

Budapest, 2022. december




Projektszám: 1349

Veresegyház Város helyi építési szabályzata módosítását Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	<p><b>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.</b> Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p>
---	---

#### A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,  
irányító tervező és  
projekt menedzser:

  
**Pekár Zoltán**  
településtervezési vezető tervező

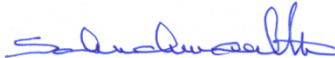
szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463  
tervezői jogosultság: TT/1

Megbízói konzultáció  
és korrektúra

**Jovanović Dragutin**

szakképesítés: Okleveles településmérnök

Ügyvezető igazgató:

  
**Schuchmann Péter**

Budapest, 2022. december

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS .....	3
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	5
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK .....	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	5
1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	5
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	5
1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	5
1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	5
1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések .....	5
1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	5
1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	5
1.5. Az épített környezet vizsgálata .....	6
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	9
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	9
1.1. Településrendezési javaslatok.....	9
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései .....	9
1.2.1. A változások bemutatása .....	9
1.2.1.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása .....	9
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása .....	9
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása.....	9
2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA .....	9
3. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	10
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK.....	11
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	15
III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT .....	15

Budapest, 2022. december



# BEVEZETÉS

## SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresegyház Város helyi építési szabályzata módosítását a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2022 novemberben kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A tervezési munka a szerződéskötést követően a szükséges adatbeszerzésekkel indult 2022 novemberben.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

Jelen tervezési feladat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-ban rögzítetteknek megfelelően helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításának az elkészítése. A terv elkészítésének kizárólagos célja az, hogy a HÉSZ egyes előírásai megváltozzanak.

A HÉSZ módosítás a munkaindító 294/2022.(X.20.) K.t. határozat alapján megkötött tervezési szerződés alapján csak az alábbi feladat elvégzésére terjed ki:

- 1 A zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések telepítése számának nagymérvű növekedése következtében, szükségessé és indokoltá vált a berendezések telepítésének szabályozása. Kérjük annak felülvizsgálatát, hogy milyen szövegezéssel kerülhet kiegészítésre a HÉSZ, például az alábbiak szerint:  
"A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezés, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet épületen kívüli elhelyezése csak a telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett."
- 2 A 28.§ {2} b) pontja, a 3 m-es hátsókerti távolság vonatkozásában az alábbiak szerint módosul:  
" csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhető el."
- 3 Szükségessé vált a 30. § (2) bekezdésének törlése, mely szerint:  
(2) Az elhelyezhető épület kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
- 4 A HÉSZ Gksz-1 övezetre vonatkozó 66. § előírásait olyan módon szeretnénk módosítani, hogy a szövegezés úgy változzon, hogy a 9597 hrsz. ingatlan beépítése zárt sorú lehessen.

A feladat a fenti képviselő-testület döntés alapján a HÉSZ szöveges módosítása, majd az egyszerűsített egyeztetési eljárásban való közreműködés. A módosítás kizárólag HÉSZ egyes előírásainak módosítására irányul. Az e feladatok elvégzése érdekében a hatályos HÉSZ vonatkozó részét módosítani kell, de a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet nem kell módosítani. A tervdokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekben említett egyszerűsített eljárás lefolytatásához készült el az (1) bek. b) pont bb) alpont szerinti előfeltétel együttes fennállása, azaz:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A tervdokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bek alapján a település önkormányzati főépítész feljegyzése alapján hozott képviselő-testületi határozat alapján, a munka jellegének megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készül el, azaz a tervdokumentációban csak a hatályos tervi megoldásokat módosító és azt alátámasztó városrendezési munkarészek készülnek el, egyéb szakági munkarész nem készül.

## TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

Munkafázis és részdokumentáció megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: munkaközi egyeztetési dokumentáció	2022. november
II. fázis: véleményezési és végső szakmai véleményezési dokumentáció	2022. december
III. fázis: önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció	később készül el
IV. fázis: véglegesített dokumentáció	később készül el

## TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

Általánosságban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg településrendezési típusú dokumentációk tartalmi követelményeit. Ezzel összefüggésben kiemeljük, hogy e rendeletben felsorolt tartalmak közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség alapján a mellékletek között csatolt önkormányzati főépítész nyilatkozat alapján meghozott képviselő-testületi határozat szerint csak a



szükséges fejezetek és csak a jelen tervmódosítás által megkövetelt mértékig készültek e, vagy kerültek korszerűsítésre, kiegészítésre. Ezzel összhangban több szükségtelen fejezet részben, vagy teljes egészében el is maradt.



# VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

#### 1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

##### ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT módosításával ezért az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTFK) településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

##### PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT módosításával ezért a Pest megyei Területfejlesztési Konceptió településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

#### 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Országos Területrendezési Tervről szóló része (továbbiakban: OTrT)
- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló része (továbbiakban: BATrT)
- A 10/2020. (VI.30.) PM Kgy. sz. rendelet Pest megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: PMTrT)

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT illetve az SZT módosításával, ezért nem kell vizsgálni sem az OTrT, sem a BATrT előírásait.

#### 1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

##### 1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A tervezett HÉSZ módosítással összefüggésben Veresegyháznak jelenleg nincs hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződése.

##### 1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

Az elvégzendő feladatot kiindulásként a munkaindító 294/2022.(X.20.) K.t. határozat alapján megkötött tervezési szerződésünkben rögzítettek határozták meg, melyet a bevezetésben már ismertettünk. Ennek lényege, hogy a hatályos HÉSZ-en négy témakörben kisebb horderejű tartalmi változtatások léphessenek életbe mielőbb. Azt a munkaközi egyeztetési anyagra adott válaszelemben megfogalmazott kérések pontosították. A konkrét szövegmódosítási javaslat a HÉSZ módosítást tartalmazó anyag részben található.

#### 1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

##### 1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes alábbi közvetlen tervelőzményeket használtuk fel:

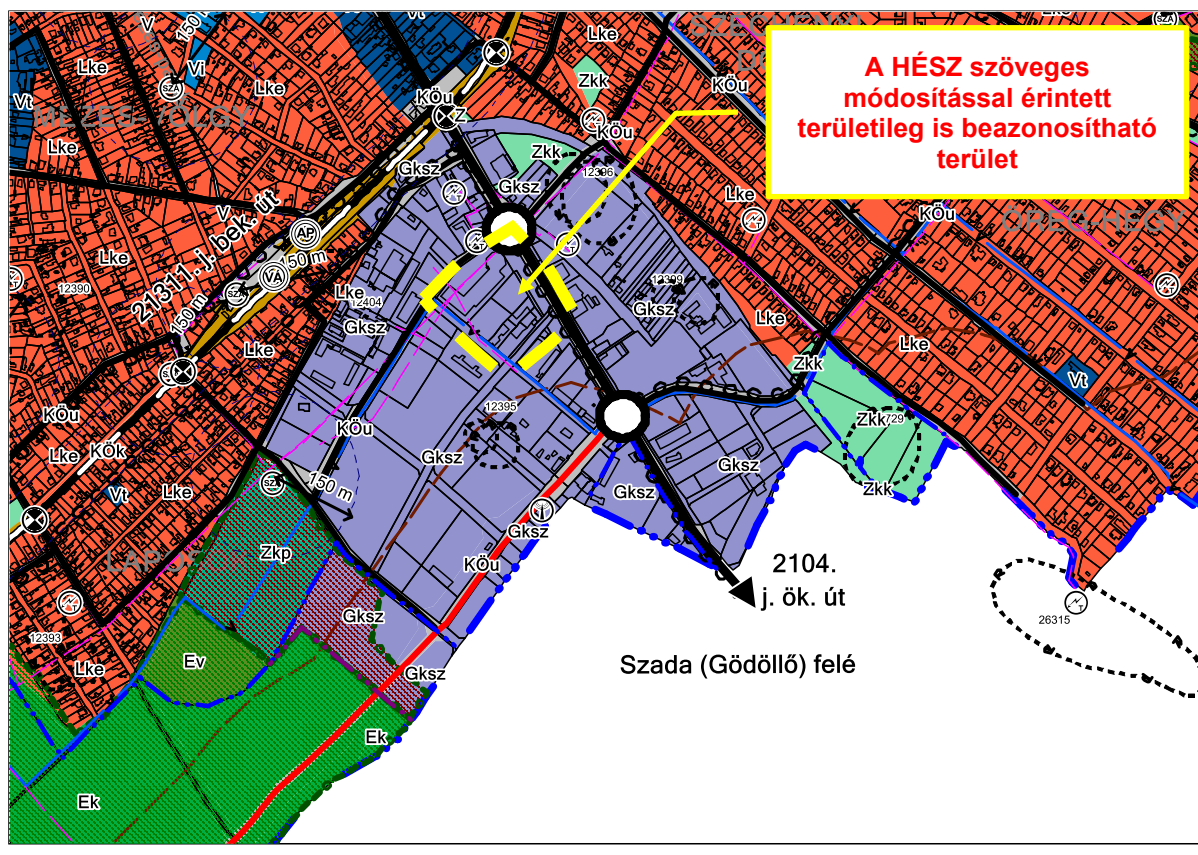


- A 200/2017. (XII. 20.) Kt. határozat Veresegyház Város Településképi Arculati kézikönyvéről (továbbiakban: TAK).
- A 28/2017. (XII. 21.) Ök. rendelet Veresegyház Város Településképeznek Védelméről (továbbiakban: TKR).
- A 18/2019. (III.04.) Kt. határozat Veresegyház Város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT).
- A 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról. (továbbiakban: HÉSZ és SZT).
- A 22/2019. (XI.21.) Ök. rendelettel módosított 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról.
- A 17/2020. (VIII.12.) Ök. rendelettel módosított 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról.
- A 20/2020. (IX.17.) Ök. rendelettel módosított 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról.
- A 15/2022. (IX.7.) Ök. rendelettel módosított 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról.

## 1.5. Az épített környezet vizsgálata

Az alábbiakban bemutatjuk a módosítással érintett területileg is beazonosítható területről készült kivonatokat, melyek bemutatják a terület jelenlegi jogi állapotát, elhelyezkedését, településszerkezeti tervi és övezeti besorolását. Az egyéb változási témaköröknek nem jellemző a területi kiterjedése, így e vonatkozásban nincs értelme vizsgálatok lefolytatásának.

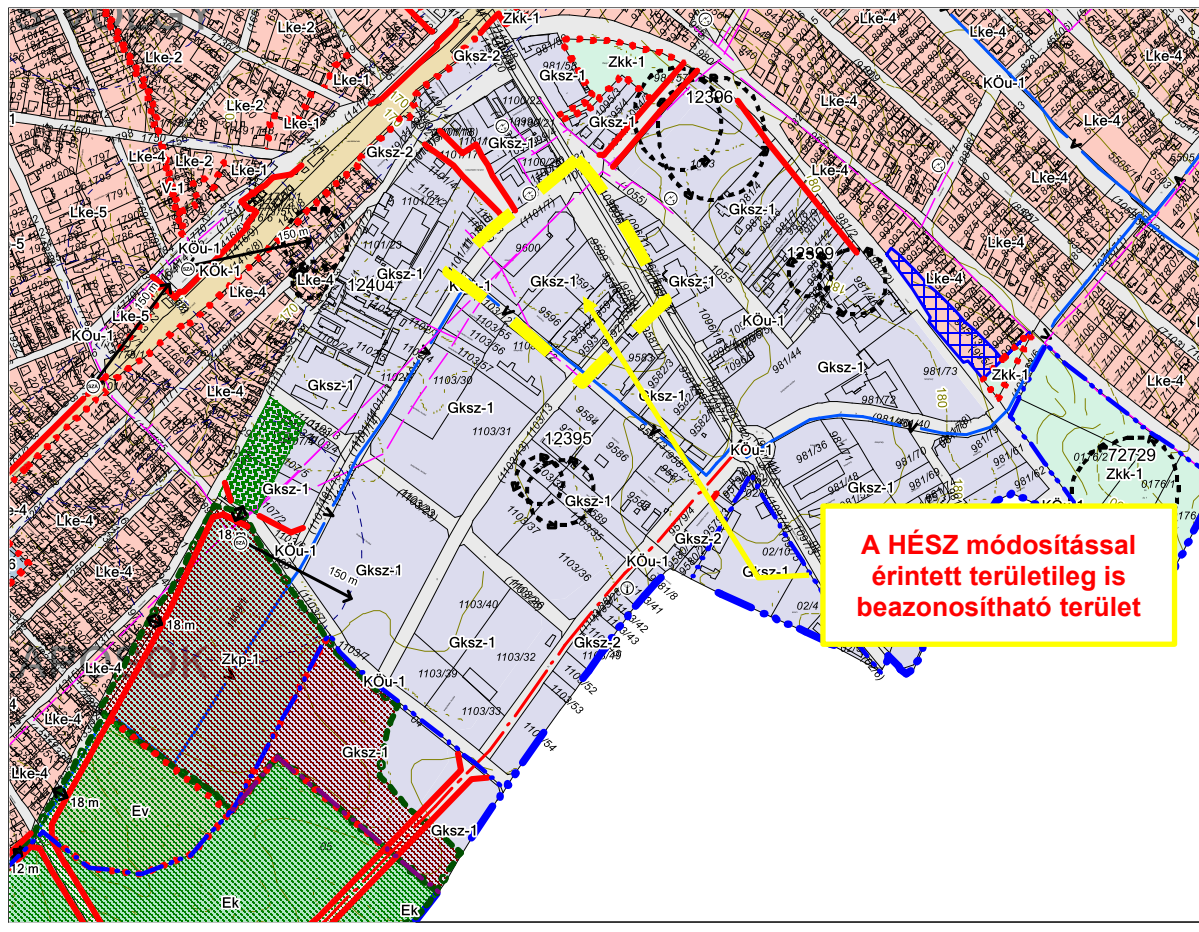
### Kivonat a hatályos TSZT jelű tervlapból a módosítással érintett területileg is beazonosítható terület lehatárolásával



A HÉSZ szöveges módosítással érintett területileg is beazonosítható terület jelenlegi területfelhasználási besorolása a hatályos településszerkezeti terv szerint Gksz. Ez a tervmódosítás miatt nem változik meg, tehát TSZT módosításra nincs szükség.



**Kivonat a hatályos SZT-1 jelű tervlapból a módosítással érintett területileg is beazonosítható terület lehatárolásával**

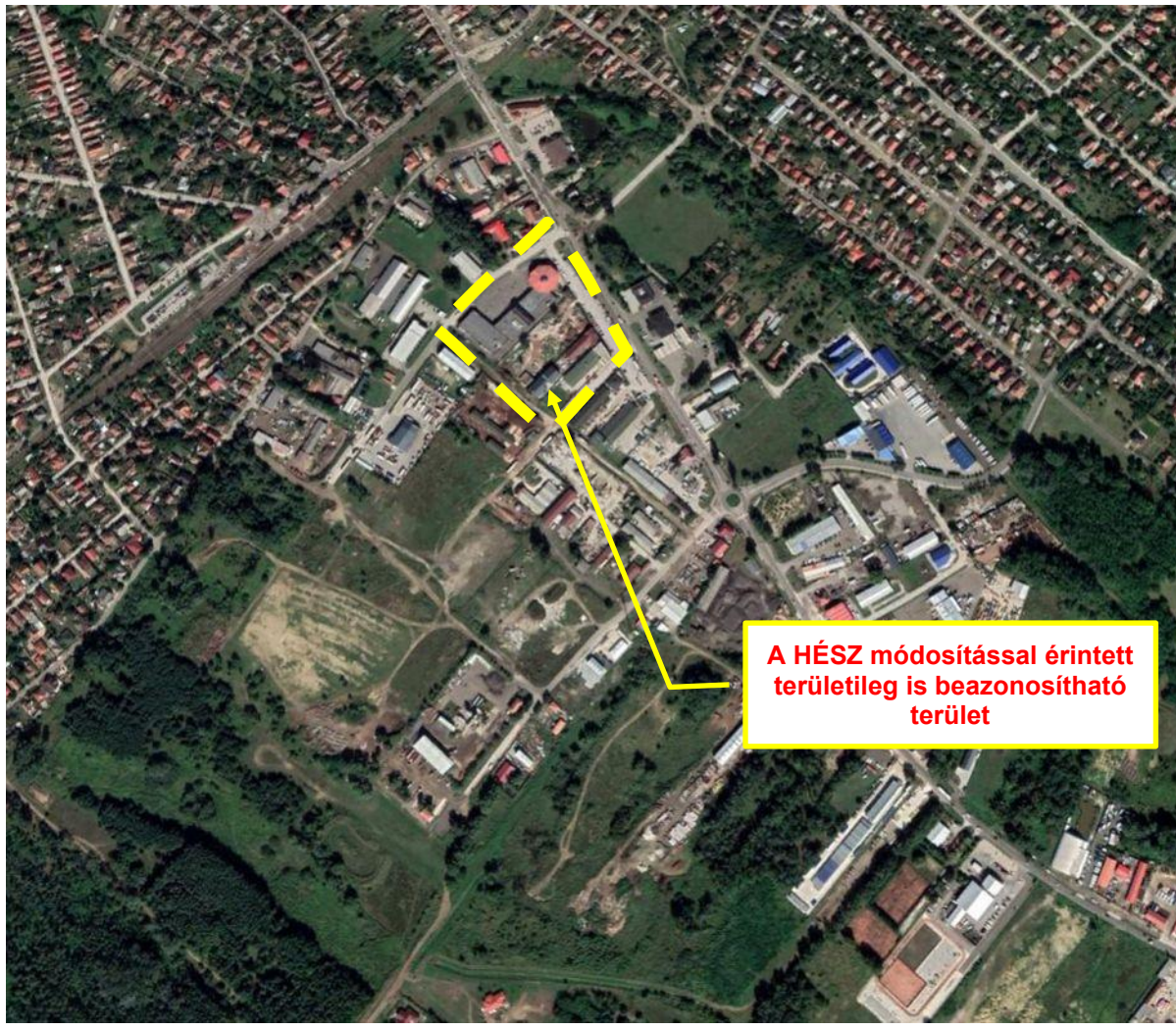


A HÉSZ szöveges módosítással érintett területek közül az egyik területileg is beazonosítható terület jelenlegi övezeti besorolása a hatályos szabályozási terv szerint Gksz-1. A tervmódosítás miatt övezeti besorolása, szabályozási vonal vagy egyéb rajzi szabályozási elem nem változik, csak a Gksz-1 övezet egyes övezeti paramétereit változtatják meg részlegesen a korábbi övezet paramétereikhez képest!





Google légifotó (2019 év végi állapot) a módosítással érintett területileg is beazonosítható terület lehatárolásával



A fenti kivonat bemutatja a módosítással érintett beazonosítható terület jelenlegi beépítését és a szomszédos területeken meglévő beépítést. A változtatással érintett ingatlanok állami, önkormányzati, magán és személyi tulajdonban vannak.



## II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

#### 1.1. Településrendezési javaslatok

A termódosítás során önkormányzati igényre csak a HÉSZ néhány előírása, négy témakörben változik minimálisan a későbbi ismertetésnek megfelelően.

Itt is ismét kiemeljük, hogy a hatályos TSZT rajzolata és leírása, továbbá az SZT rajzolata változatlan maradt, mert a módosítási igények miatt szükségtelen ezek korrekciója!

#### 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

##### 1.2.1. A változások bemutatása

###### 1.2.1.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása

A termódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, a TSZT nem.

###### 1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

A hatályos HÉSZ szövege minimálisan változik az önkormányzat által igényelt témakörökben, egyes tervezett beruházások megvalósíthatóságának elősegítése érdekében. Ennek megfelelően a HÉSZ tervezett változtatása szövegesen kizárólag az alábbiakra terjed ki:

- A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti, ezen belül a megújuló energiát hasznosító berendezések (pl. klíma berendezések és hőszivattyúk) kültéri egységeinek telepítési számának nagymérvű növekedése tapasztalható a városban. Ezek működése során a zajkibocsátás miatt a szomszédok között, sok esetben konfliktus keletkezik. A megnövekedett lakossági panaszok következtében, szükségessé és indokoltá vált e kültéri berendezések telepítésének szabályozása, azaz a telekhatárhoz képest, egy legalább 3,0 méter távolság megtartásának megállapítása.
- A napi építési gyakorlat miatt szükség van a hátsóterekbe telepített kerti építmények és kerti szerszámotárók elhelyezésében az eddigi 3,0 méteres hátsókert méret helyett 1,5 méteres hátsókeri távolságot megállapítására.
- Jelenleg már szükségesség vált a HÉSZ lakó övezetekre vonatkozó 30.§ (2) bekezdésének törlése, mely szerint az elhelyezhető épület kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhatott.
- A HÉSZ Gksz-1 övezetre vonatkozó 66. § előírásait olyan módon kívánja módosítani az önkormányzat, hogy a szövegezés módosításával a 9597 hrsz. ingatlan beépítése ténylegesen zárt sorú is lehessen. A Szadai úton, a Szinkron Kft. telephelye és a Triangoló épülete között ugyanis még egy üres telek maradt meg, melynél a településkép és utcakép kedvező kialakítása érdekében zárt sorú beépítési módra volna szükség. E módosítás azonban ne terjedjen ki a Gksz-1 övezet egyéb részeire, ahol változatlanul korábban szabályozott szabadon álló beépítés maradjon meg.

###### 1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

A termódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, az SZT nem.

### 2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A termódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, a TSZT és az SZT nem. Emiatt a tervi megoldások összhangja változatlanul biztosított:

- az országos és megyei területfejlesztési koncepciókkal,
- az országos és térségi, megyei területrendezési tervekkel,
- a hatályos településfejlesztési koncepcióval és
- a hatályos településszerkezeti tervvel.



### **3. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, a TSZT és az SZT nem. E változtatások következtében a hatályos egyéb alátámasztó munkarészek érvényessége nem változik, így ezek elkészítése, módosítása nem szükséges.



## **TERVIRATOK, MELLÉKLETEK**

- Főépítési nyilatkozat a dokumentáció tartalmáról (1 oldal)
- A munkaindító 294/2022.(X.20.) K.t. határozat (1 oldal)
- A munkaközi dokumentáció korigáláshoz és a tovább tervezéshez szükséges polgármesteri nyilatkozat (1 oldal)



## Veresegyház Város Önkormányzata Veresegyház Város Főépítésze

Levelezési cím: 2112 Veresegyház, Fő út 35.

Telefon: +36-28-588-646

web: [www.veresegyhaz.hu](http://www.veresegyhaz.hu)

E-mail: [titkarsag@veresegyhaz.hu](mailto:titkarsag@veresegyhaz.hu)

Hivatali kapu: KRID: 309048361 VHAZPH

Tárgy: Főépítési feljegyzés  
HÉSZ módosításhoz

Iktatószám: K/23738-7/2022.

### Főépítési feljegyzés a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására

Veresegyház Város 2019-ben jóváhagyott, jelenleg is hatályos, és 2022. szeptemberi módosítással jelenleg is jól karbantartott településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve, továbbá ezek megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei friss, komplex dokumentációként készültek el, jelenleg is alapvetően aktuális megállapításokat tartalmaz.

Veresegyház Város most következő helyi építési szabályzata módosítása során, a megvalósítani tervezett módosítások csak e hatályos komplex dokumentáció kis részét, és azt is csak részlegesen érintik. Emiatt a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljes körűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a helyi építési szabályzat terv módosításának elkészítése során a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmak közül értelemszerűen, csak azokat a témaköröket, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek.

Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Ez a feljegyzés Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására készült, és amelyet jóvá kell hagynia.

Veresegyház, 2022. október 5.

Zsigmond László  
Veresegyház Város Főépítésze



## K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. október 20-án megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

**294/2022.(X.20.) Kt. határozat:**

1. Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a város helyi építési szabályzatának módosítása elkészíttetését elindítja.
2. A módosítás a HÉSZ előírásainak szöveges - rajzi módosítást nem igénylő – módosítása, mely csak az alábbi konkrét témakörökre terjed ki:
  - a) A zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések telepítésszámának nagymérvű növekedése következtében szükségessé és indokolttá vált a berendezések telepítésének szabályozása. Kérjük annak felülvizsgálatát, hogy milyen szövegezéssel kerülhet kiegészítésre a HÉSZ, például az alábbiak szerint:

"A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezés, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet épületen kívüli elhelyezése csak a telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett."
  - b) A 28.§ (2) b) pontja a 3,0 m-es hátsókerti távolság vonatkozásában az alábbiak szerint módosul:

"csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhető el:"
  - c) Szükségesség vált a 30.§ (2) bekezdésének törlése, mely szerint:

Az elhelyezhető épület kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
  - d) A HÉSZ Gksz-1 övezetre vonatkozó 66.§ előírásait olyan módon szeretnénk módosítani, hogy a szövegezés úgy változzon, hogy a 9597 hrsz. ingatlan beépítése zártkörű lehessen.
3. Az előzőkkel összefüggésben a Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezés előkészítéséhez és mielőbbi megindításához szükséges egyéb technikai lépéseket mielőbb tegye meg.
4. Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tudomásul veszi és elfogadja a városi főépítész tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését. A HÉSZ módosítást ennek megfelelően kell elkészíteni.

Határidő: azonnal  
Felelős: Polgármester

Kmf.

**Garai Tamás sk.**  
jegyző

**Pásztor Béla sk.**  
polgármester

A kivonat hitelűl: Veresegyház, 2022. október 20.

  
**Garai Tamás**  
jegyző





## Veresegyház Város Polgármestere

Levelezési cím: 2112 Veresegyház, Fő út 35.

web: [www.veresegyhaz.hu](http://www.veresegyhaz.hu)

Telefon: +36-28-588-626

E-mail: [pal.nikoletta@veresegyhaz.hu](mailto:pal.nikoletta@veresegyhaz.hu)

Hivatali kapu: KRID: 309048361 VHAZPH

Ügyintéző: Pál Nikoletta  
Tárgy: Veresegyház Város Helyi Építési  
Szabályzatának módosítása egyszerű  
egyeztetési eljárásban.

Iktatószám: K / 23738-14 / 2022.

Hivatkozási szám:

Pestterv Kft.

Pekár Zoltán

Budapest

Kőfaragó utca 9.

1085

Tisztelt Pekár Zoltán Úr!

Veresegyház Város helyi építési szabályzatának egyszerű egyeztetési eljárásban történő módosításával összefüggésben készített, I. fázisú munkaközi dokumentációt áttekintettük. Kérem, hogy a dokumentációt az alábbiak szerint átdolgozni szíveskedjenek, melyet a módosítást követően elfogadottnak tekintek.

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019 (III.5.) önkormányzati rendelet 28.§-a kiegészül az alábbi új (6) bekezdéssel:  
„28.§ (6) A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is – a kertvárosias és a falusias lakóövezetekben épületen kívül történő elhelyezése – az egyéb szabályok betartásán túlmenően is, különös tekintettel arra, hogy a zajkibocsátás értéke a telekhatáron az előírt zajsztintet nem haladhatja meg – csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges.”
- (2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
"28.§ (2) b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:"
- (3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 30.§ (2) bekezdése törlése kerül.
- (4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 66.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
"66.§ (1) a) Beépítési mód: Zártosorú"
- (5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 66.§-a kiegészül az alábbi új (4) bekezdéssel:  
"66.§ (4) Az övezetben ténylegesen zártosorú beépítést eredményező beépítés az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a Szadai út, Rönk utca, Ipar utca, Mester utca által határolt területen belül valósítható meg. Az övezetbe tartozó egyéb ingatlanokon csak szabadonálló beépítés alkalmazása lehetséges."

Veresegyház, 2022. november 28.

Tisztelettel:



Pásztor Béla  
polgármester



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

## III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
6/2019. (III.05.) önkormányzati rendelete**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben említett partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési véleményének kikérésével - megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló módosító rendeletét:

### 1. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
*"28.§ (2) b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:*  
*ba) közműpótló műtárgy,*  
*bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop*  
*bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,*  
*bd) kerti építmény, fedett és oldalról nyitott gépkocsi beálló,*  
*be) állat ól, állatkifutó,*  
*bf) trágyatároló, komposztáló,*  
*bg) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló."*
- (2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:  
*"28.§ (6) A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - a kertvárosias és a falusias lakóövezetekben épületen kívül történő elhelyezése - az egyéb szabályok betartásán túlmenően is különös tekintettel arra, hogy a zajkibocsátás értéke a telekhatáron az előírt zajszintet nem haladhatja meg - csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges."*

### 2. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 66.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
*"66.§ (1) a) Beépítési mód: Zártsorú"*
- (2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 66.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:  
*"66.§ (4) Az övezetben ténylegesen zártsorú beépítést eredményező beépítés az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a Szadai út, Rönk utca, Ipar utca, Mester utca által határolt területen belül valósítható meg. Az övezetbe tartozó egyéb ingatlanokon csak szabadonálló beépítés alkalmazása lehetséges."*





**3. §**

Hatályát veszti a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 30.§ (2) bekezdése.

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**Pásztor Béla**  
polgármester

**Garai Tamás**  
jegyző

Záradék:

Ez a rendelet 2023. ....-én került kihirdetésre.

**Garai Tamás**  
jegyző