

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA**TARTALOM:****1. A településszerkezet - tájszerkezet**

- 1.1. A területfelhasználás
- 1.2. A tájrendezés és természetvédelem
- 1.3. A zöldfelületi rendszer
- 1.4. Az épített örökség védelme
- 1.5. A közlekedés
- 1.6. A közműellátás
- 1.7. A környezetvédelem
- 1.8. A sajátos jogintézmények alkalmazása

2. Változással érintett területek bemutatása**3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása**

- 3.1. Országos Területrendezési Tervvel való összhang igazolása
- 3.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével való összhang igazolása

4. Vecsés város területi mérlege**5. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye****1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET - TÁJSZERKEZET****1.1. A területfelhasználás**

Vecsés város közigazgatási területe a fejlesztés és építés szempontjából beépítésre szánt (beépült vagy a terv távlatában beépülő) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.

A beépítésre szánt területek a felhasználási igények szerint, ütemezetten belterületbe vonhatók, amennyiben a felhasználásukhoz szükséges infrastruktúra (köz- vagy magánútról feltárható és a közműellátás) rendelkezésre áll vagy a tervezett használatba vételig biztosítható.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján építési övezetbe kell sorolni. A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

A külterületek jellemzően, de nem kizárólag beépítésre nem szánt területek.

	Meglévő	Tervezett
Közigazgatási terület	3.618 ha	3.618 ha
- ebből belterület	848,7 ha	1.513,2 ha
- ebből külterület	2.769,3 ha	2.104,8 ha
Belterületek		
- központi belterület	743,7 ha	1.290,4 ha
- egyéb belterület	105 ha	222,8 ha

A belterület növekedése nem jelenti a beépítésre szánt területek ilyen arányú növekedését, mivel jelenleg is már jelentős méretű a külterületen lévő beépített vagy részben beépített területek nagysága.

1.1.1. A jellemzően beépült és beépítésre szánt területek

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1.1.1.1. Lakóterületek:

- 1.1.1.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

¹ Módosította a 121/2018. (V.29.), 200/2018. (IX.04.), 134/2019. (VI.20.), 121/2020. (VII.23.), 216/2020.(XII.22.), 2/2022. (I.18.), 8/2022. (II.01.), 191/2022. (X.25.), 230/2022. (XII.13.), 2/2024.(I.12.). a 27/2025.(II.25.) határozat, hatályos 2025.02.25.-től.

1.1.1.1.2.. Kertvárosias lakóterület (Lke)

1.1.1.1.3.. Falusias lakóterület (Lf)

1.1.1.2. Vegyes területek:

1.1.1.2.1. Településközpont (Vt)

1.1.1.2.2. Intézményterület (Vi)

1.1.1.3. Gazdasági területek:

1.1.1.3.1. Kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz)

1.1.1.3.2. Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz-R)

1.1.1.3.3. Ipari terület (Gip)

1.1.1.4. Különleges területek:

1.1.1.4.1. Repülőtér területe (K-Rept)

1.1.1.4.2. Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mg)

1.1.1.4.3. Lovassport terület (K-Lsp)

1.1.1.4.4. Folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület (K-Szv)

1.1.1.4.5. Sportolási célú terület (K-Sp)

1.1.1.4.6. Rekreációs célú terület (K-Re)

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának (terhelhetőségének) megengedett felső határát, ill. jellemző mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egységek	Jellemző	Legnagyobb	Jellemző	Legnagyobb	Közüzemi közművesítettség mértéke
	beépítési sűrűség ¹		beépítettség ²		
Kisvárosias lakóterület		1,5	30	35	teljes
Kertvárosias lakóterület	0,6	0,8	30	30	teljes
Falusias lakóterületek	0,45	0,45	30	30	teljes
Településközpont területe	0,6-1,5	1,5	30-45	75	teljes
Intézményterület	1,0	2,5	35	45	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	1,0	2,0	35-45	50	teljes
Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	0,1	1,0	10	45	teljes
Ipari gazdasági terület	1,0	1,0	40	45	teljes
Különleges területek	0,1-0,7	1,6	10-25	40	hiányos

¹ Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyaránya.

² A telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

A beépítésre szánt területek felhasználása, ill. a belterületek bővítése csak ütemezetten, környezeti és infrastrukturális szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg településrendezési szerződés sajátos jogintézményének alkalmazásával.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembevételével, a területi adottságok alapján építési övezetekre kell felosztani a továbbtervezés során.

A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

1.1.1.1. Lakóterületek

A lakótelep területét kivéve az egész településre a kertvárosi lakóterület a jellemző. A Falu lakóterületei is csak azért vannak a falusias lakóterületi kategóriába sorolva, mert ebben engedhető meg a területre jellemző mezőgazdasági (feldolgozó) üzemi tevékenység, pontosabban a házi savanyító üzemek működtetése, amely Vecsés hagyományain alapul.

Meglévő területek:

A meglévő lakóterületek vonatkozásában a minőségi fejlesztést kell előirányozni, mint:

- a közterületek rehabilitációja (út- és járdaépítés, fasorok, közkertek, játszókertek, stb.) és
- a teljes közműellátás.

Fejlesztési területek:

A Településszerkezeti tervben előirányzott fejlesztés:	Lakótelek	Lakás
az Előd utca Széchenyi utcai vége	kb. 30 db	kb. 45 db
az Széchenyi út menti telkek és környezetük („LRI telkek”)	kb. 54 db	kb. 60 db
a Budai Nagy Antal út végén	kb. 27 db	kb. 40 db
a Budai Antal u. mögött, déli irányban (kb.8 ha) kisvárosi lakóterület	kb. 80 db	kb. 320 db
Üllő felé a Jókai utca meghosszabbítása mentén	kb. 20 db	kb. 20 db
a Schweidel József utca mentén Üllő felé	kb. 10 db	kb. 15 db
Összesen:	kb. 221 db	kb. 500 db

A fejlesztésre kijelölt lakóterületeket csak a teljes infrastruktúra és a felszíni vízelvezetés megoldásával egyidejűleg, a tulajdonosoknak erre vonatkozó kötelezettség-vállalásával lehet igénybe venni.

Az újonnan előirányzott lakóterületi területfelhasználási egységeken belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges intézmények és zöldterületek számára területet kell biztosítani.

1.1.1.2. Vegyes területek

A vegyes területekbe tartoznak a településközponti és intézményterületek. A településközponti területek elsősorban települési szintű funkciók ellátását és lakó funkciót szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, míg az intézményterületek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak.

1.1.1.2.1. Településközpont vegyes területek

A városközpont minőségi fejlesztését a Telepi utca környékén, az egyes településrészek alközpontjainak fejlesztését a kijelölt településközponti területeken kell előirányozni, az ellátási szint növelését megcélózva:

- a Halmi-telepen: a Halmy József tér környékén,
- az Andrássy-telepen: az Erzsébet tér környékén,
- a Felső-telepen: a Petőfi tér környékén és a Károly utca mentén,
- a Faluban: a Fő utca - Iskola utca környékén.

Ezen kívül településközponti jelentőségű területek még:

- a Dózsa György út menti területek,
- a Telepi út menti területek,
- a Fő utca menti területek az utca teljes hosszában,

Az érintett területeket a szerkezeti terv településközponti vegyes területfelhasználási kategóriákba sorolta azzal a céllal, hogy a lakossági ellátást szolgáló intézményi felhasználásukat elősegítse.

Újonnan tervezett a Széchenyi u. mellett a Görgey utca mentén lévő önkormányzati tulajdonú tervezett településközponti terület.

1.1.1.2.2. Intézményi vegyes területek

Ezek a területek jellemzően térségi szintű funkciók befogadására (is) alkalmasak és csak részben szolgálják a helyi lakosság ellátását. Ilyen területek:

- a Dózsa Gy. u.- Széchenyi utca – Vízmű – lakóterület által határolt terület.
- az Üllői út menti terület (Hertz Autókölcsonzó környéke – részben beépült),
- a 4. sz. főút menti terület (Market Central környezete – jelentősen már beépült)
- a 3101. jelű ecseri út és a 400.sz. út csomópontja melletti terület,
- az Előd utca mögött tervezett terület.

1.1.1.3. Gazdasági területek

A gazdasági területek lehetnek kereskedelmi-szolgáltató-, vagy egyéb ipari területek. Településfejlesztési cél a repülőtér közelségéből, valamint az M0 autópálya és a 4. sz. elkerülő út megépítéséből fakadó előnyök kihasználása - gazdasági területek kijelölésével -, Vecsés településfejlesztési feladatainak gazdasági megalapozásához.

1.1.1.3.1. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

Bármely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló terület, ahol nem helyezhető el önálló lakó rendeltetésű épület. A területek beépítésénél szem előtt kell tartani a települési környezet településképi megjelenését is.

Fejlesztési területként előírányzott területek:

- a) az M0 autópálya alacsikai csomóponttól induló 46100 jelű bekötőút melletti területek
- b) az M0 autópálya alacsikai csomópont környezetében kijelölt területek,
- c) a Külső Gyáli úttól keletre eső területek,
- d) a Dózsa Gy. u.- Széchenyi utca – Vízmű – tervezett lakóterület által határolt terület, még beépítetlen részei
- e) a Széchenyi utca menti, még be nem épített területek,
- f) az Alacsikai út, az Almáskert utca és a közigazgatási határ (Gyál és a XVIII. kerület irányába) által határolt terület,
- g) az Airport City még beépítetlen területei.

1.1.1.3.2. A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

Ezek a területek olyan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek, amelyek fejlesztése és beépítése a reptér működéséhez, fejlesztéséhez köthetőek. Az ezen a területen tervezett funkciók szorosan kapcsolódnak majd a repülőtérhez.

Fejlesztési területként előírányzott területek:

- a) a 4. sz. elkerülő út mentén a lakóterületet határoló védőerdő és a repülőtér közötti terület a 4. sz. és 400 sz. utak csomópontja és az Ecseri út között,
- b) a repülőtér keleti végében, a 3101. j. út és Üllő közigazgatási határa között található terület.

1.1.1.3.3. Egyéb ipari területek

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

Fejlesztési területként előírányzott területek:

- a) A Széchenyi utca és az Almáskert utca környéken lévő még nem beépült területek,
- b) Az M0 autópályától dél-keletre, az alacsikai csomópont és a Halmi pihenő közti területen lévő ipari gazdasági terület.

1.1.1.4. Különleges területek

A különleges területeket a helyi adottságok alapján az alábbi kategóriákba soroltuk:

- 1.1.1.4.1. Repülőtér területe – K-Rept
- 1.1.1.4.2. mezőgazdasági üzemi területek – K-Mg,
- 1.1.1.4.3. lovassport terület – K-Lsp,
- 1.1.1.4.4. a folyékony települési hulladék kezelésére szolgáló terület – K-Szv.

Jelentős zöldfelületű, intézményjellegű területek

- 1.1.1.4.5. Sportolási célú - K-Sp,
- 1.1.1.4.6. Rekreációs területek K-Re

1.1.1.4.1. Repülőtér területe – K-Rept

A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, amely Vecsés közigazgatási területén kívül Ecsér, Budapest XVIII. kerület és XVII. kerület közigazgatási területét érinti. A Repülőtér területének településrendezési tervét az érintett települések együttműködésével szükséges felülvizsgálni.

1.1.1.4.2. Mezőgazdasági üzemi területek – K-Mg

A mezőgazdasági üzemi területek (a korábbi TSZT-ben „Gmg” jelű területek) gyakorlatilag a majorok területei, amelyek a hatályos jogszabályok szerint, a gazdasági területek közül kerültek át a különleges területek közé. A jelenlegi mezőgazdasági üzemi területek a település üllői végén, az M0 nyomvonal mellett találhatóak.

1.1.1.4.3. Lovassport területe – K-Lsp,

A 400. sz. út mentén az ecseri út csomópontja közelében meglévő lovasfarm területe, amely a lovassport és a hozzá kapcsolódó idegenforgalmi funkciók számára kijelölt.

1.1.1.4.4. Folyékony települési hulladék kezelésére szolgáló terület – K-Lsp,

A terület a városi főgyűjtő melletti, jelentős kapacitású szennyvízátemelő, szennyvízleürítő és városüzemeltetési terület a Külső Gyáli út mentén.

Nagy zöldfelületű, intézményjellegű területek

1.1.1.4.5. Sportolási célú – K-Sp - a Széchenyi úttól délre az erdőterületek közötti terület.

1.1.1.4.6. Rekreációs területek –K- Re:

- a) a Budai Nagy Antal u. folytatásában a Gyáli-csatorna melletti horgász-tó környezete (rekreációs létesítmények céljára),
- b) Gyál mellett, az Alacskai út északi és déli oldalán - a korábbi kavicsbányák rekultivációjához kapcsolódó – területek (rekreációs, szabadidős és sportlétesítmények céljára),
- c) a XVIII. kerület határában a Halomi út mellett megkezdett beépítésű terület környezete, Területfelhasználásuk, beépíthetőségük és a területükön elhelyezhető funkciók megállapítására környezetvédelmi, vízügyi, természetvédelmi szempontok vizsgálandók, ezért ezen területek a többi külterületi részhez képest részletesebb szabályozást igényelnek.

1.1.2. A jellemzően beépítésre nem szánt területek

Vecsés igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1.1.2.1. Közlekedési területek (közút – Köu, vasútterület – KÖk

1.1.2.2. zöldterületek (közpark, közkert) – Zkp, Zkk

1.1.2.3. erdőterületek (gazdasági, védelmi) – Eg, Ev, Ek

1.1.2.4. mezőgazdasági területek (általános és kertes) – Má, Mk

1.1.2.5. vízgazdálkodási terület (vízbázis, vízfolyás meder) – V

1.1.2.6. természetközeli terület (mocsár) – Tk

1.1.2.7. Beépítésre nem szánt különleges területek

1.1.2.7.1. beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület - Kb-Re

1.1.2.7.2. beépítésre nem szánt különleges bányaterület Kb-B

1.1.2.7.3. beépítésre nem szánt különleges temető terület Kb-T

1.1.2.1. Közlekedési és közműterületek

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

Vecsés közlekedési létesítményeit az 1.5 fejezet tartalmazza.

1.1.2.2. Zöldterületek

Vecsés meglévő és tervezett zöldterületei:

1.1.2.2.1. Közpark – Z-kp

- a) a Fő úton az Ecseri út, Epres és a Hősök tere környezete
- b) a lakótelepi közpark,
- c) a Budai Nagy Antal u. mögött tervezett közpark.

1.1.2.2.2. Közkertek – Z-kk

- a) a Telepi út – Károly út kereszteződésénél lévő játszótér,
- b) a Szent István tér parkja
- c) a Bajcsy Zsilinszky utcai közkert,
- d) a Halmy téri közkert,
- e) a Présház utca melletti közkert,
- f) a Wass Albert utca melletti közkert,
- g) az Erzsébet téri közkert,
- h) a Gyáli patak menti közkert,
- i) a Budai Nagy Antal u. – Külső Gyáli út sarkán tervezett közkert.

Vecsés zöldfelületi rendszerét, a kialakított zöldterületek méretéből és mennyiségéből fakadóan zöldterületi hiány jellemzi.

A lakóterületek környezetében új területek vásárlásával és zöldterületi kialakításával növelni szükséges a zöldterületi ellátási szintet.

1.1.2.3. Erdőterületek

Vecsés erdősültségi aránya az országos átlag alatt marad, a tervezett állapot szerint 11,45 %-os. Az Országos erdőkataszter alapján az erdőterületek túlnyomó része

1.1.2.3.1. gazdasági erdőterület – Eg, kisebb része

1.1.2.3.2. védelmi rendeletetű erdőterület – Ev, a repülőtér felé a lakóterület peremén lévő sávban és csekély hányada

1.1.2.3.3. közjóléti erdő – Ek, a 4. sz. főút – 400. sz. út csomópontja és a lakótelep között.

A tervezett területhasználat váltási igények miatt Vecsésen az erdőterületek átrendeződésével (csereerdősítés) is számolni kell középtávon. Vecsésen feladat az erdősültségi arány optimalizálása, az új vonalas létesítményeknél az ökológiai kapcsolatokat gátló hatások mérséklése, a régiéknél az ilyen kapcsolatok újbóli biztosítása.

1.1.2.4. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területeket a településszerkezeti terv a meglévő állapotok, a kialakult- és potenciális tájhasználat, a talajok termőképessége, valamint a kialakult telekméretek alapján két területfelhasználási kategóriába (általános és kertes) sorolja.

Elérendő cél az M0 gyűrűn kívüli külterületeken, 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.

1.1.2.4.1. általános mezőgazdasági terület – Má

A mezőgazdasági területek túlnyomó része és a beépítésre szánt, de későbbi ütemben felhasználható területek.

1.1.2.4.2. kertes mezőgazdasági terület – Mk

Jellemzően a Budai Nagy Antal utca és az M0 autópálya közötti, nagy részben kertes és kisebb részben már beépítéssel is rendelkező területek tartoznak ide.

1.1.2.5. Vízgazdálkodási területek

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 felszíni vízfolyások, csatornák vízmedrét és a hozzájuk tartozó parti sávokat, mint ökológiai folyosókat a biológiai aktivitásukat növelő módon kell rendezni, illetve a vízminőségüket javítani. Elérendő cél, hogy a Gyáli-patak mentén található 50 m-es sávban épület és építmény csak nagyon indokolt esetben legyen elhelyezhető. A felszíni vízlevezetés korszerűsítésével és a szennyvíz-ártalmatlanítás környezetkímélő megoldásával a felszíni vizeket mentesíteni kell a szennyeződéstől.

Természetközeli terület

Vecsésen a Gyáli-csatorna mentén, a vasútvonaltól délre, a belterületi lakóterülettől keletre található ex-lege védett láp területe természetközeli területbe sorolt, ahol épületet elhelyezni nem lehet. Ehhez közvetve csatlakozik a vasút északi oldalán is egy nagyobb természetközeli terület, ami a Nemzeti ökológiai hálózat része.

Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület

Ilyen terület található a Budai Nagy Antal utca folytatásában, a Gyáli-csatorna melletti horgásztó területén és Vecsés D-Ny-i szélén, az Alacskai út menti volt bányagödörök területén, ahol jelenleg szintén horgásztó üzemel.

Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület

Ilyen terület csak egy helyen, az M0 mellett, Üllő határában található. Kijelölésének indoka a valós területfelhasználáshoz való igazodás.

Beépítésre nem szánt bányaterületek

Az egyetlen bányaterület (védnév: Vecsés V. - kavics) lehatárolására a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányságának adatszolgáltatása alapján került sor. A bányaterület bezárás alatt van, a rekultivációs munkák elvégzése és befejezése szükséges.

Beépítésre nem szánt temető terület

A Régi ecseri út mentén van Vecsés egyetlen temetője, ahol a közelmúltban adták át az új ravatalozó épületét. A Mátyás utca mentén, nyugati irányban a temető területének bővítése előirányzott meglévő önkormányzati tulajdonú területekkel, amelyen további parkolókat is szükséges kialakítani.

Beépítésre nem szánt különleges vízgazdálkodási terület

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

1.2. A tájrendezés és természetvédelem

Vecsés településszerkezeti változásai során – kihasználva a beépítésre nem szánt területek kategorizálásának új jogszabályi lehetőségeit – a korábbi általános és kertes mezőgazdasági területek közül összesen 15 ha nagyságrendben természetközeli terület területfelhasználási kategória jön létre Vecsés működő vízbázisa környezetében, amelyek erősíthetik a sérülékeny vízbázis távlatos fenntartásának lehetőségeit. Az új területfelhasználások illeszkednek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnál nyilván tartott ex lege védett lápterület kijelölésekhez és a Nemzeti Ökológia Hálózatban nyilvántartott természeti terület kataszterhez – utóbbit nem fedik le teljes mértékben (egy részük továbbra is mezőgazdasági terület-felhasználásban marad a védelmi szint fenntartásával).

A szerkezeti változások során a Vecsés külterületének a fővároshoz és Gyálhoz kapcsolódó területrészein található kavicsbányászat megszűnőben van, a bányaterületek rekultivációja három irányba mutat: a mezőgazdasági, a rekreációs és a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználás irányába. Ez a sajátos átalakulás és a korábbi bányaterületek pozíciója az Agglomerációs Tervben elhatározott Budapest körüli külső zöld gyűrű és a települések összenövése elleni törekvéseinek nem kedvez, ám feltartóztathatatlan folyamatnak tűnik.

A korábban Gyál határában erdősítésre alkalmasnak kijelölt mezőgazdasági területek átalakulásával a település – a megfelelő pályázati ösztönzők hiányában – nem élt, így a nagyobb arányú, elsősorban a közigazgatási határig kinyomuló Gyál lakóterületi védelmének kedvező erdősítési folyamat a település külterületein elmaradt. Arányaiban a település erdő területfelhasználása kis mértékben növekedett, azonban belterületi erdőterületek eltűnnek, az erdőterületek területi mozgása jelentős.

Az M0 alacsonyai csomópontjánál (meglévő legnagyobb egykori erdőfolt M0 általi átvágásával) az elmúlt évtizedben jelentős szerkezeti változások zajlottak le, amelyek során a területfelhasználás változtatásával meglévő erdőterületek tűntek el és távolabb csereerdősítésre kijelölt területek alakultak. Az alacsonyai csomópont és a település közötti közúttal feltárt területek mentén a mezőgazdasági területek gazdasági területté átalakulása folytatódott.

A szerkezetben az elkerülő négyes települési belterület és reptér közötti szakasza által feltárt terület továbbra is hatalmas új gazdasági területi hasznosításra kijelölt, de átalakulásának a tulajdonjogi és makrogazdasági folyamatok továbbra is gátat szabnak, ezért jelenleg is, mint mezőgazdasági területek fenntartottak.

Vecsés területén lévő védett természeti területek és tájképileg védelmet élvező területek az alábbi védelmi kategóriákba tartoznak:

1.2.1. **a Vecsés-II vízbázis közelében, attól északra felfedezett ex lege lápterület** (felfedezése pillanatától alanyi jogon országos védelmet élvező terület)

1.2.2. **A Nemzeti Ökológiai Hálózat területei** (Az Országos területrendezési tervben (OTrT) megállapított, és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében (BATrT) pontosított övezet)

- a) A Vecsés keleti oldalán folyó Gyáli főcsatorna menti területek
- b) A Vasadi főcsatorna menti területek

1.2.3. **Térségi jelentőségű tájképvédelmi területek** (Az OTrT-ben megállapított, a BATrT-ben alkalmazott térségi látványképvédelmi övezet területei)

- a) Az I. jelű vízbázis környékén található erdősült területek
- b) A Gyáli-patak településtől K-re húzódó szakasza a vonzáskörzetéhez tartozó mélyfekvésű nádas területekkel
- c) Az M0 Vecsési szakaszának keleti oldalán található erdős, legelővel tarkított mezőgazdasági terület, amely átnyúlik a szomszédos Üllő település közigazgatási területére

1.2.4. A helyi természeti védelem jogi alapját 2012 óta Vecsésen a 8/2012 (III. 29.) önkormányzati rendelet képezi, amely tartalmazza a helyi védett növényzet helyrajzi számát, a területen végezhető tevékenységeket és korlátozásokat, a terület megmaradását biztosító kezelések leírását és az erre a tevékenységre elkülönített források és alapok megnevezését. A rendelet a természeti értékek terén csak belterületi fákat, facsoportokat, illetve zöldfelületi elemeket nevesít, amelyek a következők:

- a) Erkel Ferenc utcai Vadgesztenye fasor
- b) Felső-telepi plébániatemplom előtti hárfasor
- c) Szent István tér közkertje és a Piac tér platánsora
- d) Erzsébet téri plébániatemplom körüli facsoport
- e) A Falu eperfasora
- f) Hősök ligete

1.3. A zöldfelületi rendszer

Vecsés zöldfelületi rendszere a település külterületén található gazdasági és védelmi célú erdőkből, legelőkből és szántókból, gyümölcsösökből, időszakosan vízjárta nádas területekből, lápokból, a Gyáli-patak és a Vasadi főcsatorna vízfolyásaiból és azt kísérő növényzetből, valamint a belterületi zöldfelületi elemekből (fasorokból, zöldterületekből, sport és rekreációs területekből, temetőkből, a magánkertek és intézménykertek zöldfelületeiből) tevődik össze. A vecsési zöldfelületi rendszer közterületi része mennyiségi és minőségi hiányokkal küzd, amelyet a kertvárosias jellegű területek magánterületei csak részben képesek pótolni. A településen belüli zöldterületektől elvárt közterületi rekreációs funkciók az utóbbi évek során fejlődtek, de a népességszám alapján elvárható méretet nem érik el.

A külterületi rekreációs célra kijelölt különleges területek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése, bekapcsolása a zöldfelületi rendszerbe, a patakok ökológiai rehabilitációja jövőbeli, elvégzendő feladat maradt, amelyet középtávon érvényesíteni szükséges.

A repülőtér alatt, az elkerülő 4-es út térségében kijelölt új gazdasági területek felhasználásakor az ott kijelölt új zöldfelületi, elsősorban zaj- és levegőtisztaság védelmet célzó véderdő sávok előirányzott telepítését a település érdekében érvényesíteni szükséges.

1.4. Az épített örökség védelme

Az országos védelem elemei:

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.

Helyi értékvédelem:

Az építészeti örökség **helyi védelmét** 2012 óta, – a hatályos jogszabály szakmai szabályai szerint aktualizált – önkormányzati rendelet biztosítja.

Az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. Ezek kiválasztásánál tehát a településképi értékeken túl az egyedi értékek – ritkaság, szakmatörténeti jelentőség, esztétikai kvalitások - és adott esetben a megmaradt berendezések is a védelem tárgyát képezhetik. Az egyedi védelmek listája nyitott, bármikor kiegészíthető, vagyis azon az elven alapszik, hogy a ma létrehozott építészeti értékek potenciálisan a holnap műemlékei vagy védett értékei.

A helyi védelemhez önkormányzati rendeletben meghatározott támogatásához az önkormányzat költségvetésében fedezetet kell biztosítani.

1.5. A közlekedés

1.5.1. A közúti hálózat fejlesztése:

Gyorsforgalmi utak

Az M0 autópút Vecsési szakasza a 1222/2011.(VI.29.) számú kormányhatározat szerint 2x3 sávra bővítendő, várhatóan 2021-2024. között.

A 4. sz. főút a Budapest határától vett 18+803 km szelvénytől a 19+550 km szelvényig főút, ezt követően autópút. A 4. sz. autópút Vecsés és Üllő belterületét elkerülő szakasza az M0 beruházással összefüggésben valósult meg. Az autópút csomópontjai jelenleg nem biztosítják a Vecsés belterülete és a 2-es kifutópálya közötti fejlesztési terület megközelítését. A területre készült tervek az Ecseri útnál, illetve a 2 Terminál csomópontjának fejlesztésével javasolják a szükséges kapcsolatokat kialakítani.

Országos főutak:

A 4. sz. főút és a 400. sz. főút csomópontjától és attól északra Vecsés belterületének forgalmát szintbeni jelzőlámpás szabályozású csomópontok biztosítják. A 4. sz. főút és az Üllői út kapcsolatát a ceglédi vonal alatti közúti aluljáró és részben külön szintű csomópont kialakításával kell biztosítani. A beruházás a 100. sz. vasútvonal fejlesztése keretében várható.

Településközi utak:

A 4602 jelű összekötő úton távlatban szükséges a MÁV vonal alatt aluljáró kiépítése, a Dózsa György út – Telepi út között, melynek engedélyezési tervei már elkészültek.

A 3101. j. út Ecserrel biztosít kapcsolatot a 400. sz. főúttól.

A települési úthálózat külső kapcsolatai kiépítendőek:

- Bp., XVIII. kerület felé a Széchenyi utcától a Halomi út meghosszabbításában, a Lőrinci út a Cifratelep mentén az Üllői útig.
- Az M0 Alacskai úti csomópontjától a 4602 j. útig megépült kapcsolat (46100 jelű út) meghosszabbítása Bp., XVIII. ker. Alacskai út felé. (A Vecsés 4602 j. ök. út 3+890 km szelvényben lévő körforgalmának bővítéséhez – 0202/1 hrsz.-ú út folytatása kapcsán a negyedik ág kialakításához – a Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulást adott ki.)

Egyéb közút:

- 46100. j. út a 4602. j. út és az M0 autóút között
- 46301. j. állomáshoz vezető út
- 46302. j. állomáshoz vezető út (Rádióleadó utca)

Települési jelentőségű és gyűjtőutak:

Jelenlegi, távlatban is megmaradó településszerkezeti jelentőségű utak:

- a Felsőtelepen: Károly út, Attila u.
- a Faluban: az Ecseri út, a Jókai utca, Iskola utca – Ady Endre u. – Szép u.
- az Andrassy-telepen: a Zrínyi M. u. – a Toldy F. u., a Kinizsi u., a Deák F. u., a Budai Nagy Antal u.
- a Halmi-telepen: a Lőrinci út, a Széchenyi út, a Besztercei út.
- Gyál felé Almáskert út – Aratás utca

Távlatban településszerkezeti jelentőségű útként építendő ki:

- az Iskola utca meghosszabbításában kialakítandó új utca külön szintű átvezetéssel a vasút alatt,
- a Jókai utca – Kakucsi út külön szintű átvezetéssel a vasúton.
- A Cifra telepet határoló utak (Lőrinci út – Ganz utca)

Települési kiszolgáló, ill. lakóutak és mezőgazdasági feltáró utak:

Legfontosabb fejlesztési feladat, hogy Vecsés belterületén valamennyi lakó-, ill. kiszolgáló út burkolt legyen. A megvalósítás során prioritást kapnak a már beépített lakóterületen belüli utak. A kivitelezést ütemezetten, de folyamatosan kell megvalósítani a településszerkezeti jelentőségű utak burkolásának mielőbbi megvalósításával.

1.5.2. A közösségi közlekedés fejlesztése

A település közösségi közlekedésének fejlesztése szükségessé teszi a budapesti agglomerációra kiterjedő közlekedési szövetség létrehozását, amely a közösségi közlekedési üzemeltető vállalatok egységes tarifarendszere alapján kedvezőbb utasforgalmi megoszlást és szolgáltatási színvonalat biztosít.

A települést érintő vasúti fejlesztések 3 területen várhatók:

- A 100 sz. Bp. Nyugati pu. – Cegléd vonalon az elővárosi közlekedés feltételeinek megfelelően fejlesztések.
- Az országos fejlesztési koncepció tartalmazza ebben az irányban nagysebességű vonal kiépítésének szükségességét. A vonal a Liszt Ferenc repülő tér 2 Terminál kapcsolatát is biztosítja, ennek megfelelően nyomvonala a repülőtéri terület határán, dél felé Üllő elkerülésével halad át Vecsés külterületén, jelentős részben felszín alatti pályán.
- Bp., Nyugati pu. és a repülőtér 2 Terminál vasúti kapcsolatának kialakítására vonatkozó tanulmány a ceglédi vonalból Budapest területén kiágazó, a 4. sz. főút alatt átvezetett szárnyvonal kiépítését tartalmazza, amely a repülőtér területén, a jelenlegi bekötőúttól északra éri el a 2-es terminált.

1.5.3. A kerékpáros és gyalogos hálózat fejlesztése

Önálló kerékpárút létesítendő:

- a Fő utcát és Budapestet összekötve az Üllői útig,
- a Széchenyi utcán, a Halomi úton és a Küküllői út mentén.
- a Dózsa György úton és Gyáli úton Gyálig.
- a Fő úton Üllő irányába és a 3101. j. ök. utca mentén Ecser irányába

Külön szintű gyalogos kapcsolat létesítendő a vasúton keresztül:

- a vasútállomásnál, peronalujárával összekötve a Bajcsy Zs. és Lőrinci utat,
- a Csata utcánál a Ferihegy2 csomópont és tömegközlekedési megálló felé,
- a Tompa u. – Angyal u. között a Kertekalja vasúti megállónál.

Utak tervezési osztályba sorolása

Gyorsforgalmú út		
M0 autópút		K.I.B.
4. sz. autópút		K.III.A.
Főutak		
4. sz. főút:	külterületi szakasz	K.III.A.
	belterületi szakasz	B.III.a.B.
400. számú főút		B.III.b.C.
Üllői út		B.III.b.C.
Országos közutak		
3101 jelű út		K.V.A.
4602 jelű út:	külterületi szakasz	K.V.A..
	belterületi szakasz	B.IV.c.B
46100 jelű út		K.V.A.
46301. j. út		K.V.A.
46302. j. út		K.V.A.
Települési gyűjtőutak		
	külterületi szakaszok	K.VI.B.
	belterületi utak	B.V.c.B.
Települési kiszolgáló utak		
	belterületi szakaszok	B.VI.d.B.

1.6. A közműellátás

A település célja a település élhetőbbé-lakhatóbbá tétele, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörülmények alakítása és a munkahely lehetősége jelenti, kiegészítve az igényesebb intézményi infrastruktúra fejlesztéssel.

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

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

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

Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvízátelő műtárgyak és azok védőtávolság igényét,
- a gerinc szerepet betöltő szennyvíznyomó csatorna nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- A település jelentősebb árkait, csatornáit, vízfolyásait és azok karbantartási sávját,
- a település belvízjárta területeit,
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő csatornákat:
 - Gyáli 1. főcsatorna
 - Gyáli 2. főcsatorna
 - Gyáli 17. csatorna
- Dunavölgyi Vízgazdálkodási Társulat kezelésében levő csatornákat:
 - Gyáli 15. csatorna
 - Gyáli 16. csatorna
 - Gyáli 21. csatorna
 - 161. csatorna

- 171. csatorna
- 172. csatorna
- 103. csatorna
- Üllő város Önkormányzat kezelésében levő csatornát:
 - 102. csatorna
- Budapest Airport kezelésében levő csatornákat:
 - L-11. csatorna
 - G1. csatorna
 - F1. csatorna
 - F2. csatorna
- Gyáli 1. főcsatorna, Gyáli 17. csatorna torkolati szelvényeit.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- a 132 kV-os Ócsa-Felsőpakony felől kiépített hálózat és a 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.
- A településen üzemelő alállomás helyigényét.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- a település közigazgatási területén haladó nagynyomású földgázszállító hálózatok, szénhidrogén szállító hálózatok, a nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonalát, kapcsolódó létesítményeit és mindezek biztonsági övezeteinek helyigényét.

az FGSZ Zrt kezelésében levő szállítóhálózatok:

- Vecsés-Rákospalota DN400-as nagynyomású szállítóvezeték, biztonsági övezete 5-5, 23-23 m
- Vecsés-Szigetszentmiklós DN400-as nagynyomású földgázszállító vezeték, biztonsági övezete 23-23 m
- Vecsés-Csepel DN400-as nagynyomású földgázszállító vezeték, biztonsági övezete 7-7 m
- Vecsés-Ercsi DN600-as nagynyomású földgázszállító vezeték, biztonsági övezete 18-18, 30-30, 35-35 m
- A szállítóvezetékek biztonsági övezetében, illetve azokkal párhuzamosan halad bányászati hírközlési kábel, azok biztonsági övezete 1-1 m
- Az önálló nyomvonalú Gyál bálvány-Ferihegy leágazó bányászati hírközlő kábel, annak biztonsági övezete 1-1 m
- Üllő gázátadó állomás biztonsági övezete

a Magyar Gáz Tranzit kezelésében levő szállítóhálózatokat és létesítményeket:

- magyar-szlovák nagynyomású földgázszállító vezeték, fáklyavezeték és bányászati optikai hírközlő hálózat nyomvonalát és biztonsági övezetét

a MOLNyrt kezelésében levő szállítóhálózatok és létesítmények:

- MOL Nyrt Vecsési szakaszolóállomás a 033/39 hrsz-ú ingatlanon
- 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

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antenna helyét.

Településésztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken törekedni kell arra, hogy az új (közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási és távközlési hálózat kiépítése és a meglévő hálózat rekonstrukciója földkábeles elhelyezéssel valósuljon meg. A települési jelentőségű úthálózat esetében ezt kötelezővé kell tenni. Kiszolgáló és lakó utaknál föld feletti vezetés esetén a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron vezetendő.

1.7. A környezetvédelem

A hulladékgazdálkodásban cél a külterületi illegális hulladék-lerakások felszámolása, megakadályozása.

A korábbi, főként egykori bányagödörökből kialakított és rekultivált lerakóhelyek beépítése csak a terület környezeti állapotának felmérése alapján meghatározott környezetvédelmi és közegészségügyi feltételrendszer alapján történhet.

A zajvédelemben továbbra is a közlekedési zaj mérséklésére kell a legnagyobb hangsúlyt fektetni a vasút modernizációjával, a ferihegyi légi forgalomhoz kapcsolódó (a település által is elfogadható) zajvédelmi övezetek betartásával, az új közlekedési nyomvonalak aktív (zajvédő erdősávok) és passzív (zajvédő falak, zajra nem- vagy kevésbé érzékeny terület-felhasználás biztosítása) zajvédelmének megszervezésével. Az elkerülő 4. számú autótút kiépülésével a településen belüli zajhelyzet sokat javult, ám az Alacsikai M0 csomópont kiépülésének a település átmenő forgalmára nézve káros hatásai ma is jelen lévő kihívások, amelyhez a külterületi elkerülés lehetőségét meg kell oldani a 0202/1 hrsz-ú út kiépítésével.

A levegőtisztaság védelmének érdekében elsősorban a közlekedésből származó szennyezések forgalomtechnikai úton történő csökkentését és a mezőgazdasági területek diffúz porszennyezésének mérséklését (mezővédő erdősávokkal) kell érvényesíteni a településszerkezet alakítása során, kerülve a levegőszennyező ipari tevékenységek megtelepedését a térségben.

A vízminőség védelmekor a legfontosabb a vízbázisok védelme (különösen a II. jelű, távlati víznyerés szempontjából fontosabb vízbázis esetében) a terület-felhasználás fenntartható fejlesztésével, a szennyvíz rákötések számának emelésével, a környezetvédelmi korlátozások szigorú betartásával, a szennyezések lehetőségének minimális mértékre csökkentésével, a vízbázis védőövezetek további pontosításával, lehatárolásával és védelmével, a felszíni vízvezető rendszer és a szennyvízvezető rendszer korszerű szinten történő kiépítésével és üzemeltetésével. A Gyáli-patak vízminősége annak ökológiai rehabilitációjával javítható tovább.

A talajvédelemben fontos cél a jó termőképességű talajok erőforrásainak szinten tartása, más célú felhasználásának korlátozása. Tekintettel arra, hogy Vecsés fokozottan érzékeny területen fekszik a talajszennyezettség-érzékenység vonatkozásában, a talaj- és a talajvizek állapotára veszélyes területhasználatokat és tevékenységeket szigorú szabályok közé kell szorítani. A települési szintű humuszvédelem és a talajvédelmi előírások helyi és országos szabályainak betartása ezért kiemelt feladatot jelent.

1.8. A sajátos jogintézmények alkalmazása

1.8.1. Településrendezési szerződés

Vecsés Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával településrendezési szerződésben kíván megállapodni a beruházással összefüggő költségek viseléséről, az ezzel kapcsolatos önkormányzati feladatok átvállalásáról a mindenkor hatályos jogszabályok szerint, jelenleg az Étv. 30/A.§ rendelkezése alapján. Az érintett területek beépítésre szánt építési övezetbe sorolásának jóváhagyása vagy a jóváhagyott terv hatályba lépésének feltétele ennek megléte.

1.8.2. Elővásárlási jog

Vecsés Önkormányzata az Építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be a mindenkor hatályos jogszabályok szerint, jelenleg az Étv. 25.§ alapján.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
	A módosítás sorszama	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	4.	1,71	4166	Erdőterület	Vegyes intézményterület
	8.	4,78	0150/11, 0150/13	Erdőterület	Vegyes intézményterület
	10.	1,22	017/23	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	11.	0,1	02/1	Általános mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
	11.	0,14	02/1	Kertes mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
	1. Összesen:	7,95 ha			
	A módosítás sorszama	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	1.	4,07	0195/15	Beépítésre szánt különleges bányaterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	2.	16,47	0174/53, 0174/63, 0174/64, 0174/90, 0174/91, 0174/92, 0174/93, 0174/94, 0174/95, 0174/96, 0174/97, 0174/98, 0174/99, 0174/100, 0174/101, 0174/102, 0174/103, 0174/104, 0174/105, 0180/2, 0180/7, 0180/8, 0180/9	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Ipari gazdasági terület
	5.	3,15	4190/8, 4190/9, 4190/10, 4190/11	Központi vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	7.	17,56	0158/1, 0158/3- /11, 0158/14, 0158/17- /18, 0158/31- /33, 0158/38- /46, 0158/61- /62, 0158/65- /68 0160/2- /5, 0160/8- /9, 0160/11, 0160/13, 0160/2/- /30, 0160/39, 0160/41, 0160/54- /58, 0160/61- /63, 0160/65, 0160/67, 0160/69, 0160/71, 0160/73, 0160/75, 0160/89- /91	Központi vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	9.	1,26	0148/16	Központi vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	9.	3,46	3378-3383, 3388-3392, 3394-3399, 3404-3409, 3413-3423, 3449-3463	Településközponti vegyes terület	Kertvárosias lakóterület
	9.	0,06	4103	Kertvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
	9.	0,77	3837	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Településközponti vegyes terület
	10.	11,23	017/4, 017/5	Központi vegyes terület	Intézményterület
	10.	1,98	017/23, 017/24	Központi vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	10.	21,09	017/7, 017/20, 017/21	Központi vegyes terület	Beépítésre szánt különleges lovassport célú terület
	17.	5,77	0304/34, 0304/58	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Mezőgazdasági üzemi terület
	19.	1,66	367/14	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Településközponti vegyes terület
	19.	0,55	367/14	Beépítésre szánt különleges sportolási célú terület	Településközponti vegyes terület
	19.	2,44	367/14	Beépítésre szánt különleges sportolási célú terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	21.	33,65	0122/16, 0122/25, 0122/29, 0142/26-127	Központi vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	21.	0,51	0122/47	Ipari gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
2. Összesen:	125,68 ha				
1+2. Összesen:	133,63 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	3.	15,70	0191/6, 0191/7, 0191/8, 0191/9, 0191/10	Beépítésre szánt különleges sportolási célú terület	Általános mezőgazdasági terület
	6.	7,90	0165/20- /42	Beépítésre szánt különleges bányaterület	Általános mezőgazdasági terület
	14.	3,31	0289/1	Beépítésre szánt különleges rekreációs célú terület	Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület
14.	2,45	0289/1	Beépítésre szánt kül. rekreációs célú terület	Általános mezőgazdasági terület	

3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	15.	4,55	0228/52	Kertvárosias lakóterület	Erdőterület
	16.	3,72	0122/16, 0122/25	Központi vegyes terület	Erdőterület
	16.	3,71	0122/29	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Erdőterület
	17.	19,84	0304/58	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület
	20.	1,38	361/2, 363	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Beépítésre nem szánt különleges temető terület
	22.	0,12	1590	Településközponti vegyes terület	Zöldterület
	23.	1,78	0242/12-/23, 0242/40	Ipari gazdasági terület	Erdőterület
3. Összesen:	64,46 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	10.	11,98	014/5, 014/6, 017/4, 017/5, 017/21, 017/23	Általános mezőgazdasági terület	Természetközeli terület
	11.	3,09	08/12- /16	Kertes mezőgazdasági terület	Természetközeli terület
	11.	3,05	08/21- /24, 09/3	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
	11.	3,82	08/17- /19	Erdőterület	Kertes mezőgazdasági terület
	11.	4,76	08/17- /20	Erdőterület	Természetközeli terület
	12.	2,96	02/2- /9	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület
	13.	1,01	6074/11- /12	Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület	Zöldterület (3 ha alatt)
	16.	31,62	0261/3- /4	Általános mezőgazdasági terület	Erdőterület
	17.	2,47	0278, 0303/4	Ált. mezőgazdasági terület	Beépítésre nem szánt mezőgazd. üzemi terület
	18.	1,07	037/59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /73, /75	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület
	18.	0,52	037/59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /73, /75	Kertes mezőgazdasági terület	Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület
	22.	0,18	(2788/13)	Övezetbe nem sorolt közl. célú terület	Zöldterület
4. Összesen:	66,53 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):					264,62 ha

A 121/2018. (V.29.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	6.	0,17		Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület	Vegyes településközponti terület
		0,42			Kertvárosias lakóterület
	8.	0,80		Közjóléti erdő	Vegyes intézményterület
	11.	5,27		Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
1. Összesen:	6,66 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2.	4,21		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes intézményterület
		3.	1,19		
	7.	2,27		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes településközponti terület
		0,14			
2. Összesen:	7,81 ha				
1+2. Összesen:	14,47 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	-	-	-	-	-
3. Összesen:	0,00 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	6.	0,53		Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület	Közkert
		12.	5,996		
4. Összesen:	6,52 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):				20,99 ha	

A 200/2018. (IX.04.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	Halmy J. tér (2018)	0,10	(3430/11)	Közkert	Településközponti vegyes terület
1. Összesen:	0,10 ha				

A 134/2019. (VI.20.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI**

	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	3,2		Védelmi célú erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	2.	0,06		Védelmi célú erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	3.	0,76		Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
	4.	1,59		Gazdasági célú erdőterület	Kertvárosias lakóterület
1. Összesen:	5,61 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	hatályos	tervezett			
	4.	0,55		Vegyes intézményterület	Kertvárosias lakóterület
2. Összesen:	0,55 ha				
1+2. Összesen:	6,16 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	hatályos	tervezett			
	-	-	-	-	-
3. Összesen:	0,00 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	hatályos	tervezett			
	4.	0,13		Gazdasági célú erdőterület	Közkert
	6.	3,55		Általános mezőgazdasági terület	Védelmi célú erdőterület
	7.	1,98		Általános mezőgazdasági terület	Gazdasági célú erdőterület
	8.	3,29		Általános mezőgazdasági terület	Gazdasági célú erdőterület
4. Összesen:	8,95 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):					15,11 ha

A 121/2020. (VII.23.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	Tervezési terület	0,12	6169/5	Közkert	Kertvárosias lakóterület
1. Összesen:	0,12 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
		2,45	6168	Vegyes intézményterület	Kertvárosias lakóterület
	Tervezési terület	0,01	6168	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
		0,16	6168	Ipari gazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
2. Összesen:	2,62 ha				
1+2. Összesen:	2,74 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	Tervezési terület	0,25	6168	Vegyes intézményterület	Közkert
3. Összesen:	0,25 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	Tervezési terület	-	-	-	-
4. Összesen:	0,00 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):				2,99 ha	

A 216/2020. (XII.22.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	Tervezési terület	0,33	0228/72	közút	kereskedelmi-szolgáltató terület
		0,04	6127 egy része	közút	kereskedelmi-szolgáltató terület
1. Összesen:	0,37 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	-	-	-	-	-
2. Összesen:	0,0 ha				
1+2. Összesen:	0,37 ha				

3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
3. Összesen:	0,0 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
Tervezési terület	-0,04	(0234/1)	közút	közkert	
4. Összesen:	- 0,04 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):				0,41. ha	

A 2/2022. (I.18.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
1. Összesen:	0,0 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
2. Összesen:	0,0 ha				
1+2. Összesen:	0,0 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1.	0,24			K-Rept	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület
3. Összesen:	0,24 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
4. Összesen:	0,0 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):				0,24 ha	

A 8/2022. (II.01.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
	A módosítás sorszama	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	Tervezési terület	2,92	0195/11	Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		6,43	0195/14 és /18	B.n.sz. különleges rekreációs terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		1,01	0195/9	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
1. Összesen:	10,36 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	Tervezési terület	4,13	0195/14 és /18	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
				B.sz. különleges rekreációs terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
2. Összesen:	4,13 ha				
1+2. Összesen:	14,49 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	Tervezési terület	2,92	0203/38	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
				B.sz. különleges rekreációs terület	Gazdasági erdőterület
		0,56	0203/38	B.sz. különleges rekreációs terület	Védelmi erdőterület
0,59	0195/14	B.sz. különleges rekreációs terület	B.n.sz. különleges vízgazdálkodási terület		
3. Összesen:	4,08 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	Tervezési terület	5,06	0195/14	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
				B.n.sz. különleges rekreációs terület	B.n.sz. különleges vízgazdálkodási terület
4. Összesen:	5,06 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):					23,63 ha

A 191/2022. (X.25.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
	-	-	-	-	-
1. Összesen:	- ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	1.	0,16	5107	Kertvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
	2.	0,55	6168/10, /11, /13,	Településközponti vegyes terület	Kertvárosias lakóterület
2. Összesen:	0,71 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
	-	-	-	-	-
3. Összesen:	- ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	4.	1,115	6125, 6126	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	Általános mezőgazdasági terület
		0,07			Vízgazdálkodási terület
		0,461		Gazdasági erdőterület (tervezett)	Általános mezőgazdasági terület
		0,04			Vízgazdálkodási terület
		0,1		0240/18	Gazdasági erdőterület (tervezett)
	MATrT megfeleltetés	112,30	M0 alacsonyai környéke	Gazdasági erdőterület (tervezett)	Általános mezőgazdasági terület
		4,32		Védelmi erdőterület (tervezett)	Általános mezőgazdasági terület
	Tervezett erdőterületek felülvizsgálata	10,55	M4 és BLFNR közti terület	Védelmi erdőterület (tervezett)	Általános mezőgazdasági terület
	4. Összesen:	128,956 ha			

A 230/2022. (XII.13.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
1. Összesen:	0,0 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
2. Összesen:	0,0 ha				
1+2. Összesen:	0,0 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	Tervezési terület	0,44		Gksz	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület
3. Összesen:	0,24 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
4. Összesen:	0,0 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1.+2.+3.+4.):				0,44 ha	

A 2/2024. (I.12.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
1. Összesen:	0 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
2. Összesen:	0 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	Tervezési terület	0,54	-	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület
3. Összesen:	0,54 ha				

4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	-	-	-	-	-
4. Összesen:	0 ha				

A 27./2025. (II.25.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI							
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
				hatályos	tervezett		
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2	0,056	1820/1; 1820/2; 1820/3	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület (KÖu)	Településközponti vegyes terület (Vt)		
	3	1,68	0184/4; 0184/3	Gazdasági erdő (Eg)	Településközponti vegyes terület (Vt)		
	1. Összesen:	1,719 ha					
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
	hatályos	tervezett	3	3,28	0184/2; 0183	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Településközponti vegyes terület (Vt)
2. Összesen:	3,28 ha						
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
	hatályos	tervezett	2	0,014	0189/7	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Gazdasági erdő (Eg)
	3	1,936	0189/7; 0185	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Gazdasági erdő (Eg)		
		0,17	0184/2	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Közkert területe (Zkk)		
	0,06	0189/7	Különleges sportolási célú terület (K-Sp)	Vízgazdálkodási terület (V)			
3. Összesen:	2,18 ha						
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás			
	hatályos	tervezett	1	0,016	037/59; 037/67	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület (KÖu)
4. Összesen:	0,016 ha						

3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

egységes szerkezetben a 121/2018. (V.29.), a 200/2018. (IX.04.), a 134/2019. (VI.20.) és a 191/2022. (X.25.) sz. önkormányzati határozatokkal

3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása

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

a) erdőgazdálkodási térség:	240,94 ha
b) mezőgazdasági térség:	924,11 ha
c) vízgazdálkodási térség:	14,34 ha
d) települési térség:	1788,70 ha
e) sajátos területfelhasználású térség:	519,92 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	1,97 ha
g) kertés mezőgazdasági térség:	128,12 ha
A település teljes területe:	3618,10 ha

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	1788,70	MATrT 40. § (1) bek. szerint	MEGFELEL	
		35,774 ha 2 %	16,09 ha	19,684 ha
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	1,97	MATrT 38. § (5) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. különleges rekreációs terület MEGFELEL	-
sajátos területfelhasználású térség	519,92	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: - repülőtér, - szennyvíztelep, - bánya terület MEGFELEL	-
mezőgazdasági térség	924,11	MATrT 11. § b) szerint	MEGFELEL	
		231,03 ha 25 %	125,784 ha	105,246 ha
kertés mezőgazdasági térség	128,12	MATrT 40. § (4) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertés mezőgazdasági terület MEGFELEL	-
erdőgazdálkodási térség	240,94, mely esetében a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 299,34 ha	MATrT 29. § szerint csökkentett méret: 299,34-70,87= 228,47 ha	MEGFELEL	
		228,47x0,05 = 11,42 5%	7,12 ha	4,30 ha

vízgyógyászati társág	14,34	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos besorolások: - vízgyógyászati területek, - a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás MEGFELEL	
--------------------------	-------	------------------------	--	--

Vecsés város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete

Vecsés város közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Országos és kiemelt térségi övezetek	
ökológiai hálózat magterületének övezete	Vecsés közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása megfelel a törvényi előírásnak. Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
erdők övezete	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot megfelel a törvényi előírásnak.
tájképvédelmi terület övezete	Vecsés város hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt mezőgazdasági és a kataszteri erdők területén erdő területfelhasználást jelölnek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett, mely megfelel a törvényi előírásnak.
vízminőség-védelmi terület övezete	Vecsés város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek legfrissebb adatszolgáltatás szerinti lehatárolását és az ezen területekre szükséges szabályozási előírásokat is, így a településrendezési tervek tartalma megfelel az előírásnak.
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Vecsés város területén a legfrissebb adatszolgáltatás szerint egy bányatelek található, melynek területe teljes egészében beépítésre nem szánt különleges bányatelek területbe (Kb-B) sorolt. A hatályos állapot megfelel az előírásnak.

3.2. Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:

Vecsés város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Vecsés város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Vecsés város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat (VÉSZ) 1. melléklete alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei megfelelnek az előírásnak.

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.), a 230/2022. (XII.13.), a 2/2024.(I.12.) és 27/2025.(II.25.) 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	84,956
Vegyes intézményterület	63,95
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	521,744
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	0,63
Beépítésre szánt területek összesen	2069,71
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési terület	211,03
Gazdasági erdő	214,304
Védelmi erdő	77,48
Közléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	799,316
Kertes mezőgazdasági terület	128,12
Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	4,8
Közpark területe	8,45
Vízgazdálkodási terület	41,39

Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület	3,31
Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület	2,47
Beépítésre nem szánt különleges bánya terület	3,77
Beépítésre nem szánt különleges temető terület	8,73
Beépítésre nem szánt különleges vízgazdálkodási terület	5,65
Beépítésre nem szánt területek összesen	1548,39
A település teljes területe	3618,1 ha

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A 94/2016.(IV.26.) önkormányzati határozat szerinti állapot:

A TSZT módosítás egyenlege: +376 BIAé

A 121/2018. (V.29.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett területek lehatárolása:



A lehatárolt területeken tervezett módosításokhoz kapcsolódó önkormányzati döntések száma:

- a 146/2017.(IV.26.) ÖK. határozatában,
- a 148/2017.(IV.26.) ÖK. határozatában,
- a 152/2017.(IV.26.) ÖK. határozatában,
- a 154/2017.(IV.26.) ÖK. határozatában,
- a 155/2017.(IV.26.) ÖK. határozatában,
- a 204/2017.(IV.26.) ÖK. határozatában,

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Jelenlegi állapot					
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Beépítési sűrűség	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
2. terület	Gksz	0,7	4,21	0,4	1,684
3. terület	Lke	0,6	1,19	2,7	3,213
6. terület	Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület	-	1,12	0,6	0,672

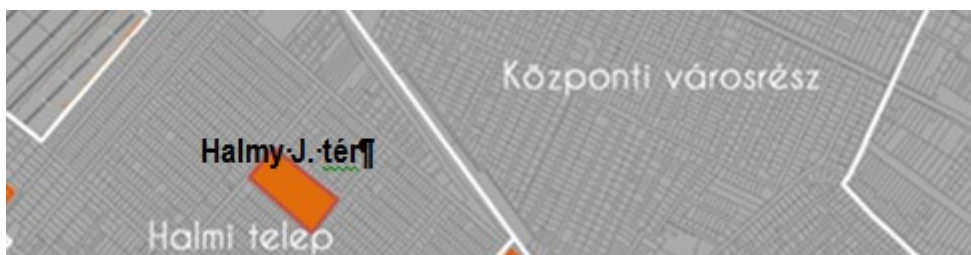
A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Jelenlegi állapot (folyt.)					
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Beépítési sűrűség	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
7. terület	Vt	0,9	2,22	0,5	1,11
	Gksz	1,0	6,25	0,4	2,5
	Lf	0,45	0,14	2,4	0,336
8. terület	Ek	0,05	0,80	9	7,2
11. terület	Eg	0,005	5,27	9	47,43
12. terület	Má	-	5,996	3,7	22,1852
Összesen:					86,3302

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Tervezett állapot					
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Beépítési sűrűség	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
2. terület	Vi	1,0	4,21	0,5	2,105
3. terület	Vi	1,2	1,19	0,5	0,595
6. terület	Zkk	0,03	0,53	6	3,18
	Vt	0,9	0,17	0,5	0,085
	Lke	0,5	0,42	2,7	1,134
7. terület	Vt	0,9	4,63	0,5	2,315
	Gksz	1,0	3,98	0,4	1,592
8. terület	Vi	1,5	0,80	0,5	0,4
11. terület	Gksz	1,0	5,27	0,4	2,108
12. terület	Eg	0,005	5,996	9	53,964
Összesen:					67,478

A módosításból fakadó különbözet: - 18,85 BIAé
A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +376 BIAé
A TSZT módosítások egyenlege: +357,15 BIAé

A 121/2018. (V.29.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett területek lehatárolása:



A módosítással érintett területekhez kapcsolódó önkormányzati döntések száma:

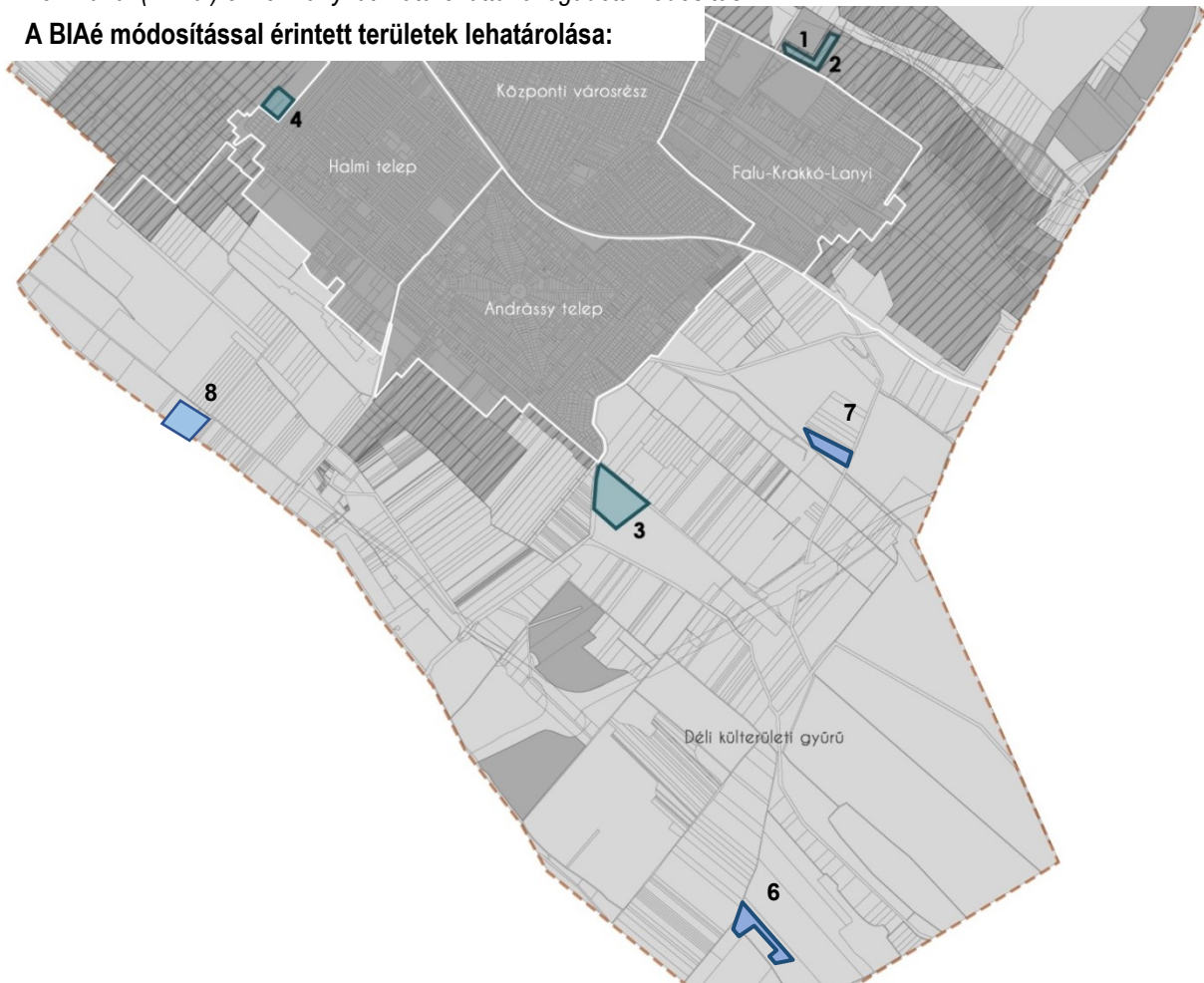
- a 64/2018.(III.28.) ÖK. határozata.

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Jelenlegi állapot					
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Beépítési sűrűség	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Halmy József tér	Zkk	0,03	0,36	6	2,16
	Vt	1,2	2,25	0,5	1,125
Összesen:					3,285
A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás					
Tervezett állapot					
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Beépítési sűrűség	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Halmy József tér	Zkk	0,03	0,26	6	1,56
	Vt	1,5	2,35	0,5	1,175
Összesen:					2,735

A módosításból fakadó különbözet: - 0,55 BIAé
A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +357,15 BIAé
A TSZT módosítások egyenlege: +356,6 BIAé

A 134/2019. (VI.20.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett területek lehatárolása:



A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás

Jelenlegi állapot				
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
1. terület	Ev	3,199	9	28,791
2. terület	Ev	0,058	9	0,522
	Gksz	0,046	0,4	0,0184
3. terület	Má	0,758	3,7	2,8046
4. terület	Eg	1,711	9	15,399
	Vi	0,555	0,5	0,2775
5. terület	Nem érinti szerkezeti módosulás			
6. Erdőpótlás:	Má	3,555	3,7	13,1535
7. Erdőpótlás:	Má	1,977	3,7	7,3149
8. BATrT szerinti erdőpótlás:	Má	3,289	3,7	12,1693
Összesen:				80,4502

**A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított
biológiai aktivitásérték változás**

Tervezett állapot				
Módosítással érintett terület	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
1. terület	Gksz	3,199	0,4	1,2796
2. terület	Gksz	0,104	0,4	0,0416
3. terület	K-Re	0,758	3	2,274
4. terület	Lke	2,14	2,7	5,778
	Zkk	0,124	6	0,744
5. terület	Nem érinti szerkezeti módosulás			
6. Erdőpótlás:	Ev	3,555	9	31,995
7. Erdőpótlás:	Eg	1,977	9	17,793
8. BATrT szerinti erdőpótlás:	Eg	3,289	9	29,601
Összesen:				89,5062

Jelen módosításból fakadó különbözet: +9,056 BIAé
A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +356,6 BIAé
A TSZT módosítások egyenlege: +365,656 BIAé

A 121/2020. (VII.23.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett terület lehatárolása:



A lehatárolt területen tervezett módosításhoz kapcsolódó önkormányzati döntés száma:
a 158/2019. (VII.30.) ÖK. határozat

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás			
Jelenlegi állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Vi	4,323	0,5	2,1615
Lke	2,102	2,7	5,6754
Gksz	0,196	0,4	0,0784
Gip	0,346	0,4	0,1384
Zkk	0,124	6	0,744
Összesen:	7,091	Összesen:	8,7977
Tervezett állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Vi	1,617	0,5	0,8085
Lke	4,843	2,7	13,0761
Gksz	0,187	0,4	0,0748
Gip	0,189	0,4	0,0756
Zkk	0,255	6	1,53
Összesen:	7,091	Összesen:	15,565

A 216/2020. (XII.22.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett terület lehatárolása:



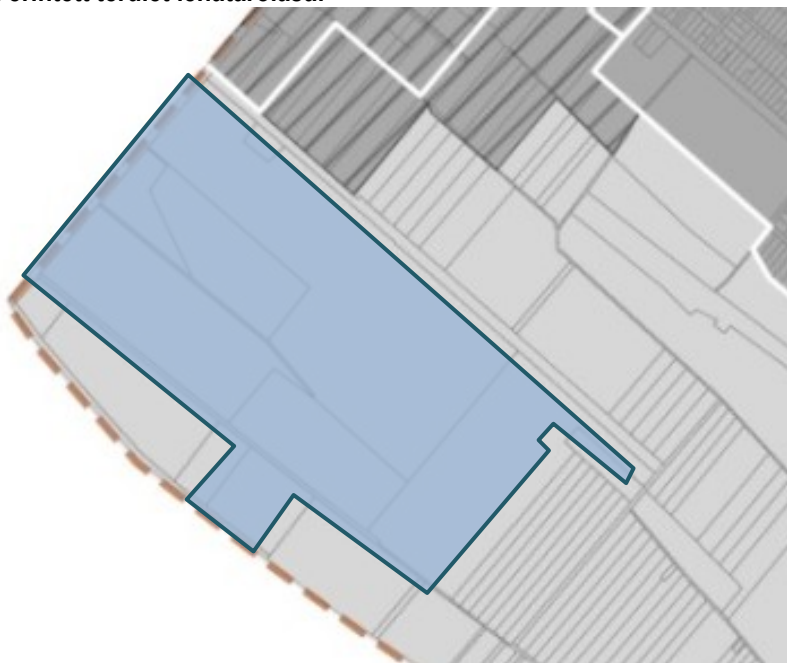
A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás			
Jelenlegi állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Gksz	18,86	0,4	7,544
KÖu*	1,22	0,6	0,732
Összesen:		Összesen:	8,276
Tervezett állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Gksz	19,23	0,4	7,692
Köu*	0,81	0,6	0,486
Zkk	0,04	6	0,24
Összesen:		Összesen:	8,418

*Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák

Jelen módosításból fakadó különbözet: + 0,142 BIAé
A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +372,4233 BIAé
A TSZT módosítások egyenlege: +372,5653.BIAé

A 2/2022. (II.01.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett terület lehatárolása:



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

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

Jelen módosításból fakadó különbözet: -22,706
A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +372,4233 BIAé
A TSZT módosítás egyenlege: +349,8593 BIAé

Vecsés, 2025. február 25.