

ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

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

ELŐTERJESZTÉS TÁRGYA: Javaslat Vecsés Város Településszerkezeti Tervéről szóló 94/2016. (IV.26.) határozat módosítására (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 jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. szeptember 02-i ülésére

Tárgy: Javaslat Vecsés Város Településszerkezeti Tervéről szóló 94/2016. (IV.26.) **határozat** módosítására (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: 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.

Fentiekén 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 építészjogi 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 földdepónia, 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 az 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). ”*

A fenti állami főépítész észrevétel alapján a településtervező helyenként korrigálta az eredeti jóváhagyandó munkarészben helyet kapó tervezetet.

A Településszerkezeti Terv módosítása szükséges előfeltétele a tárgyi területekre készített szabályozás (HÉSZ-módosítás) elfogadásának.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Vecsés Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT)
 - a) egységes szerkezetű „Településszerkezeti terv”-ét (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint módosítja,
 - b) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 2. számú melléklete szerint módosítja.
2. Jelen határozat Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016.(IV.28.) önkormányzati rendeletnek a .../2026. (...) rendelet szerinti módosításával egyidejűleg lép hatályba.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon a jóváhagyott terv E-TÉR felületre való feltöltéséről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 72.§-a szerint.

Határidő: azonnal, a döntést követő munkanapon
Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Szlahó Csaba
polgármester

az előterjesztés mellékletei:

1. számú melléklet: TSZT módosított településszerkezeti tervlapja és jelmagyarázata
2. számú melléklet: TSZT módosított leírása
3. számú melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye + jegyzőkönyv



Jelmagyarázat a .../2026.(....) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

Meglévő: Tervezett:

- Kisvárosi lakóterület
 Kertvárosi lakóterület
 Falusias lakóterület

Vegyes területek:

- Településközponti vegyes terület
 Intézményi vegyes terület

Gazdasági területek:

- Kereskedelmi, szolgáltató terület
 A reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató terület
 Ipari terület

Különleges területek:

- Farmgazdaság
 Mezőgazdasági üzemi terület
 Jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület
 Nagykiterjedésű sportolási célú terület
 Repülőtér területe
 Folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Kötőpályás közlekedési terület
 Zöldterület - Közpark
 Zöldterület - Közkert
 Gazdasági erdőterület
 Védelmi erdőterület
 Közjóléti erdőterület
 Kertes mezőgazdasági terület
 Általános mezőgazdasági terület
 Vízgazdálkodási terület
 Természközelítő terület
 Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület
 Nyersanyag kitermelés (bánya) területe
 Temető területe
 Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület



Módosítással érintett terület határa

KÖZLEKEDÉS:

Meglévő: Tervezett:

- M0 autópálya
 Országos I. rendű főút
 Országos II. rendű főút
 Országos mellékút
 Települési jelentőségű út
 Tervezett agglomerációs út
 Fontosabb szintbeni csomópont
 Különszintű csomópont
 Nagysebességű vasútvonal
 Különszintű kereszteződés
 Kerékpárút
 Jelentős gyalogos irány

EGYÉB ELEMELK:

- Közigazgatási határ
 Belterületi határ
 Bányaterület
 Vasútállomás
 Víztorony

INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

- Igazgatási
 Oktatási
 Művelődési
 Egyházi
 Kereskedelmi
 Sport
 Szabadidő
 Strand
 Egészségügyi
 Gyógyszertár
 Rendőrség
 Posta
 Idősek otthona



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,

STOCZEK U. 19 IV/3.

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

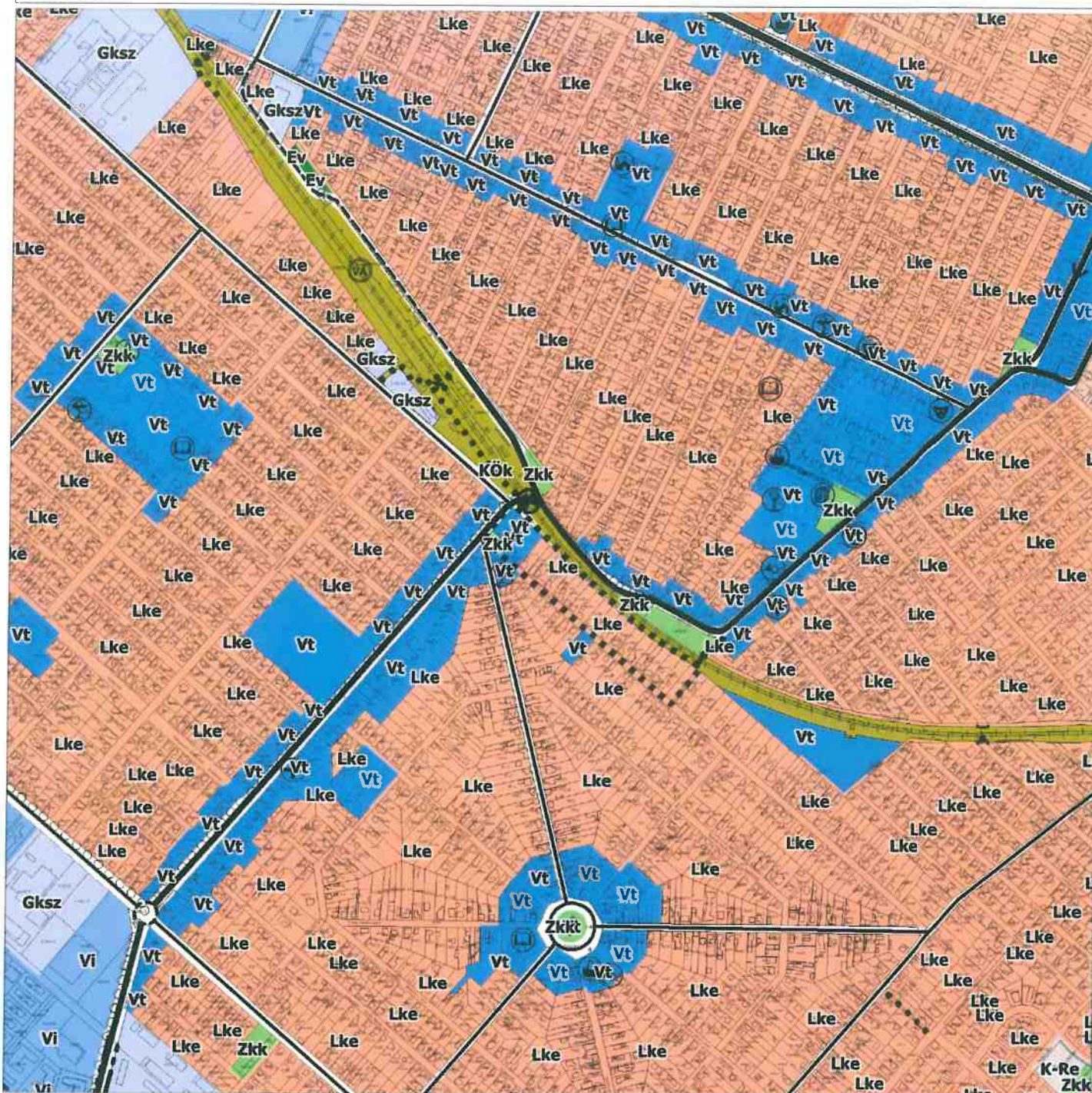
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:	
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:	2023.
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654		



1. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,

STOCZEK U. 19 IV/3.

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		Lépték:
			1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	2023.

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

2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

[...]

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A .../2026. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1A. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások a TSZT területfelhasználása alapján.	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
1/A. Összesen:	0,00 ha				
1/B. Beépítésre szánt terület újonnan építési övezetbe sorolt részének növekménye (Étv.2.§ 3. pont)	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	HÉSZ építési övezeti módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
1/B. Összesen:	0,00 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	hatályos	tervezett
				-	-
-	-	-	-	-	-
2. Összesen:	-				
1/A+2. Összesen:	0,00 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1.	0,0819	5127	Vt	Zkk	
3. Összesen:	0,0819 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
4. Összesen:	0,00 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1/A..+2.+3.+4.):				0,873 ha	

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.) és a .../2026.(...) önkormányzati határozatokkal

Vecsés Város területi mérlegében a „Településközponti vegyes terület” és a „Közkert terület” mértéke az alábbiak szerint változik:

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Településközponti vegyes terület	84,8741 – 2,35%
Beépítésre szánt területek összesen	2070,594 - 57,23 %
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Közkert területe	4,8819 – 0,135 %
Beépítésre nem szánt területek összesen	1547,506 – 42,77%
A település teljes területe	3618,1 ha – 100%

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A .../2026. (.....) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A BIAé módosítással érintett terület lehatárolása:



A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás				
Jelenlegi állapot				
Módosítással érintett 359/3 helyrajzi számú telek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Vt	0,0819	0,5	0,0409
Összesen:				0,0409

Tervezett állapot				
Módosítással érintett 358/3 helyrajzi számú telek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Zkk	0,0819	6	0,4914
Összesen:				0,4914

Jelen módosításból fakadó különbözet:

+0,4505

A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg:

+349,8593 BIAé

A TSZT módosítás egyenlege:

+350,3098 BIAé



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. Irrattár – *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 Főépítésze, 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 képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

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

PVKH Állami Főépítésze, 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész