

ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ÜLÉS IDŐPONTJA: Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 02-i ülésére

ELŐTERJESZTÉS TÁRGYA: 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)

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 NEVE:

**A HATÁROZATRÓL
ÉRTESÜLNEK:**

Rupp Zoltán főépítész

Előterjesztést ellenőrizte:

Előterjesztést jóváhagyta: *Mohainé Jakab Anikó*
Mohainé Jakab Anikó jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. szeptember 02-i ülésére

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 egyes rendeltetések szabályozása)

Előterjesztő: Szlahó Csaba
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Fentieken kívül jelen tervmódosítás az alábbiakra terjed még ki:

- Vecsés Város Önkormányzat 176/2022.(IX.29.) határozatának megfelelően a Vecsés 362 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanok a 358/7 hrsz-ú és a 358/6 hrsz-ú ingatlanok mögé benyúló részének megszüntetése és építési övezetbe sorolása, mivel a szakasz okafogyottá vált.
- Vecsés Város Önkormányzat 30/2023.(II.28.) határozatának megfelelően Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016.(IV.28.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a város teljes közigazgatási területét érintően a kettő és annál több önálló rendeltetési egység építésére, elhelyezésére alkalmas építési övezetekben lévő építési telkeken a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok tekintetében, különösen az előkertben elhelyezhető gépjármű tárolásra vonatkozóan és a parkolással összefüggésben az egyes építési övezetekben a rendeltetési egységek számának pontosítására.
- Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 193/2025.(VIII.26.) határozatával támogatta az Optopel Kft. kezdeményezését a Kós Károly utca felett átívelő gyalogos átjáró létesítésének építésszabályozási megalapozását szolgáló HÉSZ módosítás érdekében.
- Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 207/2025.(IX.30.) határozatával döntött a HÉSZ Szabályozási tervének módosítása kezdeményezéséről a Vecsés 636 helyrajzi számú közterület mentén jelölt, a 017/26 és 017/28 hrsz-t érintő közterületszabályozás törlése érdekében.
- Vecsés Város Önkormányzatának 6/2026. (I.27.) határozatában döntött a hatályos HÉSZ módosításának kezdeményezéséről az alábbiakra kiterjedően:

- o az övezetek és építési övezetek telkein földdeponia, építési hulladék (sitt) csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, és csak ideiglenesen legyen elhelyezhető az engedély vagy bejelentés szerinti tereprendezés megvalósításáig;
 - o a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben az akkumulátor gyártáshoz, újrahasznosításhoz kapcsolódó tevékenységek korlátozásáról, szabályozásának szükségességéről;
 - Vecsés Város Önkormányzatának 7/2026.(I.27.) határozatában döntött a hatályos HÉSZ módosításának kezdeményezéséről az alábbiakra kiterjedően:
 - o a szálláshelyekre vonatkozó előírások módosítása szükségességéről az Lk-jelű kisvárosias, az Lke-jelű kertvárosias és az Lf-jelű falusias lakóterületi övezetekben létesíthető a „szállás jellegű épület vagy épületrész” ágyszámának csökkentése érdekében, valamint Vecsés város hatályos településrendezési eszközeinek részleges módosítása
 - o „egyéb szálláshely” létesítésének korlátozása, tiltása szükségességéről az Lf-jelű falusias lakó, a Vt-jelű településközponti vegyes és az Vi-jelű intézményi területen.
- Vecsés Város Önkormányzata a 34/2023.(II.28.) határozatában a Településtervek módosításának egyeztetési eljárása típusaként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárást választotta és a Településtervek módosításához készítendő megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmát a határozat melléklete szerinti tervezői feljegyzés szerint jóváhagyta a Trk. 7.§ (8) bekezdés felhatalmazása alapján.
- A Trk. 68.§ (2) bekezdés a) pont szerinti, 2026. április 01-17. között tartott partnerségi egyeztetés lezárult, amelynek során nem érkezett vélemény. A partnerségi egyeztetési eljárás elfogadásáról és a 68.§ c) pont szerinti záró szakasz kezdeményezéséről Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 89/2026.(V.28.) határozatával döntött.
- A véleményezési dokumentációt 2026. június 08-án töltöttük fel az E-TÉR felületére, ahol viszont a korábban az E-TÉR-ben regisztrált partnereknek is lehetőségük nyílt technikailag a véleményezésre 2026. június 18-án éjfélig. Ennek során egy vecsési lakos feltöltötte észrevételeit az E-TÉR-felületére. A településtervezőnek a partneri észrevételekre adott válaszait, illetve az ezek alapján javított dokumentációt a Képviselő-testület 138/2026. (VI.23.) önkormányzati határozatával elfogadta, és e döntéssel kiegészítette a korábban a partnerségi egyeztetés eredményét elfogadó 89/2026. (V.28.) önkormányzati határozatát.
- Ezt követően a tervmódosítás egyeztetési eljárásának általunk az E-TÉR-ben kezdeményezett záró szakasza során a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája egyeztető tárgyalást hívott össze, amelyet követően Állami Főépítész kiadta a tárgyalásról szóló PE/AF/00170-24/2026. sz. jegyzőkönyvet és a jogszabályban előírt PE/AF/00170-25/2026. sz. záró szakmai véleményét. Ezekben az iratokban az Állami Főépítész a tervdokumentáció jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tette.

„PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:

- *Kérjük, hogy a Településszerkezeti Tervben a Területi Mérleg csak a módosított övezeteket mutassa (%-ban is).*
- *Kérjük a „létesítmény” kifejezés törlését a rendelkezésből. (pl. 8. 9. §, valamint a 3. melléklet táblázatában) Célszerűbb az „épület”, „építmény” megfogalmazás, mivel a „létesítmény” nem jó megfogalmazás, illetve nem is létezik a magasabb (építésügyi) jogszabályok nyelvezete szerint.*
- *Kérjük a 4. és 5.§ felsorolásában a „lakóterület” is benne legyen (a jelenlegi állapotban félreérthető).*

- Kérjük törölni a „szállás jellegű épület” ágyainak a számát, mert nem része a HÉSZ módosításnak.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a „magánszállás” fogalma nem szerepel az OTÉK és egyéb építési jogszabályok fogalomtárában. Kérjük törölni vagy módosítani a rendelettervezetet. Emellett a „lakáscélú felhasználás” helyett a „lakáscélú rendeltetés” a helyesebb megfogalmazás.
- A telephelyek létesítését és tevékenységek elhelyezését nem a HÉSZ szabályozza. Kérjük módosítani a rendelettervezet ezen részeit.
- Az 1. mellékletben hiányzik az oszlopok fejléce. Emellett a zöldfelületi mutató alacsony. Az értékek legyenek %-ban is mutatva.
- Javasoljuk, hogy ne alkalmazzon merev hivatkozást magasabb rendű jogszabályra, annak változékonysága miatt. (OTÉK-ra hivatkozás, 3. § (3c))

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

A fenti állami főépítési észrevételek alapján a településtervező helyenként korrigálta az eredeti jóváhagyandó munkarészben helyt kapó rendelet-tervezet szövegét.

A rendeletalkotás célja a HÉSZ módosítása a tárgyi területekre készített szabályozás tekintetében.

Fentiek alapján az alábbi rendeletalkotási javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Rendeletalkotási javaslat

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

Vecsés, 2026. augusztus 18.

***Szlahó Csaba
polgármester***

Az előterjesztés mellékletei:

- a rendelettervezet és
- 1. melléklete (a 6/2016 (IV.28.) önk. rend. 1. melléklet 4. pontjában foglalt táblázat),
- 2. melléklete (a 6/2016 (IV.28.) önk. rend. 2/A. mellékletét képező szabályozási terv jelmagyarázata és 2/A-11., 19., 25., 26., 28., 32. számú szelvényei),
- 3. melléklete (a 6/2016. (IV.28.) önk. rend. 5. melléklete),
- valamint az Állami Főépítész által kiadott záró szakmai vélemény és jegyzőkönyv.

Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../ 2026. (.....) 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 m² beépíthető alapterületet kell fenntartani.

(3b) Azokban az építési övezetekben, ahol legfeljebb hat lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető, a rendeltetéshez szükséges parkolóhely az előkertben is kialakítható, amelyhez egy gépjárműbehajtó alakítható ki és a parkolóhelyet az utcavonalon sövényvel vagy kerítéssel takartan kell lehatárolni. A beállók helyek 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 m²-t el nem érő telek esetén legfeljebb 8 férőhellyel,
- ab) az 1000 m² 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 m² 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 Vt-8 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 lakhatáshoz 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 telekm²-ként egy lakás létesíthető, amennyiben a lakhatáshoz szükséges, egyéb jogszabályban rögzített környezetvédelmi feltételek biztosíthatók, azaz, 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.

Szlahó Csaba
polgármester

Mohainé Jakab Anikó
jegyző

A rendelet kihirdetve 2026. -án:

Mohainé Jakab Anikó
jegyző

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

A Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 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	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb terület	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Em”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m
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	O*	700	30	50	40	0,6	4,0	5,5/7,0**

*Az építési övezetre vonatkozó kiegészítéssel

**Az övezetben megengedett épületmagasság

a) legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve,

b) legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve.

2. melléklet a/2026.(... ..) 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/>



VECSÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

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

Szelvényezés:

Szelvényezés:				2/B - 1.		2/B - 2.			
2/A - 1.				2/B - 3.		2/B - 4.		2/B - 5.	
2/A - 2.	2/A - 3.	2/A - 4.	2/A - 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.							



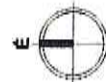
Módosítással érintett szelvények

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



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
SZABÓVÁR 1111. BUDAPEST
STÓDZSÁR U. 13. 1103
TEL: FAX: 468-2018 468-4272
E: URBANITAS@urbanitas.hu

VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	2023.0
VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERVEZETI TERVEHES ÉS HELYI ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA	2023.0
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	2023.0
2023.0	2023.0



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

JELMAGYARÁZAT

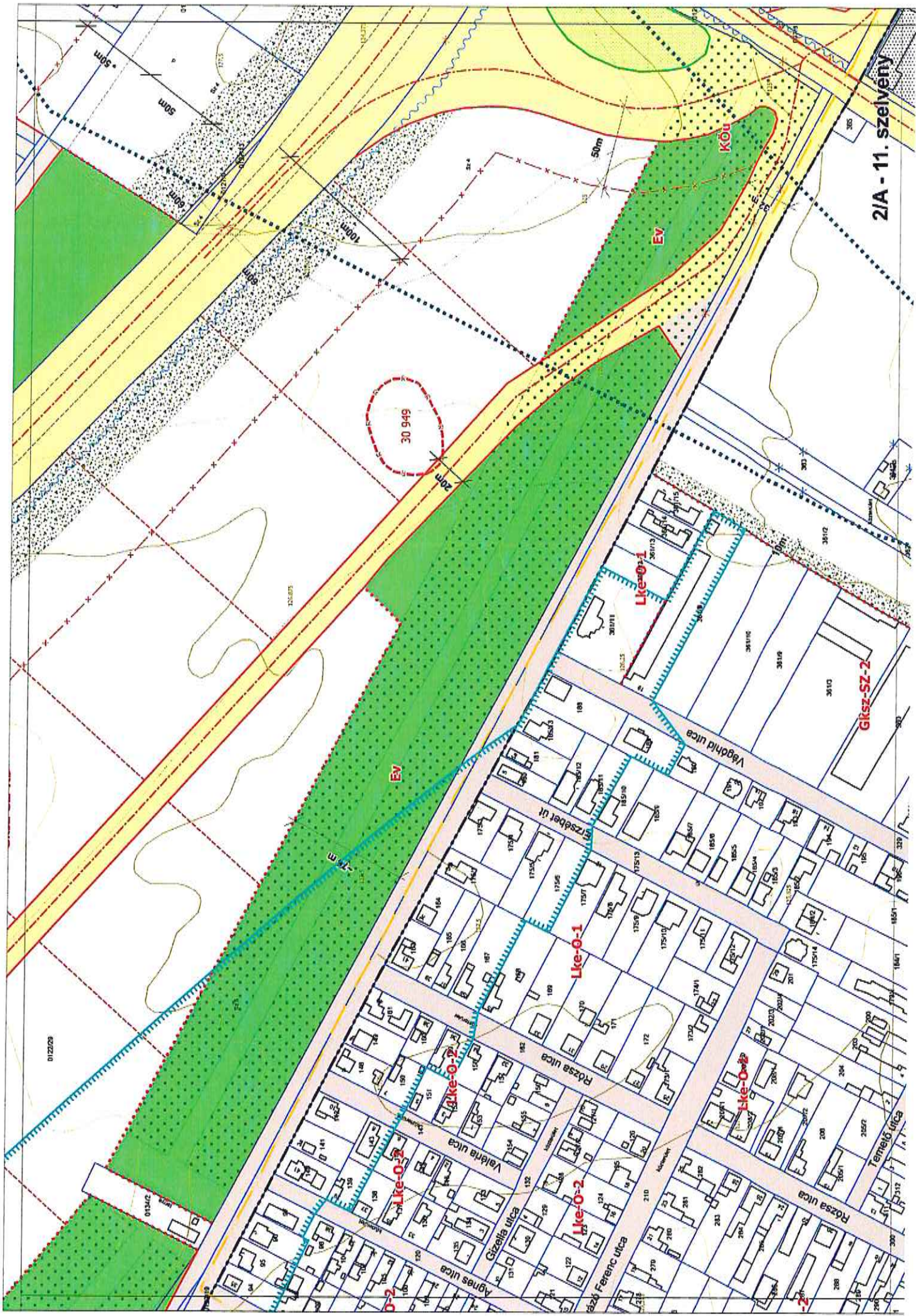
A szabályozás kötelező elemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet/övezet határa
	Építési övezet/övezet jele
	Kötelező megszüntetőjel
	Az általános előírástól eltérő építési határvonal
	Köztérület feletti építési hely
	Zöldfelületként fenntartandó telekrész
	Kötelező előkert (min. 5m)
	Építési vonal
	Védőtávolság
	Kizárólagos felhasználású terület
	Tervezett belterület határ
	Országos, vagy településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló- és lakóút
	Erdőterület övezete
	Természetközeli terület övezete
	Közkert, közpark övezete
	Vasúti közlekedési terület övezete
	Elővásárlási joggal érintett telek
A szabályozás javasolt elemei:	
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntetőjel
	Telken belüli tervezett vagy megtartandó fás/bokros terület
	Telepítendő fasor
	Közlekedési területen kialakítandó zöldfelület
	Tervezett nagysebességű vasút nyomvonala
	Tervezett nagysebességű vasút helybiztosítása
	Tervezett agglomerációs út nyomvonala
	Úttengely

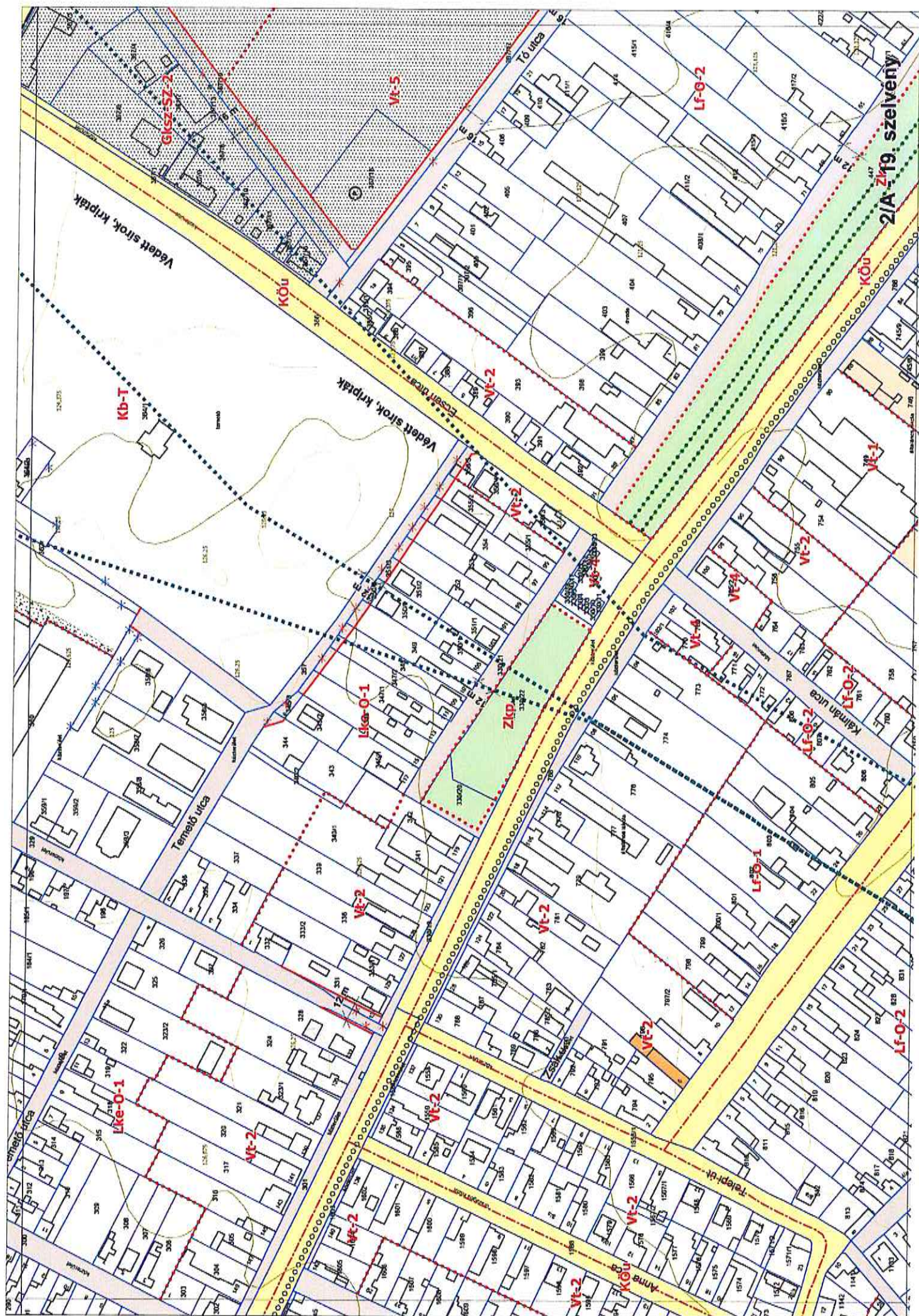
A szabályozás tájékoztató és alaptérképi elemei:

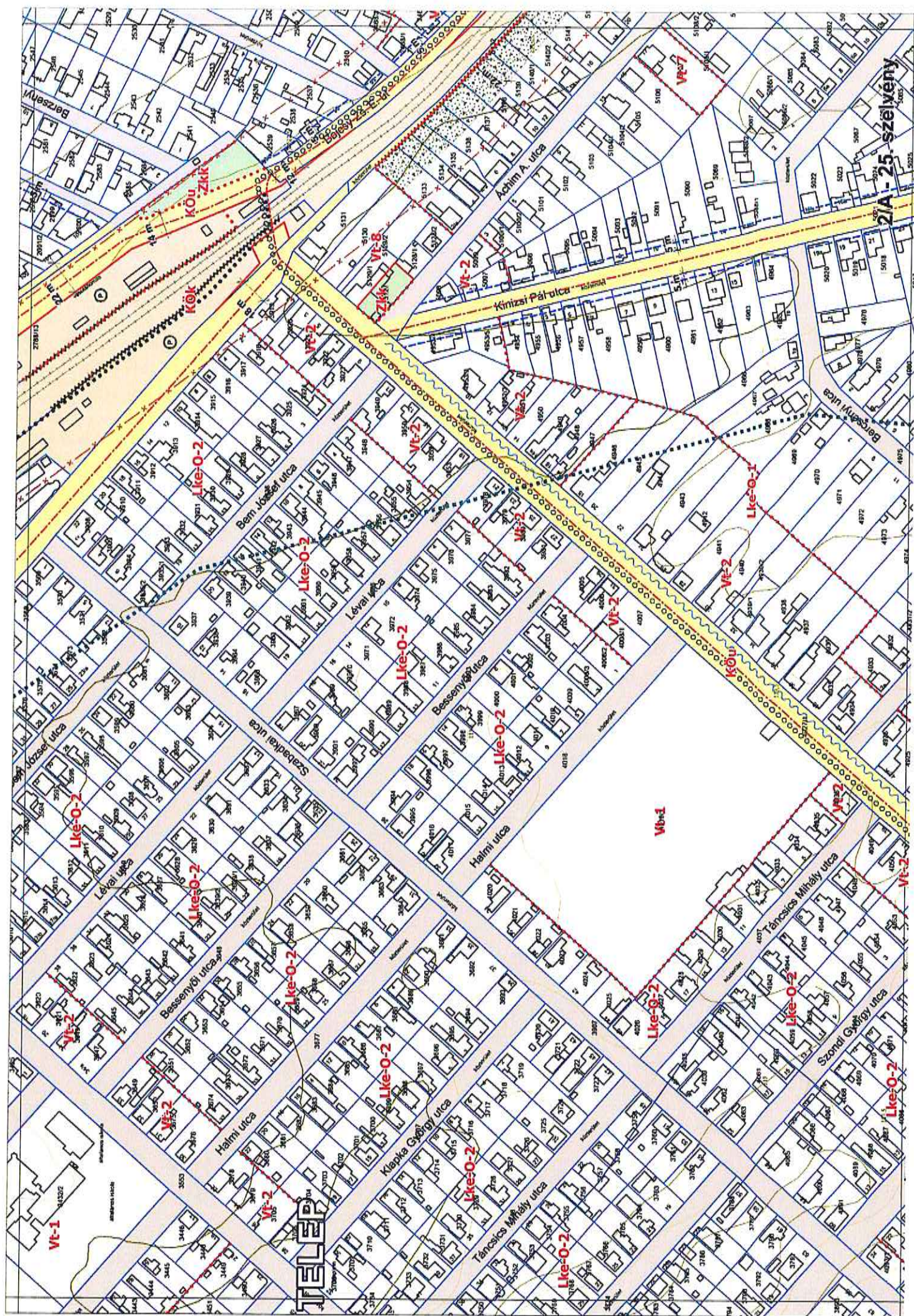
	Vecsés I-II. vízbázis belső védőterülete és telke
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai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

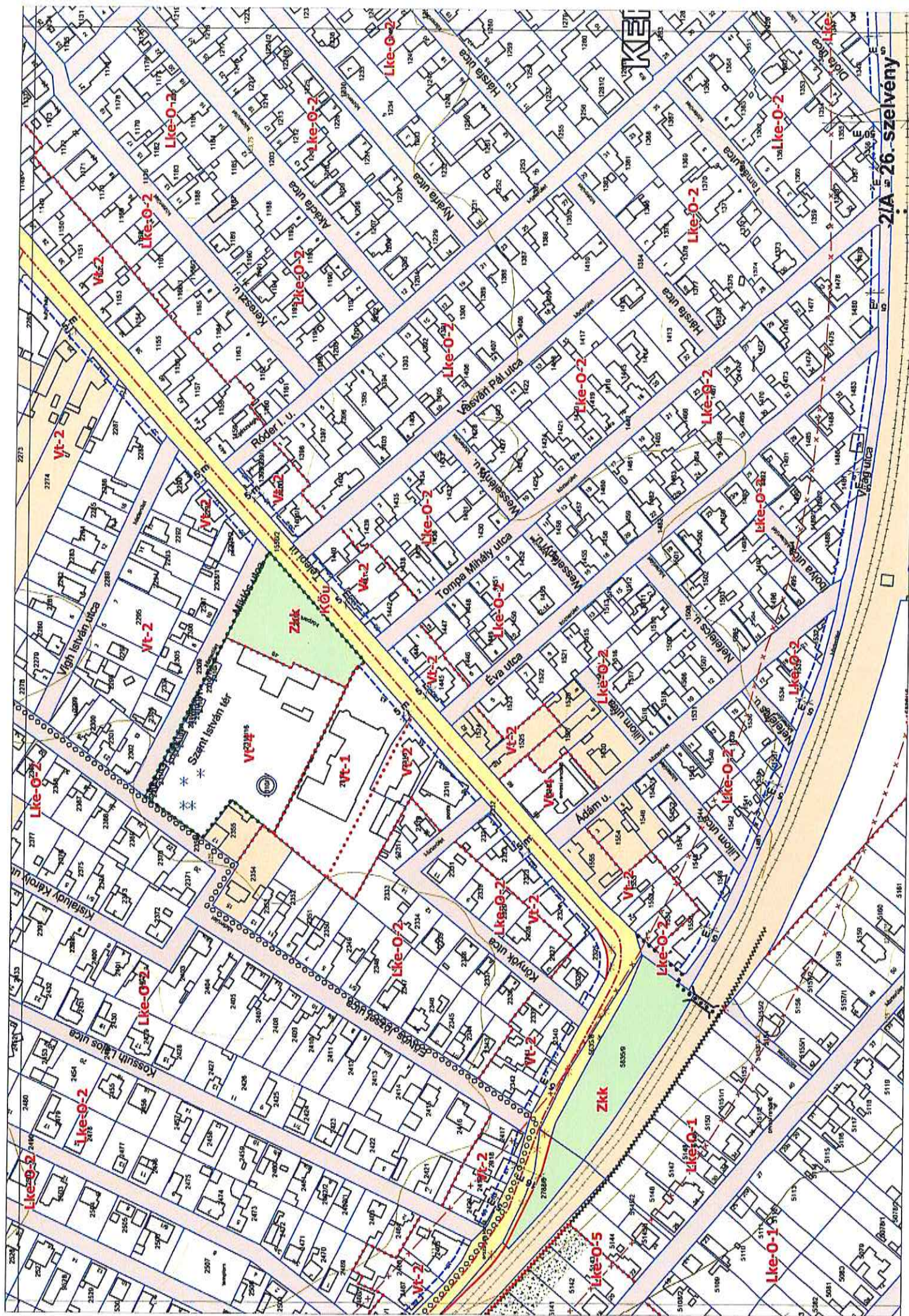
Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... / 2026. (.....) önkormányzati rendelethez
a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

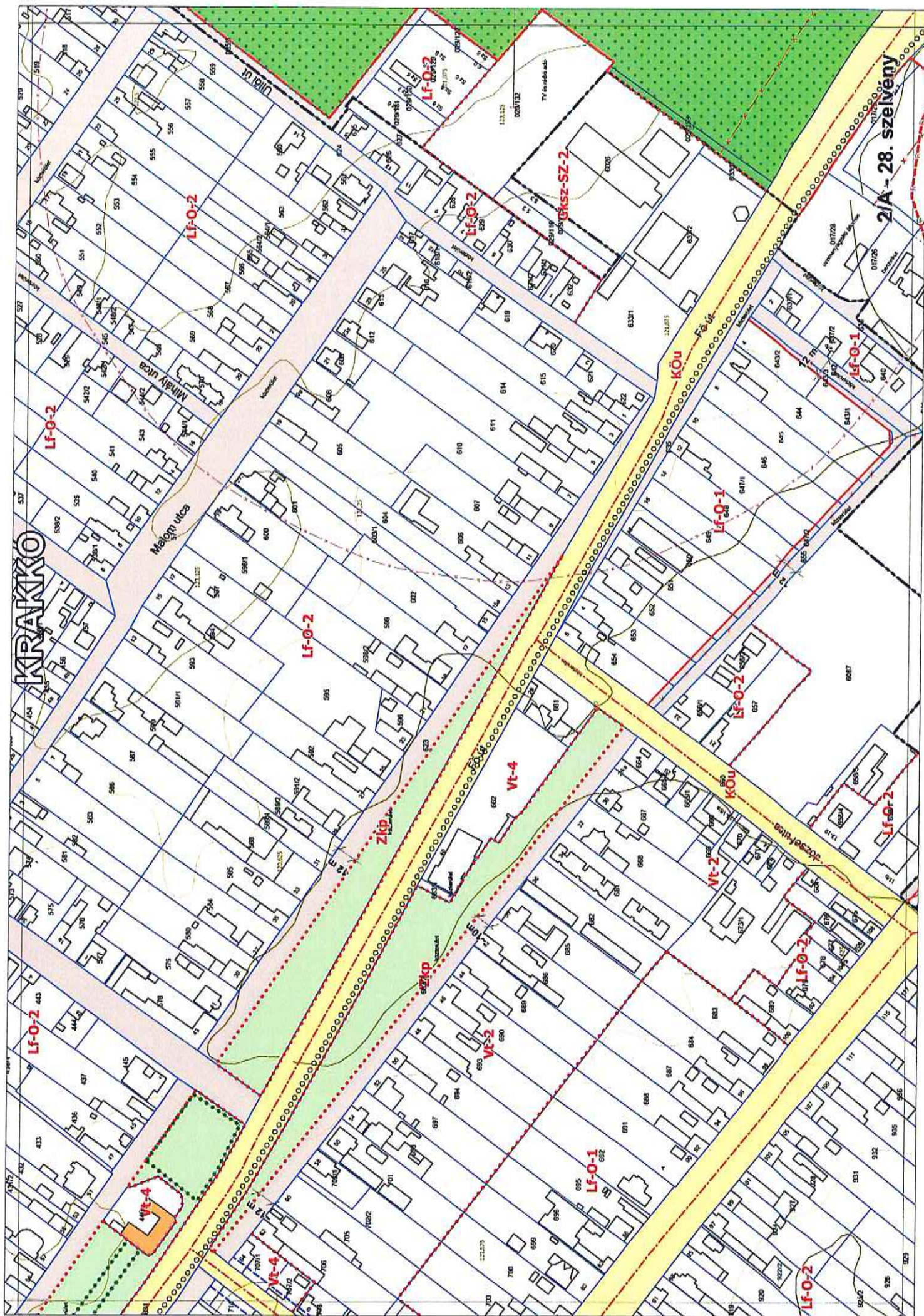


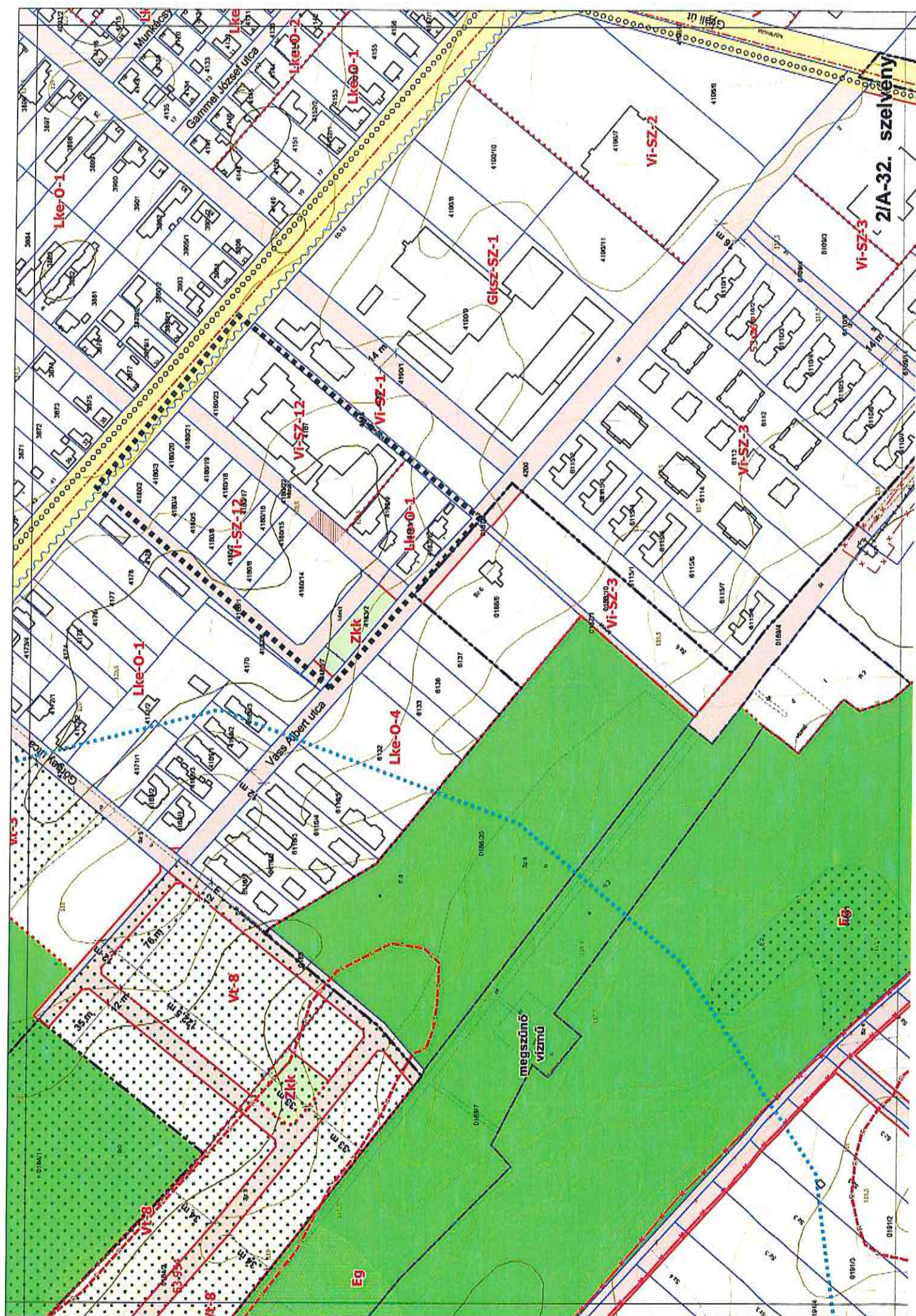
2/A - 11. szelvény











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

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

Szálláshely létesítése

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

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

* az építési övezeti előírások figyelembevételével

** kivéve munkásszálló, munkásszállás



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00170-25/2026.

Tárgy: Vecsés településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 35225

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Szabó Csaba polgármester részére

Vecsés Város Önkormányzata

Vecsés

Szent István tér 1.

2220

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Vecsés településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró

dr. Fehér Edina

igazgató

nevében és megbízásából:

Váradí Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – helyben
3. Törvényességi felügyelet - tájékoztatásul



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00170-24/2026.

Tárgy: Vecsés településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2026. július 22.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást **Vecsés Város** Polgármestere kezdeményezte.

Az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőiben megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Vecsés Város Önkormányzata által megbízott Urbanitas Kft. képviselőiben, Berényi Mária településtervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00461-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01360-3-4/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/1578-3/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/39259-1/2026/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 8797-2/2026/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 020199-0008/2026
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/17712-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/3-249/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.221/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1787-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1302-1/2026.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/892-90/2026.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/6716-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Gyál Város Önkormányzata	iktatószám: K/12586-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapesti Főváros Önkormányzata	iktatószám: FPH059/1769-7/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest XVIII. Kerület Önkormányzata	iktatószám: 9/242-2/2026
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzata** képviselőjében, **Schindler-Kormos Eleonóra**, aki ismertette a 408-3/2026. számú véleményében foglaltakat, a módosítási szándék ellen kifogást nem emel. (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

- Kérjük, hogy a Településszerkezeti Tervben a Területi Mérleg csak a módosított övezeteket mutassa (%-ban is).
- Kérjük a „létesítmény” kifejezés törlését a rendelkezésből. (pl. 8. 9. §, valamint a 3. melléklet táblázatában) Célszerűbb az „épület”, „építmény” megfogalmazás, mivel a „létesítmény” nem jó megfogalmazás, illetve nem is létezik a magasabb (építésügyi) jogszabályok nyelvezete szerint.
- Kérjük a 4. és 5.§ felsorolásában a „lakóterület” is benne legyen (a jelenlegi állapotban félreérthető).
- Kérjük törölni a „szállás jellegű épület” ágyainak a számát, mert nem része a HÉSZ módosításnak.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a „magánszállás” fogalma nem szerepel az OTÉK és egyéb építési jogszabályok fogalomtárában. Kérjük törölni vagy módosítani a rendelettervezetet. Emellett a „lakáscélú felhasználás” helyett a „lakáscélú rendeltetés” a helyesebb megfogalmazás.
- A telephelyek létesítését és tevékenységek elhelyezését nem a HÉSZ szabályozza. Kérjük módosítani a rendelettervezet ezen részeit.
- Az 1. mellékletben hiányzik az oszlopok fejléce. Emellett a zöldfelületi mutató alacsony. Az értékek

legyenek %-ban is mutatva.

- Javasoljuk, hogy ne alkalmazzon merev hivatkozást magasabbrendű jogszabályra, annak változékonysága miatt. (OTÉK-ra hivatkozás, 3. § (3c))

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-éig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Várad Tibor
állami főépítész