, vannak. A tervezett vezetékek É-D irányú nyomvonala Vecsés lakóterületétől K-re, váltakozva Gksz jelű gazdasági-, Ev jelű erdő-, a Szabályozási terv szerint Vi jelű intézményterület, illetve a földhivatali adatok szerint rét, mocsár, régészeti lelőhely; Mk, ill. Má jelű mezőgazdasági területeken.

Ehhez a nyomvonalhoz a legközelebbi, zajtól védendő területek: Vecsés, Mátyás utca - Ferenc utca - Malom utca - Üllői út Lf jelű, falusias beépítésű lakóterület, és az Ady Endre utcai Lf jelű lakóterület.

A nyomvonal déli szakaszától mintegy 125 m-re lakott tanya (0292/12 hrsz.), illetve 70 m-re lakóház (0292/31 hrsz.) helyezkedik el, mindkettő Mk jelű mezőgazdasági területen. A tervezett gyűjtőállomáshoz tartó vezeték-nyomvonal végig Gksz jelű gazdasági területen húzódik, védendő területet nem érint.



Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe – Közúti zaj: 2017 – részlet (Forrás: zajterkepek.hu)

Az EVD számításai szerint egy-egy építési fázisban a tevékenység („géplánc”) becsült haladási sebessége 400-500 m/nap, aminek a legnagyobb zajkibocsátása építési fázisokban $LWA = 110$ dB, de az építési tevékenység napi haladási sebességét tekintve, adott védendő épület előtt, a számottevő zajkibocsátású építési fázisokban összességében 1 hónapnál nem hosszabb időtartamú és csak a nappali időszakban végzett építési tevékenység zajhatásával kell számolni.

A vezeték építésétől várható zajterhelés időtartama egy-egy helyszínen összességében nem több 1 hónapnál. Határértéke a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2. melléklet 6. sora szerint az Lf jelű falusias beépítésű lakóterületen, nappal $LTH = 65$ dB. (Megjegyezve, hogy az Mk jelű mezőgazdasági terület (Mp4 jelű pont: 292/31 hrsz. lakóépület) a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint nem védendő terület.) Egyedül a tervezett gyűjtőáramlás felé vezető vezeték elején, a lakóterülethez közeli irányított fűrés indítási pontjától származó zajterhelés okoz határérték-túllépést, $LAM = 68$ dB zajterhelés várható).

„A vizsgált építési tevékenység zajvédelmi hatásterületét a környezeti zaj és rezgés elleni védelemről szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § szerint, zajtól védendő területre vonatkozóan, a zajterhelési határérték és a háttérterhelés összefüggésében kell meghatározni. [...] A fentiek alapján a vezeték építésének zajvédelmi hatásterülete az a terület, ahol a várható zajterhelés a védendő lakóterületek, lakóépületek tekintetében legalább 55 dB. A vizsgált vezeték-építés zajvédelmi [...] hatásterület által érintett védendő ingatlanok:

A Vecsés, Mátyás utca - Ferenc utca - Malom utca és Üllői út mentén: hrsz. 499 500 503/1 503/2 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514/1 514/2 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 624 625 626 627 628

A József utcától DK-re lévő Lf jelű területen: 012/3, 012/4, 012/5 (ezek jelenleg nem beépített ingatlanok)

A vezetéképítés déli végénél: 0292/31 hrsz. lakóépület és 0292/12 hrsz. tanya, Mk jelű mezőgazdasági területen

A kútkörzetek kialakítása során a tereprendezés (földmunkagépek működése), a betonozás, valamint szállító járművek zajkibocsátásával kell számolni.

A legnagyobb zajkibocsátású építési fázisokban az építési tevékenység zajkibocsátását [...] LWA = 106 - 108 dB mértékűre becsüljük.

A kútkörzetekhez a legközelebbi védendő épület Vecsés-1 kút esetén 210 m-re, Vecsés-2 kút esetén 185 m-re, Vecsés-3 jelű kút esetén 215 m-re helyezkedik el.

Az LWA = 108 dB zajkibocsátással számolva, ilyen távolságokban az épületek védendő homlokzata előtt 2 m-re LA = 49-51 dB zajterhelés becsülhető, ami egyértelműen megfelel a 30 napnál nem hosszabb építési tevékenységre vonatkozó nappali 65 dB határértéknek (megfelel az esetlegesen 30 napnál hosszabb építési tevékenységre vonatkozó nappali 60 dB határértéknek is)."

Vecsésen az **illegális hulladék lerakás** a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul, de a tervezéssel érintett területen ez nem jellemző. A vizsgált kútkörzetekben jelenleg nem folyik üzemszerű kitermelés és a gyűjtőállomás sem üzemel, így ehhez kötődően az üzemeléshez, karbantartáshoz kapcsolódó hulladékok sem keletkeznek. A beruházás befejeztével a leürített, kitisztított eszközök, berendezések és anyagok elszállításra kerülnek. A hulladékok gyűjtése, szállítása és ártalmatlanítása, ill. elhelyezése a vonatkozó előírásoknak megfelelően kell történnie, melyet a jogszabályok előírásainak megfelelő belső utasítás szabályoz.

Normál üzemmenet mellett és a karbantartás alkalmával egyaránt hulladékok keletkezésével kell számolni. Az üzemeltető MOL Upstream Zrt. keretszerződéses kapcsolatot alakított ki hulladékok szállításra és kezelésre engedéllyel rendelkező vállalkozó cégekkel, minden a MOL Upstream Zrt.-nél keletkező hulladékfajtára. Az üzemelés során e keretszerződéssel rendelkező cégek fogják elszállítani és kezelni a keletkező hulladékokat.

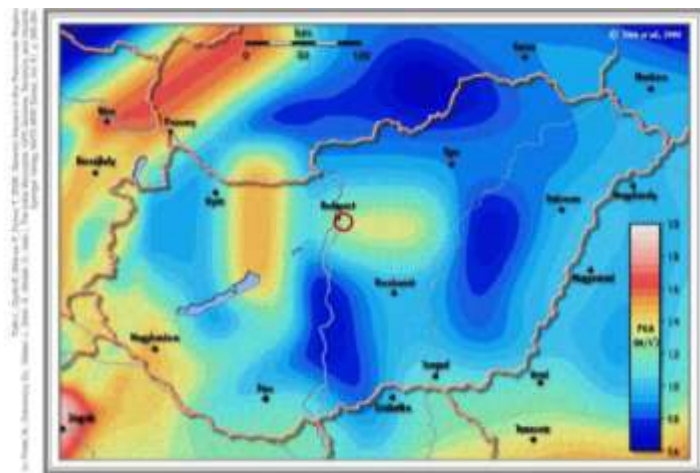
A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXCVIII. törvény végrehajtásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM Rendelet 1. számú mellékletében Vecsés várost I. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

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

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

Magyarország **földrengés-veszélyeztetettség**i térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forráshónak földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét. Az adatok alapján Vecsés település területén 1,1-1,3 m/s² a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

A területen nincsenek kedvezőtlen **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások.



Magyarország földrengés-veszélyeztettsége (Forrás: www.foldrenges.hu)

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

A tervezett beruházás részelemeire, a kútkörzetekre és vezetékekre az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás nem értelmezhető, mivel ezek nem érzékeny sem a jelen, sem az éghajlatváltozással megváltozó meteorológiai viszonyokra.

A hirtelen hőmérsékletváltozás okozta - alacsony kockázatú - hatásokhoz való alkalmazkodás a technológiai

tervezésével megvalósul. A technológiai nagyrészt nyomástartó edényzetben működik, továbbá az egész technológiát tágabb nyomás és hőmérséklet intervallumra szükséges tervezni, mint azt az éghajlatváltozás miatt várható változások indokolnák.

Az éghajlat változás hatásainak mérséklésére elsősorban az ott dolgozók kedvezőbb munkakörülményei indokolják, illetve az, hogy minden egyes burkolt felület, vagy növényzet nélküli burkolatlan felület környezetében szélsőséges hőmérsékleteket és hőszigetet generál és hősziget jön alakulni ki. Míg pl. az ipari parkok területén a legmagasabb érték 42,8 °C fok, a sűrű beépítésű belvárosban 30-34 °C között változik, a zöldfelületek általánosságban 23-26 °C közöttiek. A klímaváltozás elleni küzdelemben a fásítás, a zöldfelület-intenzitás növelése kedvező irányba mozdítja a burkolt vagy burkolatlan, de növényzet nélküli felületek hőmérsékletét, valamint a zöldfelületek az emberek fizikai és mentális jólétéhez is hozzájárulnak.

Az aszályos időszakok intenzitásának és hosszának várható hatása nem kedvez a meglévő növényállománynak és az újonnan ültetett növényeknek sem. Ez fokozottan érződik a rossz víztartó és rossz megkötő képességű talajok esetében (homok, homokos kavics). Növényborítás nélkül azonban nemcsak az aszály sújtja a területet, hanem a szélrózsió és defláció is. A ritkuló növénytakaró és a laza talajszerkezet miatt a felerősödő szelek könnyen felkapják a homokot. Ez tarajos buckák kialakulásához, a termőréteg elfújásához és a növények kipusztulásához (homokverés) vezet. A növekvő párolgási veszteség és a talajvízszint tartós csökkenése miatt számos homokos ökoszisztéma (pl. nyílt homokpusztai gyepek) is képtelenek regenerálódni, helyüket kopár, sivatagi jellegű felszínek veszik át. A korábban erózió elleni védekezésnek használt, telepített akácerdők is egyre nehezebben maradnak fenn. A Duna-Tisza közti Homokhátságban egyre több erdőrészlet pusztul az aszály miatt. A folyamatok lassítására és a területek védelmére helyi szinten mégis szükséges olyan alkalmazkodási stratégiákat használni, mint a cserjesávok telepítése és fásítás (szélfogó erdősávok telepítése), a talajmegújító gazdálkodás (amely növeli a talaj szervesanyag- és ezáltal vízvisszatartó képességét) és a hatékonyabb vízvisszatartás (csatornák, kisvíztározók létesítése a talajvízszint stabilizálására). A telepített fák felnövekedéséhez legalább 5 évig szükséges a vízellátás/locsolás, de a talaj szervesanyag tartalmának növelése jelentősen segíthet a víz hasznosulásában. A szélrózsió elleni védelmet, illetve a levegőtisztasági védelmet is talajtakarással, további szélterő felületekkel (pl.: Benjes-sövény/holtfa-sövény) létrehozásával lehet erősíteni és új élőhelyet teremteni.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A jelen dokumentumban bemutatott módosítás a hatályos terület- és településfejlesztési dokumentumokban megfogalmazott célok megvalósulását nem gátolja, azok változtatását nem irányozza elő. A tervezett módosítás ugyanakkor a településrendezési eszközök - a hatályos TSZT és VÉSZ - módosítását egyaránt igényli. A hatályos TKR és TAK módosítása a beruházás léptékéből, a tervezett épített elemek helyzetéből (egyéb, illetve fejlesztési területek), illetve a tervezett szállítóvezeték felszín alatti kialakításából fakadóan nem szükséges.

3.1. A tervezési területen tervezett módosítás bemutatása

3.1.1. A tervezett módosítás célja, bemutatása

A bányavállalkozó által tervezett beruházás keretében a Vecsés külterületén található Vecsés-1-2-3. jelű felszálló olajtermelő kutak termelésbe állítása, valamint a kútkörzetekben a termeltetéshez szükséges műszaki feltételek megteremtése várható. Ennek keretében egy teljeskörű gyűjtőállomás kerül kiépítésre a 039/636, 039/640, 039/644, 039/648, 039/652, 039/656, 039/660, 039/664, 039/668, 039/125, 039/676, 039/680, 039/684, 039/688, 039/692, 039/696, 039/700, 039/704, 039/708, 039/712, 039/716, 039/720, 039/724, 039/728 helyrajzi számú telkeket érintően, melynek feladata a kutakból érkező termelvény fogadása. A tárolt termelvényt a gyűjtőállomásról közúton, tartályautókkal szállítják a feldolgozó helyre, Százhalombattára, így kétállásos tankautó töltő is létesül a területen.

A tervezett beruházás során a termelőkutakat és a gyűjtőállomást összekötő kútbekötő és visszamosó vezeték létesítésére is sor kerül körülbelül 3749 m (Vecsés-2), 2041 m (Vecsés-1) és 1059 m (Vecsés-3) hosszúságú nyomvonalon. Egyes szakaszokon a tervezett kútbekötő és visszamosó vezetékek egymással párhuzamosan haladnak, így összesen kb. 4,2 km hosszúságú nyomvonal kerül lefektetésre.

Az egyes kútvezetékek építési munkálatai a következő külterületi telkeket érintik:

Vecsés-1 kútvezeték: 08/14, 08/15, 08/16, 08/17, 08/18, 010, 011, 013, 017/23, 017/4, 028, 029/156 (029/175, 029/176), 035/5, 093/7, 086/10, 085/89, 059/9, 039/90, 039/89, 039/88, 039/87, 039/121, 039/122, 039/123, 039/124, 039/420, 039/422, 039/794, 039/424, 039/428, 039/432, 039/436, 039/440, 039/444, 039/448, 039/452, 039/456, 039/460, 039/464, 039/468, 039/472, 039/177, 039/480, 039/484, 039/488, 039/492, 039/496, 039/500, 039/504, 039/508, 039/512, 039/516, 039/520, 039/524, 039/528, 039/532, 039/536, 039/540, 039/544, 039/548, 039/552, 039/556, 039/560, 039/564, 039/568, 039/572, 039/576, 039/580, 039/584, 039/588, 039/592, 039/596, 039/600, 039/604, 039/608, 039/612, 039/616, 039/620, 039/624, 039/628, 039/632, 039/636, 039/640, 039/644, 039/648, 039/652, 039/656, 039/660, 039/664, 039/668, 039/125 helyrajzi számú telkek

Vecsés-2 kútvezeték: 0292/29, 0293, 0294/6, 0294/48, 0294/50, 0294/4, 0294/3, 0294/42, 0297, 0298/13, 0298/14, 0299, 0300, 0301, 0302/20, 0305, 08/24, 07, 05, 02/10, 06/1, 06/2, 06/3, 06/4, 06/5, 06/6, 04/18, 04/17, 04/21, 04/20, 04/19, 04/14, 04/13, 04/12, 04/11, 08/8, 08/9, 08/10, 08/11, 08/12, 08/13, 08/14, 08/15, 08/16, 08/17, 08/18, 010, 011, 013, 017/23, 017/4, 028, 029/156 (029/175, 029/176), 035/5, 093/7, 086/10, 085/89, 059/9, 039/90, 039/89, 039/88, 039/87, 039/121, 039/122, 039/123, 039/124, 039/420, 039/422, 039/794, 039/424, 039/428, 039/432, 039/436, 039/440, 039/444, 039/448, 039/452, 039/456, 039/460, 039/464, 039/468, 039/472, 039/177, 039/480, 039/484, 039/488, 039/492, 039/496, 039/500, 039/504, 039/508, 039/512, 039/516, 039/520, 039/524, 039/528, 039/532, 039/536, 039/540, 039/544, 039/548, 039/552, 039/556, 039/560, 039/564, 039/568, 039/572, 039/576, 039/580, 039/584, 039/588, 039/592, 039/596, 039/600, 039/604, 039/608, 039/612, 039/616, 039/620, 039/624, 039/628, 039/632, 039/636, 039/640, 039/644, 039/648, 039/652, 039/656, 039/660, 039/664, 039/668, 039/125 helyrajzi számú telkek

Vecsés-3 kútvezeték: 095/88, 095/91, 095/94, 094/2, 093/26, 093/28, 093/19, 093/18, 093/17, 093/16, 093/15, 093/14, 093/13, 093/12, 093/11, 093/10, 093/9, 093/6, 093/8, 093/7, 086/10, 085/89, 059/9, 039/90, 039/89, 039/88, 039/87, 039/121, 039/122, 039/123, 039/124, 039/420, 039/422, 039/794, 039/424, 039/428, 039/432, 039/436, 039/440, 039/444, 039/448, 039/452, 039/456, 039/460, 039/464, 039/468, 039/472, 039/177, 039/480, 039/484, 039/488, 039/492, 039/496, 039/500, 039/504, 039/508, 039/512, 039/516, 039/520, 039/524, 039/528, 039/532, 039/536, 039/540, 039/544, 039/548, 039/552, 039/556, 039/560, 039/564, 039/568, 039/572, 039/576, 039/580, 039/584, 039/588, 039/592, 039/596, 039/600, 039/604, 039/608, 039/612, 039/616, 039/620, 039/624, 039/628, 039/632, 039/636, 039/640, 039/644, 039/648, 039/652, 039/656, 039/660, 039/664, 039/668, 039/125 helyrajzi számú telkek.

Az előbbieken felsorolt ingatlanok a vezetékeket érintő biztonsági övezet részei. Ezeken kívül a Vecsés-1 és Vecsés-2 kútvezetékek védőtávolsága a belterületi 624 és 491 helyrajzi számú telkeket is érinti. A termelésbe vonandó Vecsés-1-2-3 kutakat 50 méteres védőtávolság kíséri, mely a következő földrészleteket érinti: Vecsés-1 kút: 08/12, 08/13, 08/14, 08/15, 08/16 hrsz; Vecsés-2 kút: 0292/29 hrsz; Vecsés-3 kút: 095/79, 095/82, 095/85, 095/88, 095/91 hrsz. A kútvezeték biztonsági övezetére - a megépítést és üzembe helyezést követően -, valamint a kút körüli biztonsági övezetre bányászati célú szolgálatot kerülni megalapításra majd bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 38. § (5) bek. alapján. A biztonsági övezetben - a körülkerített kútkörzet kivételével - az eredeti területhasznosítás - jelen esetben mezőgazdasági művelés - folytatható.

„38.§ (5) Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték és egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint ezek alkotórészei és tartozékai üzemelésének - beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is - időtartamára a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltető az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében a biztonsági övezet mértékéig szolgálat (a továbbiakban: üzemelési szolgálat) alapítását igényelheti.”

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény alapján továbbá:

„32. § (1) A szénhidrogén-szállító-, földgázelosztó-, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: vezeték), valamint a bányászati létesítmény, a célvezeték és a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó nyomástartó berendezés, továbbá környezetük védelme érdekében biztonsági övezetet kell kijelölni. A biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben érvényesítendő tilalmakat és korlátozásokat az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály állapítja meg. A vezeték és a célvezeték biztonsági övezete hatásterületnek minősül.

(2) A bányászati tevékenység hatásától a lakótelepülést, a felszíni vagy föld alatti egyéb létesítményt, a vízkészletet, a folyó-, illetőleg állóvizet, műemléki ingatlant, régészeti, védett természeti területet szükség esetén védőpillér (határpillér, védőidom) kijelölésével kell megóvni. A védőpillért a tevékenység folytatása során veszélyeztetni nem lehet. A bányafelügyelet a védőpillér lefejtését vagy meggyengítését engedélyezheti, ha annak rendeltetése megszűnt, vagy ha a biztonsági és védelmi követelmények más módon is kielégíthetők.

(3) A biztonsági övezeten belül tilos, illetve korlátozás alá esik olyan anyagot, épületet vagy létesítményt - e törvény hatálya alá tartozó kivételével - elhelyezni, olyan növényzetet (fát) ültetni, illetve olyan tevékenységet folytatni, amely a vezeték, a célvezeték és a bányászati létesítmény és a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó nyomástartó berendezés biztonságát, az életet, a testi épséget vagy a vagyonbiztonságot veszélyezteti. A tilalmakat és a korlátozások részletes szabályait e törvény végrehajtására kiadott jogszabály állapítja meg. A biztonsági övezet csökkenthető, ha annak műszaki feltételei fennállnak.

(4) A vezeték és a célvezeték nyomvonalát úgy kell kijelölni és megtervezni, hogy az lehetőleg közterületen haladjon és a lehető legkisebb mértékben érintsen termőföldet vagy egyéb nem köztulajdonban lévő ingatlant. A vezetéket és a célvezetékét úgy kell tervezni, kivitelezni és üzemeltetni, hogy annak hatása az érintett terület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse, a természeti környezetet és tájképi értékét és általában a környezet elemeit a lehető legkisebb mértékben változtassa meg.”

A vezetékek nyomvonalának meghatározásakor környezet- és természetvédelmi szempontok is figyelembe lettek véve (pl. ex lege védett mocsár terület elkerülése). A vezeték fektetése egyrészt nyíltárokos - 1,4 méter mély fektetési mélységgel, földutaknál átvágással 2 méter mélységben -, másrészt irányított fúrással történik. Irányított fúrás tervezett a burkolt utak, csatornák keresztezése esetében minimum 2 méteres takarással; a meglévő vezetékek és kábelek keresztezése esetében

2,1 méter mélységben; a 100-as számú vasút keresztezése során, valamint a védett területeket érintően. A kivitelezési munkák után az érintett területeket helyre kell állítani eredeti állapotának megfelelően. Befejezésekor az érintett földrészlet az eredeti területhasználata szerint hasznosítható.

Az olajkutak működését körülbelül 10 éves időtávban tervezik. A kutak felhagyása, annak kivitelezése részletes és hatósági engedéllyel rendelkező felhagyási és rekultivációs terv alapján történhet. A felhagyás során a technológiai elemeket szabályozott módon nyomás mentesítik, leürítik. A leürített, kitisztított eszközöket vagy konzerválás után a helyszínen hagyják, vagy leszerelik és elszállítják. A felhagyás környezeti hatása lényegesen kisebb, ha a műszaki elemek a telepítési helyszínen maradnak, a gyűjtőállomást kivéve.

Az Ördög-szigetként ismert területen felszín igénybevételével járó építési tevékenységet nem terveztek, azonban a munkálatok során a terület lőszerekkel való szennyezettsége derült ki, ezért szükséges volt a felszíni igénybe vételre egy részen, a további szakaszokon a vezetékek irányított átfúrással kerültek a felszín alá. Az új vezetékek a 0+300 – 0+530 szelvények között a magántulajdonban levő termőföld területből, a Vecsés 017/23 hrsz. 'b' alrészlet, mocsár művelési ágú és a Vecsés 017/4 hrsz. 'c' alrészlet, mocsár művelési ágú területet keresztezik, valamint a 0+307,68 szelvényben keresztezik a meglévő Elmű Hálózati Kft. KÖF légkabelét. A 0+291,03 szelvényben a Vecsés Város Önkormányzata tulajdonában és kezelésében álló, Vecsés 013 hrsz.-ú, kivett közút művelési ágú ingatlant keresztezi 85°-s szögben, a 0+252,73 szelvényben a Magyar Állam tulajdonában (tulajdonosi joggyakorló: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) és a MÁV Zrt. kezelésében álló Vecsés 011 hrsz.-ú, vasút művelési ágú ingatlant – 100 Budapest-Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza vasútvonalat, 237+04 és 237+14 hektométer szelvények között 49°-s szögben keresztezi 4 db vezetékkel melyek 1-1 különálló irányított fúrással kerülnek megépítésre minimum 2,0 m furatok közötti távolsággal, és a 0+225,74 szelvényben a Vecsés Város Önkormányzata tulajdonában és kezelésében álló Vecsés 010 hrsz.-ú, kivett saját használatú út művelési ágú ingatlant keresztezi 59°-s szögben. Az ökológiai védett terület, elektromos légkabel, önkormányzati utak és vasút keresztezését irányított fúrással kivitelezik.

A műtárgy kialakításakor és tervezésekor arra törekedtek, hogy az irányított fúrás mélysége az ökológiai védett terület keresztezésénél a talajmechanikai vizsgálatok során feltárt vízzáró agyagréteg alatt legyen. További kritérium volt, hogy a vasútvonal keresztezésénél a terhelés síkjától minimum 4,5 m mélységben és az utak alatt min. 2,0 m mélységben kerüljenek elhelyezésre az új vezetékek, valamint a keresztezett vezetékek és kábelek esetében a 60 cm minimum palásttávolság betartásra kerüljön. A fúrás indítása és fogadása 1,2 m mélyen lévő árokban történik. A tervezett új termelő vezeték 1-1 db DN100 PN160, mely 1-1 DN355 KPE csőben kerül elhelyezésre (a köztes tér szigetelő habbal lesz kitöltve). Ezek 1-1 420 mm furatba kerülnek behúzásra. Az új vízvezeték 1-1 db DN100 PN160 vezeték, melyek 1-1 150 mm furatba kerülnek behúzásra a MÁV előírásait betartandó. A furatok között minimum 2,0 m távolságot kell tartani.

A keresztezések megjelölésére irányjelző szolgál az út mindkét oldalán. A csövek passzív korrózióvédelme PE extrudált - gyárilag előszigetelt - szigeteléssel történik. A műtárgy teljes hosszában a védőcső kiváltására, illetve a cső és szigetelésének mechanikai védelme érdekében a szigetelésre 5 mm üvegszál erősítésű műgyanta bevonatot kell használni.

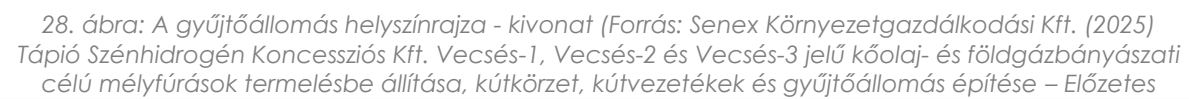
A kivitelezés során az úton földet tárolni, deponálni még időleges jelleggel sem szabad. Az építés ideje alatt a munkagödöröket ill. a munkaárkot piros-fehér sávozású útelzárási deszkával körül kell korlátozni, rossz látási viszonyok esetén piros fényű lámpával meg kell világítani.

A műtárgyak megépítése után a terepet az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani. Földtömörítés tömörségi fok (Trp): 85%. A helyreállításnak tartalmaznia kell a növényborítás helyreállítását is a defláció kialakulásának és a levegőterhelés növelésének elkerülése, megakadályozása érdekében. A munka megkezdése előtt a keresztezett létesítmények tulajdonosait és kezelőit a munkakezdés tervezett időpontjáról, valamint a munka befejezéséről írásban értesíteni kell.

A felszíni létesítmények kivitelezését, vagyis a vezetéképítést, valamint a kútkörzetek kialakítását, a termelvények fogadását, kezelését és átmeneti tárolását szolgáló gyűjtőállomás megépítését 2025. III-IV. negyedévtől 2026. IV. negyedévig tervezik a szükséges engedélyek megszerzését követően.



27. ábra: Átnézeti helyszínrajz (Forrás: Senex Környezetgazdálkodási Kft. (2025) Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 jelű kőolaj- és földgázbányászati célú mélyfúrások termelésbe állítása, kútkörzet, kútvezetékek és gyűjtőállomás építése – Előzetes Vizsgálati

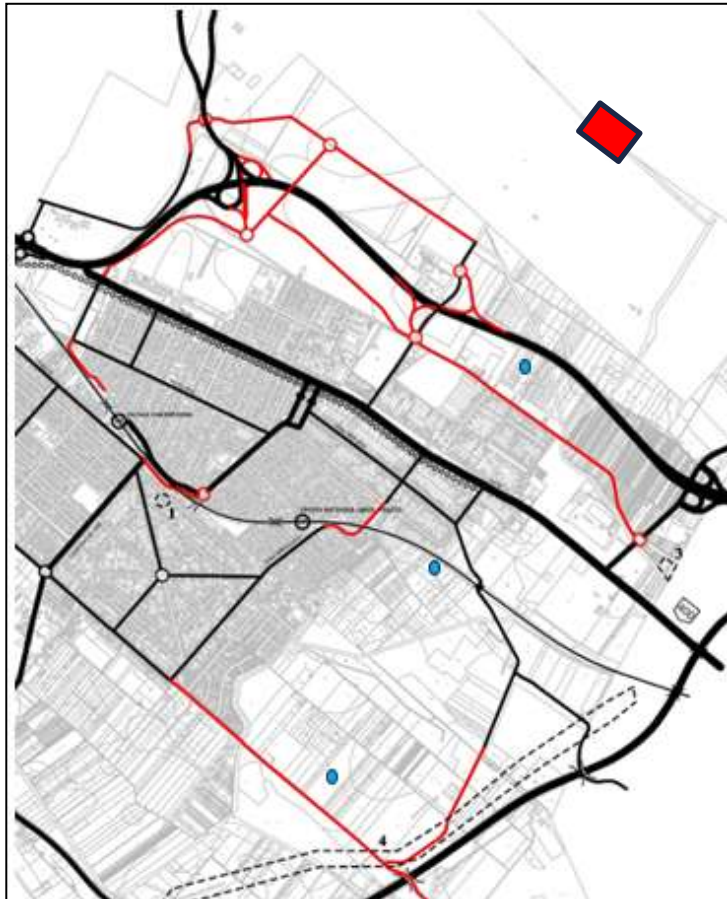


Logo	Nome	Indirizzo	Telefono	Web	Descrizione
	Associazione "Il Gatto Nero"	Via ...	...	...	...
	Associazione "Il Gatto Nero"	Via ...	...	...	...
	Associazione "Il Gatto Nero"	Via ...	...	...	...
	Associazione "Il Gatto Nero"	Via ...	...	...	...

3.1.2. Közlekedési infrastruktúra fejlesztések

A tervezett olajkutak külterületen létesülnek. Az alábbi, távlati közlekedési hálózati térképen kék pötty mutatja a helyüket.

A délebbi Vecsés-1 termelőkút a Budai Nagy Antal útról közelíthető meg, amely burkolt, de csekély forgalmú. Az távlatban gyűjtőúti funkcióval tervezett, amely az M0 fölött kapcsolatot biztosít majd az M0-tól keletre lévő mezőgazdasági és fejlesztés alatt lévő gazdasági területekkel.



29. ábra: Távlati közlekedési térkép és a tervezett objektumok helye

A Vecsés-2 termelőkút a Kakucsi út felől földúton közelíthető meg a szintbeni vasúti átjáró déli oldalán.

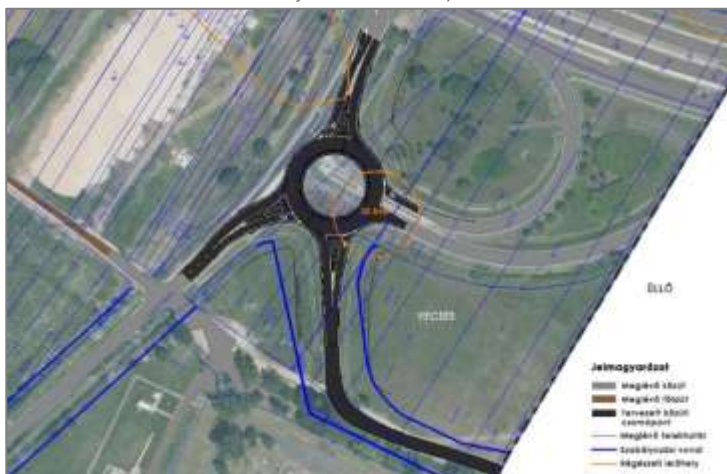
Az M4 közelében lévő Vecsés-3 termelőkút a Mátyás utcáról újonnan, a MOL által kialakított erősített földúton közelíthető meg. A Mátyás utca jelenleg kiszolgáló út, de a távlatban gyűjtőútként van előirányozva a tervekben.

A MOL gyűjtőállomás – piros téglalappal jelölve – a Mátyás utca folytatásában lévő földút mellett tervezett, amelyik az Ecserre vezető 3101. jelű közútra köt rá, nem messze az M0-M4 autópályák csomópontjától.

A 3101. számú úti csomópont a közeljövőben átépül, mindkét ága körforgalmúvá épül majd ki a tervek szerint az alábbi rajz szerint, amely a csomópont déli ágát mutatja.

A tervezett gyűjtőállomás forgalma az üzemeltetői adatszolgáltatás alapján napi maximum 60 tartálykocsi, egységjárműben kifejezve 63 Ej/nap/irány, napi egyenletes eloszlásban, azaz a mértékadó forgalom 8 órára elosztva 8 Ej/óra/irány.

A megközelítést biztosító 3101. jelű út átlagos napi forgalma 6687 Ejármű/nap, a mértékadó forgalom 669 Ejármű/óra/2 irány, ami csúcsórán sem haladja meg az 1000 Ejármű/óra/2 irány értéket. Ezek figyelembevételével, a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” utógyműszaki előírás szerint a főirány és az alárendelt irányból csatlakozó irány együttes forgalmi kapacitását (1350 Ejármű/óra) a forgalom nem fogja elérni, nincs szükség csomóponti fejlesztésre a gyűjtőállomással kapcsolatban a 3101. jelű

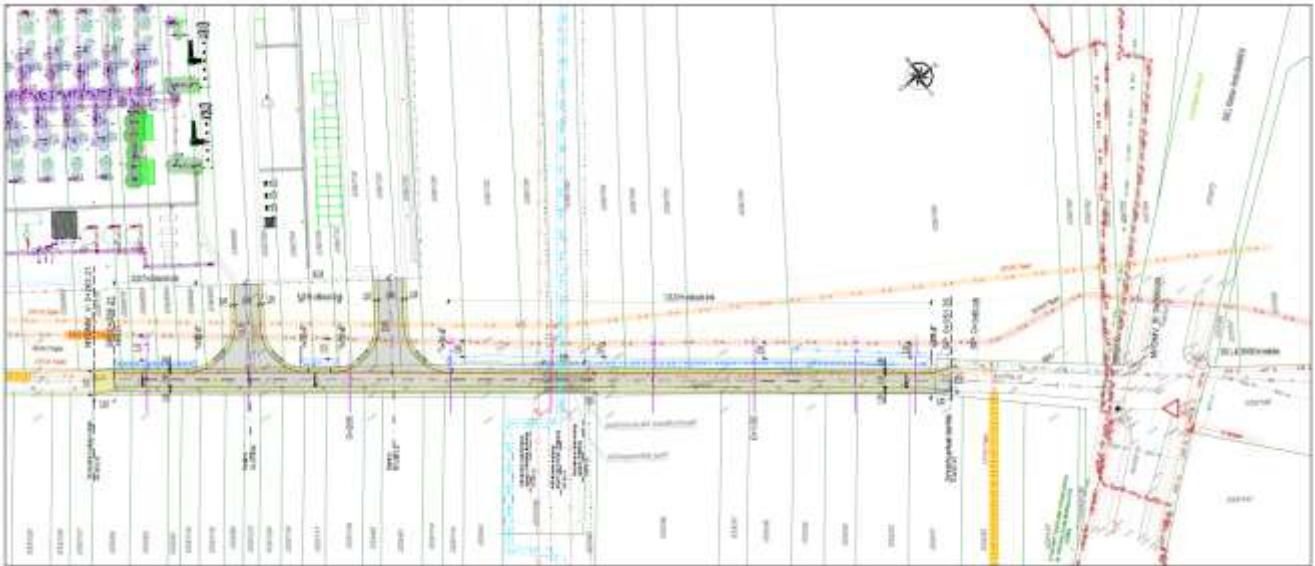


3101. számú (Új Ecseri út) csomópont tervezett átépülése

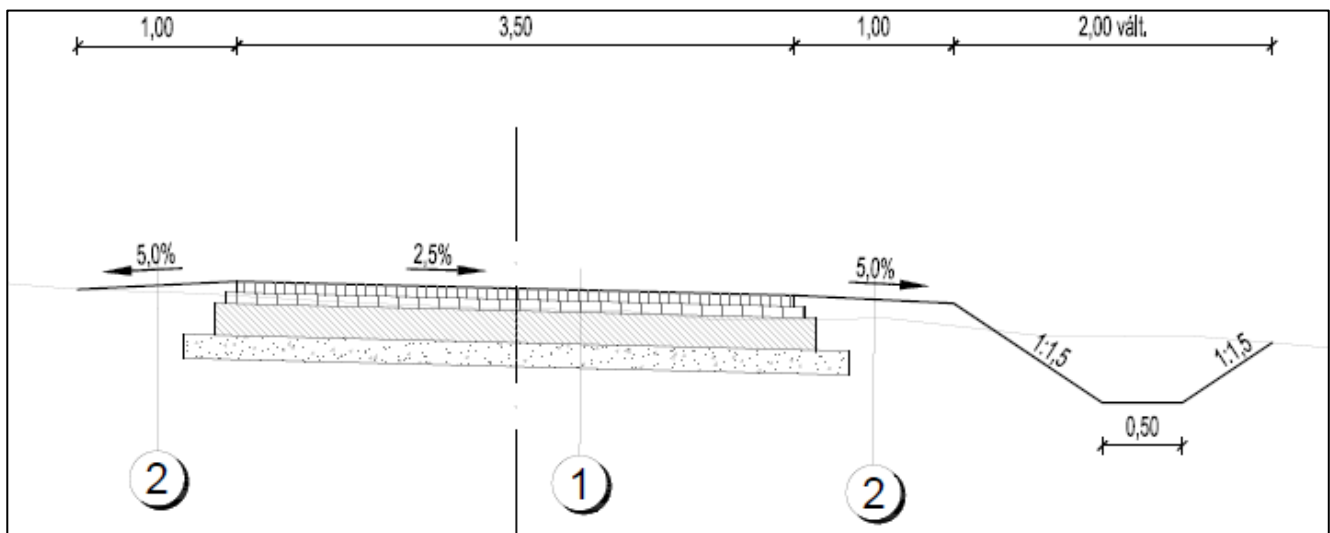
úton.

A gyűjtőállomás megközelítő útjának terveit 2026. év I. névében készítette a CHESSE ENERGY Kft.. Ennek lapján a 9 m szabályozási szélességen belül 3, 5 m aszfalt burkolatszélességű út épül ki a 3101. jelű út meglévő 50 m hosszú aszfalt sározójáig, oldaleséssel, egyoldali árokkal.

Tervezési kategória: K.VI.C-külterületi kiszolgáló út



Forrás: Útépítés és vízelvezetés kiviteli terve (Chess Energy Kft. 2026.)
3101. számú (Új Ecseri út) csomópont tervezett átépülése



Forrás: Jellemző mintakeresztmetszvény (Chess Energy Kft. 2026.) 3101. számú (Új Ecseri út) csomópont tervezett átépülése

3.1.3. Közmű infrastruktúra fejlesztések

Vecsés külterületének keleti részén a Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. a MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt. megbízásából a 08/14 hrsz-ú telken Vecsés-1; a 0292/29 hrsz-ú telken Vecsés-2 és a 095/88 hrsz-ú telken Vecsés-3 jelű felszálló olajkutak termelésbe állítását, gyűjtőállomás építését, valamint a kútkörzetben és a kapcsolódó létesítményeknél a termeltetéshez szükséges műszaki feltételek megteremtését tervezi. Kapcsolódó beruházás keretében mintegy 4,2 km hosszúságú nyomvonalon kútbekötő és visszamosó vezeték létesítésére is sor kerül az új olajkutak és Vecsés gyűjtőállomás között. A tervezett kútvezetékek a Vecsés-1 kútkörzetnél a Vecsés-1 olajvezeték és Vecsés-1 vízvezeték, Vecsés-2 kútkörzetnél Vecsés-2 olajvezeték és Vecsés-2 vízvezeték, és a Vecsés -3 kútkörzetnél Vecsés-3 olajvezeték és Vecsés-3 vízvezeték.

A vecsési olajkutakból kitermelt és a gyűjtőállomáson az olajvezetékek segítségével összegyűjtött olajat ADR-es fuvarozással közúton keresztül tervezik beszállításra a Százhalombattán lévő Dunai Finomítóba, további feldolgozásra.

A Vecsés-1, -2, -3 kutak már megvalósult létesítmények, jelenleg a feltárási időszak alatti próbatermeltetésük folyik, azután pedig az olajkutakból ipari mennyiségű ásványolaj kitermelését tervezik. Az új olajkutak és a gyűjtőállomás jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt területen kerülnek megvalósításra, ahol emberi tartózkodás, kezelői felügyelő személyzet 12 órás váltásban csak a gyűjtőállomáson lesz biztosítva (1-5fő). A megfelelő működés és szabályozás biztosítása érdekében szükséges a terület beépítésre nem szánt, termelési funkciót lehetővé tevő építési övezetbe történő átsorolása.

A települést érintő tervezett szénhidrogén kitermeléséhez kapcsolódó beruházásra a Bányavállalkozó a Senex Környezetgazdálkodási Kft. által 2025. januárban elkészítette a Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés -3 jelű kőolaj- és földgázbányászati célú mélyfúrások termelésbe állítása, kútkörnyezet és kútvezeték, ill. gyűjtőállomás építése című Egyedi Vizsgálati Dokumentációt, valamint a Vecsés-1-3 kútkörzetekre 2024. novemberében az ALTODETERV MÉRNÖKI IRODA KFT által készített Dány koncessziós projekt - Vecsés-1, -3 kutak termelésbe állítása, 2443 Vecsés mezőfejlesztés 2. ütem című – Műszaki dokumentációt, melyeket jelen vizsgálat és alátámasztó munkarész elkészítéséhez felhasználtunk.

A tervezett beruházást Vecsés külterületén, beépítésre nem szánt területen, a már beépített területektől keletre tervezik megvalósítani, ahol a beruházás nyomvonalas létesítményei, a kútkörzeteket a gyűjtőállomással összekötő vezetékai több helyen meglévő közműhálózatokat és vízgazdálkodási területeket is érintenek, amelyek keresztezését, védelembe helyezését vagy átépítését meg kell oldani.

A jelenleg hatályos VÉSZ a beépítésre nem szánt területen közművesítési kötelmet nem ír elő. A felmerülő közműigények biztosítása egyedi helyi közműpótlókkal kielégíthetők, az azokra vonatkozó szabályok betartásával.

A közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

A beruházással érintett terület közművesítéssel összefüggő és a tervezés során figyelembe veendő természeti adottságai:

- Vecsés a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik
- a település teljes közigazgatási területe 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik
- A beruházással érintett területet belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület érinti
- A beruházással érintett terület nagy része (Vecsés-2. olajkút kivételével) a Vecsés ivóvízellátását biztosító Vecsés II. vízműtelep vízműkutak vízbázis védőövezetén fekszik, érintve annak hidrogeológiai védőidom "B" és „A” zónáját

A beruházással érintett területen a kútkörzetekre készült Műszaki dokumentáció alapján a közművekkel összefüggő művi, területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok, amelyeket a továbbtervezés során figyelembe kell venni a következők:

A Vecsés-1 olajvezeték közmű keresztezései:

Pont jele	Szelvénytípus	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
Vecsés-2 vízvezeték	0+044,95	667 773,9948	228 404,2691	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-1 vízvezeték	0+046,07	667 774,1160	228 403,1640	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-2 olajvezeték	0+047,39	667 774,2604	228 401,8470	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
ELMŰ KÖF légkábél	0+307,68	668 010,9281	228 457,8673	Elmű Hálózati Kft.
VODAFON földkábél	0+893,54	668 419,0330	228 837,1783	Vodafone Magyarország Zrt.
VODAFON földkábél	0+895,89	668 420,4862	228 839,0257	Vodafone Magyarország Zrt.
MAGYAR Telekom földkábél	0+896,07	668 420,5985	228 839,1685	Magyar Telekom Nyrt.
ELMŰ KÖF földkábél	1+162,54	668 464,1950	229 095,8018	Elmű Hálózati Kft.
DPMV szennyvíz	1+308,54	668 478,8146	229 241,0630	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz	1+310,93	668 479,0539	229 243,4406	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV szennyvíz	1+428,54	668 490,8318	229 360,4675	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz	1+432,15	668 491,1928	229 364,0545	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	1+436,41	668 491,6195	229 368,2940	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	1+441,55	668 492,1339	229 373,4049	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	1+443,90	668 492,3692	229 375,7426	OPUS TIGÁZ Zrt.
Vecsés-1 vízvezeték	1+479,47	668 498,5847	229 409,6274	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-2 vízvezeték	1+480,23	668 499,1972	229 410,0778	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-3 vízvezeték	1+480,99	668 499,8097	229 410,5283	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
MVM gázvezeték PE250	1+483,96	668 502,3189	229 409,8528	MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20.
086/10 csatorna	1+512,75	668 527,0782	229 395,1555	MAGYAR ÁLLAM / Nemzeti Földügyi Központ
059/9 csatorna	1+538,60	668 549,2925	229 381,9398	MAGYAR ÁLLAM / Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság

A Vecsés-1 vízvezeték-közmű keresztezései:

Pont jele	Szelvénytípus	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
Vecsés-2 vízvezeték	0+043,70	667 773,0158	228 404,9492	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-1 olajvezeték	0+046,01	667 774,1160	228 403,1640	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
ELMŰ KÖF légkabel	0+303,11	668 007,3194	228 462,6636	Elmű Hálózati Kft.
VODAFON földkabel	0+887,82	668 417,4080	228 838,3550	Vodafone Magyarország Zrt.
VODAFON földkabel	0+890,26	668 418,9169	228 840,2727	Vodafone Magyarország Zrt.
MAGYAR Telekom földkabel	0+890,43	668 419,0200	228 840,4038	Magyar Telekom Nyrt.
ELMŰ KÖF földkabel	1+156,93	668 462,3249	229 097,1926	Elmű Hálózati Kft.
DPMV szennyvíz	1+302,86	668 476,9375	229 242,3844	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz	1+305,26	668 477,1777	229 244,7708	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV szennyvíz	1+422,25	668 488,8934	229 361,1797	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz	1+426,34	668 489,3027	229 365,2462	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	1+430,94	668 489,7627	229 369,8172	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	1+435,72	668 490,2416	229 374,5757	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	1+437,97	668 490,4673	229 376,8180	OPUS TIGÁZ Zrt.
Vecsés-2 olajvezeték	1+475,16	668 497,6674	229 410,1719	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-1 olajvezeték	1+476,23	668 498,5847	229 409,6274	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
MVM gázvezeték	1+481,25	668 502,8993	229 407,0662	MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
086/10 csatorna	1+510,12	668 527,7297	229 392,3266	MAGYAR ÁLLAM / Nemzeti Földügyi Központ
059/9 csatorna	1+533,85	668 548,1377	229 380,2122	MAGYAR ÁLLAM / Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság.

A Vecsés-2 olajvezeték közmű keresztezései:

Pont jele	Szelvénytípus	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
Vecsés-2 vízvezeték	0+005,95	667 079,7819	227 268,3683	MOL Nyrt.
ELMŰ KÖF légkabel	0+206,43	667 210,6611	227 420,2335	Elmű Hálózati Kft.
ELMŰ KIF légkabel	0+223,84	667 222,0294	227 433,4247	Elmű Hálózati Kft.
0299 csatorna	0+644,86	667 354,1959	227 828,1899	Vecsés Város Önkormányzata

Pont jele	Szelvénytyszám	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
0301 árok	0+717,47	667 376,1637	227 897,3985	Vecsés Város Önkormányzata
0305 csatorna	0+859,05	667 418,9977	228 032,3451	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság
DPMV ivóvíz vezeték	0+868,21	667 421,7688	228 041,0754	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
ELMŰ KÖF légkábél	1+116,73	667 465,4719	228 283,3811	Elmű Hálózati Kft.
SP8; Vecsés-1 olajvezeték:	1+708,46	667 774,2604	228 401,8470	MOL Nyrt.
ELMŰ KÖF légkábél	1+966,37	668 009,0615	228 460,3482	Elmű Hálózati Kft.
VODAFON földkábél	2+551,60	668 418,2224	228 837,7653	Vodafone Magyarország Zrt.
VODAFON földkábél	2+554,00	668 419,7033	228 839,6479	Vodafone Magyarország Zrt. 1112 Budapest, Boldizsár u. 2.
MAGYAR Telekom földkábél	2+554,17	668 419,8106	228 839,7851	Magyar Telekom Nyrt.
ELMŰ KÖF földkábél	2+820,66	668 463,2600	229 096,4972	Elmű Hálózati Kft.
DPMV szennyvíz vezeték	2+966,62	668 477,8760	229 241,7237	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz vezeték	2+969,01	668 478,1158	229 244,1057	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt..
DPMV szennyvíz vezeték	3+086,32	668 489,8626	229 360,8236	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz vezeték	3+090,17	668 490,2478	229 364,6504	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	3+094,59	668 490,6911	229 369,0556	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	3+099,55	668 491,1878	229 373,9903	OPUS TIGÁZ Zrt
OPUS TIGÁZ gázvezeték	3+101,85	668 491,4182	229 376,2803	OPUS TIGÁZ Zrt.
Vecsés-1 vízvezeték	3+137,50	668 497,6674	229 410,1719	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-2 vízvezeték	3+138,27	668 498,2982	229 410,6115	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-3 vízvezeték	3+139,04	668 498,9290	229 411,0511	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
MVM gázvezeték	3+142,75	668 502,0430	229 411,1778	MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
086/10 csatorna	3+171,52	668 526,7753	229 396,4694	MAGYAR ÁLLAM / Nemzeti Földügyi Központ
059/9 csatorna	3+198,33	668 549,8175	229 382,7662	MAGYAR ÁLLAM / Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság

A Vecsés-2 vízvezeték közmű keresztezései:

Pont jele	Szelvénytyszám	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
Vecsés-2 olajvezeték	0+005,50	667 079,7819	227 268,3683	MOL Nyrt.
ELMŰ KÖF légkábél	0+206,80	667 210,1025	227 420,7382	Elmű Hálózati Kft.

Pont jele	Szelvényszám	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
ELMŰ KIF légkábel	0+224,19	667 221,4577	227 433,9078	Elmű Hálózati Kft.
0299 csatorna	0+645,32	667 353,5615	227 828,8355	Vecsés Város Önkormányzata
0301 árok	0+717,85	667 375,5047	227 897,9666	Vecsés Város Önkormányzata
0305 csatorna	0+858,55	667 418,0736	228 032,0782	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság.
DPMV ivóvíz vezeték	0+867,68	667 420,8337	228 040,7736	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
ELMŰ KÖF légkábel	1+116,42	667 464,6672	228 283,2783	Elmű Hálózati Kft.
SP8; Vecsés-1 vízvezeték:	1+707,41	667 773,0158	228 404,9492	MOL Nyrt.
Vecsés-1 olajvezeték:	1+708,60	667 773,9948	228 404,2691	MOL Nyrt. 1117 Budapest, Dombóvári út 28.
ELMŰ KÖF légkábel	1+965,02	668 005,5772	228 464,9791	Elmű Hálózati Kft.
VODAFON földkábel	2+549,16	668 416,7633	228 838,8218	Vodafone Magyarország Zrt.
VODAFON földkábel	2+551,63	668 418,2880	228 840,7601	Vodafone Magyarország Zrt. 1112 Budapest, Boldizsár u. 2.
MAGYAR Telekom földkábel	2+551,80	668 418,3934	228 840,8941	Magyar Telekom Nyrt.
ELMŰ KÖF földkábel	2+818,32	668 461,5769	229 097,7490	Elmű Hálózati Kft.
DPMV szennyvíz	2+964,22	668 476,1866	229 242,9130	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz	2+966,62	668 476,4272	229 245,3029	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV szennyvíz	3+083,37	668 488,1180	229 361,4646	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
DPMV ivóvíz	3+087,62	668 488,5437	229 365,6941	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	3+092,37	668 489,0200	229 370,4265	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	3+097,01	668 489,4847	229 375,0441	OPUS TIGÁZ Zrt.
OPUS TIGÁZ gázvezeték	3+099,23	668 489,7066	229 377,2481	OPUS TIGÁZ Zrt.
Vecsés-2 olajvezeték	3+138,01	668 498,2982	229 410,6115	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-1 olajvezeték	3+139,05	668 499,1972	229 410,0778	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
MVM gázvezeték	3+143,13	668 502,7059	229 407,9951	MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
086/10 csatorna	3+171,98	668 527,5129	229 393,2693	MAGYAR ÁLLAM / Nemzeti Földügyi Központ
059/9 csatorna	3+196,42	668 548,5272	229 380,7951	MAGYAR ÁLLAM / Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság

A Vecsés-3 olajvezeték közmű keresztezései:

Pont jele	Szelvényszám	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
MVM gázvezeték	0+177,40	668 438,0972	229 674,3523	
086/10 csatorna	0+376,55	668 477,6085	229 479,1653	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt. 1117 Budapest, Dombóvári út 28.
059/9 csatorna	0+437,22	668 489,6456	229 419,7017	
MVM gázvezeték	0+841,28	668 802,4044	229 175,6983	
086/10 csatorna	0+921,24	668 869,9855	229 132,9486	
059/9 csatorna	0+982,04	668 ,8597	229 098,1812	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt. 1117 Budapest, Dombóvári út 28.

A Vecsés-3 vízvezeték közmű keresztezései:

Pont jele	Szelvényszám	EOV	EOVx	Tulajdonos/kezelő
Vecsés-2 olajvezeték	0+450,50	668 498,93	229 411,05	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
Vecsés-1 olajvezeték	0+451,53	668 499,81	229 410,53	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.
MVM gázvezeték	0+454,67	668 502,51	229 408,92	MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
086/10 csatorna	0+483,49	668 527,30	229 394,21	MAGYAR ÁLLAM / Nemzeti Földügyi Központ
059/9 csatorna	0+508,63	668 548,92	229 381,38	MAGYAR ÁLLAM / Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság

Vecsés jelenlegi hatályos településrendezési terve részleges felülvizsgálata 2022-ben készült, így az alátámasztó közmű szakági munkarészek elkészítéséhez települési szintű vizsgálat rendelkezésre áll. A közmű érintettségek vizsgálata a Műszaki dokumentáció és az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

Közművenként közműfejlesztési javaslatok

Vízi közművek

Vízellátás

A településen élők számára a vezetékes ivóvízellátó hálózatot a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) üzemelteti. A település vízellátása az önkormányzati tulajdonú, saját Vecsés I. és Vecsés II. vízbázisairól történik, amelynek betáplálása jelenleg a Vecsés II. vízműtelepének kútjairól történik. A településen üzemelő vízbázisok az E-TÉR adatszolgáltatás alapján kijelölt hidrogeológiai védőövezettel rendelkeznek, a védőidomon belül a területhasznosítás lehetősége korlátozott, és az arra vonatkozó előírások betartása szükséges.

A település vízellátó hálózati rendszere a belterület beépített területének minden utcájában megépült.

A beruházással érintett területen a Vecsés-1 mélyfúrású olajkút és hozzá tartozó kútbekötő és visszamosó vezeték egy szakasza Vecsés II. vízbázis kútjainak vízbázis védőövezetének hidrogeológiai „A” zónáját érinti, míg a Vecsés-3-as mélyfúrású olajkút és hozzá tartozó kútbekötő és visszamosó vezeték a vízbázis

hidrogeológiai „B” zónáját érintik, ezért a fúrási tevékenységre előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra. A hatósági eljárások során egyik beruházás esetében sem feltételezett a hatóság jelentős környezeti hatást.

Maga a tervezett Vecsés gyűjtőállomás is Vecsés II. vízbázis kútjainak vízbázis védőövezetének hidrogeológiai „B” zónájában fekszik.

A Vecsés II. vízbázis kútjainak hidrogeológiai védőidomait érintő Vecsés-1 és Vecsés-3 fúrások környezetében a felszín alatti víz minőségének ellenőrzésére már jelenleg is monitoring rendszert üzemeltetnek, továbbá a vízműutak védelme érdekében a Bányavállalkozó Vecsés Város Önkormányzatával, ill. a DPMV Zrt-vel háromoldalú egyedi megállapodásokat is kötött.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházással kialakításra tervezett nyomvonalas létesítmények több meglévő vízvezeték nyomvonalát is keresztezik (lásd. fent a közműkeresztezések táblázatban). Ebből fontos kiemelni, hogy a Vecsés-3. olajkút, a gyűjtőállomás és az azokat összekötő kútbekötő és visszamosató vezetékai a Vecsés II. számú vízbázisból kivezető NA 300-as, a Ferenc és Mátyás utca folytatásában megépített ivóvíz gerincvezeték nyomvonalát érintik.

A kútkörzetekre készült Műszaki dokumentáció alapján a meglévő vízvezetékek keresztezését alul keresztezéssel, irányított fúrással tervezik megoldani. Az érintett közműszolgáltatóval a közműegyeztetések megtörténtek.

Szennyvízelvezetés

Vecsésen elválasztott rendszerű közüzemű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, amelynek üzemeltetője a DPMV Zrt. A településen összegyűjtött kommunális szennyvizek nem a helyi szennyvíztisztító telepen kerülnek teljes körű kezelésre, hanem átemelőkön, nyomóvezetéseken és a térségi szennyvízelvezető rendszeren keresztül a fővárosi csatornahálózatba jutnak. A szennyvíz végső tisztítása a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett Dél-pesti Szennyvíztisztító Telepen történik. A megtisztított szennyvíz végső felszíni befogadója a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág.

Az összegyűjtött szennyvizeket a budapesti regionális szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A kiépített hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A szennyvízgyűjtő hálózat és a tisztító telep üzemeltetője szintén a DPMV Zrt.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Vecsés a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. Ennek alapján a felszín alatti vízbázis védelem érdekében a településen a környezet védelmét szolgáló előírásokat fokozottan kell teljesíteni.

A beruházással érintett területen az építés ideje alatt keletkező kommunális szennyvizet az építés területén felállított mobil WC-ben tervezik összegyűjteni melynek zárt tartályaiból a szennyvizet az arra engedéllyel rendelkező vállalkozóval rendszeresen elszállítatják. Ipari szennyvíz, használtvíz a kútmunkálat során és a nyomáspróbához használt vízzel keletkezik, ezt szeparáltan tervezik összegyűjteni és elszállítatni.

Emberi tartózkodás, kezelői felügyelő személyzet 12 órás váltásban csak a gyűjtőállomáson lesz biztosítva (1-5 fő), ahol keletkező kommunális szennyvíz gyűjtésének biztosítása egyedi helyi közműpótlókkal kielégíthető, az azokra vonatkozó szabályok betartásával.

A tervezett beruházás nyomvonalas létesítményei több meglévő szennyvízcsatorna nyomvonalát is kereszteznek (lásd. fent a közműkeresztezések táblázatban).

A kútkörzetekre készült Műszaki dokumentáció alapján a meglévő szennyvízcsatornák keresztezését alul keresztezéssel, irányított fúrással tervezik megoldani. Az érintett közműszolgáltatóval a közműegyeztetés megtörtént.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település területe csapadékvíz, felszíni vízrendezés vonatkozásában befogadó hiányos, jellemzően magas talajvízállású. Vecsés kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben a homokos talajban elszikkadnak. Az

árkokkal összegyűjtött csapadékvizek befogadója a település keleti részén észak-kelet, dél-nyugat irányba áthaladó Gyáli 1. főcsatorna, valamint a Gyáli 17.-es csatorna és mellékágai. A vízfolyások az összegyűjtött vizeket a Soroksári Duna folyóba szállítják.

Vecsés közigazgatási területének keleti része mérsékelten belvízzel veszélyeztetett területen fekszik, amely a területfelhasználást nem korlátozza, csak felhívja a figyelmet arra, hogy a beruházás megvalósításának előkészítéséhez a terület vízrendezésének a megoldása szükséges.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a beruházás érintett területen, a Vecsés-2 és Vecsés-3. olajkutakat és azok bekötő és visszamosó vezetékeinek egy szakaszát belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület érinti.

A tervezett Vecsés gyűjtőállomáson területén a szénhidrogénnel szennyezett burkolt felületekről a csapadékvizeket vízzáró kármentőbe tervezik gyűjteni, ahonnan szükség szerint azt oszloptartályba továbbítják.

A tervezett Vecsés gyűjtőállomás és a Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 olajkutakkal összekötő kútbekötő és visszamosó vezetékei az önkormányzati tulajdonú és kezeléss, valamint állami tulajdonú, a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő árkokat és csatornákat is keresztez ((lásd. fent a közműkeresztezések táblázatban).

A kútkörzetekre készült Műszaki dokumentáció alapján a keresztezéssel érintett árkok és csatornák műtárgyait alul keresztezéssel, nyílt árkos fektetéssel az árok/csatornák átvágásával tervezik biztosítani.

Energia közművek

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

A település villamosenergia ellátásának bázisai a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomások. Az alállomásról induló 22 kV-os közép feszültségű villamosenergia hálózat képezi a település villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát és fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. Erről a transzformátor állomásról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A Vecsés gyűjtőállomáson a tervezett hálózati betáplálást a helyi áramszolgáltató hálózataról egy új transzformátor kialakításával tervezik biztosítani.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A keresztezéssel érintett villamosenergia légvezetékekre és villamosenergia földkábelekre vonatkozóan a villamosenergia vezetékek biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I. 22.) NGM rendelet rögzíti. Az érintett közműszolgáltatóval a közműegyeztetés megtörtént.

Földgázellátás és CH kitermelés, szállítás

A települési földgázellátó hálózat üzemeltetője az OPUS Tígáz Zrt.

Vecsés földgázellátásának bázisa a település közigazgatási területén üzemelő gázátadó állomás, melynek betáplálása a település területén haladó FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében levő országos nagynyomású földgázszállító hálózatról megoldott. A gázipari létesítmények nyomvonalát, műtárgyait és biztonsági övezeteinek helyigényét területhasznosítást korlátozó adottságként kell kezelni.

A gázátadó állomás mellett üzemelő nyomásszabályozóról induló nagyközép-nyomású gerinc elosztóvezetékéről látják el a települést.

A fogyasztók ellátására az elosztóhálózatot szinte valamennyi belterületi utcában kiépítették. A kiépített gázelosztó hálózat közepnyomású, a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

A tervezett beruházás nyomvonalas létesítményei több meglévő földgázvezeték nyomvonalát is keresztezik, érintik (lásd. fent a közműkeresztezések táblázatban). Ezek közül ki kell emelni, hogy a Vecsés-3. olajkút kútbekötő és visszamosó vezetéke a Mátyás utca folytatásában megépített nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonalát és annak biztonsági övezetét érintik. Továbbá a

tervezett Vecsés gyűjtőállomás területének déli részén áthalad az MVM Főgáz Földgázhálózat Kft. egyik nagyközép-nyomású földgázvezetéke és annak biztonsági övezete. A vezeték kiváltásáról vagy védelembe helyezésről a beruházás során gondoskodni szükséges.

A gázipari létesítmények biztonsági övezetére az 1993. évi XLVIII. törvény 32.§ ír elő tilalmakat, korlátozásokat, amelynek részletes szabályait a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37., 38. §-a tartalmazza, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt figyelembe kell venni, illetve be kell tartani.

A szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági övezetében az 1993. évi XLVIII. Bányatörvény végrehajtásáról szóló 20/2022.SZTFH rendelet 37.§ (2)-(3) bekezdése ír elő a kivitelezés során betartandó tilalmakat és korlátozásokat.

A kútkörzetekre készült Műszaki dokumentáció alapján a meglévő földgázvezetékek keresztezését alul keresztezéssel, irányított fúrással tervezik megoldani. Az érintett közműszolgáltatóval a közműegyeztetés megtörtént.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A település 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat nagyrészt föld feletti elhelyezésű, jellemzően külön oszlopokra szerelten épült, de találhatók földalatti kiépítésű vezetékszakaszok is.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

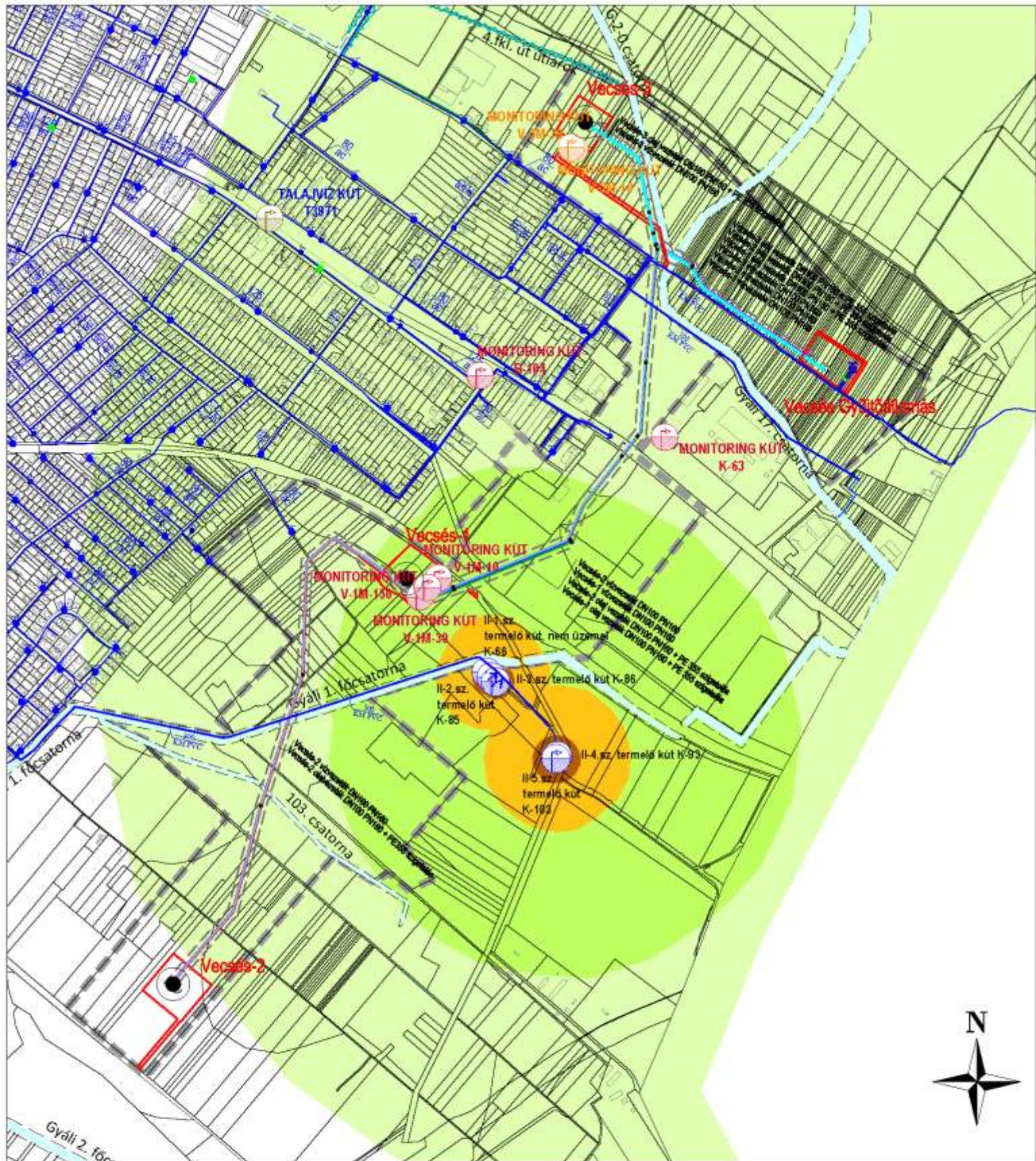
A hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A tervezett beruházás tervezett nyomvonalas létesítményei több meglévő földalatti elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalát is keresztezik, érintik (lásd. fent a közműkereszteзések táblázatban).

A kútkörzetekre készült Műszaki dokumentáció alapján a meglévő földalatti elektronikus hírközlési hálózatokat keresztezését alul keresztezéssel, irányított fúrással tervezik biztosítani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-je szabályozza.



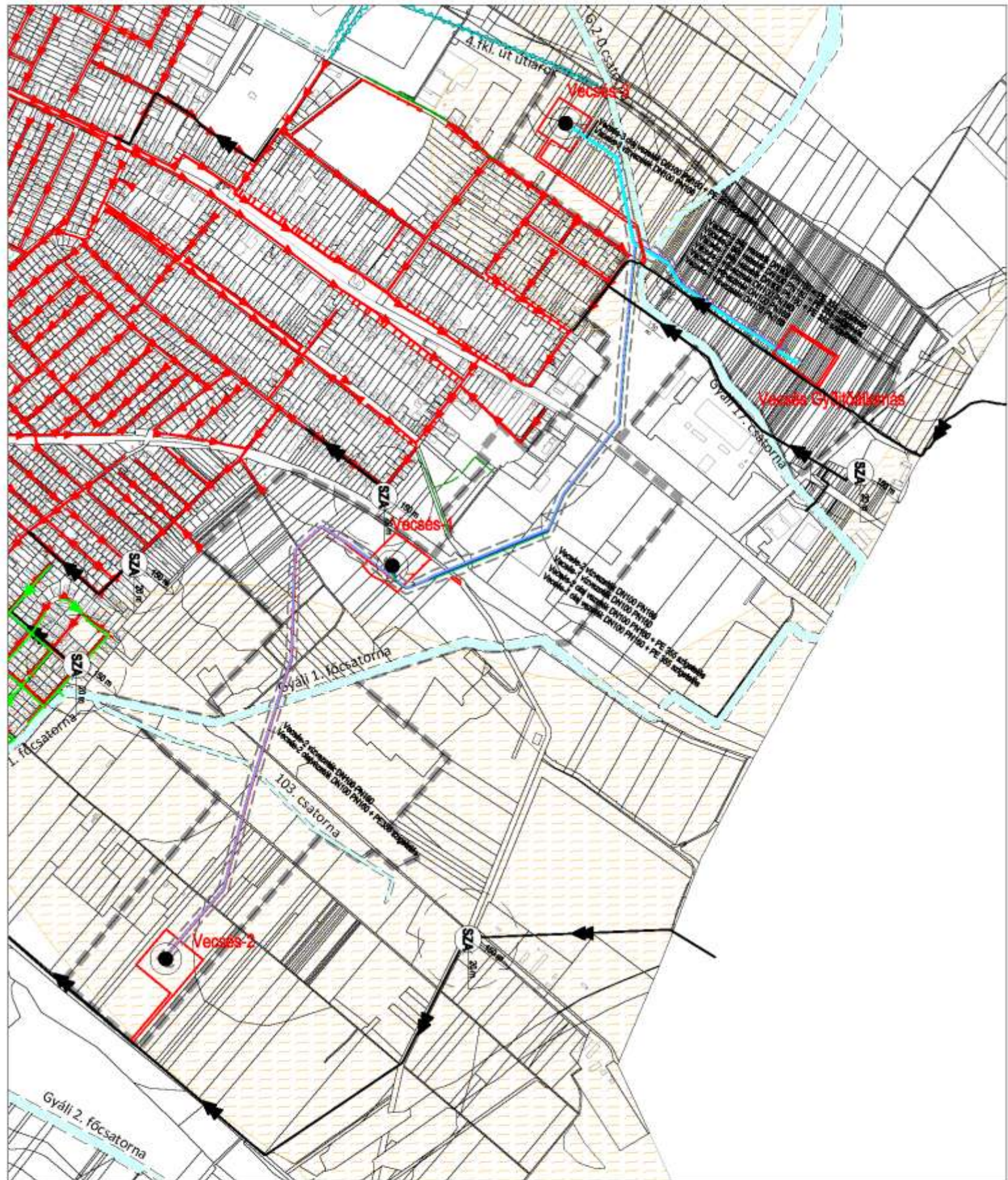
Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 olajvezeték DN100 PN160 + PE 355 szigetelés biztonsági övezettel
		Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 vízvezeték DN100 PN160
		Olajkút
		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap föld felett
		Tűzcsap föld alatt

		Közfelfaló
		Víztorony
		Vízműkút
		Talajvíz kút
		Monitoring kút
		Belső védőidom
		Belső védőövezet

		Külső védőidom
		Hidrogeológiai védőidom "A" zónája
		Hidrogeológiai védőidom "B" zónája
		Árok
		Vízgyűjtő terület mederkarbantartási sávval

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



Jelmagyarázat:

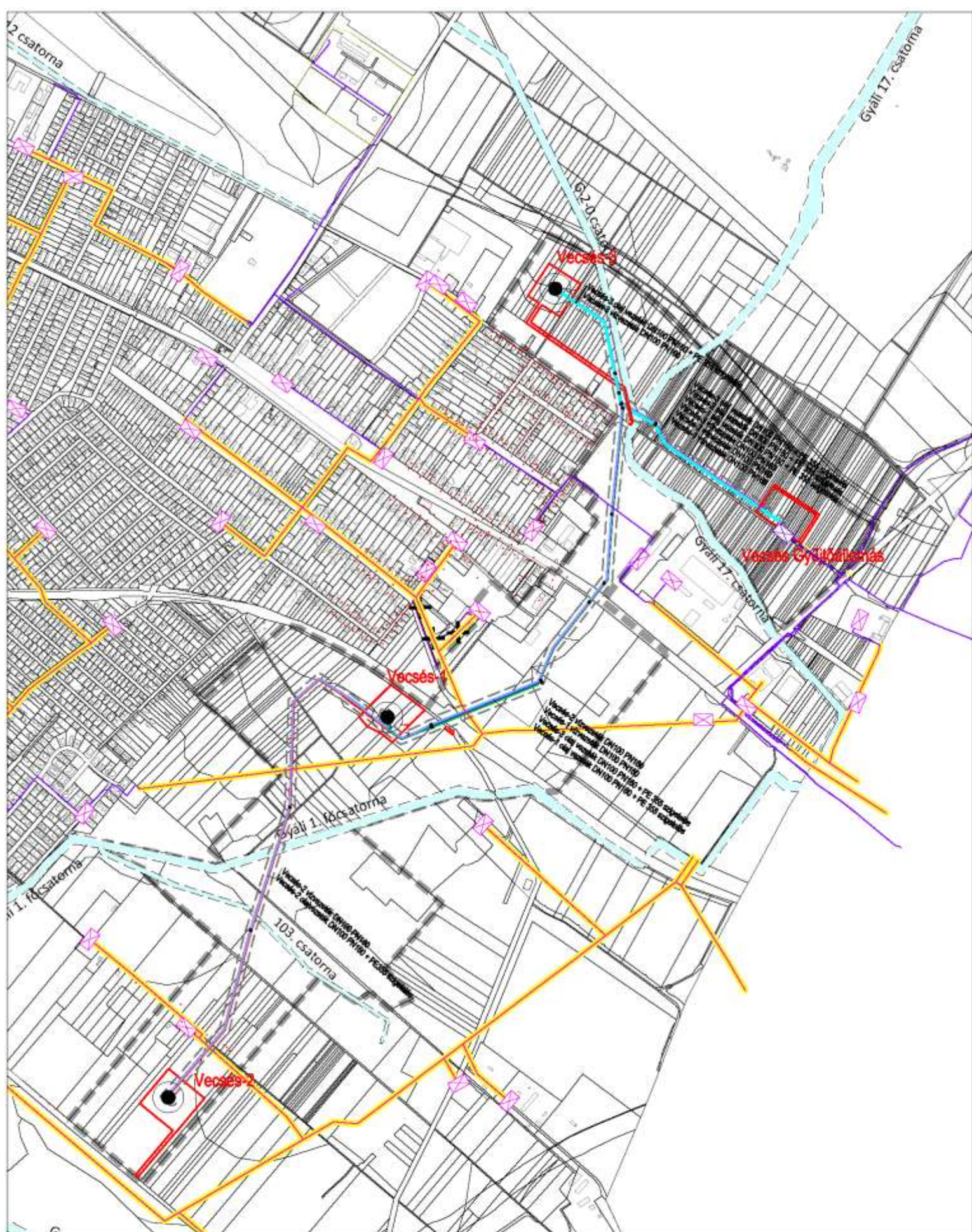
meglévő	tervezett	
		Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 olajvezeték DN100 PN160 + PE 355 szigetelés biztonsági övezettel
		Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 vizezeték DN100 PN160
		Olajkút
		Csapadékvíz csatorna
		Gravitációs szennyvízcsatorna

		Nyomott szennyvízvezeték
		Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel
		Belvízzel mérsékeltan veszélyeztetett terület
		Árok
		Vízgyűjtési terület mederkarbantartási sávval

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



VÍZELVEZETÉS



Jelmagyarázat:

meglévő tervezett



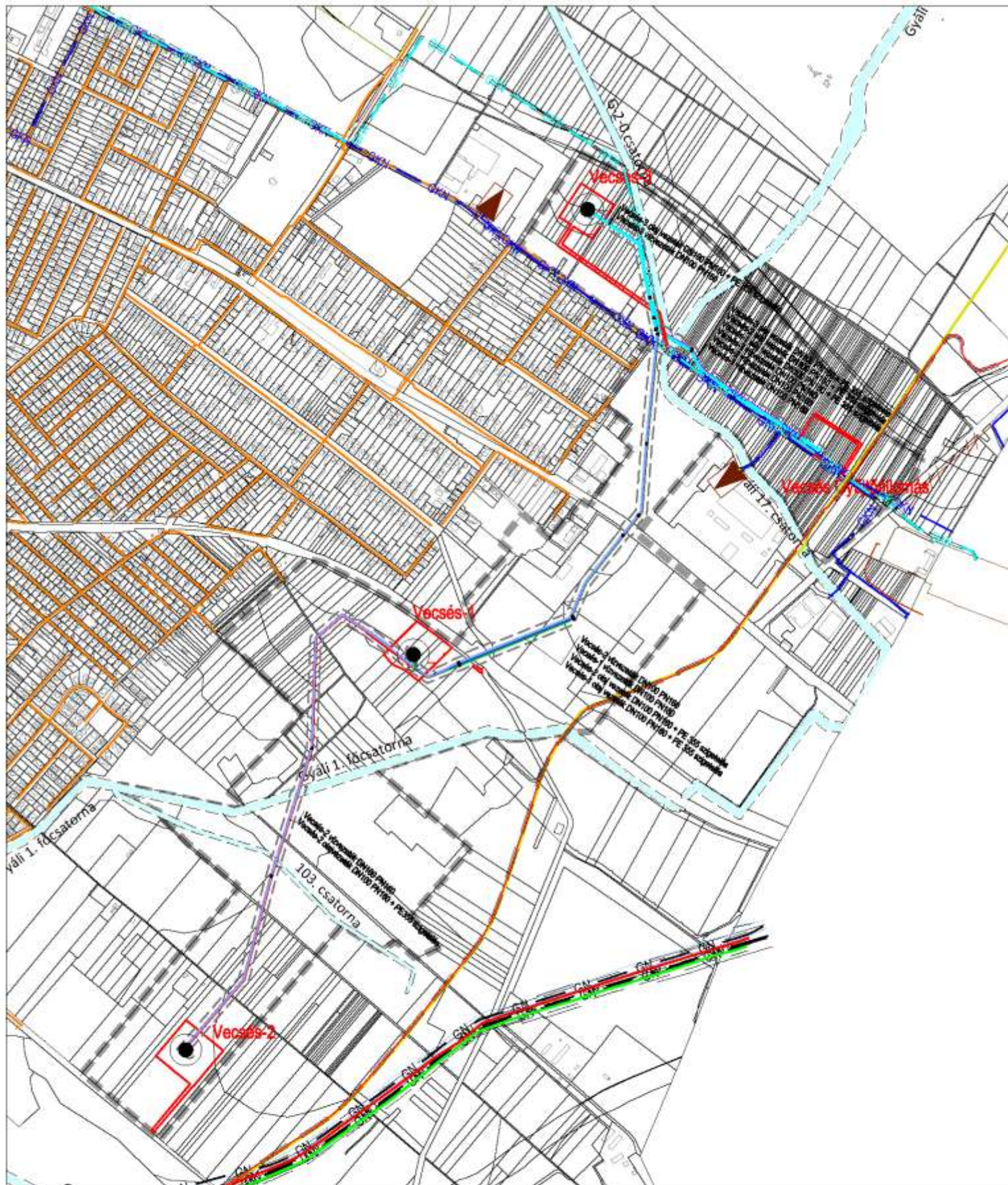
Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3
olajvezeték DN100 PN160 + PE 365
szigetelés biztonsági övezettel
Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3
vízvezeték DN100 PN160
Olajkút



22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől
mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es
biztonsági övezettel
22,4 kV-os transzformátor



VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS



Jelmagyarázat

meglévő	tervezett	
		Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 olajvezeték DN100 PN160 + PE 355 szigetelés biztonsági övezettel
		Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 vízvezeték DN100 PN160
		Olajkut
		Kőolajvezeték biztonsági övezettel
		Felhagyott kőolajvezeték
		Termékvezeték biztonsági övezettel

		Negynyomású földgázszállító vezeték bányaüzemi optikai és hírközlő kábelrel és biztonsági övezettel
		Fűtővezeték biztonsági övezettel
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel (OPUS TIGAZ Zrt.)
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 4-4 m és 2-2 m-es biztonsági övezettel (MVM Főgáz Kft.)
		Középnomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkenítő



SZÉNHYDROGÉN ELLÁTÁS



Jelmagyarázat:

megező lerveztel



Vécse-1, Vécse-2 és Vécse-3
olajvezeték DN100 PN160 + PE 365
szigetelés biztonsági övezettel

Vécse-1, Vécse-2 és Vécse-3
vízvezeték DN100 PN160

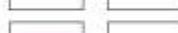
Olajkút

Hírközlési hálózat föld felett, regionális
szerepkörű (DIGI)

Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)

Hírközlési hálózat alépitményben (Invitech)

Hírközlési hálózat alépitményben, országos
gerinc (MVM Net)



Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)

Hírközlési hálózat alépitményben (Telekom)

Hírközlési hálózat föld felett (Vodafone)

Hírközlési hálózat föld alatt (Vodafone)

Hírközlési hálózat alépitményben (Vodafone)

Kábel TV hálózat alépitményben (Telekom)

Yettel antenna

Telekom antenna

One antenna



**ELEKTRONIKUS
HÍRKÖZLÉS**

3.1.4. Környezeti jellemzők, igények és javaslatok

A Senex Kft. 2024-ben elkészítette a tervezett beruházásra vonatkozó Egyedi Vizsgálati Dokumentumot (EVD 2024), melynek 4. fejezete „A környezetterhelés és igénybevétel bemutatása” részletesen kitér a beruházás környezeti elemeket érintő hatásaira, valamint a beruházás felhagyása során várható következményekre. Ezek egy része a 2.5. fejezetben már bemutatásra került. Összefoglalóan a következő megállapítások tehetők:

Levegőtisztaság védelem: A kútkörzetek környezetében a kútkörzet kialakításakor, valamint a vezetékek fektetésekor a járművekből, munkagépekből és a környező területek bolygatása által esetlegesen keletkező szálló porból származik légszennyező forrás. A légszennyezés időtartama itt néhány hónapra – a kivitelezési/felszámolási munkálatok idejére – terjed ki. Az üzemelés során a monitorozási és szállítási (a gyűjtőállomáshoz köthető forgalom kb. 3-4 jármű/nap; olajszállítás: kb. 30 tankautó/nap) közlekedésből eredően számolhatunk légszennyező forrásokkal; illetve ezenkívül a telepítendő kazánok, valamint a szükségáramforrások kipufogói bejelentésköteles légszennyező pontforrások.

A talaj felszínének bolygatása, a meglévő növényzet eltávolítása a porképződés megelőzése érdekében növényborítás nélkül csak a legszükségesebb ideig szabad a bolygatott felületeket magára hagyni. A szélerozió és defláció elleni védekezésésként szükséges a szélfogó növénytelepítés (sűrű szélfogó cserjesávok, erdősávok telepítése), és a talajmegújító gazdálkodás alkalmazása, továbbá a hatékonyabb víz visszatartás megvalósítása. A szélerozió elleni és a levegőtisztasági védelmet, valamint a telepített növények védelmét részben talajtakarással, és széltörő felületekkel (pl.: Benjes-sövény/ holtfa-sövény) építésével is javasolt erősíteni.

Zaj- és rezgésvédelem: A tervezett vezeték-építéstől származó környezeti zajterhelésre a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2. melléklete, míg az üzemelésre, működésre vonatkozó zajforrásokra vonatkozóan az együttes rendelet 1. melléklete határoz meg zajterhelési határértékeket, melyek betartása elengedhetetlen. Megállapításra került továbbá, hogy az építési tevékenységből eredő zajterhelés időtartama egy-egy helyszínen körülbelül 1 hónap, mely a nappali időszakra korlátozódik. Javasolt az irányított fúrás induló helyén alkalmazott műszaki eszközök zajkibocsátását árnyékolni, így csökkenteni. Ha nem csökkenthető a kívánt mértékben, akkor a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § szerint a kivitelező kérhet felmentést a zajterhelési határérték betartása alól. Ebben az esetben javasolt az érintett lakosság tájékoztatása a határérték túllépésével érintett időszak kezdő és végnapjáról. A kutak és a vezetékek üzemelése zajterheléssel nem jár, a gyűjtőállomás zajhatása – a jelen tervfázisban ismert adatok alapján – nem haladja meg a zajterhelési határértékeket.

Földtani közegek védelme: A csővezeték építése a termőföld, földtani közeg bolygatását, időszakos igénybevételét jelenti. A nyomvonallal érintett területeken a visszatöltést 85%-os tömörségi fokra történő tömörítéssel kell végezni, majd az igénybevett területeket eredeti állapotukban helyreállítani. A vezetéképítés szakszerűen végrehajtott rekultivációval a domborzat, és a víz lefolyásának viszonyaiban maradandó változást nem okoz. Az EVD 2024 a talaj védelme érdekében mérséklő általános intézkedések betartását javasolja (EVD 84. oldal).

Felszín alatti vizek védelme: „Az építési munkák idején a tevékenységekből víz/szennyvíz kibocsátás a felszín alatti közegek irányába nem történik. A tervezett gyűjtőállomás kialakítása nem jár az általános építési munkákét meghaladó kockázatokkal”. Mivel a kivitelezés néhány hónapot vesz igénybe, így a megfelelő előírások betartása mellett szennyező anyag nem kerülhet a talajvízbe. „Ipari szennyvíz, használtvíz a kútmunkálat során és a nyomáspróbához használt vízzel keletkezik, ezt szeparáltan kerül összegyűjtésre és elszállításra.” A gyűjtőállomáson a termelvény szállítása során esetlegesen jelentkező kicsöpögést vízzáró burkolattal, hordozható tálcákkal és kármentő medencékkel látják el. Az EVD 2024 a felszín alatti vizek és a területileg érintett vízbázis védelme érdekében mérséklő általános intézkedések betartását javasolja (EVD 86-87. oldal), ugyanakkor megállapítja, hogy normál üzemi működés esetén a kialakított zárt rendszerből szennyező anyagok nem kerülhetnek a talajba és a felszín alatti vizekbe, de az esetleges havária esetekkel is számol (pl. havária gyakorlatok).

Felszíni vizek védelme: A kutak esetében az esetleges karbantartások, kútmunkálatok során adódhat eseti vízigény és keletkezhet szennyvíz, mely esetekben a keletkező szennyvizet, hulladékokat külön gyűjtik és elszállítják. Szociális vízhasználat a gyűjtőállomáson jelentkezik, a kezelőszemélyzet, karbantartó személyzet által (max. 5 fő). A gyűjtőállomás szennyvize a városi elvezető rendszerbe kerül bekötésre. A beruházás ezáltal a felszíni vizekre jelentős szennyező hatással nincs.

Hulladékgazdálkodás: A telepítési munkálatok során (vezetékelés, kútkörzetek, gyűjtőállomás) veszélyes és nem veszélyes hulladékok egyaránt keletkeznek. Normál üzemelés mellett – a karbantartások által - szintén keletkezik hulladék. „A hulladékok gyűjtése, szállítása és ártalmatlanítása, ill. elhelyezése a vonatkozó előírásoknak megfelelően kell történnie, melyet a jogszabályok előírásainak megfelelő belső utasítás szabályoz.” A hulladékok elszállításával kapcsolatban keretszerződés került megkötésre a hulladékok szállítására és kezelésére engedéllyel rendelkező vállalkozó cégekkel minden hulladékfajtára.

Összességében a tervezett beruházás a megfelelő műszaki infrastruktúra mellett a környezetre jelentős hatással nincs.

Természeti, táji értékek sérülésének lehetőségei

A kutak közvetlen környezetében és a gyűjtőállomás tervezési területén Natura 2000 terület, országos vagy helyi jelentőségű védett terület, érték nem található. Azonban a kutak közti és a gyűjtőállomásra eljutó vezetékek érintik az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét, de kikerülik a magterület övezetét, az ex lege védett lápterületet. A tervezett beruházás felszín alatt keresztezi az ökológiai folyosó területeket így megvalósítása folyamán az ökológiai hálózat folyosó területeire vonatkozó előírások betartása elengedhetetlen. A jelen tervezési folyamat kapcsán a partnerségi észrevételek alapján további vizsgálatok készülten az Ördög-szigetként ismert, helyi védelemre tervezett területre vonatkozóan. A SENEX Kft. által készített földtani, talajmechanikai vizsgálat alapján a területet keresztező irányított fúrás indítóállomása a védelemre tervezett területtől kissé távolabb került és az agyag vízárány réteg alá. Ezzel a terület érintettsége jelentősen csökkent.

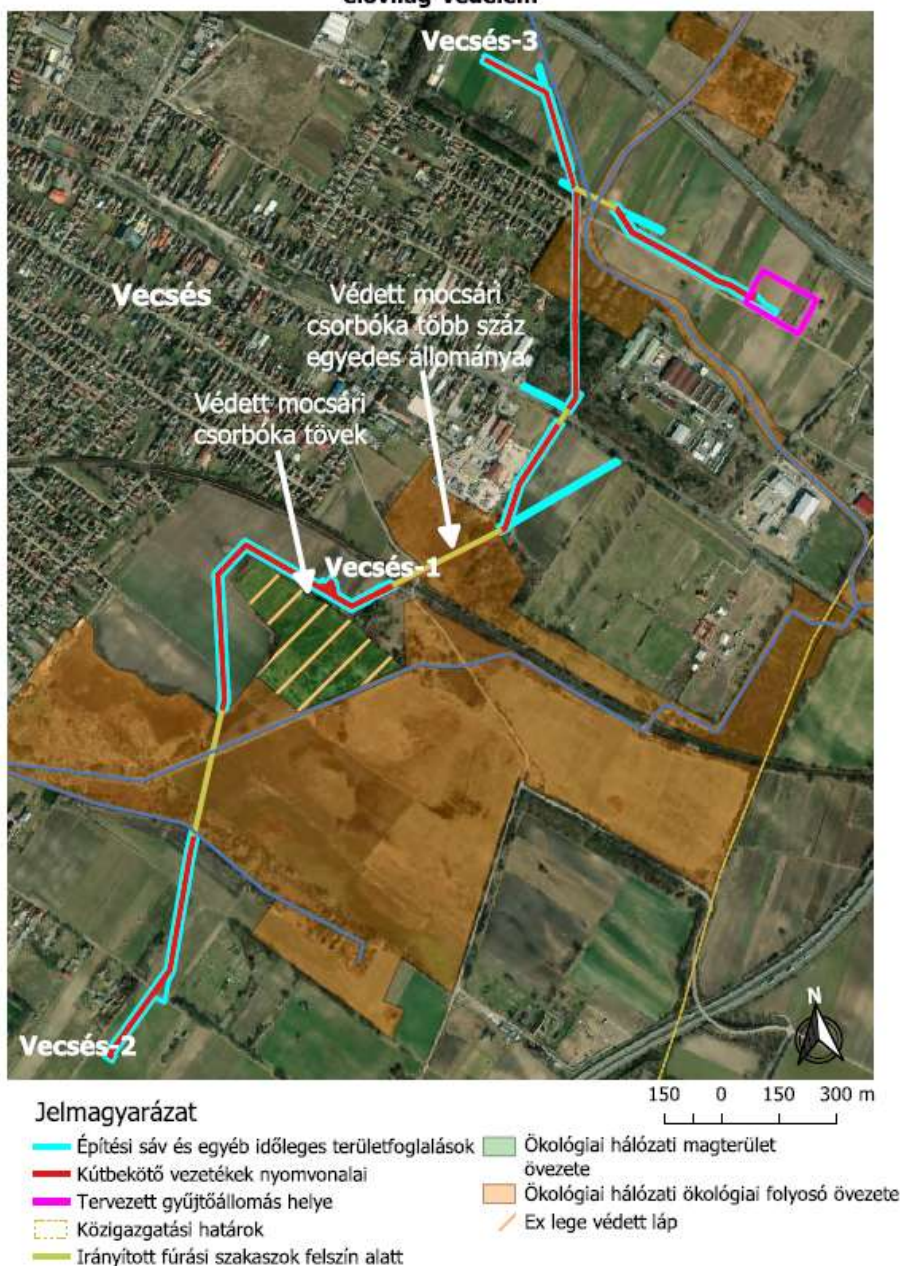
Élővilág védelem: A tervezett munkálatok természetszerű élőhelyeket közvetlenül nem veszélyeztetnek, de az építési tevékenység ezek zavarásával jár. Országos erdőállomány adattárban szereplő erdőtagokat kereszteznek a Vecsés-1 és 2 kutak vezetékeinek közös nyomvonalán. A megvalósítási tevékenység során a véderdőben új nyiladék keletkezik, ami településszéli erdők kisebb veszteségeként fogható fel. A nyomvonalak és a kutak, valamint gyűjtőállomás környezetében esetlegesen előforduló védett állatfajok, madárlelőhelyek találhatóak, melyek a rövidtávú – megvalósítási időszakban - várható zajhatás következtében érintettek, de a területek bolygatását az építési tevékenység elkerüli az érintett szakaszokon az irányított fúrással történő megvalósítás miatt. Az üzembe helyezés után a gyűjtőállomás, és a kutak várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást az élővilágra, azok vándorlását nem akadályozzák. Ennek elsődleges oka, hogy a vizsgált területen jelenleg is a zavarástűrő, jól alkalmazkodó fajok fordulnak elő, míg az értékes természetközeli területek a beruházástól biztonságos távolságban helyezkednek el.

A bolygatott területeken a növényborítás helyreállítása, pótlása mielőbb szükséges nemcsak a levegőtisztaság és a talajvédelem szempontjából, hanem az élővilág mielőbbi regenerálódása szempontjából is. A szélfogó növénytelepítés, a holtfa-sövény elősegíti a biodiverzitás helyreállítását és javulását is. A növénytelepítéshez alkalmazott növényfajok kiválasztásánál javasolt szakemberrel és a DINPI-gal is egyeztetni, mert a homokra telepíthető fa- és cserjefajok jelentős része az invazív fajok listáját is bővíti. A homoki társulásoknak fajai közül viszont alkalmazható a homoktövis (*Hippophae rhamnoides*), a közönséges boróka (*Juniperus communis*), és a fehér nyár (*Populus alba*) is. A gyöngyvirágos tölgyesek egykor zárt, mára a kiszáradás miatt felnyíló állományai hazai homoki erdőknek leggazdagabb társulásai voltak. Jó tervezéssel és nagyobb gondozással (kártévők elleni védekezés, első 5 éves öntözés/lakosság bevonása) érdemes megpróbálni telepíteni a társulás fajait is (kocsányos tölgy – *Quercus robur*, vadkörte-*Pyrus pyraeaster*, mezei juhar-*Acer campestre*, mezei szil-*Ulmus minor*, rezgő nyár-*Populus tremula*, fagyal-*Ligustrum vulgare*, galagonya-*Crataegus*, kányabanglita-*Viburnum opulus*, veresgyűrű som-*Cornus sanguinea*).

Tájvédelem: A tervezett beruházás tájvédelmi szempontból nem érzékeny területen történik. A beruházás keretében létrejövő építmények (olajkutak és környezetük, gyűjtőállomás) és azok megközelítését szolgáló új, vagy újonnan leburkolandó utak nem okoznak területhasználati konfliktust, vizuálisan csak kisebb mértékben terhelik környezetüket. A gyűjtőállomás a forgalmasabb Új Ecseri út közelében kerül kialakításra, ahol a művi elemek száma amúgy is magasabb. A kutakat és a gyűjtőállomást összekötő vezetékek a földalatti kialakításúak, így a mezőgazdasági területek esetében az érintett területek helyreállítása után a művelés folytatható, vizuális terhelés nincs. Az érintett erdőterületek esetében új nyiladék keletkezik, mely a környező közlekedési területekről is látható lesz. Mivel azonban a tervezett beruházásra egy olyan településen kerül sor, ahol az emberi tevékenység tájalkító hatása amúgy is meghatározó, így az csak kis mértékben (összességében kis kiterjedésű területen) hat az amúgy is folyamatosan átalakuló terület képére.

3.1.5. Az épített környezet védelme

MOL Nyrt. Vecsés-1,-2 és-3 jelű kutak termelésbe állítása - élővilág-védelem



Az épített örökség sérülésének lehetőségei

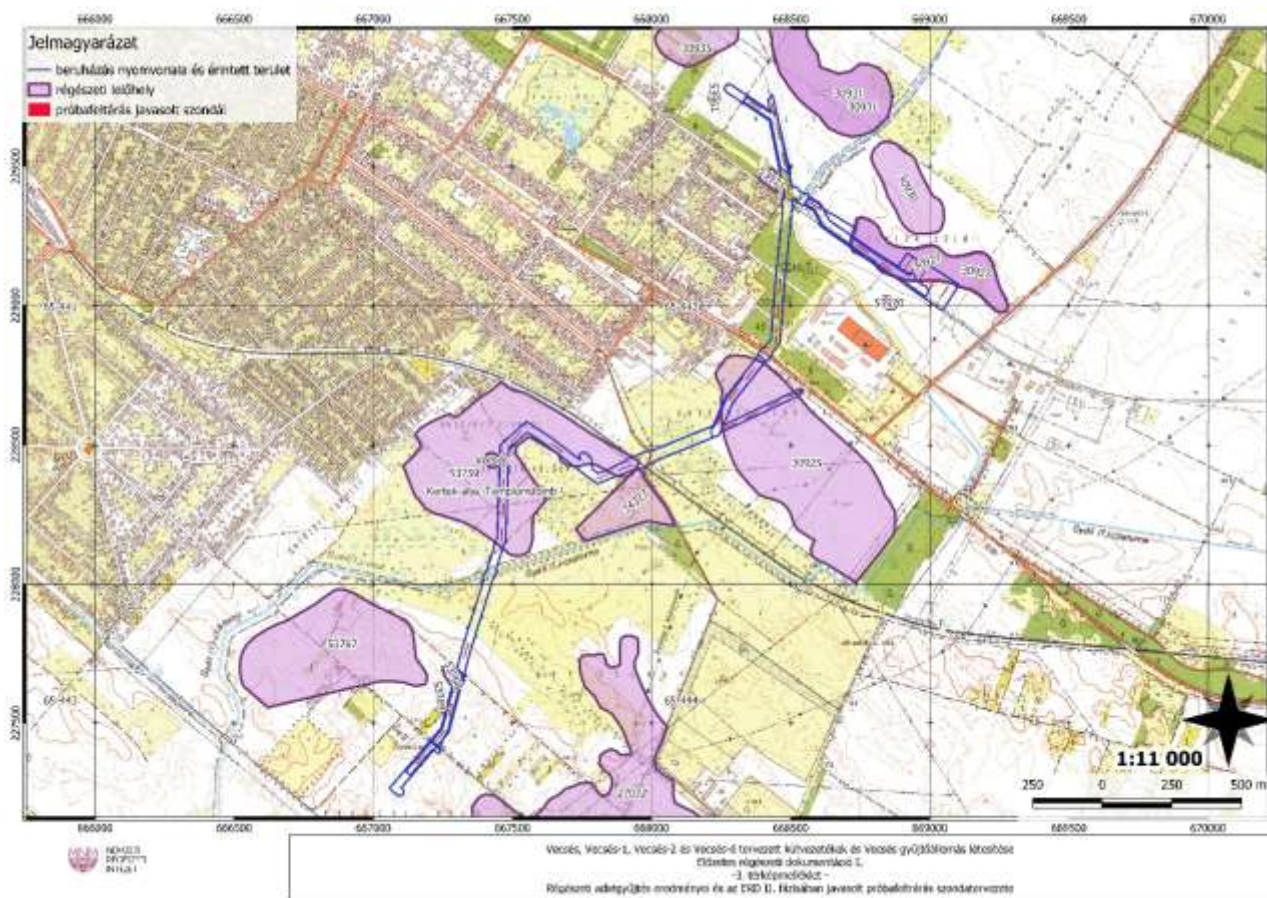
A tervezési területen védett épített érték nincs, ugyanakkor több régészeti lelőhelyet is érint. A régészeti értékek feltárásával és védelmével kapcsolatban a tervezett beruházáshoz a Magyar Régészeti Intézet által Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készült. A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A tervezett beruházás megvalósítása előtt a tervezett nyomvonal 5-10%-án próbafeltárásokat szükséges végezni. A szükséges próbafeltárásokat a régészeti rétegsor aljáig kell elvégezni (Kötv. 21. § (2)). A dokumentum a 3.3.1. fejezetben bemutatott feltárt értékek védelme érdekében az alábbi próbafeltárásokra tesz javaslatot.

Lelőhely neve:	Nyilvántartási szám:	Helye és érintettsége:	További javaslat:
Vecsés – Kertek-alja, Templomdomb*	Új leelőhely	a beruházás határán	próbafeltárás
Vecsés – Kertek-alja I.	53759	~785 m-nyi nyomvonalhosszon	próbafeltárás
Vecsés – M0 51. leelőhely	30927	~ 260 m-nyi nyomvonalhosszon és 11 836 m ² -en	próbafeltárás
Vecsés – M0 49. leelőhely	30925	~ 540 m-nyi nyomvonalhosszon	próbafeltárás
Vecsés 8. leelőhely	53768	~50 m-nyi nyomvonalhosszon	próbafeltárás

* kiemelt védelemre javasolt leelőhely

A 3.3.1. fejezetben bemutatott megtartandó régészeti örökségi elemeket földmunkával el kell kerülni. A jelen módosítás keretében megismert nyomvonal 20 méternél közelebb ugyan nem közelít meg védett örökséget, a tervek esetleges változása, vagy a kivitelezési munkálatok adottságainál ezt figyelembe kell venni. Az ERD ezenkívül felhívja a figyelmet arra, hogy mivel az épített örökségi elemek gyakran a felszínen is megtalálhatók, így régészeti érintettségű területen a munkagépek alkalmazása kerülendő. A gépi és kézi földmunkát régész irányítása mellett szükséges végezni olyan munkagép alkalmazásával, mely alkalmas a régészeti jelenségek előfordulási szintjein régészeti tükörfelület kialakítására.

A beruházás tervezése során figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.



Próbafeltárásra javasolt területek (Forrás: ERD TM03. melléklet, 2025)

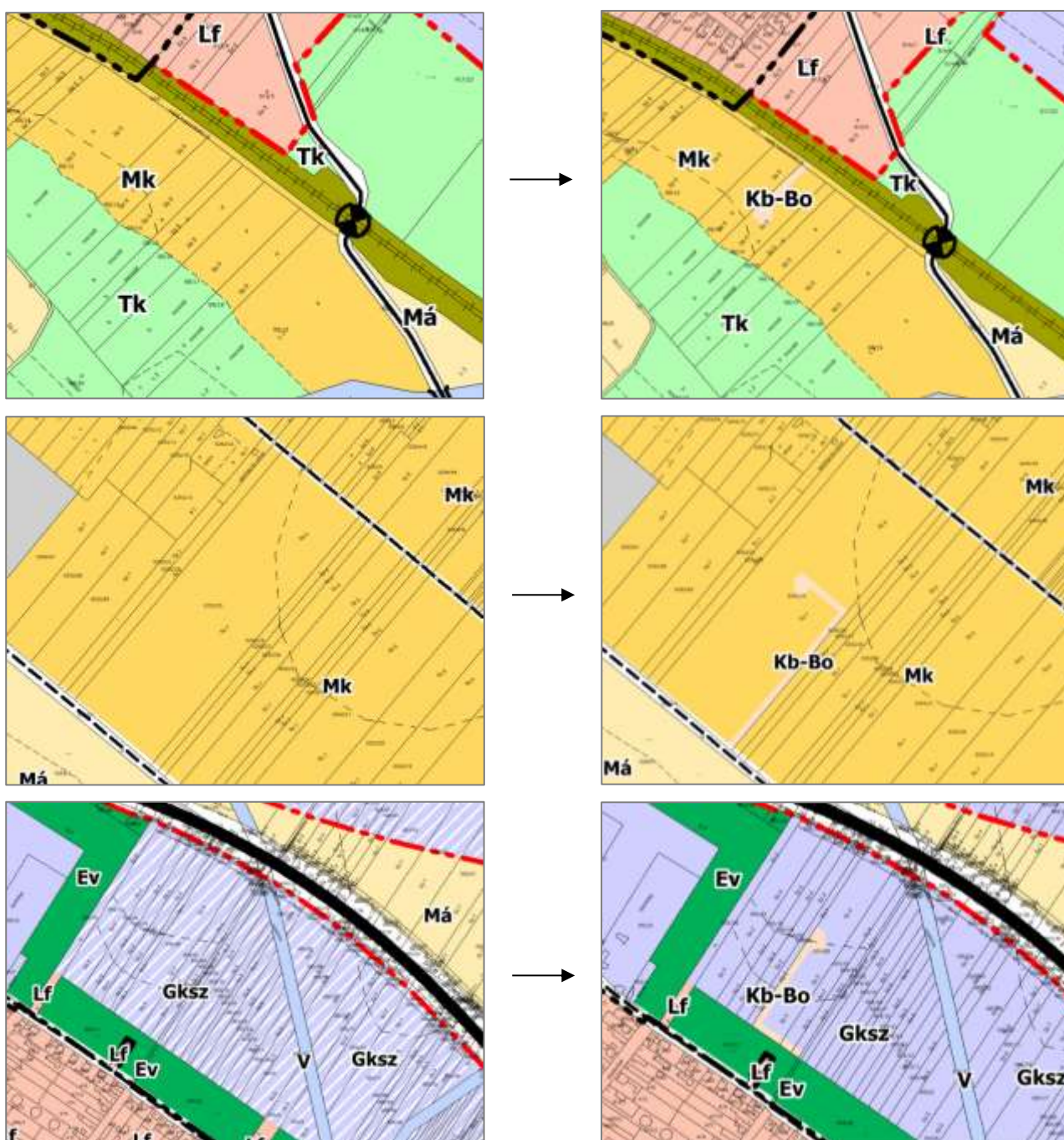
3.2. A településrendezési eszközök módosítása a tervezési terület vonatkozásában

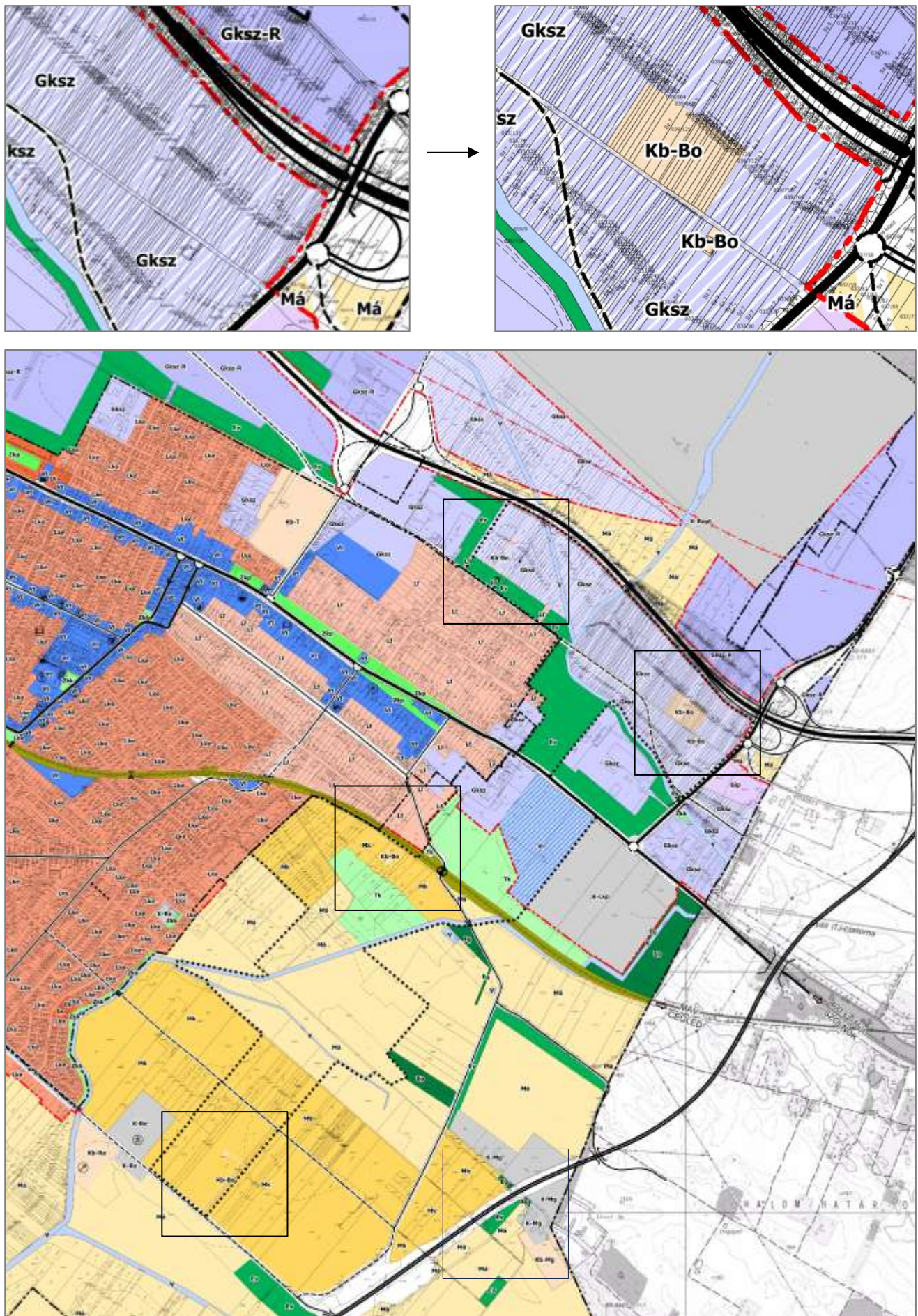
A tervezett módosítás a hatályos TSZT és VÉSZ módosítását egyaránt igényli.

3.2.1. Vecsés településszerkezeti tervének módosítási javaslata

A tervezett beruházás a hatályos TSZT szerkezeti tervlapjának és védelmi és korlátozási tervlapjának módosítását egyaránt szükségessé teszi. Ezenkívül a TSZT előírásai közé új elemet emel be, a hatályos terveken eddig ugyanis nem szerepelt Kb-Bo jelű különleges beépítésre nem szánt szénhidrogén kitermelés, hasznosítás céljára kijelölt terület. Az új területfelhasználási kategória a Vecsés-1-2-3 olajkutak műszaki elemeinek és megközelítésének, valamint az új gyűjtőállomás és annak közelében elhelyezkedő meglévő gázfogadó építmény területén kerül kijelölésre. Az új területfelhasználási kategória 3656 m²-en érint mezőgazdasági területi átsorolást, míg 19301 m²-en gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területet érintő átsorolást. (Lásd. területi mérleg)

Az egyes módosítások a következők: meglévő → tervezett

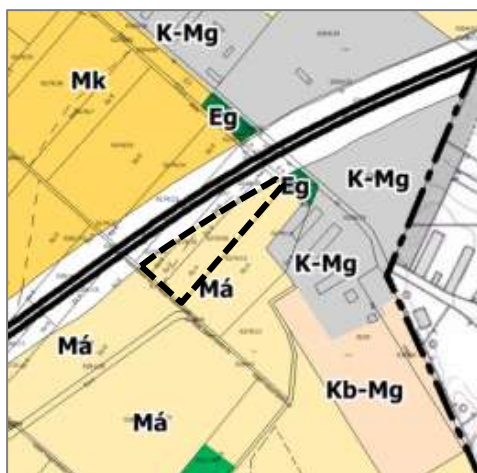




A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény alapján:

„7.§ (2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.** Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

Ezért jelen módosítási javaslat keretében a mezőgazdasági területeket érintő átsorolás méretének megfelelő – jelen esetben azt meghaladó - új erdőterület kijelölése tervezett. A csereterület a 0279/26, 0279/28 és 0279/30 helyrajzi számú telkeket érinti. A csereterület Vecsés dél-keleti részén található az M0 autópálya védőterületében, jelenleg általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt, ugyanakkor az erdőkataszter részét képezi (18C jelű erdőelem). A csereterület telkeinek összesített mérete 7625 m², a telkek jelenleg magántulajdonban állnak.



Hatályos TSZT

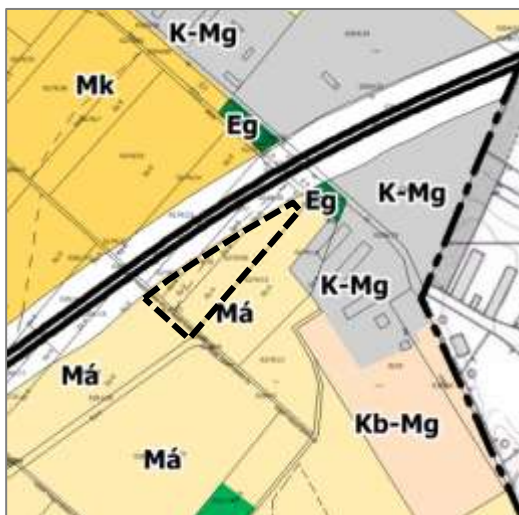


Közműtérkép

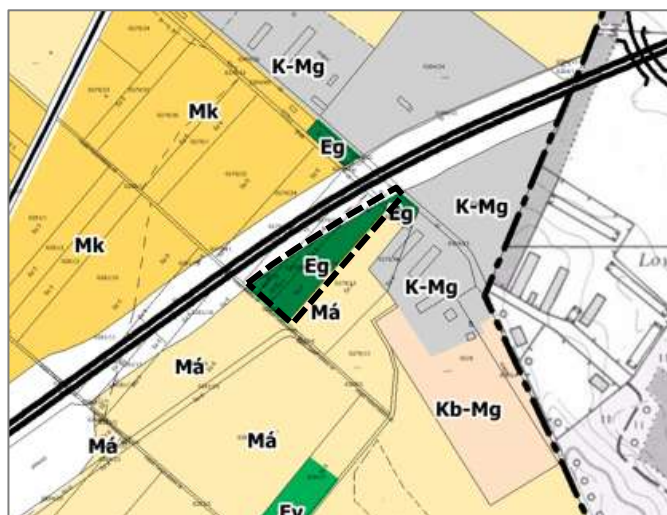


Erdőtérkép

A tervezett módosítás keretében az előírások alapján szükséges a csereterületként kijelölt Má jelű általános mezőgazdasági terület Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásba való átsorolása az alábbiak szerint. A csereterület a hatályos TSZT szerint 7772 m² -nyi terület átsorolást érint.



Hatályos TSZT



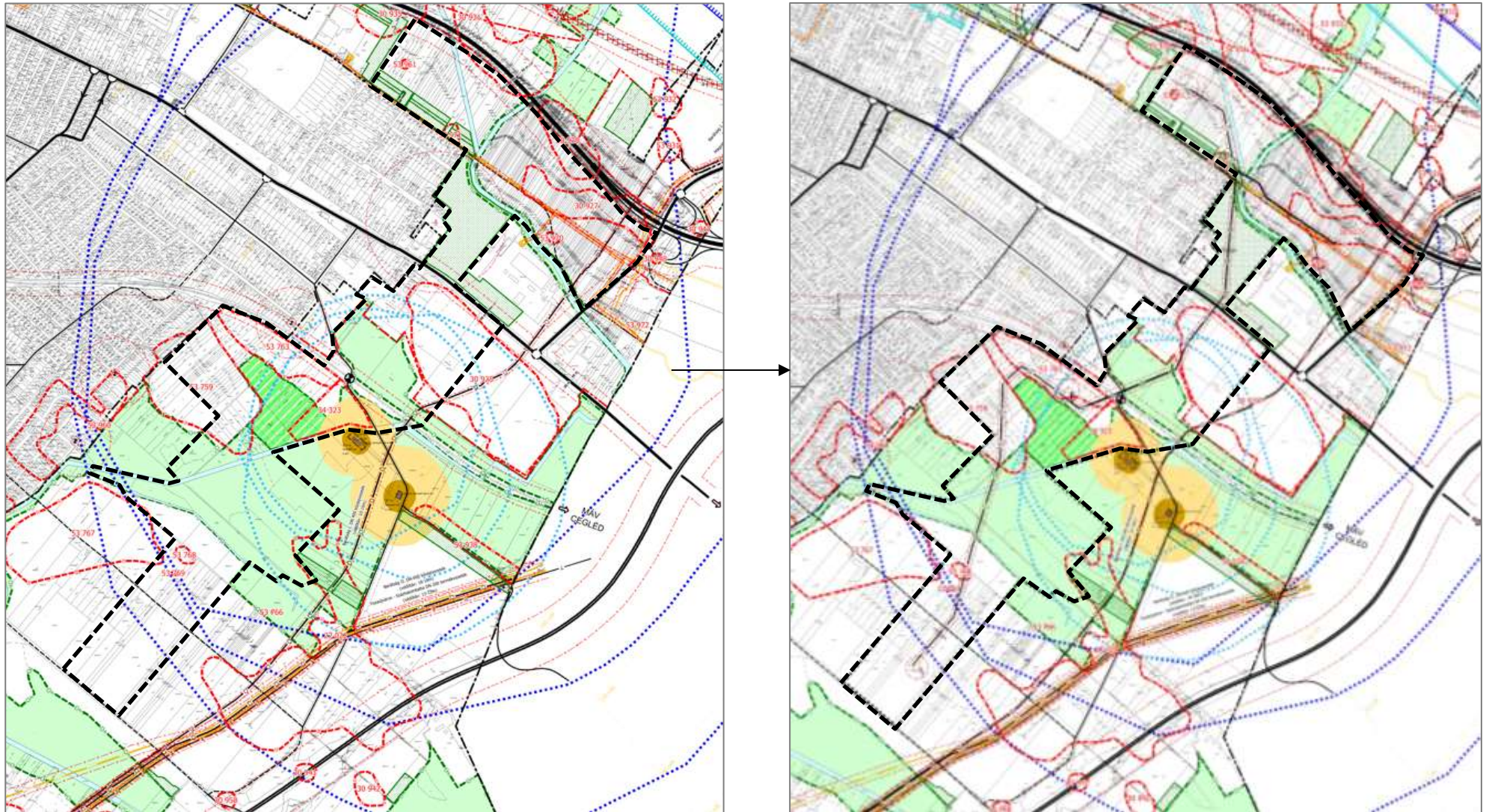
Tervezett TSZT

Ezenkívül az új Kb-Bo jelű területfelhasználási kategória átvezetése szükséges a TSZT területfelhasználási tervlapjának jelmagyarázatába és leírásába.

A Jelmagyarázat módosítási javaslata:

<

A tervezett módosítás keretében továbbá a hatályos TSZT védelmi és korlátozási tervlapja a kiegészítendő az olajkutak 50 méteres védőtávolságával, valamint az olajvezeték összeköttetések és azok védőtávolsága nyomvonalával.



3.2.2. Területi mérleg

Területfelhasználásokra vonatkozó változásokat bemutató táblázat

Hatályos állapot		Tervezett állapot		Változás
Gksz	1,930 ha	Kb-Bo	1,930 ha	nincs új beépítésre szánt terület
Mk	0,366 ha	Kb-Bo	0,366 ha	nincs új beépítésre szánt terület
Má	0,777 ha	Eg	0,777 ha	nincs új beépítésre szánt terület
Beépítésre szánt összesen:	1.930 ha	Beépítésre szánt összesen:	0 ha	- 1.930 ha
Beépítésre nem szánt összesen:	1,1428 ha	Beépítésre nem szánt összesen:	3,729 ha	+ 1,930 ha

3.2.3. Vecsés Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása

A TSZT-hez igazodóan a kútterületek és a gyűjtőállomás Kb-Bo jelű különleges továbbra is beépítésre nem szánt területbe marad, míg a kútterületek környezetével érintett mezőgazdasági ingatlanok Má-B és Mk-B jelű szénhidrogén bányászattal érintett mezőgazdasági övezetbe kerülnek átsorolására, mivel ezeket a területeket csak a kútépítéshez és később a kutak felszámolásához fogják használni. Ez alapján Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletéhez Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról önkormányzati rendelet módosítási javaslata:

A VÉSZ kiegészítése az újonnan javasolt övezetek előírásaival:

57. A mezőgazdasági terület övezetei (Mk és Má)

62. § kiegészítési javaslata:

(2a) Az Mk-B jelű övezet a kertes mezőgazdasági területnek a szénhidrogén (kőolaj) kitermeléssel érintett része.

- Az övezet területe időleges más célú hasznosításra engedélyezett bányászati tevékenységet szolgáló telephelyként használható.
- A bányászati tevékenység felhagyását követően a területet mezőgazdasági termelés céljára szükséges helyreállítani.

(4a) Az Má-B jelű övezet az általános mezőgazdasági területnek a szénhidrogén (kőolaj) kitermeléssel érintett része.

- a) Az övezet területe időleges más célú hasznosításra engedélyezett bányászati tevékenységet szolgáló telephelyként használható.
- A bányászati tevékenység felhagyását követően a területet kertes mezőgazdasági termelés céljára szükséges helyreállítani.

60. Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei (Kb)

„(3a) A Kb-Bo jelű szénhidrogén (kőolaj) kitermeléssel és szénhidrogén termékszállításal összefüggő tevékenység céljára szolgáló övezetben

- kizárólag a tevékenységgel kapcsolatos építmények és műszaki infrastruktúra helyezhető el a szükséges mértékben,
- építmény a telekhatároktól 3 m távolságra létesíthető,
- a területen folytatott tevékenység függvényében az érintett létesítmények vonatkozó jogszabályok szerinti biztonsági övezetét biztosítani kell,
- az övezetben a kútterületek megközelítését 6,0 méter széles teleknyúlvánnyal vagy magánúttal kell biztosítani,
- a magánút vagy teleknyúlvány a Szabályozási terv szerint alakítandó ki,

f) a tevékenység befejezése után a területről a tevékenységgel összefüggő építményeket, technológiai elemeket, az esetleges szennyező anyagokat el kell távolítani, és a területet az eredeti állapotba kell visszaállítani."

A 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítási javaslata:

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A 15. táblázat: Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb) kiegészítése. Az újonnan kialakuló Kb-Bo jelű területek számára új övezet létrehozása javasolt a következő paraméterekkel:

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
				m²	%		%	%	m²/telek m²
1.	Kb-Re	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5
2.	Kb-B	SZ	5000	5	5	80	0,05	2,5	4,5
3.	Kb-T	SZ	10.000	5	5	40	0,1	3,0	5,5
4.	Kb-Mg	SZ	10.000	5	5	40	0,05	2,5	5,5
5.	Kb-V	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5
6.	Kb-Bo	SZ	500	10	-	-	-	-	3,0

Ezenkívül az olajkutak megvalósításával és várható későbbi megszüntetésével érintett földrészeket új Má-B (Vecsés-3) és Mk-B (Vecsés-1-2.) jelű övezetbe kerülnek. Az övezetek lehetővé teszik a jelenlegi hasznosítás folytatását, ugyanakkor felhívják a figyelmet a kitermelés közelségére, valamint a kitermelést érintő esetleges műszaki elemek helyigényére, valamint felhagyás után a terület helyreállítására. Az új övezetek mérete a Vecsés-1 olajkút környezetében 17.566 m², a Vecsés-2 olajkút környezetében 63.069 m², míg a Vecsés-3 olajkút környezetében 29.553 m², a telekhatárokhoz illeszkedően.

Az új övezetek a következő paraméterekkel kerülnek létrehozásra:

12. Mezőgazdasági területek övezetei (Má – Mk)

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezeti jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m²	%	%	%	m²/telek m²	m	m
1.	Mk-1*	SZ	10000	35	35	30	0,6	3,0	5,5
2.	Mk-1	SZ	30000**	3	3	80	0,5	3,0	5,5
3.	Mk-2	SZ	1500	-	-	-	-	-	-
4.	Mk-B	SZ	1500	-	-	-	-	-	-

* Birtokközpont esetén

** A kialakítható – nem beépíthető – földrészlet legalább 1500 m2.

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezeti jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m²	%	%	%	m²/telek m²	m	m
1.	Má-1*	SZ	10000	35	35	30	0,6	3,0	5,5
2.	Má-1	SZ	50000**	3	3	90	0,06	3,0	5,5
3.	Má-2	SZ	5000	-	-	90	-	-	-
4.	Má-B	SZ	1500	-	-	-	-	-	-

* Kizárólag birtokközpont esetén

** A kialakítható – nem beépíthető – földrészlet legalább 5000 m2.

A 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet: Szabályozási terv módosítási javaslata

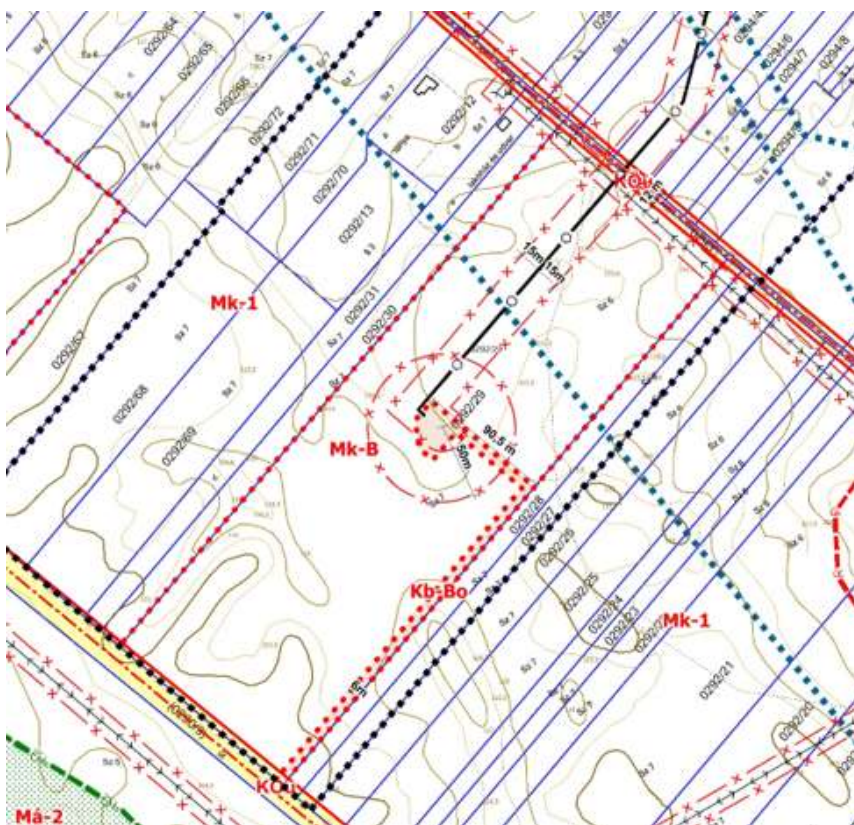
A hatályos Szabályozási tervet érintő módosítások a TSZT tervlapjainak módosításaival vannak összhangban. Ez alapján feltüntetésre kerülnek az olajkitermelő kutak elhelyezését és megközelítését szolgáló övezetek, valamint a gyűjtőállomás megvalósításához szükséges új övezet területei - Kb-Bo jelű övezet -, amelyek a különleges beépítésre nem szánt terület övezetei.

A kutak mellett kijelölt új mezőgazdasági övezetek - Má-B; Mk-B jelű övezetek – a kutak létesítésével összefüggő munkálatok, valamint átmeneti jelleggel a kitermelt kőolaj tárolását szolgálják a gyűjtőállomás megvalósításáig. Ezt egészíti ki egy új közterület a Vecsés-3 számú kút megközelítéséhez kapcsolódóan mezőgazdasági területet, vízgazdálkodási övezetet, erdőgazdálkodási övezetet érintően.

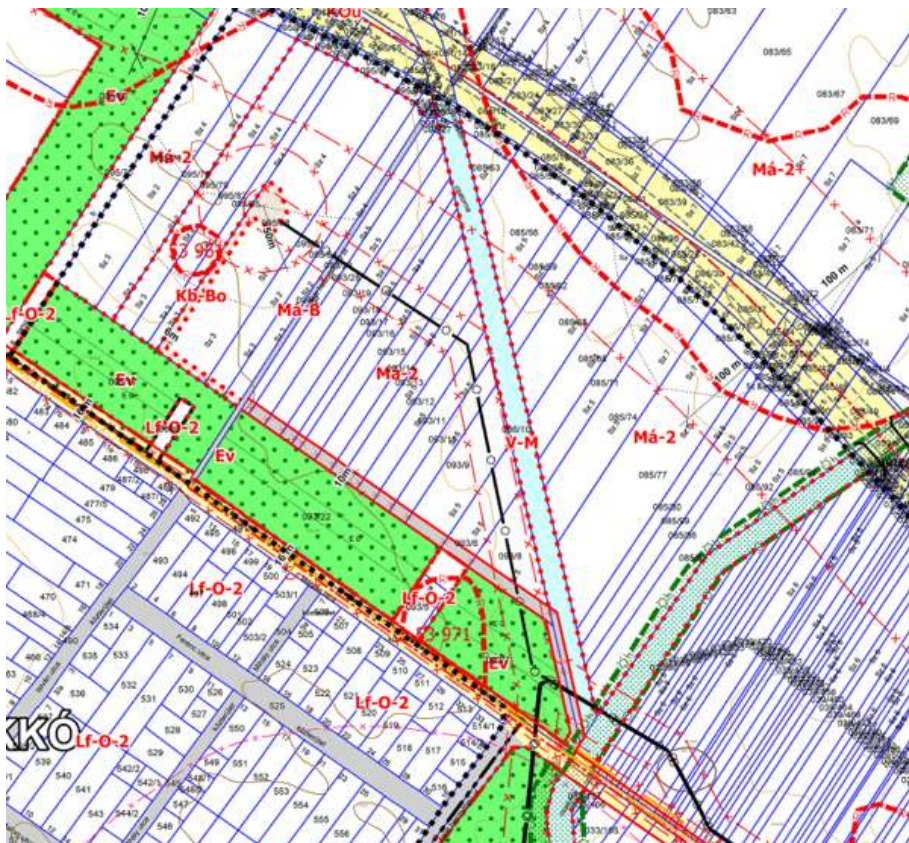
Ezenkívül ábrázolásra kerülnek a felszín alatt futó olajvezetékek és azok védőtávolságai, valamint a kitermelő kutak 50 méteres védőtávolsága.



A Vecsés-1 kútkörzet szabályozási javaslata



A Vecsés-2 kútkörzet szabályozási javaslata



A Vecsés-3 kútkörzet szabályozási javaslata



A Vecsés Gyűjtőállomás szabályozási javaslata

Az október 1. óta hatályos Méptv. alábbi előírása miatt a MOL-kutak közül kettőnél, ami jelenleg mezőgazdasági területen van, szükséges egy csere erdőterület kijelölésre:

Méptv. 7.§

„(2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni** nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet** kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

Fentiek alapján az 1-es és a 2-es kutak Kb-Bo jelű különleges beépítésre nem szánt területe miatt szükséges lenne minimum 3656 m² erdőterület kijelölése. Ennek nem kell feltétlenül erdő művelési ágúnak lenni vagy erdősíteni, de Eg jelű erdőövezetbe kell sorolni a tervben.

Jelen esetben csereterületként egy jelenleg már erdő művelési ágú terület lett kijelölve, a TSZT módosításban bemutatottak szerint. A csereterület módosításának átvezetése a Szabályozási terven is megtörtént.

A Vecsés-3 jelű kút megközelítéséhez valósul meg egy új út, ami a Mátyás utca és Maglódi 17. csatorna kereszteződésétől indul 10 méter szélességgel és csatlakozik a keskeny 094/2 hrsz-ú földútba. (Innét már MOL területen belül folytatódik a kútterületig.) Az út biztosítja a Mátyás utca menti erdő és az M4 autótú közötti mezőgazdasági parcellák megközelítését is.

Területe:

- 2953 nm mezőgazdasági terület érint a 093/8 hrsz-tól a 093/26 hrsz-ig,
- 575 nm erdőterületet a 093/7 hrsz-ú erdőből,
- 503 nm vízgazdálkodási területet a 086/10 hrsz-ú 171-csatornát érintően.

A Mátyás utca folytatásában lévő 035/3 hrsz-ú földút mellett létesülő gyűjtőállomás működése érdekében szükséges

- a 035/3 hrsz-ú földút kiszélesítése 9,0 m-re, ami 814 nm mezőgazdasági terület megvásárlását igényli az út északi oldalán,
- nehézgépjárművek közlekedésére alkalmassá tétele a gyűjtőállomás bejáratától a 032/7 hrsz-ú 3101. jelű közút felhajtójáig.
- a 3101. jelű úthoz tartálykocsik közlekedésére alkalmas útcsatlakozás kiépítése a Magyar Közút, mint közútkezelő előírásainak megfelelően.

A tervezett MOL gyűjtőállomás mögötti zárvánnyá váló mezőgazdasági parcellák megközelítését a 035/3 hrsz-ú útról egy 8 m széles földút kialakítása szükséges a 039/728 hrsz-t és a 039/724, /720, /716, /712, /708, /704, /700, /696, /692, /688, /684, /680, /676, /672, /668, /664, /660, /656, /652, / 648, /642, /640, /636 hrsz-eket érintően a MOL gyűjtőállomás keleti és északi oldalán, amely összességében 2146 nm területű.

Ezenkívül a hatályos Szabályozási terv jelmagyarázata módosul az új, beépítésre nem szánt különleges terület Kb-Bo jelű övezettel.

4. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló törvény (MATrT)

Vecsés város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

- erdőgazdálkodási térség: 240,94 ha
- mezőgazdasági térség: 924,11 ha
- vízgazdálkodási térség: 14,34 ha
- települési térség: 1788,70 ha
- sajátos területfelhasználású térség: 519,92 ha
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség: 1,97 ha
- kertes mezőgazdasági térség: 128,12 ha

A település teljes területe: 3618,10 ha

A településszerkezeti tervet is érintően, területfelhasználási kategória módosítás mezőgazdasági térséget, illetve települési térséget érint.

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

- b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; [...]
- d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]"

A hatályos TSZT alapján a mezőgazdasági térség tartaléka jelenleg 105,246 hektár, a települési térség tartaléka 19,684 hektár. Az új Kb-Bo jelű területfelhasználás a mezőgazdasági térséget 3656 m²-en (0,37 ha), települési térséget 19301 m²-en (1,9 ha) érint, így a tartalékokat nem lépi túl. A települési térséget érintő módosítás során beépítésre nem szánt különleges terület kerül kijelölésre, így új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosítás után a mezőgazdasági térség tartaléka: 104,874 hektár.

4.1.1. Országos és térségi övezetek

Az országos és térségi övezeti érintettségek az MATrT, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (MR.) előírásai és mellékletei szerint kerülnek igazolásra.

4.1.2. Új beépítésre szánt terület igazolása

A tervezett módosítás keretében **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, ugyanakkor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján mezőgazdasági terület átsorolása miatt csereterület biztosítása szükséges:

Új ÉTV „7.§ (2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.** Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

A tervezett módosítás során kijelölésre kerülő csereterületen erdő területfelhasználás (Eg jelű gazdasági erdő) kijelölése javasolt. A településre vonatkozó biológiai aktivitásérték Új ÉTV 7.§ (2) bekezdésének való megfelelése, az alábbiakban olvasható.

A 419/2021.(VII.15.)Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés alapján ha nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére vagy ennek területe nem éri el az 1 hektárt, nem szükséges a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása. Az alábbiakban azonban bemutatjuk, hogy a módosítással valóban nem csökken a település biológiai aktivitásértéke:

Biológiai aktivitásérték változásai:

Hatályos állapot			Tervezett állapot			Változás
Övezet jele	Biológiai aktivitásérték	Terület	Övezet jele	Biológiai aktivitásérték	Terület	Biológiai aktivitásérték
Gksz	0,4	1,9301 m ²	Kb.Bo	0,2	1,9301 m ²	-0,3860
	0,7720			0,3860		
Mk	5,0	3656 m ²	Kb-Bo	0,2	3656 m ²	-1,755
	1,828			0,073		
Má	3,7	7772 m ²	Ev	9,0	7772 m ²	+4,119
	2,876			6,995		
A biológiai aktivitásérték tervezett változása:						+1,978

A TSZT alapján a BIAé érték egyenlege jelenleg: +350,3093

A jelen módosításból fakadó különbözet: +1,978

A módosítás által létrejövő új egyenleg: +352,2873

Az átsorolandó Mk jelű övezet biológiai aktivitásértéke 5,0, a tervezett erdő biológiai aktivitásértéke 9,0, valamint a csereterület mérete meghaladja az átsorolandó különleges terület méretét, így a csereterület megfelel az előírásoknak, sőt a település biológiai aktivitásértékének növekedését idézi elő.

4.2. Az OTÉK-nak való megfelelés

A tervezett olajkutak és a gyűjtőállomás igényli a hatályos településrendezési tervekben a területfelhasználás módosítását. Mindkét fajta létesítmény különleges beépítésre nem szánt területek közé sorolható az OTÉK 30/B. § alapján.

A (2) bekezdés f) pont szerinti „a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület” kategóriának felel meg, azonban a i) pont lehetőséget ad a helyi sajátosságokat hordozó terület pontosabb elnevezésére is. Jelen esetben „szénhidrogén kitermelést szolgáló terület” megnevezéssel új területfelhasználási kategóriát jelöltünk ki a TSZT-ben és ennek megfelelő övezeti besorolást kapott a VÉSZ-ben.

A területeken épületek létesítésére minimális igény van, minden helyszínen egy-egy kezelőépület szükséges csupán, a felhasználást a szénhidrogén kitermeléssel, átmeneti tárolással kapcsolatos gépészeti létesítmények igénylik.

A telkek beépítettsége nem haladja meg az OTÉK 2. számú mellékletében 10%-os megengedett felső határértéket. Egyéb felső határérték nincs előírva az OTÉK-ban, ezt a területhasználat igényei határolják be, továbbá megkötést nem igényel, mivel az OTÉK 30/B. § (3) bekezdés alapján „különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.”

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vecsés Város Önkormányzata Képviselőtestületének

.../2026. (.....) határozata

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

1. Vecsés Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT)
 - a) egységes szerkezetű „Településszerkezeti terv”-ét (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint módosítja,
 - b) egységes szerkezetű „Településszerkezeti terv” (M=1:10.000) Védelmi és korlátozási tervlapját a jelen határozat 2. számú melléklete szerint módosítja,
 - c) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 2. számú melléklete szerint módosítja.
2. Jelen határozat Vecsés 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

Vegyes területek:



Településközponti vegyes terület
Intézményi vegyes terület

Gazdasági területek:



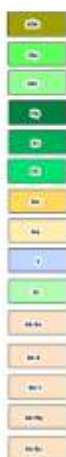
Kereskedelmi, szolgáltató terület
A reptér fejlesztéséhez kapcsolódó
kereskedelmi, szolgáltató terület
Ipari terület

Különleges területek:



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

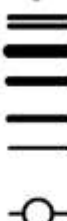
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:



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

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
Gyógyászat
Rendőrség
Posta
Idősek otthona



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,

BRASSÓ UTCA 63.

TEL.: 466-2018

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

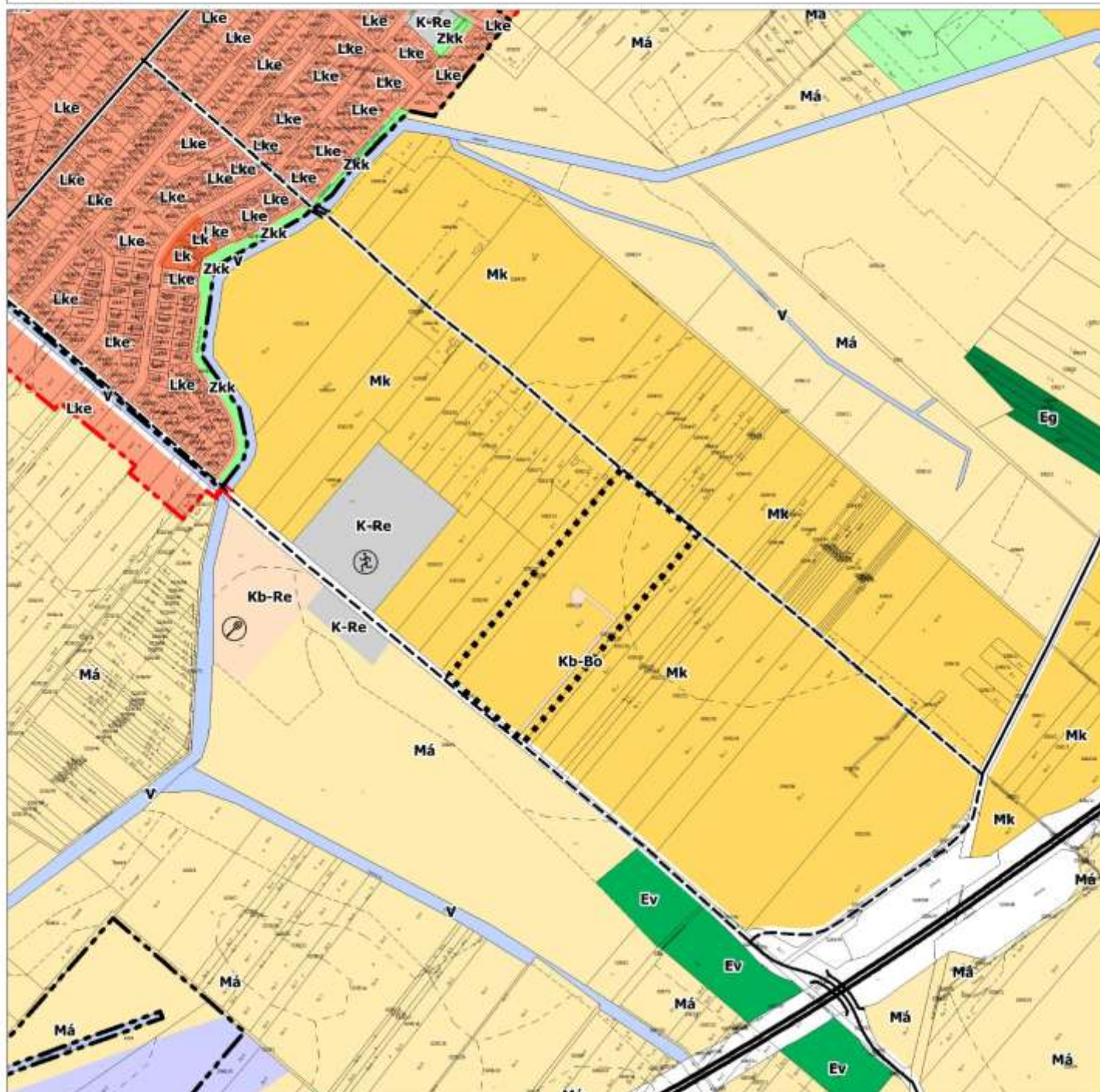
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -		Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:	
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	2026.	

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



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

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,
BRASSÓ UTCA 63.

TEL.: 466-2018

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

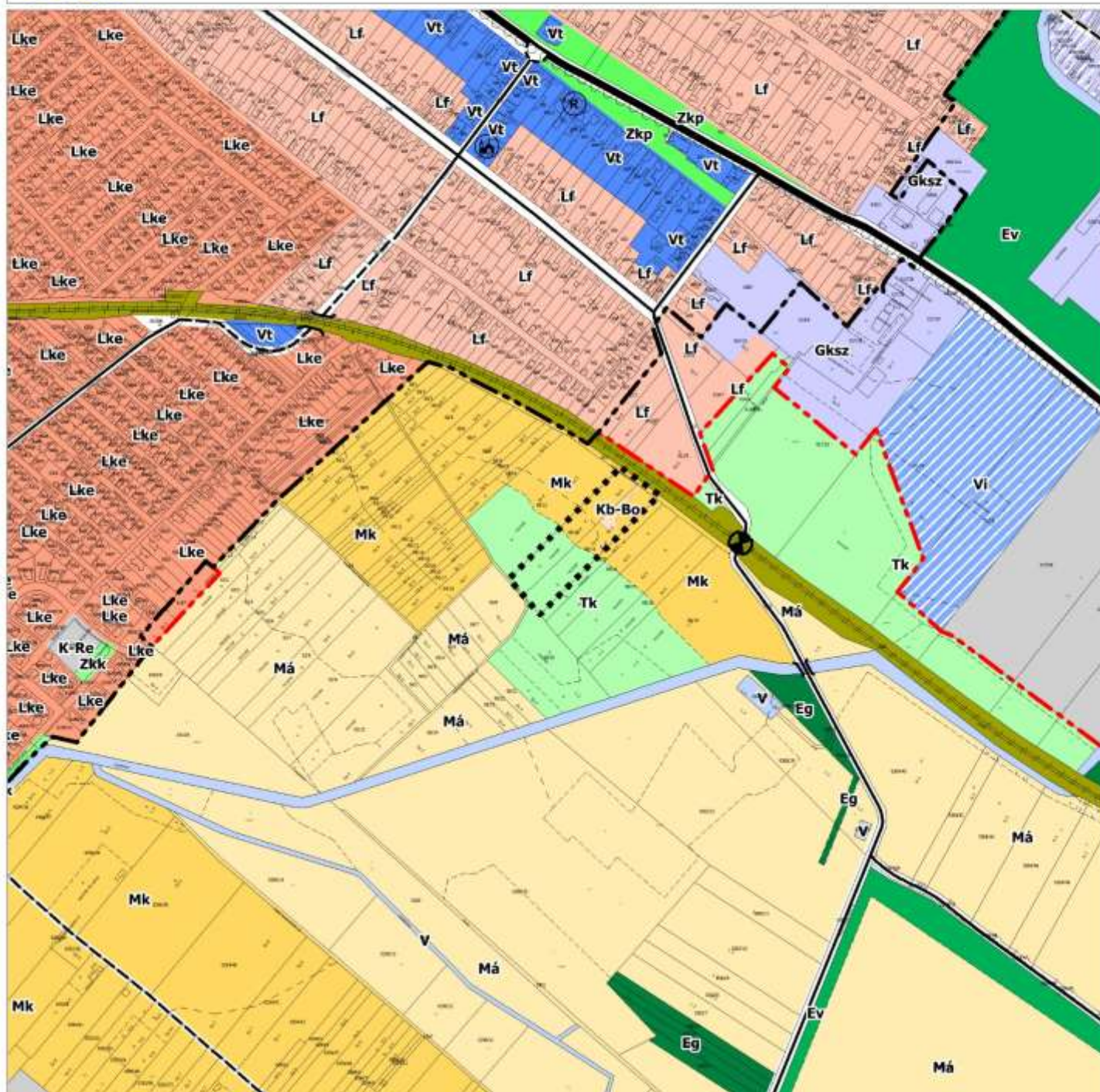
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -		Lépték: 1:10 000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2026.

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 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,

BRASSÓ UTCA 63.

TEL.: 466-2018

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

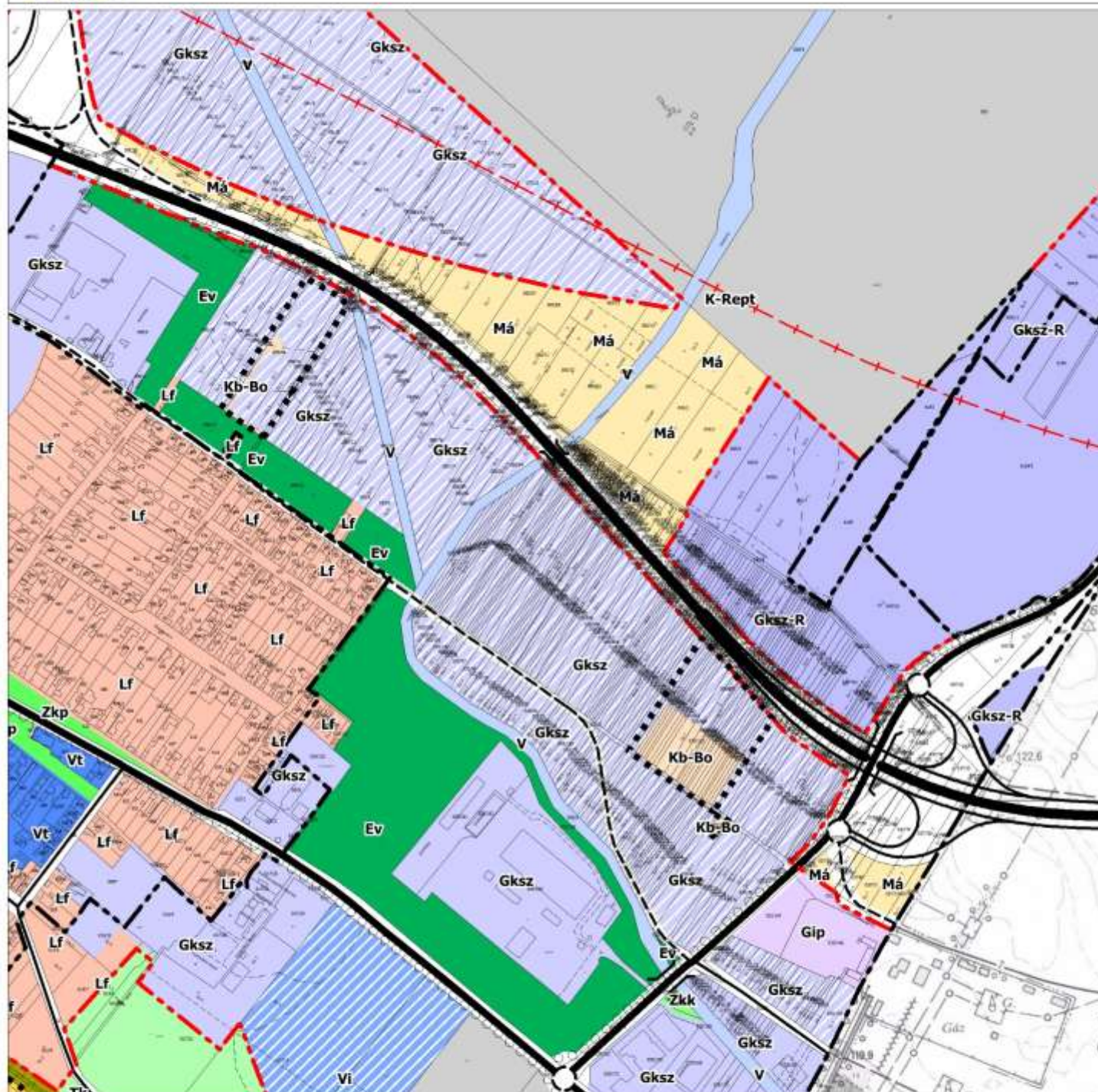
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzsám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -		Lépték: 1:10 000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Feloldó tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2026.

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 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,

BRASSÓ UTCA 63,

TEL: 466-2018

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:

VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Rajzszám:

Munka megnevezése:

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Szerződésszám:

Rajz megnevezése:

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
- módosítás -**

Lépték:

1:10 000

Tervező:

Berényi Mária
TT/1 01-0654

Felölő tervező:

Berényi Mária
TT/1 01-0654

Ügyvezető, ellenőr:

Berényi Mária
TT/1 01-0654

Kelt:

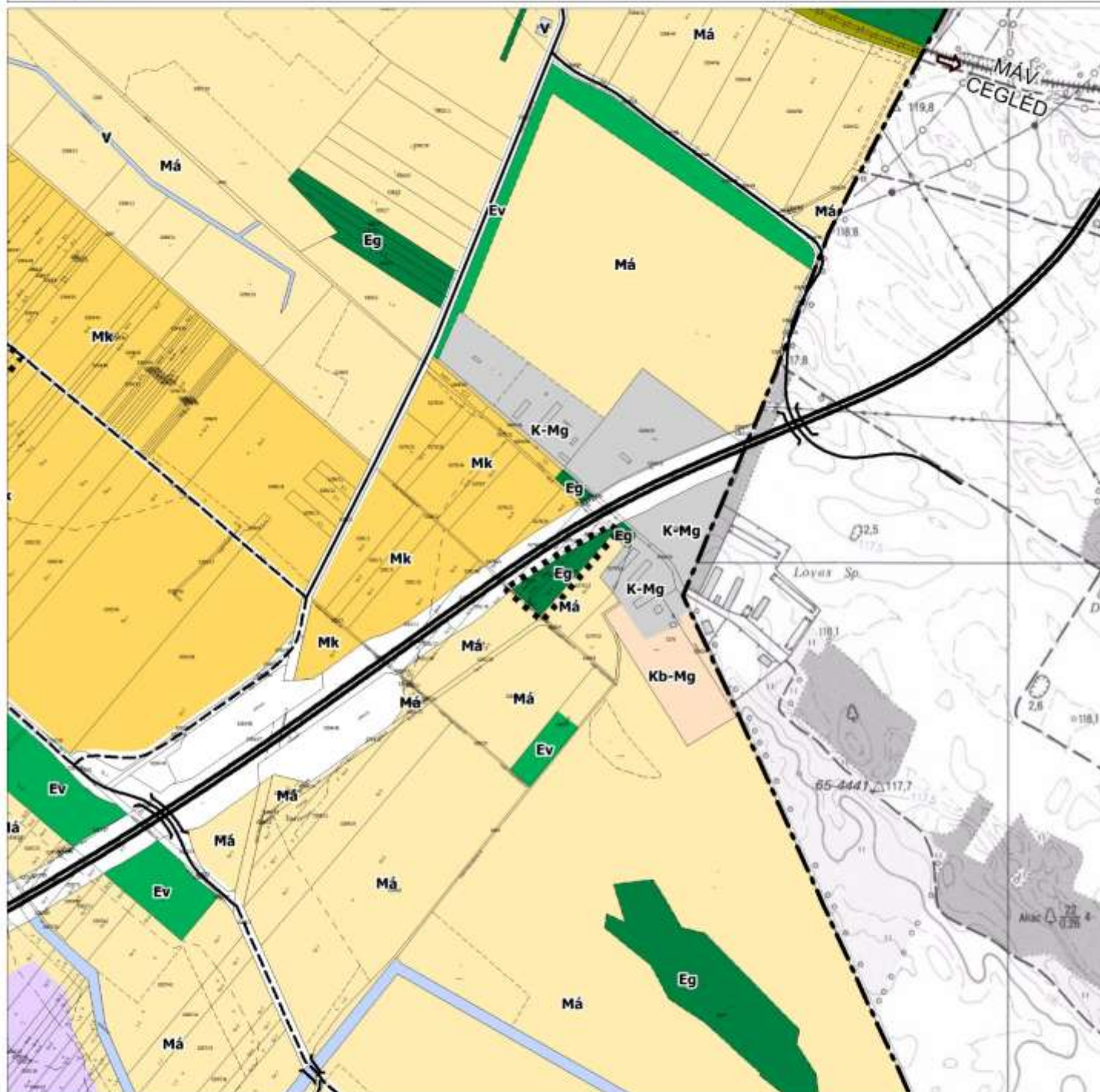
2026.

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 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,
BRASSÓ UTCA 63.
TEL: 466-2018
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -	Lépték: 1:10 000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felölő tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654
Kelt: 2026.		

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



Jelmagyarázat a .../2026. (.....) önkormányzati határozat 2. mellékletéhez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

KÖZLEKEDÉS:

Meglévő: Tervezett:

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

TERMÉSZETVÉDELME/KÖRNYEZETVÉDELME:

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

KÖZMŰVEK:

Meglévő: Tervezett:

	Barátság II. DN600 köolajvezeték
	Barátság I. DN400 köolajvezeték
	Termékvezeték (DN150-DN200)
	132kV-os villamos légvezeték
	132kV-os villamos földkábel
	Nagynyomású földgázvezeték (DN400-DN600)
	Nagyközépnomású gázvezeték
	Helyhez kötött gázközmű-átviteli csatlakozás
	Közművek védőtávolsága
	Csapadékvízvezető árok
	Vízű kút
	Talajvíz kút
	Szennyvízáttelelő
	Fenntartási sávot igénylő vízgazdálkodási terület

RÉGÉSZET:

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

EGYÉB ELEMÉK:

	Közigazgatási határ
	Belterületi határ
	Bányaterület



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,

BRASSÓ UTCA 63.

TEL.: 466-2018

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

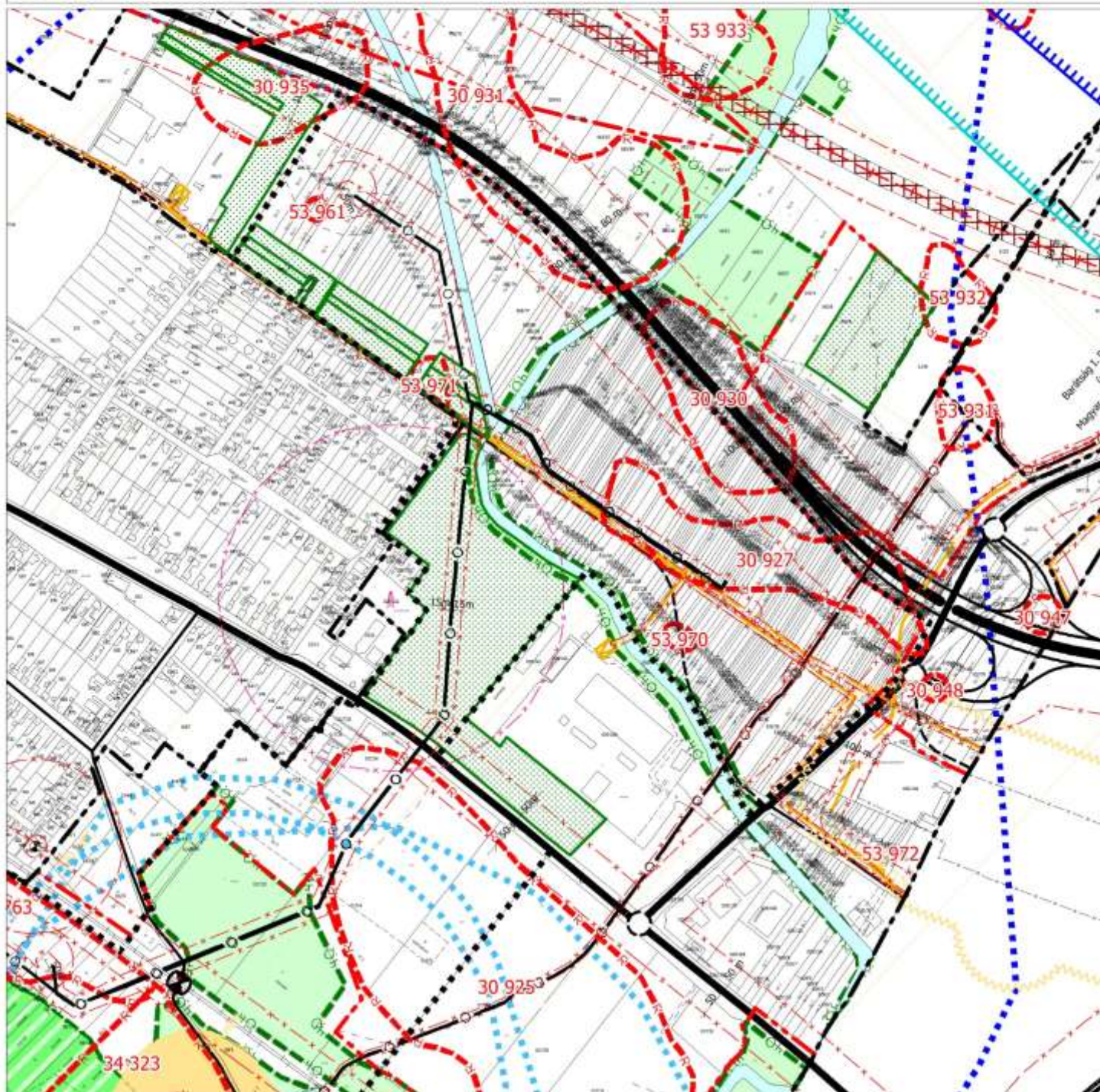
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap - módosítás -	Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	2026.

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 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,

BRASSÓ UTCA 63.

TEL.: 466-2018

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

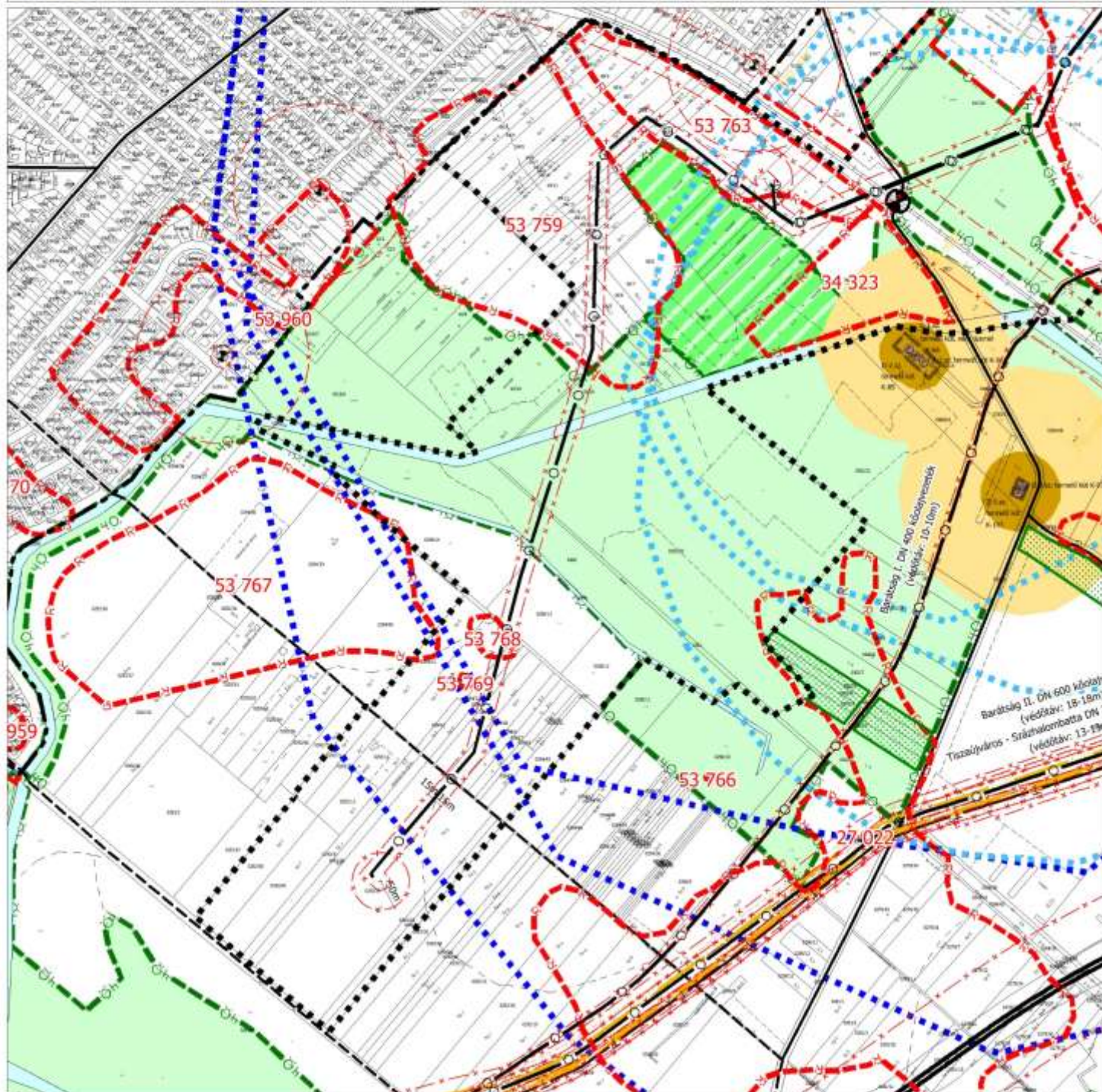
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap - módosítás -		Lépték: 1:10 000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felölő tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ugyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2026.

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 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1112. BUDAPEST,

BRASSÓ UTCA 63.

TEL : 466-2018

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Védelmi és korlátozási tervlap - módosítás -		Lépték: 1:10 000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felölő tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2026.

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

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Vecsés Város 94/2016.(IV.26.) határozattal elfogadott Településszerkezeti tervének 3. melléklete az alábbiak szerint módosul:

1. A Településszerkezeti terv leírásának 1.1.2.7 Beépítésre nem szánt különleges területek pontja az alábbiakkal egészül ki:

„Beépítésre nem szánt szénhidrogén (kőolaj) kitermelés területe

A Tápió Szénhidrogén Koncessziós Kft. tulajdonában és a MOL Nyrt. üzemeltetésében lévő, kőolajkitermelést szolgáló bányászati és ezt kiszolgáló létesítmények elhelyezését biztosító terület.”

2. A Településszerkezeti terv leírásának 1.6. A közműellátás pontjának „Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan” pontja az alábbiakkal egészül ki:

„a MOL Nyrt kezelésében levő szállítóhálózatok és létesítmények:

- MOL Nyrt Vecsési szakaszolóállomás a 033/39 hrsz-ú ingatlanon
- MOL Nyrt. kőolajkitermelést szolgáló gyűjtőállomás a 035/3 hrsz-ú út mellett
- Távvezeték és biztonsági övezetei
 - Barátság I DN400-as kőolajvezeték, biztonsági övezete 10-10 m
 - Barátság II DN600-as kőolajvezeték, biztonsági övezete 18-18 m
 - Százhalombatta-Ferihegy DN150-es termékvezeték, biztonsági övezete 7-7 m
 - Tiszaújváros-Százhalombatta DN200-as termékvezeték, biztonsági övezete 13-13 m
 - a Vecsés 1, 2, 3 kőolajkitermelő kutakat és a gyűjtőállomást összekötő olajvezetékek és 15-15 m biztonsági övezetük.”

3. A Településszerkezeti terv leírásának 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA az alábbiakkal egészül ki:

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

...

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	1.	0,1073	08/14	Mk	Kb-Bo
	2.	0,2583	0292/29	Mk	Kb-Bo
	3.	0,1881	095/88	Gksz	Kb-Bo
	4.	1,6665	039/608, 039/612, 039/616, 039/620, 039/624, 039/628, 039/632, 039/636, 039/640, 039/644, 039/648, 039/652, 039/656, 039/660, 039/664,	Gksz	Kb-Bo

			039/668, 039/125, 039/676, 039/680, 039/684, 039/688, 039/692, 039/696, 039/700, 039/704, 039/708, 039/712, 039/716, 039/720, 039/724, 039/728		
	5.	0,7772	0279/26, 0279/28, 0279/30	Má	Eg
	6.	0,0755	0280/3 (út) 0279/20 (út) 033/39, 035/3 (út)	Gksz	Kb-Bo
4. Összesen:	3,07 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1/A.+2.+3.+4.):					2.296 ha

3. A Településszerkezeti terv leírásának 3. **A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE** helyébe az alábbi táblázat lép:

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	520,254
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	2068,664
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	214,814
Védelmi erdő	78,353
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	797,679
Kertes mezőgazdasági terület	127,75
Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	4,8819
Közpark területe	8,45
Vízgazdálkodási terület	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 vízgazdálkodási terület	5,65
Beépítésre nem szánt szénhidrogén (kőolaj) kitermelést szolgáló terület	2,296
Beépítésre nem szánt területek összesen	1549,684
A település teljes területe	3618,1 ha

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] E rendelet célja a területhasználat és az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása a Vecsés közigazgatási területén feltárt olajmező termelésbe állításával kapcsolatban leemélyített Vecsés-1, Vecsés-2 és Vecsés-3 kutak, kútkörzetek, a szükséges vezetékek és az ezeket kiszolgáló gyűjtőállomással érintett ingatlanokat érintően.

[2] Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti eljárásban a partnerek véleményének, valamint az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 22.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi lép:

„(2) A telek csak egyszerű, elsősorban téglány alakzattal alakítható, olyan módon, hogy az az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legyen. Nyúlványos (nyeles) telek nem létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírások másképpen rendelkeznek.”

2.§

(1) A R. 62.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az Mk-B jelű övezet a kertés mezőgazdasági területnek a szénhidrogén (kőolaj) kitermeléssel érintett része.

Az övezet területe időleges más célú hasznosításra engedélyezett bányászati tevékenységet szolgáló telephelyként használható.

A bányászati tevékenység felhagyását követően a területet mezőgazdasági termelés céljára szükséges helyreállítani.”

(2) A R. 62.§ a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Má-B jelű övezet az általános mezőgazdasági területnek a szénhidrogén (kőolaj) kitermeléssel érintett része.

a) Az övezet területe időleges más célú hasznosításra engedélyezett bányászati tevékenységet szolgáló telephelyként használható.

b) A bányászati tevékenység felhagyását követően a területet mezőgazdasági termelés céljára szükséges helyreállítani.”

3.§

A R. 65.§ a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Kb-Bo jelű szénhidrogén (kőolaj) kitermeléssel és szénhidrogén termékszállítással összefüggő tevékenység céljára szolgáló övezetben

a) kizárólag a tevékenységgel kapcsolatos építmények és műszaki infrastruktúra helyezhető el a szükséges mértékben,

b) építmény a telekhatároktól 3 m távolságra létesíthető,

c) a területen folytatott tevékenység függvényében az érintett létesítmények vonatkozó jogszabályok szerinti biztonsági övezetét biztosítani kell,

d) az övezetben a kúterületek megközelítését 6,0 méter széles teleknyúlvánnyal vagy magánúttal kell biztosítani,

e) a magánút vagy teleknyúlvány a Szabályozási terv szerint alakítandó ki,

f) a tevékenység befejezése után a területről a tevékenységgel összefüggő építményeket, technológiai elemeket, az esetleges szennyező anyagokat el kell távolítani, és a területet az eredeti állapotba kell visszaállítani.”

4.§

(1) A R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A R. 2/A. és 2/B. melléklete helyébe a 2. melléklet 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 Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének című 6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet

a) 12. pontjában foglalt táblázat helyébe az alábbi lép:

12. Mezőgazdasági területek övezetei (Má)

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület		
	övezeti jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	legalább	legfeljebb
				felett	alatt					
				m²	%					
1.	Mk-1*	SZ	10000	35	35	30	0,6	3,0	5,5	
2	Mk-1	SZ	30000**	3	3	80	0,5	3,0	5,5	
3.	Mk-2	SZ	1500	-	-	-	-	-	-	
4.	Mk-B	-	1500	-	-	-	-	-	-	

* Birtokközpont esetén

** A kialakítható – nem beépíthető - földrészlet legalább 1500 m².

Sorszám	Övezet	Beépítési mód	A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezeti jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt				
				m ²	%				
1.	Má-1 *	SZ	10000	35	35	30	0,6	3,0	5,5
2.	Má-1	SZ	50000**	3	3	90	0,06	3,0	5,5
3.	Má-2	SZ	5000	-	-	90	-	-	-
4.	Má-B	SZ	1500	-	-	-	-	-	-

* Kizárólag birtokközpont esetén

** A kialakítható – nem beépíthető - földrészlet legalább 5000 m².

b) 15. pontjában foglalt táblázat helyébe az alábbi lép:

Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb)

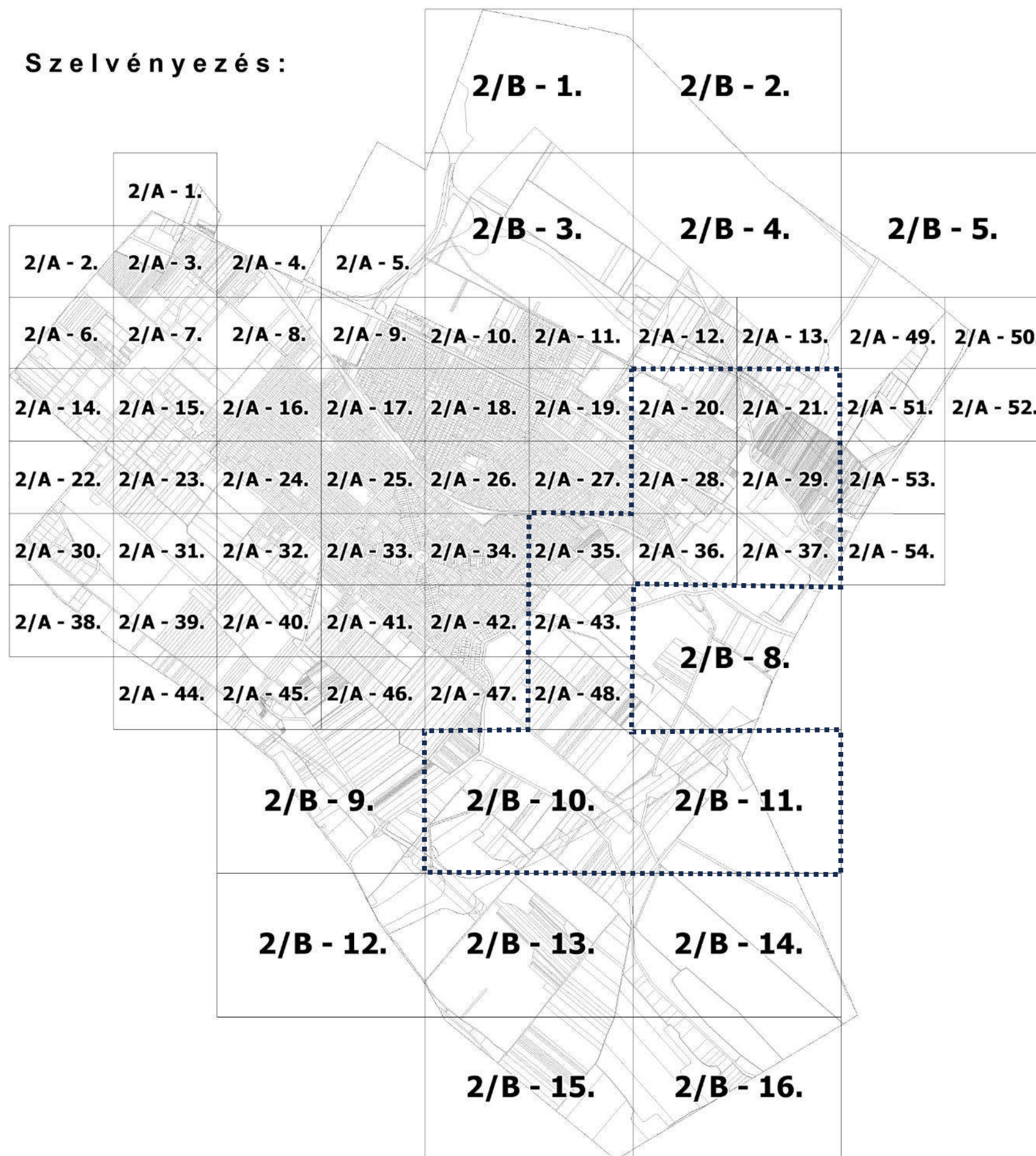
Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület		
	övezet jele		legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete	magassága „Ém”		legalább	legfeljebb	
			legkisebb területe	felett						alatt
							m ² /telek m ²	m	m	
1.	Kb-Re	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5	
2.	Kb-B	SZ	5000	5	5	80	0,05	2,5	4,5	
3.	Kb-T	SZ	10.000	5	5	40	0,1	3,0	5,5	
4.	Kb-Mg	SZ	10.000	5	5	40	0,05	2,5	5,5	
5. ¹	Kb-V	SZ	5000	5	5	80	0,1	3,0	5,5	
6.	Kb-Bo	SZ	500	10	-	-	-	-	3,0	

*2. melléklet a/2026.(.....) rendelethez
A 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2/A. és A/B melléklete²*

*A2/A és 2/B melléklet: Szabályozási terv az alábbi honlapon érhető el:
<https://www.vecses.hu/telepulesrendezesi-eszkozok/>*

² Jelen dokumentációhoz csak a módosuló szelvények lettek csatolva, jóváhagyást követően a teljes 2/A. és 2/B melléklet cserélve lesz.

Szelvényezés:



VECSÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/A - M=1:2000

2/B - M=1:4000

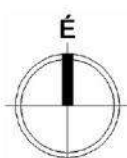
2.melléklet a/2026.(....) rendelethez



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		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása		Lépték: 2/A - 1:2000 2/B - 1:4000
Tervező: Borányi Mária TT/1 01-0654	Feladós tervező: Borányi Mária TT/1 01-0654	Dolgozatos, ellenőr: Borányi Mária	Kelt: 2022.11.

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
	Különleges beépítésre nem szánt szénhidrogén bánya terület övezete

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
--	-------------------------

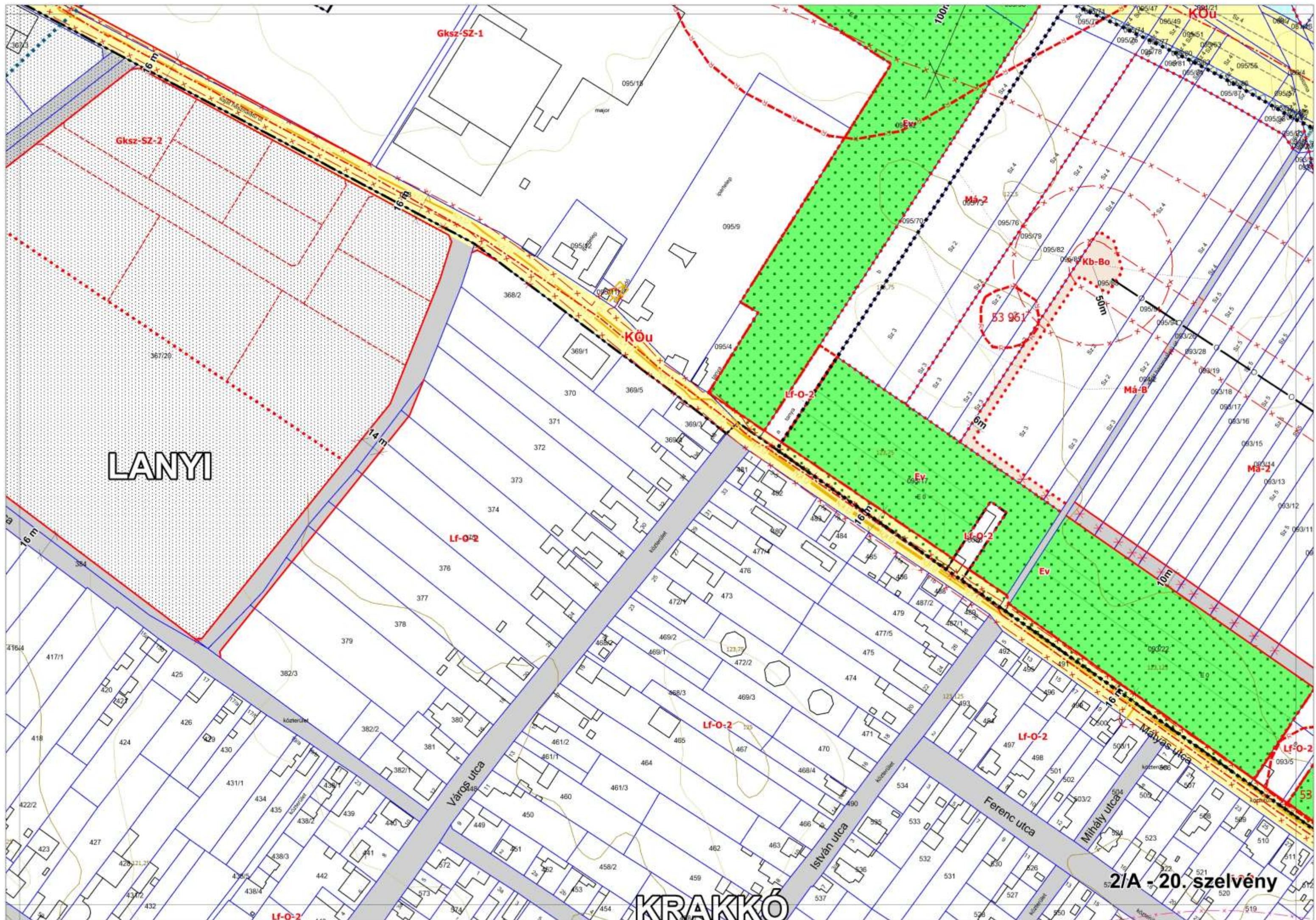
Közművek korlátozásai

	Tervezett/meglévő szennyvízátemelő és védőtávolsága
	132kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	132kV-os földkábel és biztonsági övezete
	22kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	Hírközlő kábel és biztonsági övezete
	Nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
	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
	Geodéziai nem bemért épület/építmény tájékoztató kontúrja
	Meglévő burkolatok határa
	Meglévő kerítés
	Árok vonala
	Vízműkút
	Vasútállomás
	Vasúti sínpar
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - belső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - középső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - külső zóna
	A módosítással érintett terület határa

Egyéb
Külön rendelet hatálya alá tartozó terület lehatárolása





KRAKKÓ

