



Vecsés Város  
hatályos településrendezési eszközeinek  
felülvizsgálata és részleges módosítása  
a település több pontján

TRK. 38. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**Készítette:**

Vecsés Város Önkormányzatának megbízásából

az

**Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.**




**BUDAPEST, 2022**

## Tervezők névsora

 <p><b>URBANITAS</b> Tervező és Tanácsadó Kft. 1111 Budapest, Stoczek utca 19. +361 466-2018 urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu</p>	<p>Felelős tervező: <b>Vojnits Csaba Ferenc</b> okl. településmérnök TT 01-6112</p> <p><i>Vojnits Csaba Ferenc</i></p> <p>Településtervező: <b>Bertyák Ágnes</b> okl. településmérnök</p> <p><i>Bertyák Ágnes</i></p>
<p><b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, Naphegy utca 26. +361 489-0365 www.kesztervezo.hu</p>	<p>Közműtervező: <b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök TE, TH, TV 01-2418</p> <p><i>Hanczár Zsoltné</i></p> <p><b>Bíró Attila</b> okl. építőmérnök VZ-TEL 01-2456</p> <p><i>Bíró Attila</i></p>
<p><b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.</p> <p><b>Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.</b> 1052 Budapest, Bécsi utca 5. Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006 honlap: www.kozlekedes.hu</p>	<p>Közlekedéstervező: <i>Rhorer Ádám</i></p> <p><b>Rhorer Ádám</b> TKö 01-3157</p>
<p>Zöldfelületek, Táj- és Természetvédelem:</p>	<p><i>Schindler-Kormos Eleonóra</i></p> <p><b>Schindler-Kormos Eleonóra</b> tájépítész, településtervező, területrendező és fejlesztő mérnök TT, TK, K 12-0154</p>

A megalapozó és az alátámasztó munkarészek elkészítéséhez felhasználásra került Vecses Város készülő Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája (2021-2027), amit a Pro Balance Fejlesztési és Gazdasági Tanácsadó Kft. készített el.

 <p>Településfejlesztés:</p>	<p><b>Pro Balance Fejlesztési és Gazdasági Tanácsadó Kft.</b> 8600 Siófok, Kűszhegyi út 5/a. <b>dr. Mesterházy Balázs</b></p>
---	---

*Vojnits Csaba Ferenc*  
Vojnits Csaba Ferenc  
Ügyvezető

## Tartalomjegyzék

<b>Tervezők névsora</b>	<b>2</b>
<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>3</b>
<b>BEVEZETŐ</b>	<b>6</b>
<b>1 BEVEZETŐ</b>	<b>7</b>
<b>MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>8</b>
<b>2 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ</b>	<b>9</b>
2.1 TÖRTÉNET, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	9
2.1.1 Vecsés elhelyezkedése, térségi kapcsolatrendszere	9
2.1.2 A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai	10
2.2 A TERÜLETRENDEZÉS ORSZÁGOS ÉS MEGYEI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	14
2.2.1 Az új területrendezési törvény felépítése	14
2.2.2 Az új területrendezési törvény tartalma Vecsés Város közigazgatási területére vonatkozóan	16
2.2.3 Pest Megye Területrendezési terve	28
2.3 VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI	28
2.3.1 Az egyes jelentős módosítással érintett területek viszonya a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal	28
2.3.2 Településrendezési tervi előzmények	30
2.3.3 A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vonatkozó megállapításai	43
2.4 A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA	54
2.4.1 Demográfia, népesség	54
2.4.2 Nemzetiségi összetétel	56
2.4.3 Foglalkoztatottság, munkanélküliség	56
2.4.4 Jövedelmi viszonyok és életminőség	57
2.4.5 Lakásállomány	58
2.4.6 Gépjárműhasználat, jövedelmi viszonyok	59
2.4.7 A tervezett módosítással érintett területek társadalmi viszonyai	61
2.5 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	61
2.5.1 Humán közszolgáltatások	61
2.5.2 A humán infrastruktúra vizsgálata a tervezett módosítással érintett területek viszonyában	82
2.6 GAZDASÁG	83
2.6.1 A település gazdasági súlya, szerepköre	83
2.6.2 A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	92
2.6.3 A helyi iparüzési adó (IPA)	96
2.6.4 Gazdasági célú területhasználat, gazdasági övezetek, iparterületek	98
2.6.5 A tervezett módosítással érintett területek gazdasági viszonyai	103
2.7 ÖNKORMÁNYZATI GAZDÁLKODÁS	104
2.7.1 A helyi adók teljes rendszere	104
2.7.2 Önkormányzati gazdálkodás 2016-2020	104
2.7.3 Ingatlan gazdálkodás	107
2.7.4 Településüzemeltetési szolgáltatások	108
2.8 A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	110
2.8.1 Természeti adottságok	110
2.8.2 Tájhasználat, tájszerkezet	110
2.8.3 Táj történeti vizsgálat	112
2.8.4 A tájhasználat értékelése	114
2.8.5 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	114
2.8.6 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	116
2.9 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	116
2.9.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	116
2.9.2 Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	117
2.9.3 A zöldfelületi ellátottság értékelése	120
2.9.4 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	121
2.9.5 A tervezett módosítással érintett területek zöldfelületi vizsgálata	121
2.10 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	122
2.10.1 A településszerkezet történeti kialakulása	122
2.10.2 Városrészek elkülönítése	124
2.10.3 Területfelhasználás és karakter vizsgálata	125
2.10.4 A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek vizsgálata	129
2.10.5 Ingatlan-nyilvántartási adatok, termőföldek művelési ágai és a minőségi osztályok	130
2.10.6 Településszerkezet vizsgálata	132
2.10.7 A telekstruktúra vizsgálata	133
2.10.8 Tulajdonvizsgálat	137
2.10.9 Az építmények vizsgálata	139
2.10.10 Települési karaktervizsgálat	140
2.10.11 Az épített környezet értékei	141
2.10.12 Az épített környezet konfliktusai és problémái	146
2.11 KÖZLEKEDÉS	150
2.11.1 Közúti közlekedés	150
2.11.2 Községi közlekedés	151
2.11.3 A tervezett módosítással érintett területek közlekedési vizsgálata	152

2.12	KÖZMŰVEK	154
2.12.1	A település jelenlegi közművesítéséről	154
2.12.2	Víziközművek helyzet feltárása	156
2.12.3	Energiaközművek helyzet feltárása	158
2.12.4	Elektronikus hírközlés	160
2.12.5	A közművesítés vizsgálata a tervezési területek vonatkozásában	161
2.13	KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS	169
2.13.1	Talaj	169
2.13.2	Felszíni és a felszín alatti vizek	170
2.13.3	Levegőtisztaság és védelme	174
2.13.4	Zaj- és rezgésterhelés	175
2.13.5	Sugárzás védelem	177
2.13.6	Hulladékgyűjtés	177
2.13.7	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	178
2.14	KATASZTRÓFAVÉDELEM	180
2.14.1	Építésföldtani korlátok	180
2.14.2	Vízrajzi veszélyeztetettség	180
2.14.3	Egyéb korlátok	181
2.15	ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	182
2.16	VÁROSI KLÍMA	182
<b>3</b>	<b>HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>184</b>
3.1	A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE (SWOT) VECSES TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN	184
3.2	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELEMZÉSE	188
<b>4</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>189</b>
4.1	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS	189
4.1.1	Területi tartalékok	191
4.1.2	A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	197
4.1.3	Probléma és értéktérkép	197
4.1.4	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	200
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>		<b>203</b>
<b>5</b>	<b>A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>204</b>
5.1	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	204
5.1.1	A településszerkezeti tervet befolyásoló változások	204
5.1.2	Vecses Város hatályos Helyi Építési Szabályzatát érintő tervezett módosítások	205
5.1.3	Beépítési koncepció	206
<b>6</b>	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>208</b>
6.1	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	208
6.2	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	213
6.3	A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	215
<b>7</b>	<b>A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA</b>	<b>218</b>
7.1	A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLTFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK:	218
7.1.1	Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok	218
7.1.2	A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok	220
7.1.3	A vízgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok	221
7.1.4	A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok	223
7.1.5	A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok	225
7.1.6	A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre vonatkozó szabályok	226
7.1.7	A kertés mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok	226
7.2	A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK:	227
7.2.1	Az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályok	227
7.2.2	A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok	228
7.2.3	A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok	229
7.2.4	Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok	229
7.3	PEST MEGYE TERÜLTRENDÉZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK:	230
7.4	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉS ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK (MATrT, OTÉK 253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET ÉS A TRK. 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	231
7.5	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	239
<b>8</b>	<b>SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>240</b>
8.1	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS	240
8.1.1	A közúti hálózat fejlesztése:	240
8.1.2	A közösségi közlekedés fejlesztése	240
8.1.3	A kerékpáros és gyalogos hálózat fejlesztése	241
8.1.4	Utak tervezési osztályba sorolása	241
8.1.5	Közlekedésfejlesztés a tervezett módosítással érintett területeken	241
8.2	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	243
8.2.1	Közművenkénti közműfejlesztési feladatok	246
8.2.2	A tervezett egyedi módosításokkal érintett területek leírása	250
8.3	A VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS KAPACITÁSIGÉNY-NÖVEKEDÉS BECSLÉSE	251

8.4	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	251
8.4.1	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	251
8.4.2	Természetvédelmi javaslatok	252
8.4.3	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	253
8.5	A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	254
8.5.1	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	254
8.5.2	Zöldfelületi ellátottság alakulása	254
8.5.3	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	255
8.5.4	Táji és zöldfelületi javaslatok a módosítással érintett területek vonatkozásában	255
8.6	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	256
8.6.1	A településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása	256
8.6.2	Várható környezeti hatások, környezeti feltételek	257
8.6.3	Környezetvédelmi javaslatok a módosítással érintett területek vonatkozásában	261
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ</b>		<b>262</b>





## 1 BEVEZETŐ

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a 122/2020. (VII. 23.),  
az 51/2021. (VI. 17.),  
az 52/2021. (VI. 17.),  
az 53/2021. (VI. 17.)  
a 4/2022. (I. 18.),

számú Kt. határozataival döntött Vecsés Város hatályos Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve felülvizsgálatáról és egyes eseti módosításairól. A településrendezési eszközök felülvizsgálata az országos jogszabályok közelmúltban történt változása miatti jogharmonizáció okán vált szükségessé. Ezen felül a rendezési eszközök, a legutóbbi módosításuk óta felmerült beruházói szándékok és lakossági módosítási igények megjelenése miatt, illetve egyes önkormányzati észrevételek (4/2022. (I. 18.) ök. hat.; 25/2022. (II.01.) ök. hat.) alapján is több helyen újabb módosításokra szorultak.

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecsés Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) a 94/2016. (IV. 26.) számú Kt. határozatával, míg Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: VÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (továbbiakban: SZT) a 6/2016. (IV. 28.) rendeletével hagyta jóvá. Mind a TSZT, mind a VÉSZ és a SZT hatályba lépésük óta több alkalommal módosultak, utoljára 2020-ban, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

A korábbi módosítások megalapozása a hatályos tervekhez – a teljes település területére - készült megalapozó és alátámasztó vizsgálati munkarészek felhasználásával és aktualizálásával történt. Jelen módosítás során a korábbi, települési szintű vizsgálatokat átfogóan aktualizáltuk a legtöbb szakág tekintetében, a jelen tervezési folyamattal párhuzamosan készülő Fenntartható Városfejlesztési Stratégiával összefüggésben is, de alapvetően a jelen tervezési feladathoz szükséges mélységben és tartalommal. A magasabb szintű jogszabályi változások kapcsán, a szükséges jogharmonizáció tekintetében a település egészére, az egyes fejlesztések, illetve eseti módosítási igények és korrekciók tekintetében pedig az adott terület-lehatárolásokra vonatkozóan.

A szerkezeti terv és a szabályzat eseti módosításai részben az önkormányzat, részben az érdekelt tulajdonosok kezdeményezésére történik. Ez utóbbi esetekben az egyes magánbefektetői és lakossági megkeresések kezdeményezéseit az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatta.

A tervezési feladatot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Vecsés kialakult tervrendszeréhez.

Jelen tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás szerint történik.





## 2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 2.1 TÖRTÉNET, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Vecsés város első okleveles említése 1318-ból származik, azonban a régészek szerint területén már a római korban is létezett település. A XIV-XV. században a térség már sűrű faluhálózattal rendelkezett. A 150 évig tartó török uralom alatt a terület elnéptelenedett, pusztává vált. A XVIII. század második felében Grassalkovich herceg 50 családot telepített le az akkor 4302 magyar hold területű Vecsésen, akik elsősorban sváb, illetve kisebb részben a környező falvak szlovák és magyar lakosaiból kerültek ki.

Vecsés a XVIII. század végéig Pest-Pilis-Solt vármegye váci, majd pesti járásához tartozott. 1876-ban a Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye monori járásához sorolták. A XIX. század közepén felépülő mai Budapest-Szolnok vasútvonal, valamint Budapest 1873-as egyesítése fellendülést hozott a főváros környéke, így Vecsés számára is. Vecsés nagyközségi rangját 1950-ben elveszítette és csak 1969-ben nyerte vissza. Az újabb fellendülés a rendszerváltástól volt megfigyelhető a város életében. A községként működő Vecsés városi rangot 2001. július 1-jén kapott.

#### 2.1.1 Vecsés elhelyezkedése, térségi kapcsolatrendszere



1. ábra: Vecsés elhelyezkedése

Vecsés földrajzi szempontból a Duna teraszos völgymedencéjében helyezkedik el. Keleti oldalán a Gödöllői-dombsághoz tartozó vonulatok húzódnak, míg dél felé már a Duna-Tisza közötti hátság területe kezdődik. Vecsés város területe körülbelül 36,17 km<sup>2</sup>-t tesz ki.

Vecsés város a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, Budapest szomszédságában található. 2013-tól a Vecsési járás (Vecsés, Maglód, Üllő, Ecser) központja. Vecsés a fővároson kívül Ecser községgel (észak), Üllő (kelet) és Gyál (dél) várossal, valamint Felsőpakony nagyközséggel (dél) határos.

Vecsés város településhálózati kapcsolatrendszerét alapvetően meghatározza, hogy a pest megyei települések közül azok közé tartozik, amelyek a főváros agglomerációs övezetét alkotják. Elhelyezkedését tekintve Vecsés Budapest és az agglomerációs zóna dél-keleti részének találkozási pontjában található. Ezenfelül Vecsés része a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér térségét (a „Ferihegy-térséget”) alkotó 10 településnek.

A város agglomerációs helyzetének kihangsúlyozása elengedhetetlen, hiszen ez nagy mértékben befolyásolja a település demográfiai és gazdasági helyzetét, fejlődési lehetőségeit is. A Pest Megyei Területfejlesztési Kon koncepció 2014-2030 (továbbiakban: PMTK) alapján:

„Pest megye belső térszerkezetét sajátos kettősség jellemzi. A budapesti agglomeráció az ország közlekedési hálózata – részben az európai fő forgalmi irányokra szerveződő – sugárirányú elmeinek kiindulópontjaként, a gazdaság strukturális jellege és aktivitásának magas szintje, szellemi potenciálja révén, az új vállalkozások, valamint a külföldi tőkebefektetések irányultsága alapján az ország térszerkezetének kiemelt fontosságú részévé vált.



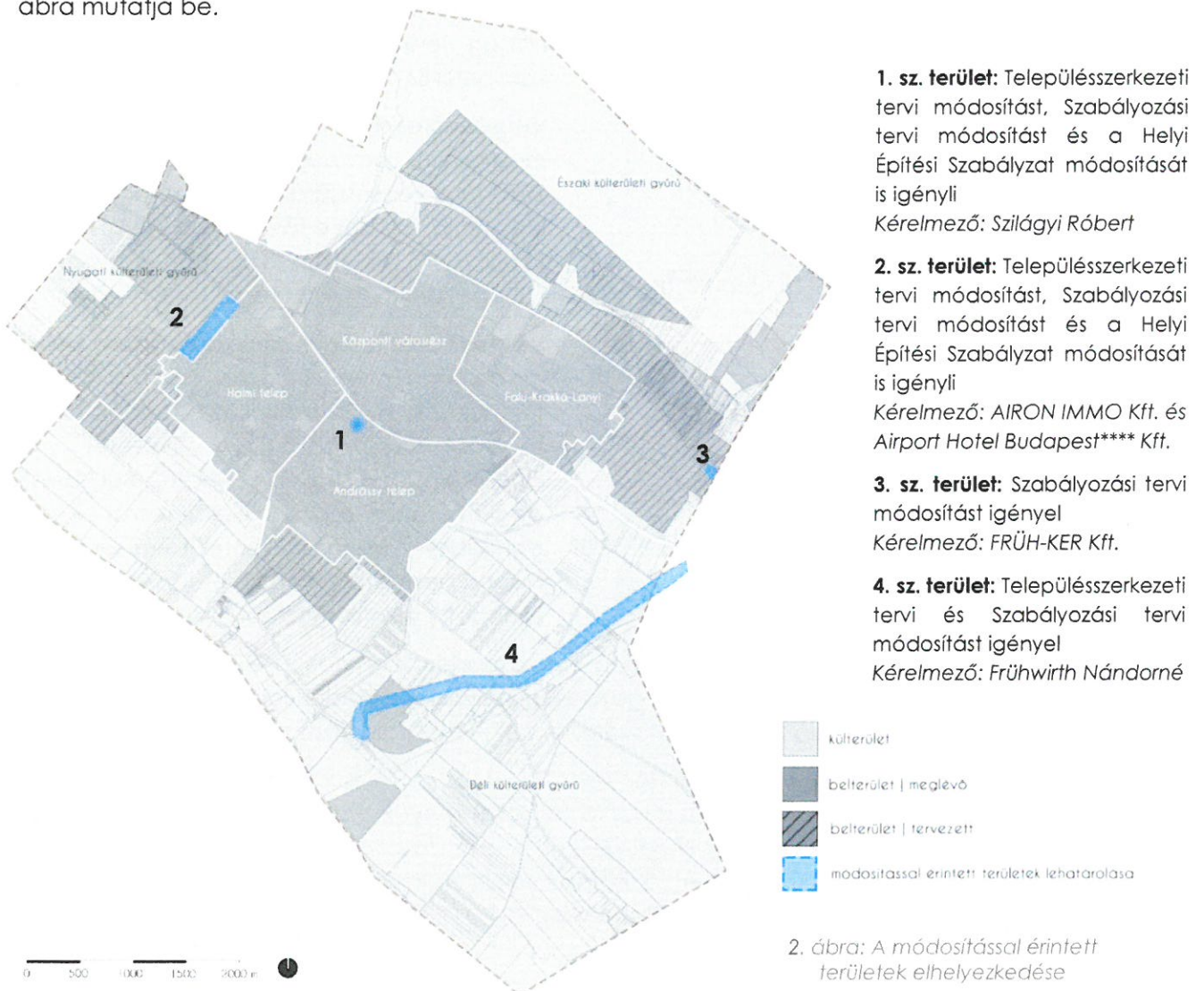
A főváros elhelyezkedése meghatározza a térség gazdasági struktúráját és a népesség területi elhelyezkedését is. A megye népességének növekvő hányada (több mint fele) a 80 településből álló agglomerációs övezetben él a főközlekedési utak, vasútvonalak mentén kialakult urbanizációs sávokban, ahol a települések ezekre a tengelyekre felfűződve helyezkednek el. Ezekben a térségekben úgy a népesség koncentrációja, mint a gazdaság fejlődésének mértéke is gyorsabb ütemű az átlagosnál.” (PMTK, 16.o.)

Vecses város megközelítése közúton, vasúton és légi úton egyaránt könnyen lehetséges. A településen több országos fő közlekedési útvonal is keresztülhalad, mint a 4. számú főút, az M4 autópályát, vagy az M0 autópálya. Vecsésen Budapesttel a fő közlekedési kapcsolatot az Üllői út biztosítja, mely kelet felé (400. számú út) Üllővel létesít összeköttetést. Ecserral a 3101-es (Új Ecséri út), míg Gyállal a 4602 számú út (Dózsa György út/Vecsesi út) biztosítja a város közötti kapcsolatát.

A vasútvonalak közül Vecses várost a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal érinti, melynek két megállója – Vecses vasútállomás: a központ közelében; Vecses-Kertekalja megállóhely: belterület keleti részén – található a város területén. Vecsésen helyezkedik el továbbá a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér egy része is, mely szintén jelentős gazdasági potenciállal ruházza fel a környező területeket.

### 2.1.2 A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai

Vecses városban 4 területen jelentkezett beruházói szándékból, vagy lakossági változtatási igényből származó településrendezési eszközöket érintő módosítás. A területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be.





### 1. számú módosítással érintett terület:

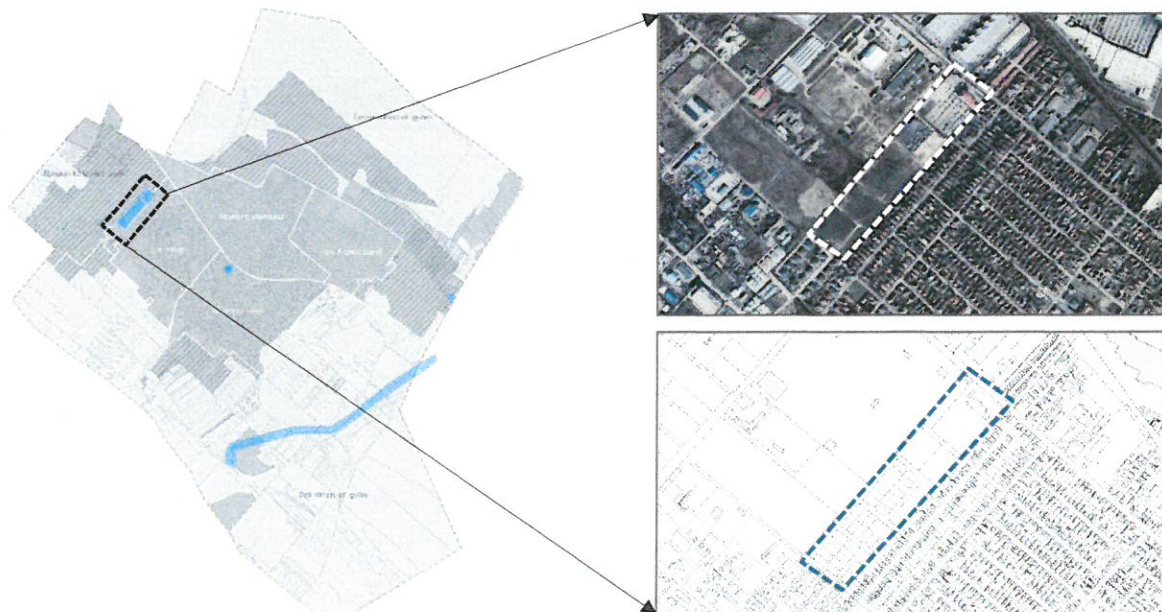
A módosítással érintett terület az Achim András utca 17., 5107 helyrajzi számú ingatlant foglalja magába, mely Vecsés „Andrássy telep” városrészének északi részén helyezkedik el. Az Achim András utca nyugat felé a Dózsa György útba köt, mely országos mellékút, és mely által észak felé elérhetővé válik a 400. számú út (Fő út), valamint dél felé Gyál. A vizsgált területtől gyaloglási távolságon belül (300 méter) elérhető a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal Vecsés vasútállomása.



3. ábra: 1. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

**Módosítási igény a területen:** A terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriából központi vegyes területfelhasználásba való átsorolása a következő tervezett paraméterekkel (legfeljebb 5 db önálló rendeltetési egység, max. 30% beépítettség, max. 6,50 m épületmagasság, min. 50% zöldfelületi mutató, max. 0,6 szinterületi mutató, több önálló főépület elhelyezésének lehetősége, az építési helyen belül az építési oldalon épületek 0-3,0 m közötti elhelyezhetősége)

### 2. számú módosítással érintett terület:



4. ábra: 2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése



A tervezési terület Vecses város nyugati részén a „Nyugati külterületi gyűrű” városrész keleti határán, és a „Halmi telep” városrész nyugati határán helyezkedik el. A tervezési terület a Lőrinci utca – Előd utca nyugati házsora – Széchenyi köz – belterület határa határolja. A Lőrinci utca települési jelentőségű út, mely által a Budapestre vezető Üllői út, a 4-es számú főút, valamint a városközpontba és Gyálra vezető Dózsa György út érhető el. A terület ezenfelül egy az Előd utcáról kialakított magánút (6161 hrsz), valamint délen a Vághy Kálmán utca felől közelíthető meg. Utóbbi közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Széchenyi utcával, mely szintén települési jelentőségű út.

**Módosítási igény a területen:** A 6118/11 hrsz-ú, Vi-SZ-14 építési övezetbe tartozó telek, valamint a 6168/10 hrsz-ú és 6168/13 hrsz-ú utak feleslegessé váló részeinek lakóövezetbe történő átsorolásra, biztosítva a gyalogos átjárást az Előd utca felé. A 6168/13 hrsz-ú magánút, a 6168/12 hrsz-ú és 6168/25 hrsz-ú telkek közötti szakasza lakóövezetbe történő átsorolásra. A 6119 hrsz-ú területre vonatkozó építési övezet paramétereinek módosítása oly módon, hogy a meglévő szálloda épületre még 2 szint ráépíthető legyen, de legfeljebb 18,00 m megengedett épületmagassággal.

**Kiegészítő módosítási igényként (4/a. sz.)** jelentkezett, részben ezen terület megközelítését is biztosító, 0152/44 helyrajzi számú közterület szabályozási szélességének növelése.

### 3. számú módosítással érintett terület:

A módosítással érintett terület a 031/36 helyrajzi számú telekre terjed ki, mely Vecses „Északi külterületi gyűrű” városrészében található. A vizsgált terület Vecses keleti határán, az Új Ecseri úttól keletre, a Maglódi (17.) -csatorna mentén, Üllő közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A terület megközelítése az Új Ecseri útról leágazó burkolt út segítségével történik, mely a hatályos TSZT-n települési jelentőségű útként ábrázolt. Az Új Ecseri út országos II. rendű főútként jelölt, mely délen a 400. számú útba köt, míg északon kapcsolatot létesít az M4-es autópályával és az M0 autópályával, valamint Ecserrel.



5. ábra: A 3. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

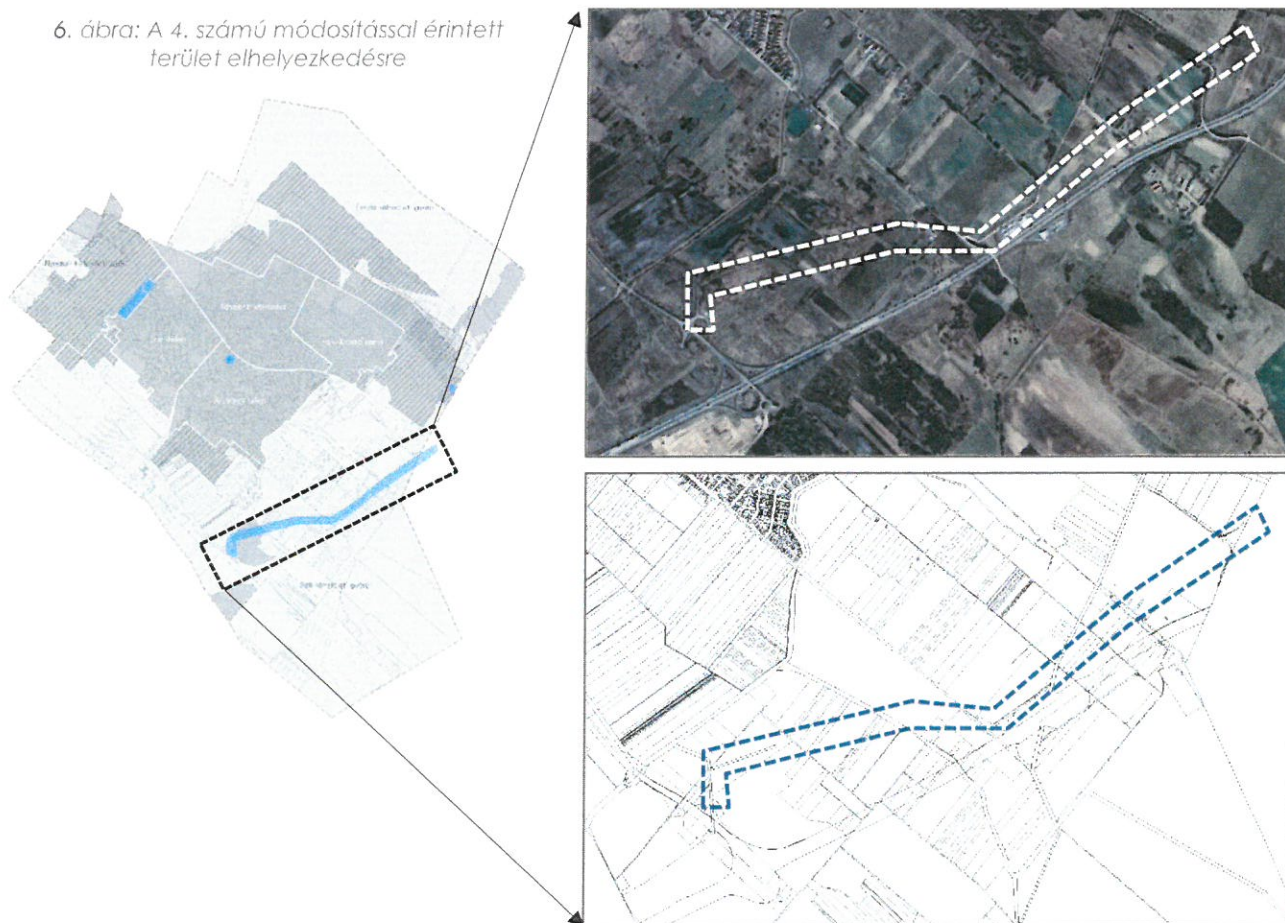
**Módosítási igény a területen:** A Szabályozási terven jelölt „zöldfelületként fenntartandó telekrész” törlése, valamint a telektömb építési övezeti átsorolása (Gksz-SZ-2 → Gksz-SZ-1).



#### 4. számú módosítással érintett terület:

A módosítással érintett terület Vecsés középső-déli részén húzódik a „Déli külterületi gyűrű” városrészben követve a TSZT-n szereplő, a települést átszelő tervezett agglomerációs út nyomvonalát. A tervezett út Gyál és Üllő között létesített volna kapcsolatot, csomópontot alakítva ki az Alacskai úttal, azonban a nyomvonal kijelölése tárgytalanná vált, így megszüntetése javasolt.

6. ábra: A 4. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése



**Módosítási igény a területen:** A 6125 és a 6126 hrsz-ú ingatlanok területén kijelölt 22 méteres szabályozási szélességű út nyomvonalának, szabályozási elemeinek megszüntetése, valamint a Településszerkezeti tervben szereplő tervezett agglomerációs út teljes nyomvonalának törlése tervezett.

