

## K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. szeptember 2-án  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2026. (....) önkormányzati rendelet megalkotására (5127-5131 hrsz., 362 hrsz., 4180/14 hrsz., 4187 hrsz., 4180/22 hrsz., 636 hrsz., 017/26 hrsz., 017/28 hrsz. alatti ingatlanok, illetve rendeltetések szabályozása)

### 10/2026. (IX.03.) önkormányzati rendelet

**Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja 10/2026. (IX.03.) önkormányzati rendeletét Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

(11 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.  
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:

  
2026. szeptember 3.

**Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
10/2026. (IX.03.) önkormányzati rendelete  
Vecses 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 Vecses város négy részterületén – a 5127-5131 hrsz.-ú telektömböt, a 362 hrsz.-ú, a 4180/14 hrsz.-ú, a 4187 hrsz.-ú, a 4180/22 hrsz.-ú és a 636 hrsz.-ú, a 017/26 hrsz.-ú, valamint a 017/28 hrsz.-ú ingatlanokat érintően.

[2] Vecses 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. §**

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

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

**2. §**

A R. 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

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

**3. §**

A R. 29/A. §-a a következő (3a)–(3d) bekezdéssel egészül ki:

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

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

(3c) Az előkertben kell a parkolóhelyet kialakítani, ha a gépkocsitároló bejárata előtt nem biztosítható a vonatkozó jogszabály szerinti – a belső íven 5 m sugarú – kanyarodóív helyszükséglete.

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

#### 4. §

(1) A R. 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület

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

rendeltetést is tartalmazhat.”

(2) A R. 34. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az övezetekben a szállás jellegű épület vagy épületrész összesen legfeljebb 8 fő elhelyezésére szolgálhat.”

#### 5. §

(1) A R. 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület

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

rendeltetést is tartalmazhat.”

(2) A R. 35. § (6a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6a) Az övezetekben a szállás jellegű épület vagy épületrész összesen legfeljebb 8 fő elhelyezésére szolgálhat.”

#### 6. §

(1) A R. 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) lakás,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás és szállás jellegű a (2b) bekezdés és az 5. melléklet szerint,
- e) igazgatási, iroda,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

g) kulturális, közösségi szórakoztató és

h) sport

rendeltetésű épületek helyezhetők el.”

(2) A R. 37. § (2b) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2b) Az övezetekben

a) magán szálláshely

aa) az 1000 m<sup>2</sup>-t el nem érő telek esetén legfeljebb 8 férőhellyel,

ab) az 1000 m<sup>2</sup> teleknagyságot meghaladó telken legfeljebb 8 szobával és 16 férőhellyel létesíthető,

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

## 7. §

A R. 38. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) Az övezetekben az 1000 m<sup>2</sup> teleknagyságot meghaladó telkeken az 5. melléklet szerinti

a) szállásrendeltetésű épületek közül

aa) szálloda legfeljebb 10 szobával és 25 férőhellyel,

ab) panzió legfeljebb 10 szobával és 25 férőhellyel,

ac) egyéb és magánszállás legfeljebb 8 szobával és 16 férőhellyel,

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

## 8. §

A R. 39. §-a a következő (6c) bekezdéssel egészül ki:

„(6c) A VI-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) az övezetben lakás célú felhasználás legfeljebb 2 rendeltetési egységgel, a vonatkozó jogszabályok szerinti egyéb és magánszállás, valamint egyéb szálláshely legfeljebb négy szobával abban az esetben létesíthető, amennyiben a lakatáshoz szükséges környezetvédelmi feltételek biztosíthatók;

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

## 9. §

A R. 42. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

a) lakáscélú rendeltetés esetén telkenként legfeljebb 200 telekm<sup>2</sup>-ként egy lakás létesíthető, amennyiben a lakatáshoz szükséges, egyéb jogszabályban rögzített környezetvédelmi feltételek biztosíthatók, azzal, hogy az építési övezetben legfeljebb hatlakásos épület létesíthető,

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

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

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

## 10. §

A R. a következő alcímmel egészül ki:

„39/A. A gazdasági területek általános előírásai  
42/A. §

*Vecsés város gazdasági területeinek építési övezeteiben alábbi tevékenységek céljára szolgáló területhasználat és épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása*

a) *nem megengedett*

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

ab) *akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.*

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

## 11. §

(1) A R. 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A R. 2/A. mellékletének tartalma e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

(3) A R. 5. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

## 12. §

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

Vecsés, 2026. szeptember 2.



**Szlahó Csaba**  
polgármester



**Mohainé Jakab Anikó**  
jegyző

A rendelet kihirdetve 2026. szeptember 3-án:



**Mohainé Jakab Anikó**  
jegyző

1. melléklet a 10/2026.(IX.03.) rendelethez

A Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 4. pontjában foglalt táblázat helyére a következő táblázat lép:

**4. Településközpont vegyes terület (Vt)**

| Sorszám | Építési övezet<br><br>övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                                     |       |                         | Legnagyobb szintterületi mutató | Az épület      |            |
|---------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------|-------------------------|---------------------------------|----------------|------------|
|         |                                   |               | legkisebb területe            | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöld-felülete |                                 | magassága „Ém” |            |
|         |                                   |               |                               | felett                              | alatt |                         |                                 | legalább       | legfeljebb |
|         |                                   |               |                               |                                     |       |                         |                                 |                |            |
| 1.      | Vt-1                              | SZ*           | 1000                          | 45                                  | 60    | 30                      | 1,2                             | 4,0            | K/10,0*    |
| 2.      | Vt-2                              | O*            | 550                           | 30/40*                              | 60    | 40/30*                  | 0,6/1,0*                        | 4,0            | 5,5/7,0**  |
| 3.      | Vt-3                              | SZ            | 1000                          | 30                                  | 40    | 30                      | 0,9                             | 3,0            | 7,5        |
| 4.      | Vt-4                              | SZ*           | 300                           | 75                                  | 75    | 10                      | 1,5                             | 4,0            | K/10,0*    |
| 5.      | Vt-5                              | SZ            | 3000                          | 45                                  | 60    | 10                      | 0,9                             | 4,0            | 10,0       |
| 6.      | Vt-6                              | SZ*           | 2000                          | 75                                  | 75    | 10                      | 1,5                             | 4,0            | 7,5        |
| 7.      | Vt-7                              | O             | 700                           | 30                                  | 40    | 50                      | 0,6                             | 3,5            | 6,5        |
| 8.      | Vt-8                              | SZ            | 900                           | 30                                  | 30    | 40                      | 0,8                             | 3,5            | 7,0        |
| 9.      | Vt-9                              | O*            | 700                           | 30                                  | 50    | 40                      | 0,6                             | 4,0            | 5,5/7,0**  |

\*Az építési övezetre vonatkozó kiegészítéssel

\*\*Az övezetben megengedett épületmagasság

- legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve,
- legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve.

*2. melléklet a 10/2026.(IX.03.) rendelethez*

*A 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2/A. melléklet (a szabályozási terv  
jelmagyarázata és módosítással érintett 2/A-11., 19., 25., 26., 28., 32. számú  
szelvényei)*

*A 2/A és 2/B melléklet: Szabályozási terv az alábbi honlapon érhető el:*

*<https://www.vecses.hu/telepulesrendezesi-eszkozok/>*

# Szelvényezés:

|           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2/A - 1.  |           | 2/B - 1.  |           | 2/B - 2.  |           |           |           |           |           |
| 2/A - 2.  | 2/A - 3.  | 2/A - 4.  | 2/A - 5.  | 2/B - 3.  | 2/B - 4.  | 2/B - 5.  |           |           |           |
| 2/A - 6.  | 2/A - 7.  | 2/A - 8.  | 2/A - 9.  | 2/A - 10. | 2/A - 11. | 2/A - 12. | 2/A - 13. | 2/A - 49. | 2/A - 50. |
| 2/A - 14. | 2/A - 15. | 2/A - 16. | 2/A - 17. | 2/A - 18. | 2/A - 19. | 2/A - 20. | 2/A - 21. | 2/A - 51. | 2/A - 52. |
| 2/A - 22. | 2/A - 23. | 2/A - 24. | 2/A - 25. | 2/A - 26. | 2/A - 27. | 2/A - 28. | 2/A - 29. | 2/A - 53. |           |
| 2/A - 30. | 2/A - 31. | 2/A - 32. | 2/A - 33. | 2/A - 34. | 2/A - 35. | 2/A - 36. | 2/A - 37. | 2/A - 54. |           |
| 2/A - 38. | 2/A - 39. | 2/A - 40. | 2/A - 41. | 2/A - 42. | 2/A - 43. | 2/B - 8.  |           |           |           |
| 2/A - 44. | 2/A - 45. | 2/A - 46. | 2/A - 47. | 2/A - 48. |           |           |           |           |           |
| 2/B - 9.  |           | 2/B - 10. |           | 2/B - 11. |           |           |           |           |           |
| 2/B - 12. |           | 2/B - 13. |           | 2/B - 14. |           |           |           |           |           |
| 2/B - 15. |           | 2/B - 16. |           |           |           |           |           |           |           |



## VECSÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

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

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



TERVEZŐ ÉRTANCSZÁK ÉRT.  
KÖZTÉR-ÉRTANCSZÁK ÉRT.  
TÉ. 004 483 018, 004 402  
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                      |          |
| VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZABÁLYOZÁSI TERVE        |          |
| ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA |          |
| SZABÁLYOZÁSI TERV                               |          |
| MÓDOSÍTÁS                                       |          |
| 2/A - 1:2000                                    | 2022.11. |

A Tervezési feladatokat az Urbanitás Tervezési és Építési Kft. készítette.  
A Tervezési feladatokat az Urbanitás Kft. készítette és ellenőrizte.

A szabályozás kötelező elemei:

### A szabályozás javasolt elemei:

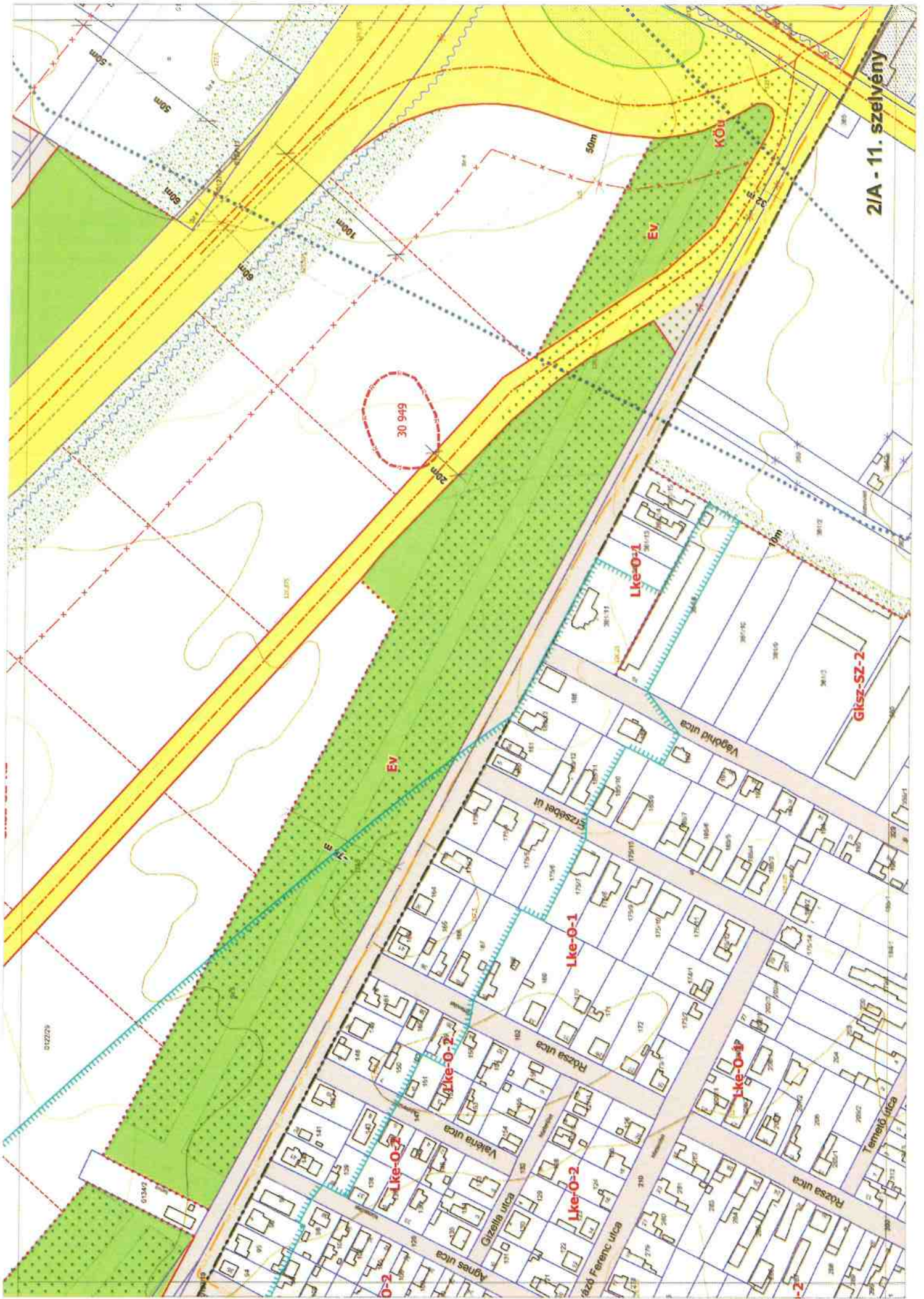
lévezt agglomerácíós út nyomvonalá

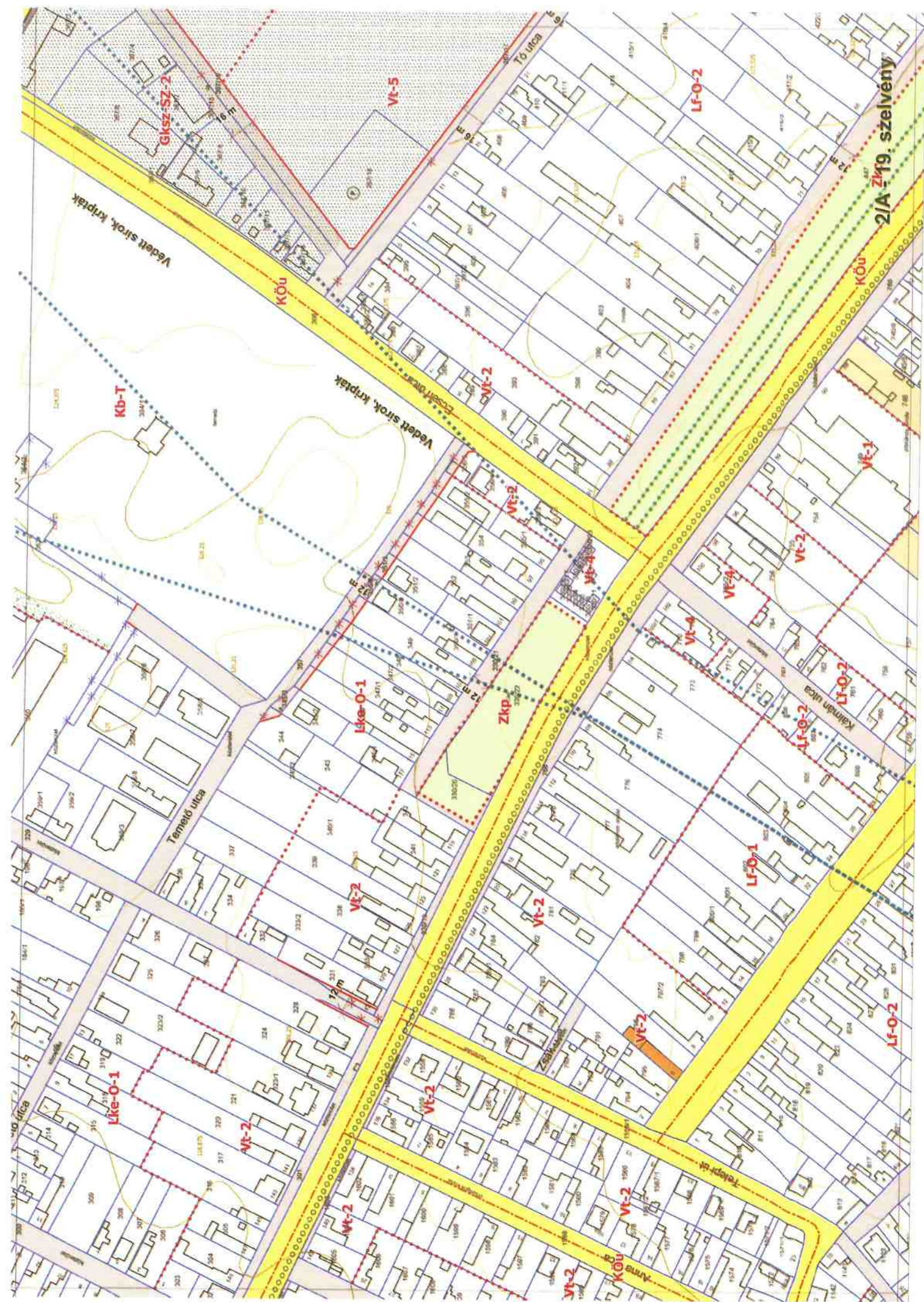
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér

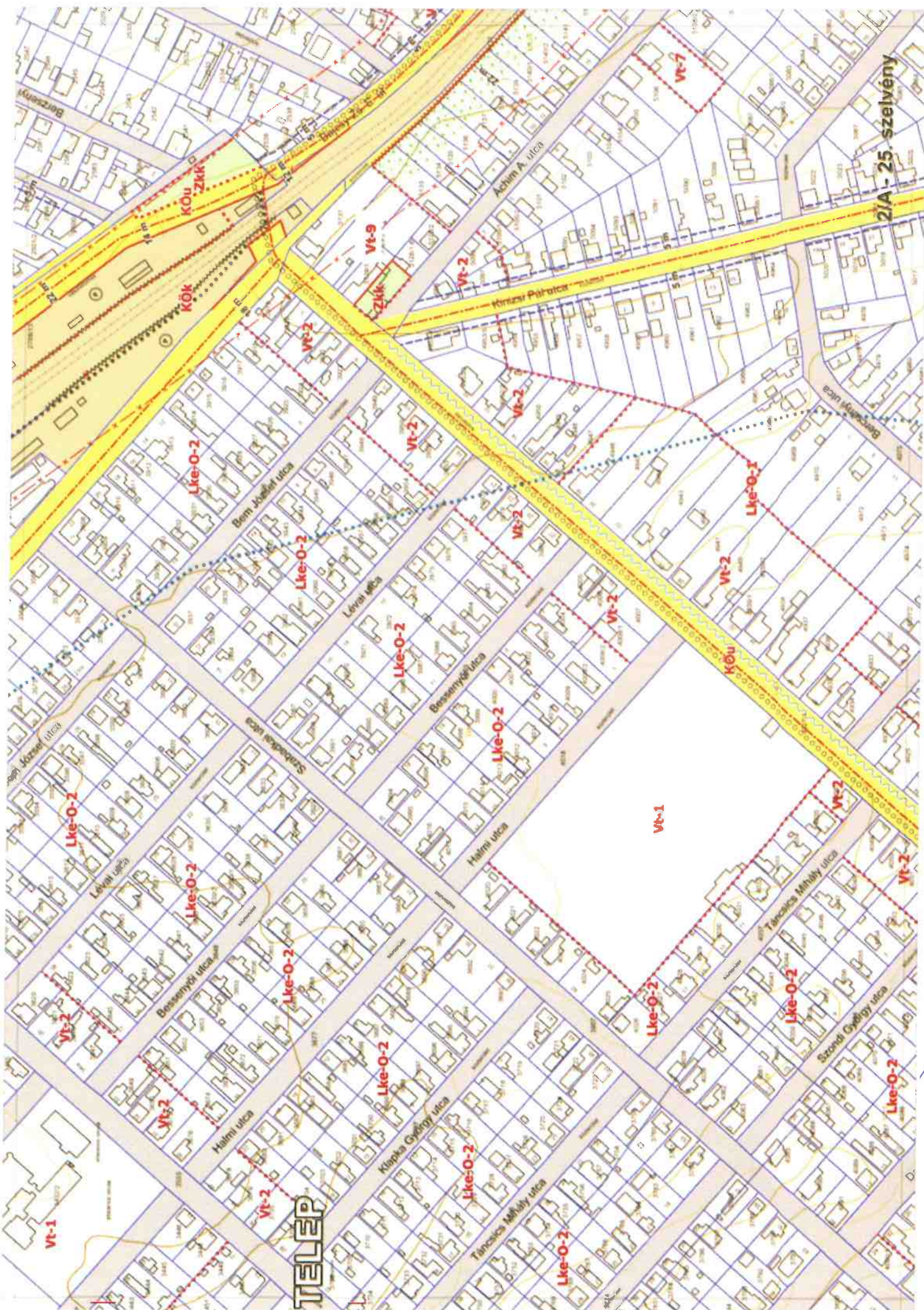
© John Wiley & Sons, Ltd.

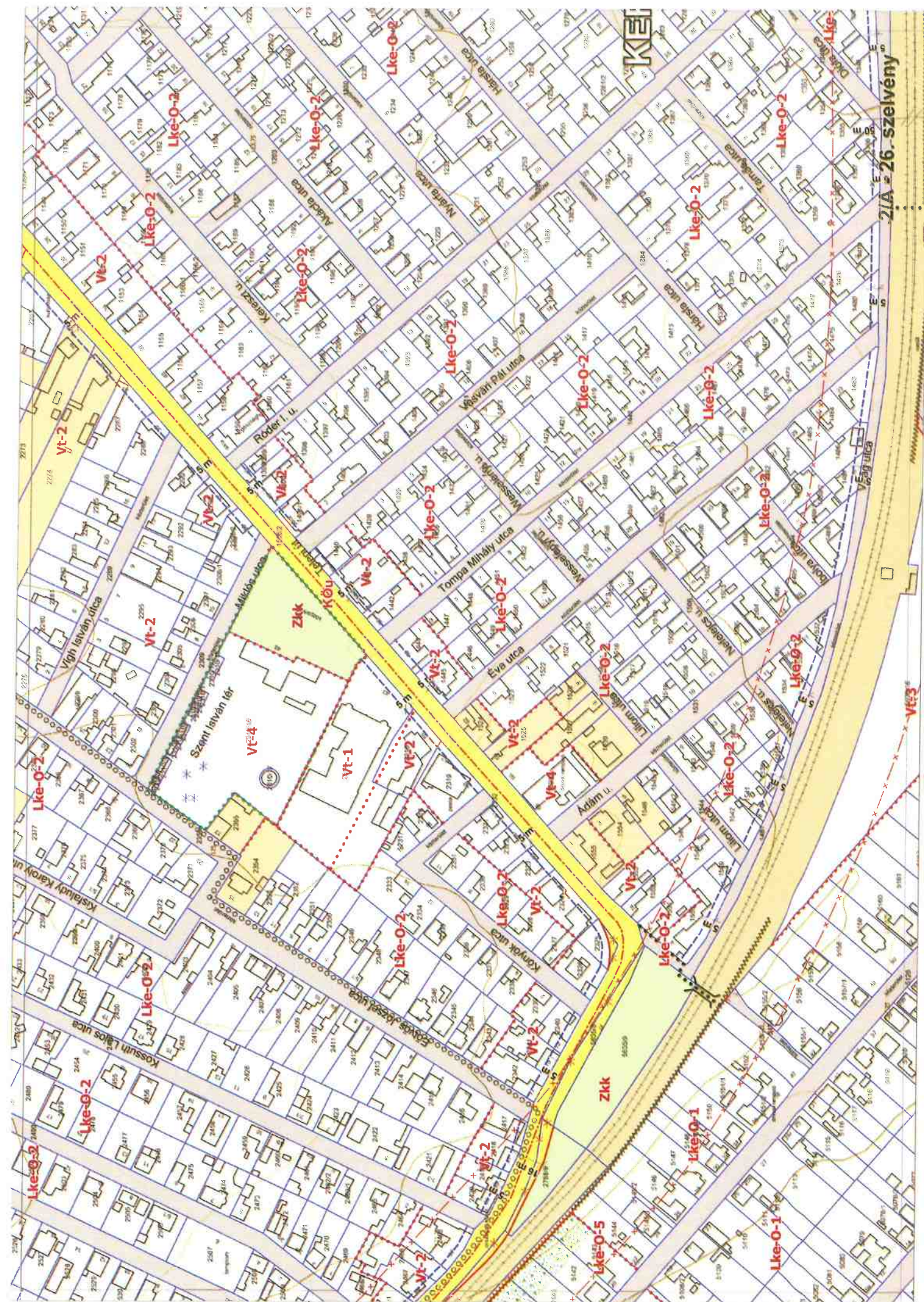
Vecsés Város Önkormányzata

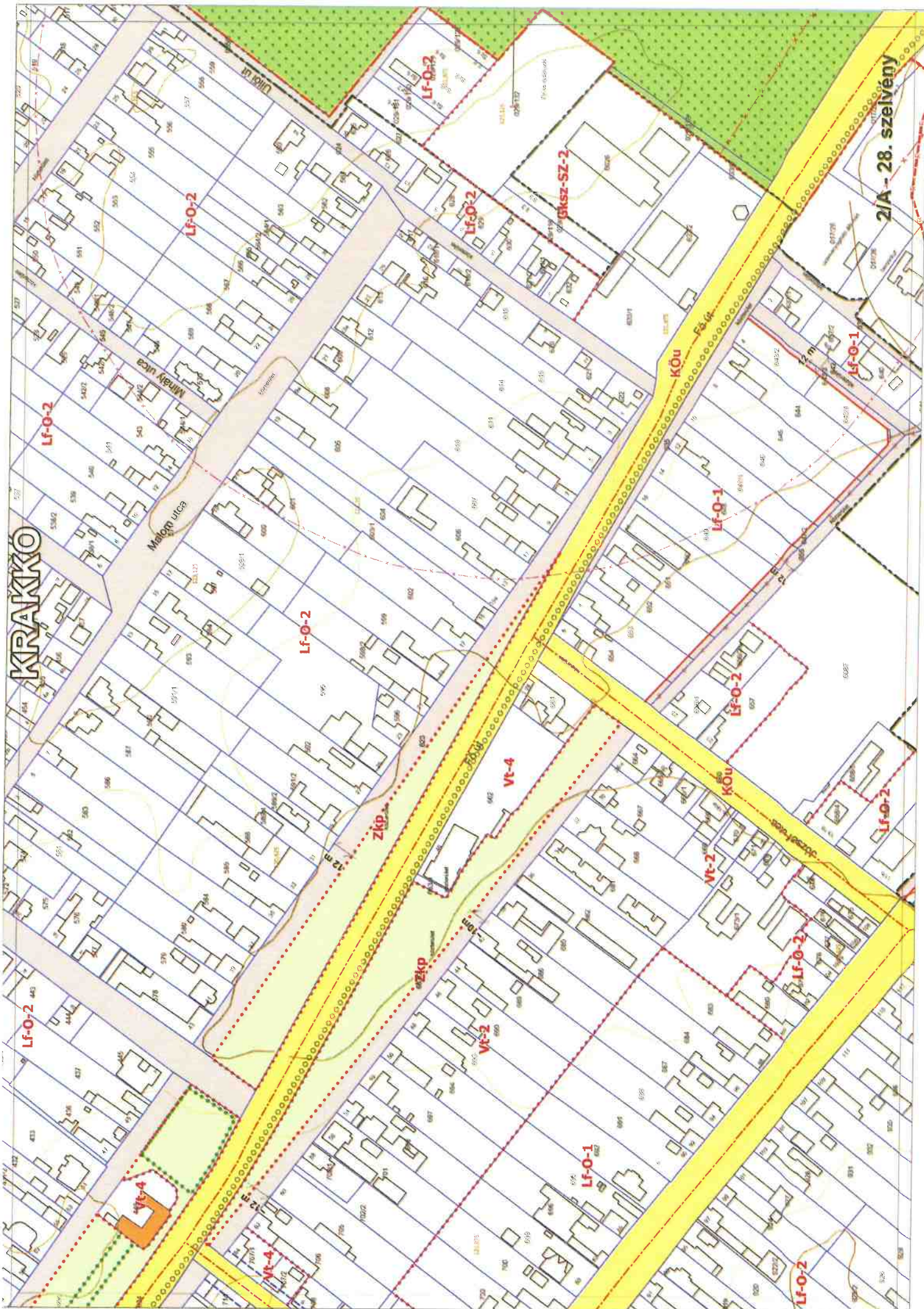
21 Vecses Város Helyi Építési és Környezetvédelmi Bizottság

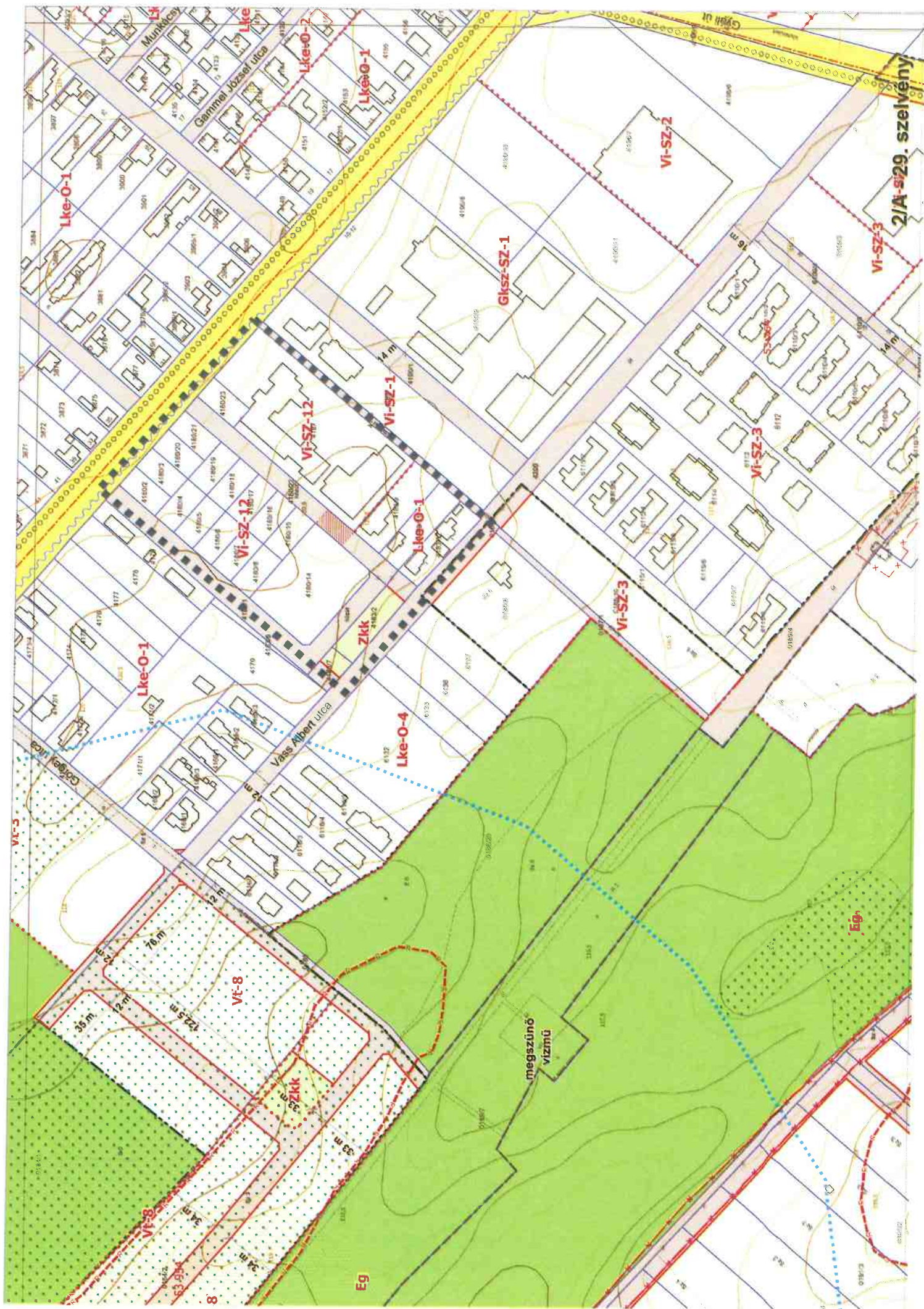












5. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez

### Szálláshely létesítése

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

„+” létesíthető, „-” nem létesíthető, ☐ A VÉSZ 27/A. § (3) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető

\* az építési övezeti előírások figyelembevételével

\*\* kivéve munkásszálló, munkásszállás