

ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ÜLÉS IDŐPONTJA: Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. január 27-i ülésére

ELŐTERJESZTÉS TÁRGYA: Javaslat Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata módosításának kezdeményezéséhez szükséges döntés meghozatalára (a HÉSZ szövegének módosítása)

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 jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. január 27-i ülésére

Tárgy: Javaslát Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata módosításának kezdeményezéshez szükséges döntés meghozatalára (a HÉSZ szövegének módosítása)

Előterjesztő: Szlahó Csaba
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A közelmúlt eseményei, tendenciái indokoltá teszik Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását is. Amint azt az előterjesztés tárgya is mutatja, a HÉSZ szövegét kívánjuk módosítani a nem kívánatos tevékenységek, tiltott rendeltetések megakadályozása érdekében, ezzel jogalapot teremtve Önkormányzatunk számára az intézkedéshez, valamint kiszámíthatóbbá, egyértelműbbé téve mindenki számára a betartandó szabályokat.

Városunk területén több telken látható különböző méretű, összetételű földhalom, építési vagy egyéb hulladékkal szennyezett törmelékből álló kisebb-nagyobb domb. Ezek mellett, hogy környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból is aggályosak, a településképet is jelentősen rontják.

Véleményünk szerint hasznos lenne ezek hatékonyabb visszaszorítása érdekében a HÉSZ-ben az építésre vonatkozó általános előírások közé beépíteni olyan korlátozó rendelkezést, amely alapján az övezetek és építési övezetek telkein földdeponia, építési hulladék (sitt) csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, és csak ideiglenesen lenne elhelyezhető, az engedély vagy bejelentés szerinti tereprendezés megvalósításáig.

Vecsés város területén napjainkban több gazdasági besorolású területen is zajlanak fejlesztések. Ezeket elsősorban ingatlan-fejlesztők végzik, akik később az általuk felépített csarnokokat vagy azokban lévő területeket bérbe adják különböző cégeknek, vállalkozóknak. Tekintettel arra, hogy az építésügyi hatósági engedélyek, valamint a településképi vélemények kiadása idején még nem látható előre, hogy a leendő bérlők pontosan milyen tevékenységet fognak végezni ezekben az épületekben, ezért fontosnak tartjuk városunk jelentősen zavaró környezeti hatásokkal szembeni védelme érdekében a gazdasági területeken megtiltani bizonyos rendeltetések kialakítását.

Ennek megfelelően javasolunk a HÉSZ-be építeni olyan rendelkezéseket, amelyek szerint a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása nem lenne megengedett:

- akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag gyártás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítése, akkumulátor gyártás, minden cella

megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra (pl. használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása) és egyben az újrahasznosítás bármilyen módjára vagy technológiájára.

- akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.

Ugyanakkor a még pontosabb szabályozás érdekében szükségesnek tartanánk azt is rögzíteni a HÉSZ-ben, hogy telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása megengedett lenne 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.

II.

A közelmúlt eseményei, tendenciái indokoltá teszik Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) a szálláshelyekre vonatkozó előírásainak módosítását is. Főként építési vállalkozóknak, szálláshely-szolgáltató tulajdonosoknak az ingatlanok maximális kihasználtságára való törekvése a közműhálózat fokozott mértékű igénybevételét okozta, ezen kívül néhány év alatt a többszörösére növekedett gépjármű forgalom, a parkolás pedig a közterületek leterheltségét eredményezte és mindez érezhetően az élhető települési környezet rovására ment.

Fenti okok miatt a HÉSZ szövegét kívánjuk módosítani úgy, hogy a lakóterület nyugalmanak védelme, valamint a közterületeknek a közérdeknek megfelelő használhatósága biztosítása érdekében a javasoljuk szigorítani a szálláshelyek létesítésének szabályait. Ezzel elsősorban a kisvárosias (Lk-jelű), Kertvárosias (Lke-jelű) valamint a falusias (Lf-jelű) lakóterületekre háruló nyomást szeretnénk enyhíteni, egyúttal jogalapot teremteni Önkormányzatunk számára az intézkedéshez, valamint egyértelművé tenni mindenki számára a betartandó szabályokat.

Javasoljuk, hogy a HÉSZ-nek a szálláshelyekre vonatkozó előírásai - különös tekintettel egyes lakóterületi építési övezetek előírásaira és ezzel összhangban a HÉSZ 5. mellékletére - úgy módosuljanak, hogy a lakóterületi építési övezetekben a szállás jellegű épületek rendeltetési egységeinek száma és a szálláshely ágyainak száma nem haladhatja meg az adott építési övezetben megengedett lakásszámot. (Az „ágy” fogalom alatt ebben a tekintetben egy db 90×200 cm fekvő felületű szimpla fekhelyet kell érteni – pl. emeletes ágy nem lenne alkalmazható) A falusias lakóterületek tekintetében a HÉSZ 5. mellékletéből törölni javasoljuk a panzió, az egyéb szálláshely és a magánszálláshely kialakításának lehetőségét.

A HÉSZ-módosítás *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: új Trk.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

Jelen előterjesztés célja, hogy a HÉSZ módosítását előkészítő döntést hozzon a Képviselő-testület és a tervezési feladat meghatározásra kerüljön.

Fentiek alapján a következő határozati javaslatokat terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

1. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet szövegének módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint:

a) az építésre vonatkozó általános előírások kiegészülnek azzal, hogy az övezetek és építési övezetek telkein földdeponia, építési hulladék (sitt) csak az adott ingatlanra engedélyezett bontással és építéssel összefüggésben, és csak ideiglenesen lenne elhelyezhető, az engedély vagy bejelentés szerinti tereprendezés megvalósításáig.

b) a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása nem megengedett:

- akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag gyártás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítése, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra (pl. használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása) és egyben az újrahasznosítás bármilyen módjára vagy technológiájára.
- akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.

c) a kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-jelű), valamint az egyéb ipari (Gip-jelű) gazdasági területek építési övezeteiben telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára szolgáló épület létesítése, vagy meglévő épület rendeltetés módosítása 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.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pontban foglaltak tekintetében a tervmódosításra vonatkozó folyamat megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

2. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet szövegének módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint:

a szálláshelyekre vonatkozó előírások - különös tekintettel egyes lakóterületi építési övezetek előírásaira és ezzel összhangban a HÉSZ 5. mellékletére - úgy módosuljanak, hogy

a) az Lk-, Lke-jelű lakóterületi építési övezetekben szálláshelyként kizárólag „szállás jellegű épület vagy épületrész” alakítható ki, azzal, hogy a szállás jellegű épületek rendeltetési egységeinek száma és a szálláshely ágyainak száma nem haladhatja meg az adott építési övezetben megengedett lakásszámot.

b) az Lf-jelű lakóterületi építési övezetekben – a diákotthont, kollégiumot és az ápolást, gondozást nyújtó létesítményt kivéve – szálláshelyként kizárólag „szállás jellegű épület vagy épületrész” alakítható ki, azzal, hogy a szállás jellegű épületek rendeltetési egységeinek száma és a szálláshely ágyainak száma nem haladhatja meg az adott építési övezetben megengedett lakásszámot. Ezzel együtt a HÉSZ 5. mellékletéből törölni kell a „panziót”, az „egyéb szálláshelyet” és a „magánszálláshelyet” az Lf-jelű falusias lakóterületen megengedett rendeltetések közül.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pontban foglaltak tekintetében a tervmódosításra vonatkozó folyamat megindításáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Vecsés, 2026. január 16.

Szlahó Csaba
polgármester