

ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ÜLÉS IDŐPONTJA: Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. október 13-i ülésére

ELŐTERJESZTÉS TÁRGYA: Javaslat Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítésére (Vecsés, 0195/57 helyrajzi számú ingatlan - horgásztó)

ELŐTERJESZTŐ NEVE: Szlahó Csaba polgármester

Előterjesztés készítéséért felelős: Rupp Zoltán főépítész-irodavezető

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:

Gazdasági Bizottság

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

Környezetvédelmi
Bizottság

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

MEGHÍVOTTAK:

Bádi produkt Kft., HAD Consulting Kft. Kérelmező
Rupp Zoltán főépítész

**A HATÁROZATRÓL
ÉRTESÜLNEK:**

Kérelmező;
Főépítész Iroda;

Előterjesztést ellenőrizte:

Rupp Zoltán
főépítész-irodavezető

Előterjesztést jóváhagyta:


Mohainé Jakab Anikó
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. október 13-i ülésére

Javaslat Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítésére (Vecsés, 0195/57 helyrajzi számú ingatlan - horgásztó)

Előterjesztő: Szlachó Csaba
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

HAD Consulting Kft. (székhely: 1139 Budapest, Forgách utca 22.) kérelmet nyújtott be a Bádiprodukt Kft. (kérelmező; székhely: 1139 Budapest, Forgách utca 22.) képviseletében a Vecsés, 0195/57 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségének a jelenlegi 5%-ról 10%-ra növelésére vonatkozóan.

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a kérelemben megjelölt, Bádiprodukt Kft. tulajdonában lévő Vecsés, 0195/57 hrsz.-ú horgásztó, öntözőtő ingatlan a beépítésre nem szánt különleges területek Kb-V jelű övezetbe tartozik, ahol a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke jelenleg 5%, a zöldfelület legkisebb mértéke 80%.

Megvizsgálva a Kb-V jelű övezet jelenlegi beépítési paramétereit, kijelenthető, hogy a nagyobb beépítettség a településre, településrészre nézve jelentős környezeti többletterhelést, zavaró hatást nem okozna még teljes kihasználtság mellett sem, tekintettel arra, hogy a zöldfelület legkisebb mértéke változatlanul 80% maradna. A HÉSZ módosítására vonatkozó készítendő tervdokumentáció készítése során vizsgálni kell annak lehetőségét is, hogy az ingatlan övezeti besorolása a különleges beépítésre nem szánt területeken belül Kb-V jelű övezetről Kb-Re jelű övezetre változzon, tekintettel arra, hogy a Kb-Re övezet előírásaihoz jobban illeszkedik a tervezett területfelhasználás.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 30/B.§ (4) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 10%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel elhelyezhető legyen.

A kérelemben megfogalmazott cél elérése érdekében a HÉSZ módosítására van szükség. A HÉSZ módosítás előtt javasolt megállapodást kötni a kérelmezővel a költségviselés, illetve a településfejlesztési célok (pl. a tó környezete a lakosság számára is megnyitott rekreációs jellegű terület legyen; a lakóterület felőli megközelíthetőség, közlekedés, infrastruktúra építés, zöldfelület kialakítás, stb.) érvényre juttatása érdekében.

A HÉSZ módosítás 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 szerint egyszerűsített eljárás keretén belül történhet, ugyanis az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Vecsés, 0195/57 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának arra vonatkozó kérelmét, hogy a Vecsés, 0195/57 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló különleges beépítésre nem szánt övezet határértékei úgy módosuljanak, hogy a legnagyobb beépítettség legfeljebb 10% legyen.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban foglalt döntés megvalósítása érdekében Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását kezdeményezi.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti HÉSZ módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban történjen.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településfejlesztési célok érvényre juttatása, valamint a költségviselés tekintetében a kérelmező-tulajdonossal az Önkormányzat nevében megállapodást kössön a HÉSZ módosítása érdekében.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a HÉSZ módosítására vonatkozó folyamat megindításáról.

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

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Vecsés, 2026. szeptember 21.

Szlahó Csaba
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

- 1.sz. melléklet az előterjesztéshez: Bádiprodukt Kft. kérelme
- 2.sz. melléklet az előterjesztéshez: Szabályozási terv részlet

HÉSZ módosítási kérelem



Tulajdonos, Kérelmező:

BÁDIPRODUKT Kft. székhelye: 1139 Budapest, Forgách utca 22., cégjegyzékszám: 01 09 410554, adószáma: 12143924-2-41, képviseli Hadnagy Ernő ügyvezető,

Sziahó Csaba, Vecsés város polgármestere

Székhelye: 2220 Vecsés, Szent István tér 1.

Tárgy: **Vecsés (cím: 2220 Vecsés - belterület hrsz: 0195/57)**

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Hadnagy Ernő, mint a **BÁDIPRODUKT Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Forgách utca 22., cégjegyzékszám: 01-09-326006, adószám: 26358406-2-41) ügyvezetője és törvényes képviselője, az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz:

Előzmény:

2025.11.17-én emailben öntöző- és horgászto fejlesztése érdekében a meglévő szabályozás módosításával kapcsolatban kérelmet nyújtottunk be. A VEC/5108-2/2025 ügyiratszámú válaszelevelükben tájékoztattak a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a Vecsés, 0195/57 hrsz.-ú ingatlan jelenleg a beépítésre nem szánt különleges területek Kb-V jelű övezetébe tartozik.

Módosítási kérelem:

Alulírott Hadnagy Ernő, mint a **BÁDIPRODUKT Kft.** ügyvezetője, ezúton kérem, hogy

a Vecsés, 0195/57 hrsz.-ú ingatlan Kb-V jelű övezetben a telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5 % ról kerüljön módosításra 10% beépíthetőségre a zöldfelület legkisebb mértékű 80% -os megtartása mellett.

Kérem Személyes támogatását az eseti kérelemmel indított, egyszerűsített eljárásra, valamint Településrendezési szerződés (TRSZ) helyetti egyszerű megállapodás megkötésére, úgy az ügymenet gyorsítása érdekében kérjük ennek alkalmazását.

[Handwritten signature]

A HÉSZ módosítás és a megelőző munkarészek költségeit vállaljuk.

Budapest, 2026. május 18.



BÁDIPRODUKT Kft.
Hadnagy Ernő
ügyvezető

2. sz. melléklet az előterjesztéshez

