

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

## Vécs

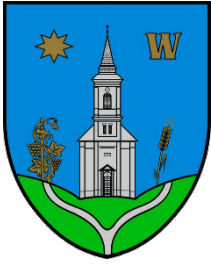
076/9 hrsz-ú Szerfás- tanya terület részletszabályaira vonatkozóan



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. május

Megbízó:



**Vécs Község Önkormányzata**

Cím: 3265 Vécs Kossuth Lajos út 47.  
Képviseli: Gellén István polgármester

Főépítési feladatok ellátásáért személyében felelős megbízott  
települési főépítész: Németi László

Tervező:



Poltrade Bt.  
1096 Budapest, Telepy u. 23.  
mohacsi@uld.hu

Aláírólap:

Mohácsi Katalin  
okl. településmérnök  
TT01-6108

*Mohácsi Katalin*

## BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Vécs község 2012-ben készítette településrendezési eszközeit.

A településen érvényben lévő hatályos rendelkezések:

- Vécs Településszerkezeti terve (csak tervlap), jóváhagyva: 126/2007./XII. 21. Kt. határozattal, módosítva: 2012. 05.
- Vécs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2012. (X. 4.) önkormányzati rendelete Vécs község helyi Építési Szabályzatáról

A Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy a település honlapján található egy 12/ 2015. (XII.14.) sz. rendelet Vécs Község helyi építési szabályzatról szóló 19/2007.(XII.21.) önkormányzati rendelet módosításáról. Ez nem érinti a tervezési területet. A Nemzeti Jogszabálytárban (továbbiakban: njt) nincs nyoma a 2007-es tervnek, a 2012-es HÉSZ-hez viszont 2006-os tervlapok vannak feltöltve. A tervezés során az njt-n található anyagot vesszük alapul.

A településrendezési eszközök jelen módosításának a célja Vécs 076/9 hrsz-ú Szerfás-tanya terület részletszabályozásának újragondolása a kialakult állapotnak megfelelően. A terület a jelenleg hatályos szabályozási tervben a Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe tartozik, ami változatlan marad. A módosítás során az övezetben előírt épületmagasság és a legkisebb kialakítható telekméret paramétereit változnak. A településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező kijelentem, hogy Vécs község Helyi Építési Szabályzatának módosítása során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2026. május 8.

Mohácsi Katalin  
Mohácsi Katalin  
településtervező  
TT 01-6108

## **MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA**

A településrendezési eszközök jelenlegi módosítása Vécs belterületétől nyugatra, a Szabadságút mentén helyezkedő Szerfás-tanya területére vonatkozik. A 076/9 hrsz-on elhelyezkedő telephely elsődlegesen baromfitenyésztéssel és tojástermeléssel foglalkozik, a létesítmény hivatalosan bejegyzett tojótyúk-tartó telepként működik. Épületállományát az intenzív, zárt rendszerű baromfitartási technológia követelményeinek megfelelően alakították ki.

A telephelyen található épületek legfőbb jellemzői:

- Zárt rendszerű istálló: A 2000 darabos tojótyúk-állomány elhelyezésére szolgáló, hőszigetelt és mesterséges szellőztetéssel ellátott épület. Ez biztosítja az állatok számára az optimális mikroklímát és a folyamatos tojástermelést.
- Kiszolgáló és technológiai terek: Az istállóhoz közvetlenül kapcsolódnak a takarmány automatikus kiosztását és a tojások biztonságos, tiszta összegyűjtését, illetve átmeneti tárolását biztosító helyiségek.
- Kültéri kiszolgáló elemek: Az épületek mellett kaptak helyet a zárt rendszerű takarmánytároló silók, amelyekből a takarmány közvetlenül az istállóba jut.

A telephely működése, funkciója nem változna.

Mivel a földhivatali alaptérképen a területen több épület sem szerepel, ezért az ingatlan nyilvántartásban a meglévő állapotot rendezni kívánja a tulajdonos.

A fent megnevezett ingatlan a jelenleg hatályos szabályozási tervben a Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe tartozik.

A területfelhasználási egységhez tartozó előírások a kialakítható legkisebb telekméretet 4 hektárban, a terület beépítettségét 30%-ban, zöldfelületi mutatóját 40%-ban míg a legnagyobb épületmagasságát 4,5 m-ben határozzák meg.

Az ingatlanon jelenleg is több olyan csarnoképület található, amely ennek a mutatóknak sajnos nem felel meg, pedig ezek építési engedéllyel is rendelkeznek. Időközben az épületek módosítása miatt a jelenlegi jogszabályok értelmében az épületfeltüntetéshez hatósági bizonyítvány kiadására van szükség az építési hatóságtól. Ezek az épületek a jelenlegi HÉSZ előírásnak nem felelnek meg.

Mindemellett egy már ezen a területen működő gazdasági társaság szeretne 2000 négyzetméteres területet telekalakítani és megvásárolni. Építés nem történne, a meglévő épülethez szeretne önálló, saját tulajdonú telket kialakítani. Továbbra is magtárolónak, mezőgazdasági gépek tárolására használná az épületet.

#### **Jelenlegi területhasználat és a kisajátítással járó változások**

Vécs 076/9 hrsz-ú ingatlan művelési ágát tekintve művelésből kivett, tanya, mezőgazdasági telephely. Magánterület, a Mátragyöngye Mezőgazdasági Szövetkezet tagja.

A jelenlegi Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe változatlan marad. A módosítás során az övezetben előírt 6,0 m-es épületmagasság 7,0 m-re változna és a legkisebb kialakítható telekméret 2000m<sup>2</sup>-re csökkenne.

## 1.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület Vécs község külterületén, a belterülettől nyugatra helyezkedik el, a település lakóterületének déli részén haladó 24132 sz. Vécs bekötő út, a Szabadság út mentén. Ez az út teremti meg a kapcsolatot Feldebrővel és Detkkel. Ez a bekötő út 10m szélességben hagyja el a belterületet, de a Szerfás- tanyához érve már 14m szélességet ér el, majd továbbra is ezt a szélességet tartva, kissé növelve vezet tovább. A teljes külterületi nyomvonalon 2x1 sávon aszfaltos útként halad, járda nélkül, kétoldali árokkal. Mint említettük a 076/9 hrsz ebbe az útba köt be a telephelyen végigfutó, sorompóval lezárt aszfaltos magánúttal. Ez a belső magánút 4-5 m szélességű burkolattal éri el az egyes épületeket.

A legközelebbi buszmegálló a Kossuth Lajos utcában érhető el, amely mintegy 10 perc gyalogos távolságra, 800m-re fekszik a tervezési területtől. A buszok Eger és Gyöngyös irányába közlekednek.



*Szerfás- tanya bejárata a sorompóval6 prta épülettel és a Mária szoborral (googlemaps)*



*Szerfás- tanyabekötő útja a szabadság útról és a Mária szobor (googlemaps)*

## 1.2. KÖZMŰ

**Ivóvízellátás:** A Szerfás- tanyatól É-ra, a 076/4 hrsz-ú ingatlanon található a Heves Megyei Vízmű Zrt szolgáltatóhoz tartozó Vécs község vízműkútja és innen a 076/9 hrsz-on keresztül vezet a belterület irányába. Erre a gerincvezetékre saját vízórával csatlakozik a tanya ivóvízellátása.

**Szennyvízelvezetés:** Vécs község közigazgatási területén nincs kiépített szennyvízhálózat. A Szerfás- tanya nem rendelkezik egyedi szennyvíztisztítóval, a szennyvíz ártalommentes elhelyezése szippantással történik. Bár minden istálló mellett található akna, de ezek jelenleg nincsenek használatban. A területen száraz mélyalmos technológiát alkalmaznak. A száraz mélyalmos trágya (vagy almos istállótrágya) az állattartásban keletkező szilárd szerves trágya, amely az állatok ürülékéből és az alomanyagból (pl. szalma, faforgács) tevődik össze. A folyamatos almozással képződő vastag réteg természetes módon komposztálódik, így kiváló minőségű, magas szervesanyag-tartalmú talajjavító.

**Felszíni és csapadékvíz elvezetés:** A község területén a csapadékvíz elvezetése nyílt árkos rendszerrel történik, így a Szabadság út és a tanya területén is. Csapadékvíz visszatartás nincs.

**Villamosenergia ellátás:** A villamos energia szolgáltatója az MVM ÉMÁSZ, amely a 076/9 hrsz-ú ingatlanra az É- i irányból lép be átvételi szabadvezetékkel. Innen történik az egyes épületek ellátása villamosenergiával.

**Gázellátás:** A Szerfás- tanya területén nincs gázellátás, de a vezeték az ingatlan előtt, a Szabadság úton húzódik.

**Hírközlés:** Vécs település a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. ellátási területéhez tartozik. A vezetékes hírközlés országos (gerinc-) hálózata a tanya előtt, a Szabadság úton föld feletti vezetéken húzódik. A tanya nincs rácsatlakoztatva a hálózatra.

**Megújuló energia:** Nem használnak megújuló energiát, nincs napelemes ellátás telepítve.



### 1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

#### 1.1.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

A módosítással érintett terület vonatkozásában:

- helyi védelem alatt álló természeti területtel nem érintett, védett tájelem nincs a területen,
- alábányászott területtel nem érintett,
- ivóvízbázis védőövezetével nem érintett,
- forrást, védett tájelemet nem érint,
- **egyedi tájértéket érint (Mária szobor);**
- átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint (művelésből kivett földrészlet);
- első osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területet nem érint;
- gyümölcskataszteri területet nem érint
- **tájképvédelmi övezet által érintett,** amellyel kapcsolatban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet 4. § fogalmaz meg előírásokat. Ezek az előírások nincsenek hatással a módosításra

## 1.1.2 Örökségvédelmi korlátok

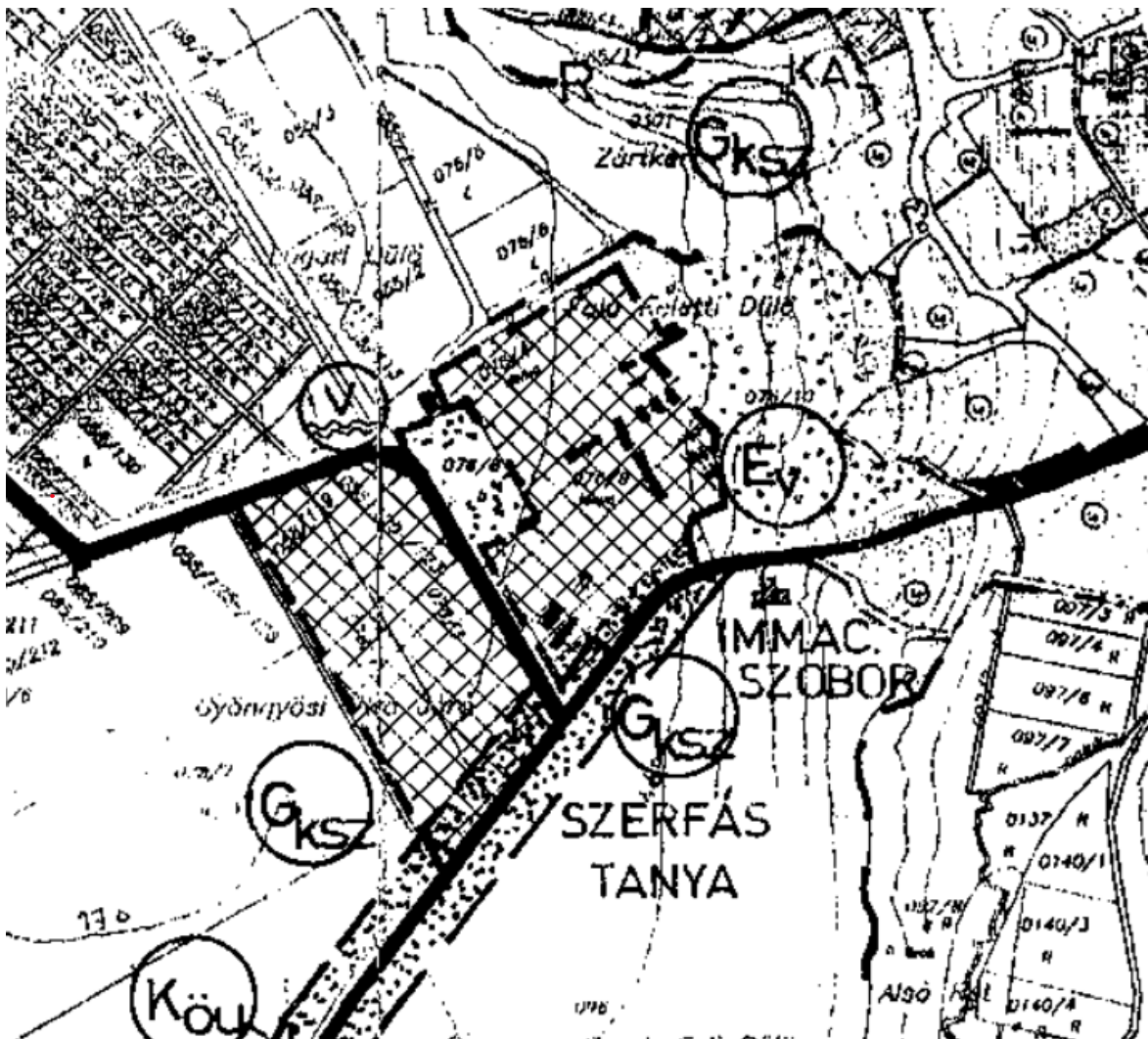
A vizsgált területen és környezetében műemlék, műemléki környezet, illetve helyi védett építmény nem található. Nyilvántartott régészeti lelőhely a Lechner Tudásközpont előzetes adatszolgáltatása szerint szintén nem érinti.

## 1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

### 1.2.1 Településszerkezeti terv

Vécs község hatályos településszerkezeti tervét 126/2007. (XII. 21.) Kt. határozattal fogadta el (módosítva: 2012. 05.). A Szerfás tanya területét Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolta. A rajzról nem egyértelmű, de valószínűsíthető, hogy az egyedi tájértékek közé sorolt Mária szobor 24132 sz. Vécs bekötő útnak kijelölt KÖu övezetbe vagy mint a szabályozási terven feltételezhető az út menti véderdő övezetbe tartozik.

A tervezett szabályozási terv a településszerkezeti tervnek megfelel, így annak módosítása nem szükséges.



a településszerkezeti terv kivágata

## 1.2.2. Vécs község hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai



A tervezési területen belül a változtatással érintett területrész Gksz övezetbe tartozik. Vécs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2012. (X. 4.) önkormányzati rendelete Vécs Község Helyi Építési Szabályzatáról nem különböztet meg többféle Gksz övezetet, a 11.§ csak általános előírásokat tartalmaz:

### Gazdasági területek /G<sub>ksz</sub> jelű övezet/

- 1) A község gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató és ipari területek (G<sub>ksz</sub>).
- 2) Új telephely létesítése esetén elvi építési engedélyt kell kérni!
- 3) Meglévő telephely felosztása előtt telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni.
- 4) A telek mérete a funkció és a bővítési lehetőség szerinti legyen /bővítés kb. 50%-os/.
- 5) A beépítési mód szabadonálló
- 6) Elő,- oldal,- hátsókeret mérete: 8. § /9/ szerint.
- 7) A gazdasági területen elhelyezhető épületek:
  - Nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - Szolgálati lakás,
  - Igazgatási, egyéb iroda épület,
  - Üzemanyagtöltő,
  - Sportlétesítmény,
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Községi szórakoztató épület.
- 8) Beépítettség: max. 30%.
- 9) Minimális zöldfelület: 40%. A terv szerinti védőerdő-sáv létesítése a tulajdonos feladata: ezt a területet a beépítettség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
- 10) Építménymagasság: max. 6,00 m.
- 11) Szintterület-sűrűség: 0,6.
- 12) A már meglévő állattartó épületek (telepek) megmaradhatnak és fejleszthetők. Az újabb gazdasági funkció és állattartó telep kölcsönhatását figyelembe kell venni /telepítési távolság, védelem stb./

A szabályozási tervlapról az olvasható le, hogy a vizsgált területen a Gksz övezetben milyen beépítési paraméterek érvényesek:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség %	Épület legnagyobb magassága
Gksz	szabadonálló	40000	30	4,5



a hatályos Szabályozási terv kivonata

## 1.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településszabályozási terv jelenlegi módosítása Vécs Szerfás-tanya (076/9 hrsz) meglévő épületeinek az ingatlan nyilvántartási rendezése miatt, az egyes csarnokok értékesíthetősége miatt szükséges. Azt épületek többsége nincs feltüntetve az ingatlan nyilvántartási alaptérképen, amik meg azon szerepelnek, már elbontásra kerültek.

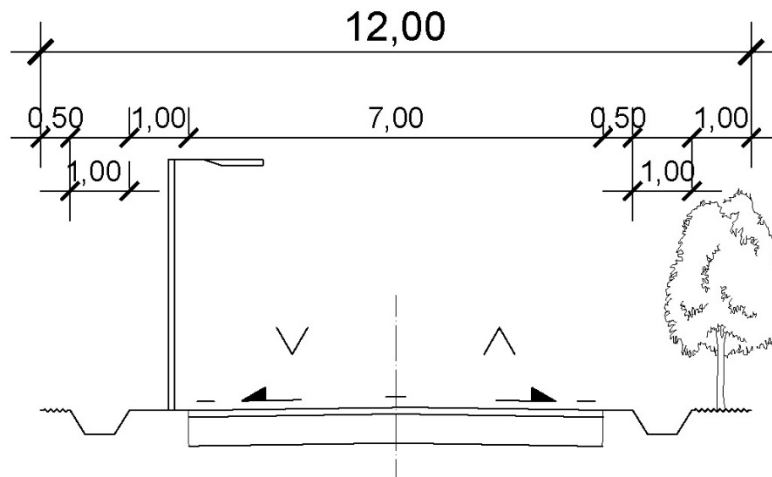
A módosítás feladatát és költségét az önkormányzati vállalta magára, településrendezési szerződés nem készült. Az önkormányzat érdeke és szándéka, hogy a településen működő vállalkozásokat helyben tartsa, ennek érdekében fontosnak tartja, hogy a működéshez szükséges épületállomány rendezését elősegítse.

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv a korábbi, 2012-es szabályozási tervlapon szerepelő, Szerfás-tanyára vonatkozó kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület övezeti paramétereinek módosításával foglalkozik. Mivel a területre nem készült telepítési tanulmányterv, ezért ebben a fejezetben mutatjuk be a lehetséges telekosztást. Mivel geodéziai felmérés sincs a területre a szabályozási koncepcióban bemutatott telekosztás a légifotón látható épületállományból indult ki és az azokhoz szükséges telekméreteket vette alapul. A kérelem alapján 2000m<sup>2</sup>-es minimális telekméret kerül kialakításra. Jelenleg az ingatlanok csak egy része épült be. A szabályozási terv bemutatja, hogy teljes ingatlan felosztása esetén milyen telekosztás képzelhető el. A tanya feltárását szolgáló jelenlegi aszfaltozott

főbb úthálózat továbbra is magánút marad 12m szélességben. Erről nyílnának a jövőben önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok. Mint írtuk a rajz egy fejlesztési lehetőséget is bemutat a meglévő úthálózat folytatásával és telekosztásokkal.

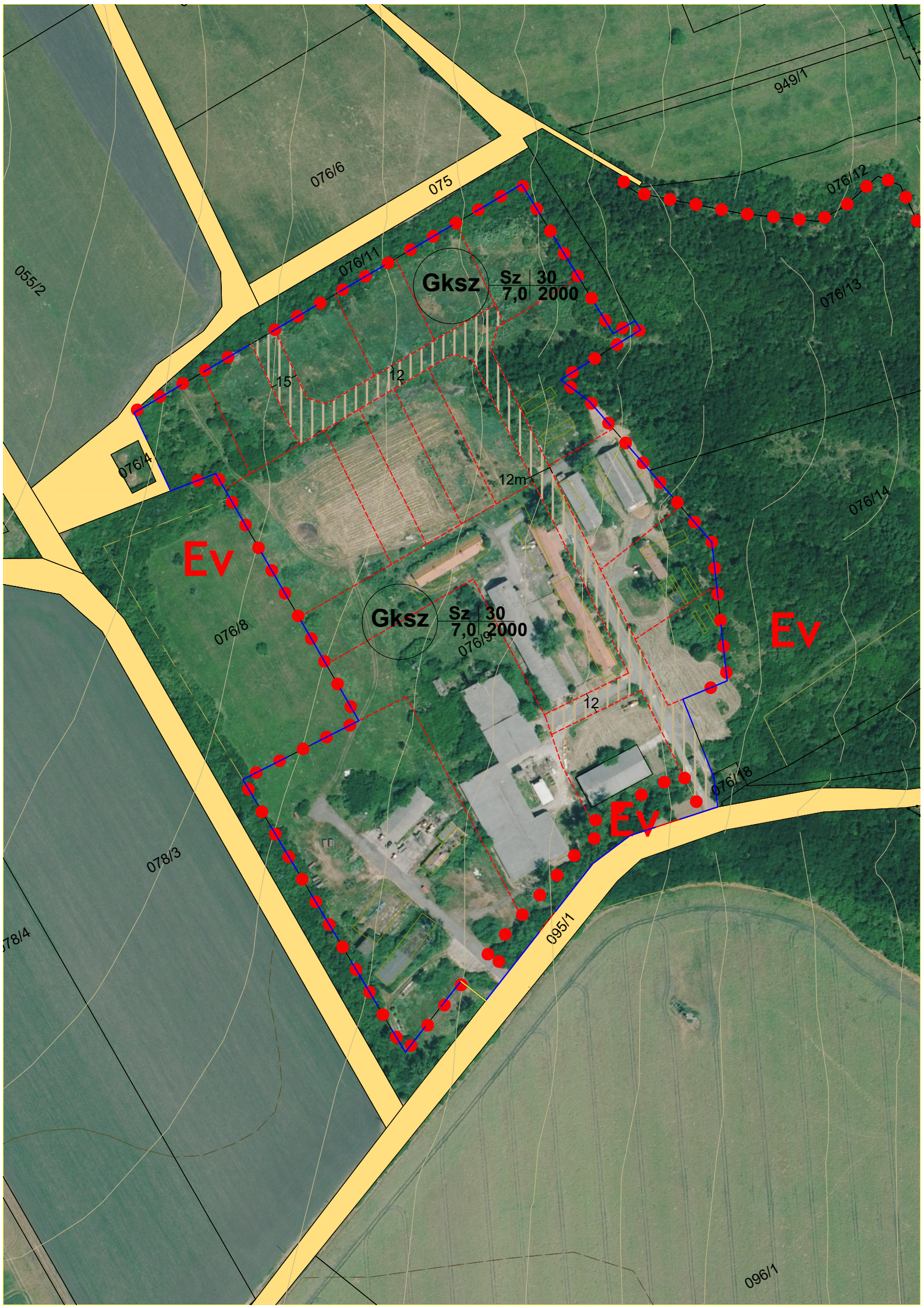
A magánút javasolt kialakításának keresztmetszeti ábrája:



## MINTAKERESZTSZELVÉNY

M = 1 : 100

A hatályos terveken a Szabadság út Köu övezetének határa nem egyértelmű. A településszerkezeti terv sraffozása Köu övezetet feltételez, de az Ev övezet is pontozással jelölt. A szabályozási terven Ev-nek tűnik, azaz az út mentén egy véderdő sávot feltételez. Mivel a valóságban is létezik az erdő és a tanya kerítésén kívül van, a szabályozásban ezt a véderdő sávot megtartanánk. Ezzel a védett értéket képviselő szobor is közterületre kerül. A Helyi Építési Szabályzatban az önkormányzat nem szeretne szigorítani vagy új előírásokat bevezetni. A jövőben a csapadékvíz megtartását, az esetleges szennyvíztisztítás, egyedi közműpótló előírását később, a teljes települést áttekintve szeretné kezelni. Jelenleg a település számára nem jelent terhelést a Szerfás- tanya működése, így a jelenlegi állapot legalizálását támogatni tudja.



Gksz

Sz 30  
7,0 2000

Ev

Gksz

Sz 30  
7,0 2000

Ev

Ev

076/6

075

076/11

949/1

076/12

076/13

076/14

076/8

076/9

076/18

078/3

095/1

096/1

055/2

076/4

15

12

12m

12

## **A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

Vécs község nem rendelkezik hatályos Településfejlesztési Konceptióval.

## **A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK**

A tervezett területfelhasználási módosításokkal a védőterületek, védősávok nem módosulnak.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

E tervmódosítás következtében, többlet környezetterhelés nem keletkezik.

## **TELEPÜLÉSKÉP**

Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi-, arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbbe, illetve a tájképbbe illeszthető módon létesüljenek. A Szerfás-tanya területe nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé.

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## Vécs Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../... . (... ..) önkormányzati rendelete

### Vécs község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 13/2012. (X. 4.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településfejlesztés és a településrendezés. E rendelet célja Vécs 076/9 hrsz-ú Szerfás-tanya terület övezeti paramétereinek módosítása.

[2] Vécs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok és egyéb szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1.§

Vécs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2012. (X. 4.) sz. rendelet 11.§-a a következő 13)-as ponttal egészül ki:

*„A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége 12 méter.”*

#### 2.§

Vécs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2012. (X. 4.) sz. rendelet T-3m jelű külterületi szabályozási terv módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

#### 3. §

E rendelet 2026. .... -n lép hatályba.

1. melléklet: Szabályozási terv módossal érintett területei

Gellén István  
polgármester

Lukovszki Olivér  
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2026. ....

.....

Lukovszki Olivér  
Jegyző

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

