

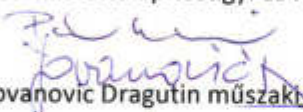



Veresegyház Város Polgármestere  
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel: 28-588-600; fax: 28-588-646

---

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. szeptember ~~1~~-i rendes/rendkívüli ülésére

- Tárgy:** Veresegyház Város Településfejlesztési koncepciójának, Településszerkezeti Tervének, Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzata módosításának elfogadása
- Készítette:** Pál Nikoletta építésügyi és főépítési ügyintéző
- Látta:**   
Jovanovic Dragutin műszaki osztályvezető
- Ellenjegyzi:**   
Garai Tamás jegyző
- Tárgyalja:** Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

## Előterjesztés

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Veresegyház Város Önkormányzata 48/2019.(III.19.) és 13/2020.(III.30.) határozatával döntött a Településfejlesztési Koncepció megalkotásáról, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításáról.

Pestterv Kft. elkészítette Veresegyház város Településfejlesztési Koncepcióját, a Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosításának rajzi és szöveges anyagát.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a partnerségi egyeztetés és a Kormányrendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, valamint a szomszédos települési önkormányzatok részéről véleményezés megtörtént.

A Képviselő testület a 171/2022.(VI.21.) Kt. határozatban a partnerségi egyeztetés és véleményezés eredményét tudomásul vette és jóváhagyta a tervdokumentáció véglegesítését.

Ezt követően a dokumentációt megküldtük az Állami Főépítésznek szakmai véleményezésre. Az Állami Főépítész 2022. augusztus 25. napján kelt, PE/AF/00213-7/2022. számú záró szakmai véleményében a dokumentációt, a rendelet-tervezetet és mellékletei tartalmi kialakítását megfelelőnek tartja, azzal kapcsolatban további észrevételt nem tesz.

A fentiek alapján Településfejlesztési Koncepció, valamint a Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat rendelete elfogadásra alkalmas.

A fentiek alapján kérem a két településrendezési eszköz elfogadását.

Veresegyház, 2022. augusztus 26.

  
Pásztor Béla  
polgármester

Melléklet:

1. sz. melléklet: Veresegyház Város Településfejlesztési koncepciója
2. sz. melléklet: Veresegyház Város Településszerkezeti Terve, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat rendelet tervezete
3. sz. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye

**Határozati javaslat:**

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés mellékletét képező Veresegyház Településfejlesztési Konceptiót.
2. A Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés mellékletét képező Településszerkezeti Tervét.

Határidő: azonnal

Felelős: Pásztor Béla polgármester

**Rendeletalkotási javaslat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a \_\_\_\_/2022.(....) számú rendeletét a Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) számú rendeletének módosításáról.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet  
módosításáról szóló ..../2022.(.....) önkormányzati rendelethez**

**1. Társadalmi hatások**

A rendeletmódosítás társadalmi hatása alapvetően pozitív. A lakó-, gazdasági- és ipari övezetek hatékonyabb hasznosítását eredményezi és ezáltal a városban a gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató kínálat növekszik.

**2. Gazdasági, költségvetési hatások**

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok értékesítése hatékonyabbá válik, a város adóbevételei és gazdasági potenciálja növekszik.

**3. Környezeti hatások, egészségügyi következmények:**

A rendeletmódosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

**4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendeletmódosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogalkotás elmaradásának következménye várhatóan a további beruházások elmaradása.

**6. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet módosításával a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

## K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2019. március 19-én megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

### 48/2019.(III.19.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja az új Településfejlesztési Koncepció elkészítését.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Korm. rendelet és Partnerségi egyeztetési szabályzatban foglaltak szerint folytassa le az egyeztetési és véleményezési eljárást.


Felelős: polgármester  
Határidő: folyamatos

kmf.

Garai Tamás sk.  
jegyző

Pásztor Béla sk.  
polgármester

A kivonat hiteléül: Veresegyház, 2019. március 19.

  
Garai Tamás  
jegyző



**13/2020.(III.30.) Polgármesteri határozat:**

A Magyarország Kormánya által, a 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva, az alábbi döntést hozom:

1. Veresegyház Város Képviselő-testülete nevében eljárva szükségesnek tartom a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet, a Település Szerkezeti Terv és Szabályozási Terv módosítását.
2. Hozzájárulok a Helyi Építési Szabályzat, a Település Szerkezeti Terv és Szabályozási Terv módosítására irányuló teljes eljárás megindításához.

Határidő: folyamatos  
Felelős: Pásztor Béla polgármester

kmf.

  
Garai Tamás  
jegyző

  
Pásztor Béla  
polgármester

Veresegyház Város Önkormányzata



## **Veresegyház Város Településfejlesztési koncepciója**

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 30.§ (7) és (8), valamint 38. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint lefolytatott tervezézetési eljárás során érkezett vélemények alapján átdolgozott, Képviselő-testületi elfogadásra előterjesztett változat (szerződés IV. fázis szerinti dokumentáció)



2022. július

Készült: **Veresegyház Város Önkormányzata megbízásából**  
2112 Veresegyház, Fő út 35.

Készítette:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
Tervező és Tanácsadó Kft.**  
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.  
Tel: 267 05 08, 267 70 78  
www.pestterv.hu

Felelős  
tervező:

**Károlyi János**  
vezető tervező  
okl. geográfus, okl. szociológus  
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017  
tervezői jogosultság: TR

Veresegyház  
Város  
Önkormány-  
zata részéről:

**Pásztor Béla**  
polgármester

**Zsigmond László**  
főépítész

**Jovanovic Dragutin**  
műszaki osztályvezető

PESTTERV  
Kft  
ügyvezető  
igazgató:

**Schuchmann Péter**

Veresegyház - Budapest, 2022. július



**TARTALOM**

<b>1. BEVEZETÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. JÖVŐKÉP .....</b>	<b>5</b>
2.1. Veresegyház jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan .....	5
2.2. Jövőkép a város térségi szerepköreire vonatkozóan .....	6
2.3. Településfejlesztési elvek .....	7
<b>3. CÉLOK.....</b>	<b>9</b>
3.1. Veresegyház fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok, alcélok meghatározása.....	9
3.1.1. Átfogó cél: A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja.....	9
3.1.2. Átfogó cél: Intézményi fejlesztések, a település ellátórendszereinek javítása .....	10
3.1.3. Átfogó cél: A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése .....	15
3.1.4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat	18
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata .....	22
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	23
<b>4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ .....</b>	<b>24</b>
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása .....	24
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .....	29
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére .....	30
<b>5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE.....</b>	<b>32</b>
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer .....	32
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére .....	33

## 1. BEVEZETÉS

Veresegyház város jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója 2003-ban készült (Készítő: PESTTERV Kft) és került elfogadásra Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete által.

Az azóta eltelt több mint másfél évtized során számos jelentős változás következett be a városban, a járásban, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Budapesti Agglomerációban és Pest megyében lezajlott változásokat is. A hatályos jogszabályi környezethez igazodó, tartalmában is megújított településfejlesztési koncepció elkészítése így több okból is időszerű és szükséges. Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai és az újbóli fejlődés lehetőségei, a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Veresegyház Város Önkormányzata, hogy módosítja és a hatályos jogszabályi tartalmi és formai elvárásokkal összhangba hozza településfejlesztési koncepcióját. A módosított településfejlesztési dokumentum támaszkodik egyrészt az önkormányzat jelenleg hatályos településfejlesztési koncepciójára, illetve az elmúlt időszakban készült egyéb településfejlesztést befolyásoló ágazati, szakpolitikai koncepciókra, tervekre, programokra és figyelembe veszi mindazokat a körülményeket, amelyek a település fejlesztésére hatással lehetnek. Mindezek együttesen beépülnek a hatályos jogszabályi követelmények szerint módosított településfejlesztési koncepcióba.

A településfejlesztési koncepció széleskörű, a 314/2012. Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálaton alapszik. Az abban feltárt folyamatok, trendek és helyzetkép megállapításai megfelelő alapként szolgálnak a jelen koncepció elkészítéséhez is.

Veresegyház város településfejlesztési koncepciójának meghatározása az agglomerációs és a járási (kistérségi) összefüggések, valamint a tágabb térségi hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Veresegyház kapcsolódjon a Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye hatályos területfejlesztési koncepciójának és területfejlesztési programjának releváns célkitűzéseihez illetve programpontjaihoz, és a megyei Integrált Területi Programban foglaltakhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

A településfejlesztési koncepció megalapozása, előkészítése során megtörtént a település fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása. Az elkészült dokumentum célja és feladata a város jövőképeinek megfogalmazása és a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd az elkövetkező időszak települési szintű ágazati fejlesztéseivel és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési dokumentumok nélkül a város felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság hatékony fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai partnerségen alapulnak.

## 2. JÖVŐKÉP

### 2.1. Veresegyház jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

#### Társadalmi jövőkép

- Veresegyház vonzó, minőségi élettér az agglomeráció keleti szektorában, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően kedvelt agglomerációs település.
- Középfokú és alapfokú igazgatási, oktatási-nevelési, egészségügyi, szociális ellátási, kulturális és sport funkciói magas színvonalon biztosítottak saját lakossága, de a térségben élők számára is.
- A város ellátó intézményrendszere az ütemezett kapacitásbővítésnek és a folyamatos fejlesztéseknek köszönhetően a mindenkori lakónépesség ellátását teljes körűen képes biztosítani.
- A város mindenkori erőforrásai biztosítják a lakosság kiváló életminőségét megalapozó intézményi ellátórendszer és műszaki infrastruktúra hálózatok magas színvonalú működtetését és a folyamatos fejlesztéseket.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít, az idősebb korosztály is megbecsülésben él.
- Változatos és színvonalas kulturális programkínálatot nyújt egész évben, emellett aktív közösségi élettel, a tevékeny civil szervezeteknek is köszönhetően gazdag közösségi rendezvényekkel rendelkezik.
- Sportéletében a versenysport mellett folyamatosan bővülő lehetőségeket nyújt a tömegsport, szabadidősport, egyéni sportolás számára, aktív sportélettel és jó színvonalú kültéri és beltéri sportolási lehetőségekkel rendelkező egészséges város.
- A társadalom közösségi ereje növekszik, az újonnan kialakult és folyamatosan benépesülő településrészekben élők is bekapcsolódnak és aktív részeseivé válnak a város életének.
- Népi hagyományait aktívan ápolja, épített örökségét és kulturális értékeit megőrzi.

#### A település gazdasági jövőképe

- Veresegyház az agglomerációs keleti szektorának meghatározó gazdasági és foglalkoztatási központja.
- A város diverzifikált gazdaságában a legmodernebb high tech iparágak, a K+F és egyéb versenyképes ágazatok dominálnak.
- Veresegyház a Budapesti Agglomeráción belül is a legdinamikusabb gazdasági központok közé tartozik, ezáltal az itteni cégek, vállalkozások működési feltételei és eredményessége javul, újabb vállalkozások települnek be.
- A budapesti és az agglomerációs munkaerőpiac felvevő képessége mellett a helyi munkalehetőségek tovább bővülnek.
- A munkavállalók egy része továbbra is a Budapesti munkaerőpiacon találja meg megélhetését, ehhez az ingázás jó színvonalú feltételei biztosítottak.
- Korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató központjaiba, elsősorban Budapestre és Gödöllőre.
- A város három ipari zónájában további ipari, gazdasági területek jönnek létre.

- Javulnak a távmunka és a kiegészítő foglalkoztatási formák feltételei, ami az ingázás mérséklését is elősegíti.
- Az idegenforgalmi vonzerő felépítése folyamatos, több különleges turisztikai helyszínt is kínál, a látogatószám növekszik.
- A turizmus és a vendéglátás helyi foglalkoztatásban betöltött szerepe és jövedelemtermelő képessége egyaránt növekszik.

### A táji, természeti és épített környezet jövőképe

- Veresegyház a jövőben is hatékonyan kihasználja sokrétű erőforrásait. A természeti környezetét és épített értékeit, hagyományait megőrző, azt fenntartható módon fejlesztő város.
- A város beépített területeit tagoló zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- Külterületen jelentősebb új erdőtelepítések, belterületen pedig minierdők és közparkok létesülnek, javítva ezzel a biológiai aktivitás mértékét.
- Az ipari, gazdasági területek közelében a lakó, valamint a mezőgazdasági területek zavartalanságát véderdő sávok biztosítják.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A mezőgazdasági termelésben a környezetkímélő ökológiai alapú gazdálkodás nagyobb teret nyer.
- Az ökológiai funkciójú területek megőrzése biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A város komplex, vízgyűjtőalapú vízgazdálkodással felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. A felszíni vizek helyben tartásával, szétterítésével és indokolt esetben elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.

### 2.2. Jövőkép a város térségi szereköire vonatkozóan

- A Veresegyházi Többcélú Kistérségi Társulás központi településeként igazgatási, intézményi központi szerepköröket tölt be. Saját lakossága mellett a térségben élők számára is számos alap- és középfokú szolgáltatást biztosít az igazgatás, hivatali ügyintézés, oktatás-nevelés, egészségügy, kereskedelem és szolgáltatások terén.
- Mikrotérségi foglalkoztatási központ az agglomerációs övezeten belül, de egyes iparágakban a szakképzett munkaerőigényeit Budapestről biztosítja. Munkaerőkibocsátó és felvevő is egyben.
- Intézményi központi funkciói mellett kereskedelmi szolgáltatásai, a kultúra és sport terén nyújtott szolgáltatásai is több környező település számára elérhetőek.
- A város külső és belső közlekedési kapcsolatai javulnak, közlekedési csomópont szerepet tölt be az észak-déli és a kelet-nyugati forgalmi irányok találkozásában.
- Több térségi jelentőségű idegenforgalmi nevezetességet kínál, amelyek rendszeres és nagy számú látogatót vonzanak Budapestről és a tágabb környezetéből egyaránt.
- Kulturális rendezvényei sokszínűek, amelyek vonzerőt jelentenek a tágabb térségben élők és a budapestiek számára is.

Fentiek összefoglalásként Veresegyház jövőképe:

**„VERESEGYHÁZ A JÖVŐ VIRÁGZÓ VÁROSA”.**

### 2.3. Településfejlesztési elvek

- A fejlesztések során prioritást élvez, hogy **Veresegyház egy különleges, egyedi léttér**, ahol harmóniában megférnek a fejlődő lakóterületek, a csúcstechnológias iparágak, és a turizmus rekreáció különleges helyszínei.
- A fejlesztés integrált szemlélettel történjen, azaz az egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett **integrált megoldások** alkalmazására kerüljön sor a fejlesztési célok szolgálatában.
- A településfejlesztés vezérelve a mennyiségi fejlődést felváltó **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a népessége számára hosszú távon is ideális lakókörnyezetet biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése Budapest szomszédságában.
- A város mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a környezeti elemek kedvező állapota, és a **lakó funkció és az idegenforgalom kedvező feltételei** megőrzésének lehetőségét, se a települési környezetminőség javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Veresegyház fenntartható fejlesztésének lehetőségét**. A településfejlesztésben az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.
- Harmonikus, **kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása**, a már megvalósult eredmények és a tervezett fejlesztések biztonságos fenntartásához és a település üzemeltetéséhez szükséges gazdasági, szellemi és szervezeti háttér biztosítása.
- Veresegyház váljon a lehetőségekhez képest **kompakt településsé**, azaz a területével felelős módon történő gazdálkodás, optimális területfelhasználásra törekvés, megújításra törekvés, új beépítésre szánt területek kijelölésének minimalizálása, az ún. barnamezős területek és a belső városrészek megújítása jellemezze a településszerkezet alakítását.
- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban a **veresegyházi polgárok** és a helyi gazdaságban tevékenykedő különböző tőkeerősségű **vállalkozások érdekeit** kell, hogy szolgálja. Ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó, vagy bővítendő funkciók, további intézmények, szolgáltatások, valamint a gazdaságfejlesztés számára feltétlenül indokolt új területek ütemezett bevonásával és igényes kialakításával, vagy régiók újrastrukturálásával történjen.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja az **itt élők életminőségének javítása**. Az e céllal összefüggő intézményi, infrastrukturális, településképi új fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).

- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a mindenkori uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. A **külső források bevonása mellett**, az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

A településfejlesztési elveket és a város átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazzuk meg. Ezeket a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat foglalja össze, illetve írja elő.

### 3. CÉLOK

#### 3.1. Veresegyház fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok, alcélok meghatározása

##### 3.1.1. Átfogó cél: A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja

###### Koordinált és visszafogott növekedés, a népességszám stabilizálása

Veresegyház lakónépessége az elmúlt 18 évben átlagosan évi 5 százalékkal növekedett, 20 év alatt gyakorlatilag megduplázódott. A településfejlesztési politika célkitűzése szerint elő kell segíteni a **lakónépesség növekedési mértékének lassítását**. Rövid időn belül pedig el kell érni, hogy a népességszám stabilizálódjon. Veresegyházon nem cél a népességszám befagyasztása, de a **koordinált és visszafogott növekedés** feltételeinek biztosítása szükséges. A további jelentősebb mértékű népességnövekedés nem kívánatos. A népesség számának befolyásolásában a településrendezési terv csak közvetett eszközkészlettel rendelkezik, ezért a rendezési terv megalapozására készült településfejlesztési koncepció is csak irányelveket, kívánatos célállapotot fogalmazhat meg.

A ma jogszerűen beépítésre szánt területként számon tartott lakó célú területeken kialakított és kialakítható telekszámok alapján reálisan az becsülhető, hogy Veresegyház népessége még tovább fog növekedni. Viszont konszenzuson alapuló településfejlesztési cél, hogy a lakónépesség az elkövetkező 10 évben **25 és 30 ezer fő között maradjon**. A lakónépességnek ez a nagyságrendje közelíti a fenntarthatóság felső határát Veresegyházon, ezért a fejlesztési koncepció javaslata szerint ezt a lélekszámot **meghaladó népesség Veresegyházon már nem kívánatos**. A 25-30 ezer fő közötti távlati népességszám is megkíván számos intézményi és infrastrukturális fejlesztést.

A városban élők számának alakításában a belső és külső (agglomerációs) tényezők egyaránt szerepet játszanak. A lakónépesség gyarapodása két forrásból adódhat, egyrészt a település belső megújuló képességéből, másrészt a Veresegyházra irányuló beköltözések dinamizmusából. Ez utóbbi a meghatározó Veresegyház esetében.

Veresegyház népességének az elmúlt több mint két évtizedben kimutatható látványos növekedése alapvetően az agglomerációs lét táplálta intenzív beköltözések eredménye. Azonban a beköltözők életkorbeli összetétele, és tipikus családszerkezete következtében a város lakónépessége a beköltözések számának elapadása után is még növekedni fog, elsősorban már a természetes reprodukciónak köszönhetően. A településrendezés a beköltözések mértékének – a rendelkezésre álló lakóterületekkel történő - szabályozása terén rendelkezik eszközökkel, de a természetes reprodukcióból táplálkozó népességnövekedés befolyásolása rendezési eszközökkel alig lehetséges.

###### Ingtalanpolitika a kontrollált növekedés érdekében

A város további növekedése szabályozásához az szükséges, hogy az Önkormányzat - a készülő új településrendezési tervben rögzítettek következetes betartásával - éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a Veresegyházra irányuló betelepülések számát korlátozó módon képesek szabályozni. Az Önkormányzat tudatosan tervezett

ingatlanpolitikával, a **telekkínálat szabályozása** útján - egy bizonyos fokig - hatékonyan irányíthatja a beköltözések mértékét.

**Veresegyházon a lakásszám – és ezzel szoros összefüggésben a lakosság szám - növekedési ütemét korlátok közt kell tartani területfelhasználási, településképi, településüzemeltetési és fenntarthatósági szempontból egyaránt.** A már korábban kijelölt lakóterületek igénybevétele szempontjából a település közel megtelt. A jövőben lényegesen kisebb mértékben kíván a város új lakóterületeket kijelölni. A népesség további növekedése a már kijelölt, de még igénybe nem vett lakóterületek folyamatos benépesülésével évekig kitart. **További új lakóterületek kijelölése csak a korábbinál nagyságrenddel kisebb mértékben** célszerű. Amennyiben az új településrendezési eszközökben a mérsékelt lakóterület kijelölések érvényesítése megtörténik, úgy az elmúlt két évtized túlzott népességnövekedése visszafogható.

A város elért egy bizonyos nagyságrendet népességszámban és területi kiterjedésben is. A jövőben a további nagyszámú népesség bevonása helyett egyre inkább a **meglévő lakosság belső igényeinek kielégítése** a cél.

Veresegyház élhetőségének megtartása és további javítása szükséges. A már megtörtént lakóterületi bővítések intézményi kapacitásokkal és műszaki infrastruktúrával való követése a lakás célra beépíthető területek kiterjedésének szigorú **kontrollját**, és a népességszám stabilizálásának szükségességét támasztja alá. Ennek érdekében az új lakóterület kijelölések helyett a **belső területek intenzitásának növelése** támogatandó. A város új településrendezési eszközeit is megalapozó fejlesztési koncepció újabb lakó célú beépítésre szánt területek kijelölését alapvetően nem, csak indokolt esetben és mennyiségi kontroll mellett támogatja.

A belső korábban beépült városrészekben a beépítési intenzitás növelésének lehetővé tétele új terület igénybevétel nélkül is további beköltöző népesség befogadását biztosíthatja. Emellett számolni kell azzal is, hogy a belső, régi településrészekben több régi ingatlan tulajdonviszonyaiban történő változás következtében eleve nő a lakosság száma, mivel az új tulajdonosok többsége fiatal, nagyobb létszámú, mint a korábbi egy-két fővel lakott ingatlanok esetében. Összességében tehát **területtakarékos ingatlanpolitikával** a népességszám mérsékelt növekedése keretek között tartható.

### **3.1.2. Átfogó cél: Intézményi fejlesztések, a település ellátórendszereinek javítása**

#### Az intézményhálózat kapacitásainak bővítése és az ellátás minőségi fejlesztése

A gyermeklétszám tartós növekedése előrevetíti az oktatás-nevelés helyi intézményeivel kapcsolatos kapacitásbeli és minőségi fejlesztési igényeket. A város intézményhálózata korszerű és folyamatosan fejlesztés alatt áll. Erre szükség is van, mivel a város intézményei kapacitásuk felső határán üzemelnek. A lakónépesség várható további gyarapodása egyes intézmények bővítését, illetve újak megvalósítását igényli. Ezért a **nevelési és oktatási intézmények kapacitását növelő beruházások** megvalósítása az elsődleges cél.



Intézményhálózat fejlesztése terén a legfontosabb beruházás a tervezett új iskola megvalósítása. A **Ligetek déli oldalán** elhelyezkedő un. TSZ major területén egy **24+4 tantermes általános iskola építése** a közeljövőben (3 éven belül) megvalósítandó, állami és önkormányzati beruházásban. Az új iskola mintegy 10.200 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel rendelkezik majd. A beruházáshoz az Önkormányzat 2 ha-os telket biztosít, és vállalja a terület közművesítésével járó feladatokat is. Az útépitést és a közterületen elhelyezendő parkoló kapacitás bővítését is megvalósítja az Önkormányzat.

Az un. alternatív (Waldorf, Montessori, stb.) iskolák számára az önkormányzat telket tervez értékesíteni, építésükbe beruházni nem kíván. Az egyházi fenntartású iskolák számára is az önkormányzat telket tervez értékesíteni, de építésükbe beruházni nem kíván.

A növekvő gyermeklétszám miatt az elkövetkező 2-3 évben szükséges és tervbe is van véve az **óvodai kapacitás 2 foglalkoztatóval történő bővítése**. Az óvodai kapacitás bővítése a Széchenyi téri óvoda 2 foglalkoztatóval való bővítésével valósul meg, 3 éven belül.

A további intézmény fejlesztések terén szükséges a bölcsődei kapacitás növelése. A fejlesztés a meglévő önkormányzati **bölcsőde 2 csoportszobával való bővítésével** tervezett, 3 éven belül. A bölcsődei férőhelyek bővítése esetében a családi napközik is alternatívát jelentenek.

Tekintettel arra, hogy a bölcsőde és az óvodák nagy része aránylag új épület, a többi önkormányzati fenntartású nevelési intézmény még az elmúlt 4 évben átesett egy nagyobb felújításon, korszerűsítésen, ilyen jellegű beruházásra nincs szükség.

Hasonló módon a város egyéb közintézményei esetében is biztosítani kell a megnövekvő lakónépeség miatt szükségessé váló bővítés területi feltételeit.

A városban az egészségügyi és szociális ellátó rendszer intézményei kiépültek. A **házi orvosi és gyermekorvosi, valamint a fogorvosi kapacitás bővítése** az elkövetkező 5 éven belül megvalósul. Esetükben feladatot jelent a nyitvatartási, elérési idők hosszabbítása, igazítása az itt élők igényeihez, ami sok esetben az ingázó életforma miatt a hosszabb nyitvatartási időket igényli.

A város polgárainak egészséges életmódja szempontjából nagy jelentősége van a különböző **sportolási, illetve szabadidős tevékenységek újabb szinterei** kialakításának. Sportpályák, szabadtéri tornapálya, futópálya, sportpark, wellness szolgáltatások, javuló kerékpározási feltételek, lovaglás, stb. mind szélesebb körben álljanak a veresegyházi polgárok rendelkezésére.

Az összefüggő új lakóterületek kijelölésével és benépesülésével, ennek nyomán pedig a lakónépeség területi arányainak módosulásával szükségessé válik, és ezért a koncepció javasolja a ma még a városközpontban és a jelentősebb utak mentén koncentrálnodó **közintézmények térben egyenletesebb elosztását**, új, illetve fiókintézmények létrehozását a város területén, alközpontjaiban.

Az intézményi ellátottság igények szerinti bővítése és tartósan jó színvonala mellett a településközpont további fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális **szolgáltatások megtelepítése** lehet a cél.

### Az életminőséget javító infrastrukturális fejlesztések

Veresegyház az elmúlt években/évtizedekben folyamatosan és dinamikusabban fejlődött. Jelentős és látványos fejlesztések valósultak meg a városban. A város presztízse és a minőségi élettér biztosítása érdekében szükséges a szinten tartás mellett további fejlesztések célként való kitűzése, majd megvalósítása.

A településen olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon **a település élhetőségének fokozásához**, a helyi életminőség jobbításához. A települési életminőség javításának, Veresegyház élhetőségének lényeges feltétele a település **jó infrastrukturális ellátottsága**. A további infrastrukturális elemek fokozatos kiépítése elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához. A településfejlesztési koncepció az alábbi célkitűzéseket határozza meg az életminőség javítása érdekében.

Veresegyház önkormányzati tulajdonú utcái 95%-ban szilárd burkolattal ellátott utak. Cél az újonnan beépülő területeken a **szilárd burkolatú utak** kiépítése. A ma még földutak aszfaltozása is történjen meg 2 éven belül. A 2020 és 2023 közötti időszakban 5 kilométer járda és kerékpárút építése tervezett. A sport rekreációs területeken összesen közel 3 kilométer futópálya építése van tervezve.

A város területén található mindhárom vasúti megállóhoz kapcsolódóan **új B+R parkolók** építése és a meglévők bővítése szükséges. Ez a fejlesztés az elkövetkező 2 évben tervezett, javítva a vasútra ráhordás és a napi munkába járás feltételeit.

A különböző **forgalomszabályzási eszközök** (csomópontok ellátása jelzőlámpával, gyalogátkelőhelyek kialakítása, forgalomtechnikai eszközök alkalmazása, közlekedési táblák elhelyezése, súlykorlátozás, időszaki behajtási korlátozások, forgalmi rend módosítása, stb.) szükség szerinti alkalmazásával a zsúfolt, balesetveszélyes, nagy forgalmi terhelésű városrészek, csomópontok biztonságosabbá, élhetőbbé tételére kell törekedni.

Közművek tekintetében a fő hálózatok megfelelő kiépítettségűek. Célként az új beépítések teljes körű közmű ellátása, illetve a már megkezdett fejlesztések befejezése jelölhető meg.

A népesség növekedése a településfejlesztési koncepció időtávjában várhatóan tartós marad. Számítani lehet, sőt fejlesztési szándék az újabb gazdasági vállalkozások betelepülésének elősegítése is. Ezeket a tényezőket figyelembe a **városi szennyvíztisztító bővítése hosszabb távon időszerűvé válik**, amelyről gondoskodni szükséges.

A csapadékvízvezetés terén a város helyzete alapvetően rendezettnek tekinthető. A csapadékvíz elvezetés felszíni elvezetéssel, vagy csapadékvíz csatornarendszeren keresztül megoldott. A csapadékvíz elvezető rendszer fejlesztése szükséges, ami megtörténik az elkövetkező 2 évben. A kiépülő új fejlesztések részeként a **csapadékvízvezetés** korszerű rendszereinek kiépítése szükséges. A tavakba folyó felszíni és zárt csatornás rendszerek kiömlő pontjainál olaj és homokfogó műtárgyak telepítésével szükséges javítani a természeti értékek védelmén.

Energetikai fejlesztések terén a **termálvíz fűtési célú hasznosításának bővítése** tervezett, csökkentve ezzel a levegőbe kikerülő széndioxid mennyiségét. A tervezett, új 24+4 tantermes általános iskola energiatakarékos megoldásokkal kerül megvalósításra, rendelkezni fog napelem felülettel.

A városban komoly és országos szinten is előremutató hagyományai vannak a termálvíz hasznosításának. A termálfürdő és a hőenergia hasznosítás mellett a **termálvíz gyógyászatban történő hasznosítása** is célként fogalmazódik meg.

A városban a zöldfelületek fejlesztése folyamatos, amire szükség is van a jövőben is, mivel a művi felületek aránya is rohamosan nőtt. Az elkövetkező 3 évben 28 hektár **erdőtelepítés** van tervezve, illetve a meglévő erdőterületeken mintegy 35 hektáron fiatalítás, őshonos fajtákkal történő fa pótlás van tervezve.

#### A város úthálózatának tehermentesítése a közlekedési kapcsolatok javításával

Az elmúlt két évtized folyamatos népességnövekedése és az agglomerációs lakóhely-munkahely kapcsolatok folyamatosan egyre nagyobb terhet rónak a város úthálózatára. A város főútjai zsúfoltak, csúcsidőben megnövekedett eljutási időkkkel kell számolni. Az M3 autópálya és részben az M2 gyorsforgalmi út jó eljutást biztosít Budapestre, de Veresegyház területén a forgalom levezetése sokszor problémás. A város úthálózatát saját belső forgalma mellett a környező – Szada, Erdőkertes, Órbottyán, Vácegres, Galgamácsa – települések átmenő forgalma is terheli. Különösen az É-D-i irányú átmenő forgalom mérséklése igényel koncepcionális beavatkozást, a K-Ny-i irányú forgalom valamivel kisebb. A város tehermentesítése szükséges, ami az É-D-i forgalom egy részét átvevő **elkerülő út megvalósításával** oldható meg hatékonyan. A Veresegyház DNy-i szélén megépítendő elkerülő út Szada lakott területeinek megkerülésével biztosítaná az M3 autópálya közvetlen elérését. Ez nagy fontosságú lenne és prioritást élvezne a város úthálózatának fejlesztésében, tehermentesítve ezzel a belső úthálózatot. Emellett a **Veresegyház – Göd összekötő út** kiépítése is szükséges, újabb kapcsolatot biztosítva ezáltal az M2 gyorsforgalmi úttal.

Az autós forgalom mérséklése érdekében az új utak megvalósítása mellett a forgalom növekvő részének **kötőpályás közlekedésre** történő áttérésére is törekedni kell. Cél a hivatásforgalom mind nagyobb részét vasúti személyszállítás útján kezelni. Ehhez a **vasúti szolgáltatások színvonalának folyamatos javítása** szükséges. Az autóval utazók átcsábítása a vasútra a Veresegyház vasútállomásnál lévő és a többi vasúti megállóknál is (Ivacs, Erdőkertes és Vicziántelep) a **P+R parkolókapacitás folyamatos bővítését** és fejlesztését igényli. Szorgalmazni kell a Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonalon a **Veresegyházi Medveotthonnál az új vasúti megállóhely** mielőbbi megvalósítását, szintén parkolási lehetőséggel. A vasút versenyképességének növeléséhez a **járatsűrűség növelése és a menetidő csökkentése** szükséges.

Cél, hogy a városközpont tehermentesítésével kedvezőbb közúti forgalmi viszonyok jöjjenek létre Veresegyházon, **csökkenjen a zsúfoltság**. Járulékos előnyként szükség esetén, indokolt esetben akár fejleszthetővé válhatnak újabb területek is az elkerülő utakhoz kapcsolódóan.

A megnövekedett népességszámmal egyelőre nem tudott lépést tartani a közlekedési szolgáltatás, ezért a tömegközlekedés vált a városban az egyik szűk keresztmetszetté. A város belső tömegközlekedését jelenleg a Volánbusz autóbusz járatai biztosítják. Ma a járatsűrűség kedvezőtlen, a szolgáltatási színvonal nem megfelelő. Cél egy vállalkozói alapon működő **mikrobuszos személyszállítási rendszer kialakítása** elsősorban a helyi közlekedési feladatok ellátására, illetve a ráhordás a kötöttpályás rendszerekre. Ennek érdekében Veresegyház Város 2020. szeptember 1.-től **új helyi, autóbuszos tömegközlekedést** indít. A meglévő iskolabusz programot fejleszti, járatok sűrítésével és új megállókkal.

Amennyiben a modell beválik, a hálózat bővítése a cél. A nyereséges üzemeltetést biztosíthatja, ha több – kistérségi - települési önkormányzat közösen kezdeményezi a buszjáratok működtetését. Amennyiben közszolgáltatásként kerül üzemeltetésre akkor a település(ek)nek kell kigazdálkodnia a működtetéshez szükséges költségeket. A hatékonyságot javítja, ha ez igényvezérelt jelleggel működő szolgáltatás, tovább javítható a hatékonyság olyan jármű alkalmazásával, ami nagyon olcsón üzemeltethető (például elektromos jármű - itt azonban szükséges töltő háttér is).

A közúti és a vasúti közlekedéssel összefüggő fejlesztések mellett a másodlagos hálózatokat is meg kell valósítani. A város egész területén szükséges a kerékpáros közlekedés feltételeit javítani. A **kerékpárúthálózat** fokozatos kiépítésével elérhető, hogy az újonnan kialakult lakóterületek kerékpáros megközelítési lehetősége javuljon, a lakóterületek és a városközpont közötti kerékpáros kapcsolat is kiépüljön. A települési hálózathoz kapcsolódóan Veresegyház turisztikai attrakcióit és kirándulóterületeit (tőrendszer, Medveotthon, stb.) is be kell kapcsolni a kerékpáros közlekedésbe. A településen belüli kerékpárutak kiépítése összekapcsolható a felszíni vízelvezetés rendszerének korszerűsítésével, az útmenti árkok lefedésével kialakíthatók kerékpáros útfelületek.

### Rekreációs lehetőségek bővítése és a turisztikai helyszínek fejlesztése

Veresegyház fejlesztési koncepciójában a turizmus fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is fontos, építve a már megkezdett fejlesztésekre és meglévő attrakciókra. A város gazdasági bázisát hosszú távon is az ipari vállalkozások biztosítják, emellett a **turizmus is növekvő**, de elsősorban **kiegészítő szerepkört** tölthet be. Veresegyház fejlesztési koncepciója nagyobb részben támaszkodik a stabil és sokoldalú, tovább fejleszthető helyi gazdaságban rejlő lehetőségekre és a város összetett agglomerációs kapcsolatrendszerből adódó sajátos helyzetére, amely Veresegyház mindennapjait a jövőben is meghatározza. Mindemelllett a helyi turizmus fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is egyfajta húzóerőt jelenthet a település egésze hosszú távú fejlődéséhez. Ehhez elengedhetetlen, hogy a javasolt fejlesztések és szolgáltatások olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az vonzereje révén alkalmassá váljon a Főváros közvetlen közelében, az agglomerációs térségben jelentkező széleskörű rekreációs igények kielégítésére.

A város egyik legjobb adottságú turisztikai helyszíne a **Medveotthon és az Álomhegyi tó és víztározó környéke**. A Medveotthon jelenleg is sok látogatót vonz, de a környezetében további fejlesztések megvalósításával cél a területet **idegenforgalmi központtá** tenni. A terület adottságai kiválóak: termálvízzel rendelkezik, az Álomhegyi tó és víztározó számos

kiaknázható lehetőséggel rendelkezik, erdőterület is megtalálható, és rendelkezésre áll mintegy 40-50 hektár szabad terület.

Az **Álomhegyi tó és víztározó környezetében** cél a város új rekreációs területét kialakítani. Zöldfelületi fejlesztéssel és kapcsolódó szolgáltatások létrehozásával a **város közkedvelt szabadidős területének létrehozása** a cél. A terület adottságai (természeti környezet, megközelíthetőség, stb.) lépcsőzetesen akár további nagyobb léptékű fejlesztések számára is megfelelnek.

Az Álomhegyi-tározó **nem javasolt horgászati célú hasznosításra**. Kerülni kell az idegenhonos halak telepítését. Egyéb célú hasznosítása korlátozott, illetve kockázatos, mivel a tározó a tisztított szennyvíz befogadója. Egy esetleges havária során ugyanis rövidebb-hosszabb ideig tömény szennyvíz kerülhet a vízbe.

A város területén az **Álomhegyi-tótól az Órbottyáni tavakig É-D-i irányban végighúzódó tórendszer** és környezete a város egyik legnagyobb összefüggő zöldfelülete. Cél, hogy a területet kerékpárral és gyalogosan is be lehessen járni. Kerékpárút, kerékpárkölszónás, sétautak, pihenőhelyek létesítése szükséges. A három tó (Öreg-tó, Pamut-tó, Ivacsi-tó) környezetében a tanösvény felújításával is javasolt növelni a potenciális látogatószámot a természeti értékek megőrzése mellett. Nem a mennyiségi, hanem a **minőségi ökoturizmus megvalósítása** a cél, melybe javasolt bevonni a helyi vállalkozásokat és civil szervezeteket. A bemutatásra alkalmas természeti területek vonattal is jól megközelíthetők.

A védelemre érdemes vagy egyéb értékes területek arra alkalmas részeinek ismertségét fokozni kell, hogy alkalmassá váljanak egyre több látogató fogadására. Ennek érdekében a természeti területek határában javasolható ismertető kihelyezése, ahol alapvető információkat talál az idelátogató.

A város ma még felfedezetlen és kihasználatlan, de értékes területe Feketepusztá. A településrész Domonyvölgy természetes folytatása. Domonyvölgy üdülőtelepülés, és e funkció számára **Feketepusztá** erdővel körülvett, eldugott, csendes területe is kiválóan alkalmas. **Üdülőtérülétként, illetve ifjúsági táborok céljára** történő hasznosítása javasolt.

### 3.1.3. Átfogó cél: A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése

Gazdasági célú területek bővítése, a helyben foglalkoztatás növelése további munkahelyteremtéssel

Veresegyház igazi agglomerációs helyzetű kisváros, így az itt élők munkalehetőségeinek bizonyos részét a jövőben is elsősorban a főváros és más agglomerációs központok adják. Azonban kiemelkedő településfejlesztési cél a helyi munkalehetőségek körének bővítése, ezzel mérsékelve a kényszerű ingázás arányát a település munkavállalói között. Kiemelkedő prioritást élvez a helyi gazdaság további erősítése és a munkahelyteremtés, mivel a betelepülő újabb vállalkozások és a helyi adóbevételek növekedése egyfajta garanciát jelent a városban megvalósuló újabb intézményi, infrastrukturális, közterületi, stb. fejlesztések megvalósíthatóságára is.

Veresegyház gazdasága az elmúlt évtizedek tudatos befektetés vonzó gazdaságpolitikájának köszönhetően sokrétű. A város ipari gazdasági területei kiterjedtek. A városban működő gazdasági szereplők az ipar és a szolgáltatás számos területéről vannak jelen. A mindenkori gazdasági környezethez való alkalmazkodóképesség erősítése érdekében a **gazdaság további diverzifikálása** a cél. Az új ipari, gazdasági szolgáltató területeken további vállalkozások megtelepedését kell elősegíteni. Várhatóan ezek már nem lesznek olyan szakma specifikusak, mint például a GE. Ennek érdekében a városnak elsősorban műszaki infrastruktúra fejlesztéseket (közmű és út infrastruktúra) kell végrehajtani.

Ahogy Veresegyház eddigi fejlődése is mutatja, a helyi gazdaság erősítése lényeges fejlesztési prioritás, hiszen hosszú távon csak egy kiegyensúlyozott, fejlődőképes, a mindenkori új fejlesztési energiákat befogadni képes, azokat hasznosítani tudó gazdaság képes biztosítani a város egészének fejlődését és gyarapodását, az itt élők és az új beköltözők - a budapesti munkaerőpiac nem elhanyagolható szerepe mellett - a helyben történő boldogulását. A Veresegyházon élők életminőségét és a város mindenkori fejlődését is befolyásolja a helyi **munkahelyek számának jövőbeni alakulása**, és a térség legjelentősebb foglalkoztatási központjainak jó színvonalú elérhetősége. A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy Veresegyházi polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal váljék mérsékelhetővé magas napi ingázási arány.

A város komoly meglévő ipari, gazdasági területekkel rendelkezik. A helyi gazdaság támogatása és további erősítése alapvető városfejlesztési érdek. A gazdaságfejlesztés legfontosabb célja, hogy a város mindhárom ipari zónájában legyen a telephelyet kereső vállalkozások számára **azonnal kiajánlható terület**. Folyamatosan jelennek meg újabb cégek, vállalkozások a településen, számukra helyet kell tudni biztosítani. A kialakult **három nagyobb ipari, gazdasági terület távlati hasznosítása is marad gazdasági**. Elsősorban a Kistrét utca EK-i oldalán vannak – igény esetén – tovább bővíthető gazdasági területek a meglévő gazdasági területekhez kapcsolódóan.

A vezéreln azonban a **területekkel való racionális gazdálkodás**, és a nem pazarló területhasználat. Ezért az új gazdasági célú területek kijelölésénél elsődleges szempont a jelenleg mozaikos szerkezetben rendelkezésre álló gazdasági területek közti beékelődő részek felhasználása, szemben teljesen új területek bevonásával. Biztosítva ezáltal azt is, hogy új gazdasági területek csak a lakóterületektől távolabb jöhessenek létre.

A gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknek kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi polgárnak nyújtanak majd megélhetést, illetve a várost tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják. Így a **helyi gazdaságba hosszú távra szervesen integrálódó, minél több embert foglalkoztató vállalkozások** letelepedését kívánatos támogatni.

Az Önkormányzatnak - hasonlóan a jelenlegi gyakorlathoz - továbbra is különleges figyelmet kell fordítania egy-egy nagyobb tőkeerősségű ipari, logisztikai vagy kereskedelmi profilú vállalkozás betelepítése mellett a helyi illetőségű **kis- és középvállalkozások** beindításának **támogatására**, illetve működési feltételeik javítására.

Ennek eszközei többek között önkormányzati megrendelések, kedvezményes hitelek, támogatások, stb. lehetnek.

Annak érdekében, hogy Veresegyház innovációs tér maradjon, olyan intézkedések kellenek a kapcsolati tér mind teljesebb kialakulásához, amelyek a fenntartható fejlődés, a **körforgásos gazdaság** megvalósítására vonatkozó törekvést nem légből kapott célként fogalmazzák meg, hanem **a klímaváltozás hatásainak csökkentése érdekében kitűzött tudatos törekvésként**.

Az innováció gyorsan alakítja a gazdaságot, ezért az Ipar 4.0 és az Ipar 5.0 már egészen másfajta területhasználatot igényel az eddig megszokottól. Erre fel kell készülnie az „**okosvárosnak**”, mert a jövő városában az alapvető városi funkciók - emberek közötti áru- és információcsere, találkozási tér - közül egyre több költözik át a **digitális térbe**. Várhatóan nagyobb szerephez jutnak a közlekedésünkben az aktív megoldások és a **mikromobilitás**. Rugalmasabbá válik a **home office használata**, ami hatással lesz az ingázó forgalomra. Tartósan változhatnak a közösségi helyekre vonatkozó előírások, hiszen a zsúfoltság elkerülése fontos szemponttá vált.

Az „okosváros” a természeti és épített környezetét, digitális infrastruktúráját, valamint a települési **szolgáltatások minőségét és gazdasági hatékonyságát korszerű és innovatív információtechnológiák alkalmazásával**, fenntartható módon, a lakosság aktív bevonásával **fejleszti**. Mivel egyre nagyobb kincs lesz a tiszta levegő, a nem szennyezett talaj, a zöld felületek kiterjedtsége, ezért a rekreáció tereinek szerepe, minősége és sűrűsége erősen befolyásolja a kedvező, választott életteret.

#### A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetőségének biztosítása**. A helyben foglalkoztatás növekedése mellett is meg fog maradni a kényeszerű napi ingázás, a városban élők egy része továbbra is más településen talál magának munkahelyet. E tekintetben a térség jelentősebb igazgatási, gazdasági és szellemi központjaihoz fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, a Főváros esetében az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajjárési feltételek javítása is a feladat része Budapest, de Gödöllő, Vác és a keleti agglomeráció települései vonatkozásában is.

A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén, lényeges fejlesztési feladat, de e téren a rendezési terv jobbjára csak az úthálózat és a kerékpáros kapcsolatrendszer fejlesztésével tud beavatkozni. Helyi rugalmas mikrobuszos tömegközlekedési megoldás és fokozatos bővítése is a hivatásforgalom és az iskolába járás megkönnyítése tekintetében támogatandó.

### 3.1.4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat

#### Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása

A város az elmúlt két évtizedben különösen látványos fejlődésen ment keresztül, ami jelentős új lakóterületek kialakulását, valamint az ipari-gazdasági területek nagyarányú bővülését eredményezte. Veresegyház kedvelt agglomerációs lakóhellyé, illetve az északkeleti agglomerációs térség számottevő ipari, gazdasági településévé vált. Ennek a folyamatnak lett az eredménye, hogy mind a lakó célú, mind gazdasági célra kijelölt területek rohamosan növekedtek. A város ma már nem rendelkezik korlátlan mértékben beépíthető területekkel, és az agglomerációs törvény keretei is a korlátozások irányába hatnak.

A város beépítésre szánt területei esetleges növelésének lehetőségét, illetve a lehetséges további növekedés mértékét a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározottak szabályozzák. Az ott meghatározott százalékos kereteket figyelembe véve kell mérlegelnie a városnak, hogy milyen mértékben kíván új beépítésre szánt területeket kijelölni. Illetve azt is, ha új fejlesztések megvalósíthatósága érdekében már korábban kijelölt fejlesztési területeket szándékozik visszatorlasztani.

A jövőre nézve a területfelhasználásban az **optimális arányok megtartása** a cél. Ehhez egyszerre kell szem előtt tartani több szempontot. A település egyre inkább megtelik az utóbbi években tapasztalt rohamos fejlődésnek köszönhetően. A várost autópálya közeli fekvése, illetve főváros közelsége ruhazza fel kiváló adottságokkal. Veresegyház adottságai egyaránt kedveznek a munkaerőigényes, illetve high tech ipari, gazdasági típusú fejlesztéseknek. Kedvező agglomerációs fekvésének köszönhetően a lakóterületek is jelentősen bővültek. Konceptcionális cél olyan ideális arányok megtalálása a lakó és intézményi, az ipari-gazdasági, a rekreációs és a mezőgazdasági területeket illetően, amely mindezen funkciók számára ideális feltételeket biztosít. Az ipari, gazdasági területek a város biztonságos üzemeltetéséhez és a fejlesztésekhez szükséges bevételekhez nyújtanak biztos alapot, ezért a jövőben is kiemelten kezelendők. Ugyanakkor a már kialakult és az új lakóterületektől, illetve a város meglévő és tervezett rekreációs területeitől kellő mértékben legyenek elválasztva.

Veresegyházon a városfejlesztési koncepció vezérgondolata egy átgondolt, megalapozott területfelhasználási rendszer kialakítása. Olyan területfelhasználási rendszer kidolgozása, amely megteremti a megfelelő kereteket az egyes funkciócsoportok optimális elhelyezéséhez, és amelyen keresztül biztosítható a funkciók közötti összhang és egyensúly. A település területével való gazdálkodás során a település földrajzi meghatározottságából kibontakozó sajátos helyzeti előnyök és gazdasági potenciál - nem mérték nélküli - kihasználása, és a belső erőforrások körültekintő igénybe vétele, a környezet megőrzése fejlesztése jusson érvényre. Cél a fenntartható, és élhető szerkezetű település formálása.

A településszerkezet alakításakor a **kompakt szerkezet** megteremtését, a beépített területeknek csak körültekintő és koordinált kiterjesztését kell szem előtt tartani, **előnyben részesítve a korábban kialakult belső városrészek megújítását**, intenzitásának növelését. A szükségessé váló területi bővítések konkrét helyének meghatározása során is e szempontokra mindvégig tekintettel kell lenni.



Veresegyházon cél a korábbi erőteljes népességnövekedés kontrolljának biztosítása. Ezért újabb lakóterület kijelölések helyett elsősorban az arra alkalmas meglévő belső városrészi lakóterületeken kell lehetőséget biztosítani a **beépítési intenzitás növelésére**. A város főútjaitól távolabb 4-6 lakásos társasházak építésének lehetőségét kell biztosítani, javítva ezzel a területek kihasználtságát. Ezáltal az elhagyott régi ingatlanok területe is jobban hasznosíthatóvá válik és a közműkapacitások kihasználtsága is optimalizálható.

Az életforma változásával a lakótelkek, lakások iránti igények is változóban vannak. Ehhez alkalmazkodni kell a városban. A nagytelkes, önálló családi házas életforma az agglomerációban és Veresegyházon is egyre kevésbé fenntartható, amellett, hogy sok értékes területet is felemésztt. A megváltozott igényekhez alkalmazkodva a társasházi lakások építését kell támogatni, kiváltképp a város belső területein. A kertvárosias területeken kívül társasházi lakóövezetek kijelölése támogatott. A főutak, a város forgalmasabb útvonalai a kereskedelem és intézményi ellátás elsődleges területei, de ezek mögött a **belső területeken** egyre inkább a **4-6 lakásos társasházak beépítéseket** kell lehetővé tenni szabályozási előírások útján azzal a kiegészítéssel, hogy elsősorban a fő útvonalak mellet külön kijelölt helyeken meg lehet engedni ennél több lakást is.

Új lakóterületek kijelölése az igényekre alapozva ütemezetten az őrbottyáni közigazgatási határ felé eső területeken támogatott. Az új lakóterületek kijelölést korlátozottan a település közigazgatási területén levő északnyugati Ligetek - Csonkás liget területén tervezi. **Új lakóterületek kijelölésére a Vicziánteleptől D-re, valamint a Csonkásfürdő területén** a meglévő lakóterületek bővítésével van lehetőség. Az új lakóterületek helyének, illetve volumenének meghatározásakor figyelemmel kell lenni a magasabb rendű tervekben adódó korlátozások betartásának szükségességére is.

A város ellátó intézményei a jelenlegi lakosságszám mellett közel teljes kapacitáskihasználtsággal működnek. A műszaki infrastruktúrahálózatának kapacitásaiban több a tartalék, azonban jelentősebb új fejlesztések, esetleges új városrészek kialakulásával ezek a kapacitások is közel teljesen kihasználtak lesznek. A további nagy volumenű lakóterületi bővítés a helyi társadalom kedvezőtlen irányú átalakulása miatt sem kívánatos. A népesség gyors növekedésével a település lokálpatriotizmusa nehezebben tartható meg, és többféle kedvezőtlen társadalmi folyamat is megindulhat, mint például a közbiztonság romlása. A fejlesztési koncepció leszögezi, hogy Veresegyházon új beépítésre szánt területek kijelölése lakó célra **csak bizonyos feltételek megléte esetén**, korlátozottan támogatható. Az új lakásépítésekre a kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató létesítmények megvalósításával együtt kerüljön sor.

Külterületen a városfejlesztési koncepció javasolja a **tájhonos erdőterületek megtartását és növelését**, illetve az új gazdasági fejlesztési területeket, meglévő iparterületeket határoló **védérdősávok** létesítését. A város külterületén erdőtelepítés részére területet kell fenntartani, ami az esetlegesen szükségessé váló csereerdősítések területi tartalékát is biztosítja. Az erdőtelepítések **fa- és cserjefajainak megválasztása** során figyelembe kell venni a klíma hosszú távú alakulását. A város kialakult területén, különösen az új lakóterületeken a települési zöldfelületek növelése, közparkok kialakítása, utcafásítás javasolt Veresegyház zöldfelületi rendszerének fejlesztésére.

Veresegyház táji arculatának megőrzése, a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében a külterület vonatkozásában az építés szabályainak körültekintő meghatározása szükséges.

Igaz ez ott is, ahol az OTÉK által biztosított határérték figyelembe vételével a mezőgazdasági területek beépítési mutatója növekszik. Ugyancsak javasolható az elektromos vezetékek – lehetőség szerinti - földkábelben történő elhelyezése.

### Városias arculatfejlesztés

A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a **fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, lakható életteret nyújtó kisváros**, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a település térben kiegyensúlyozott szerkezetének megőrzésére, a terekkel, zöldfelületekkel **jól tagolt, nem túlszűfolt struktúra megőrzésére** kell törekedni.

Az új területkijelölések helyett egyre inkább a város belső területeit kell fejleszteni. A városi szövet megújítása a cél. A településnek élnie kell a **belső településrészek** szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. Ezáltal az új lakóterületek beépülése mellett a város belső területei is **megújulhatnak**. A belső városrészekben a megüresedett rossz állapotú ingatlanok helyén **társasházak építését** kell szorgalmazni, támogatni.

Az alap és középfokú intézményi ellátottság jó színvonala mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban, valamint az alközpontokban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése fogalmazódik meg célként. Cél, hogy a **városközpont a legfontosabb közösségi térré** váljon. Folytatni kell a központ karakterét javító fejlesztéseket, amivel elérhető, hogy legyen vonzó, és látogatott a városlakók és a vendégek által. Ugyanakkor a városban **több természetes alközpont** is kialakulóban van, ezek **arculatának javítására**, környezetükből kiemelésére is figyelmet kell fordítani új intézmények, illetve szolgáltatások odatelepítésével. Mind a városközpont, mind az alközpontok alakításakor, fejlesztésekor továbbra is azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek e frekvenciált területek színesebbé, látványosabbá, karakteresebbé tételét segítik elő, amelynek révén vonzó és látogatott valódi közösségi térré alakulhatnak. E tekintetben kiemelkedő szerepet kell kapnia sok egyéb mellett az igényességet sugalló építészeti megoldásoknak, az összehangolt színválasztásnak, a közterületek, gyalogosfelületek burkolatának, és a zöldfelületeknek. A településszerkezeti és a szabályozási terv ezen a téren jobbra csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg.

A városközpont fontos közösségi tere és a helyi kereskedelem fontos színtere a piac, amely bővítésre szorul. A Polgármesteri Hivatal épülete mögötti területen a Béke utca felé **bővítendő a piac fedett piaccsarnokkal és szabadtéri vásártérrel**.

Alapvetően a városközpont és az alközpontok karakterébe jól illeszkedő funkciók számára történő helybiztosítás jelölhető meg. A nagy forgalmat vonzó intézmények, szolgáltatások környezetében a **parkolókapacitás növelése** is lényeges feladatként fogalmazódik meg, melyet a településrendezés eszközeivel kell megoldani. Törekedni kell a közterületeken a **gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére**, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására.

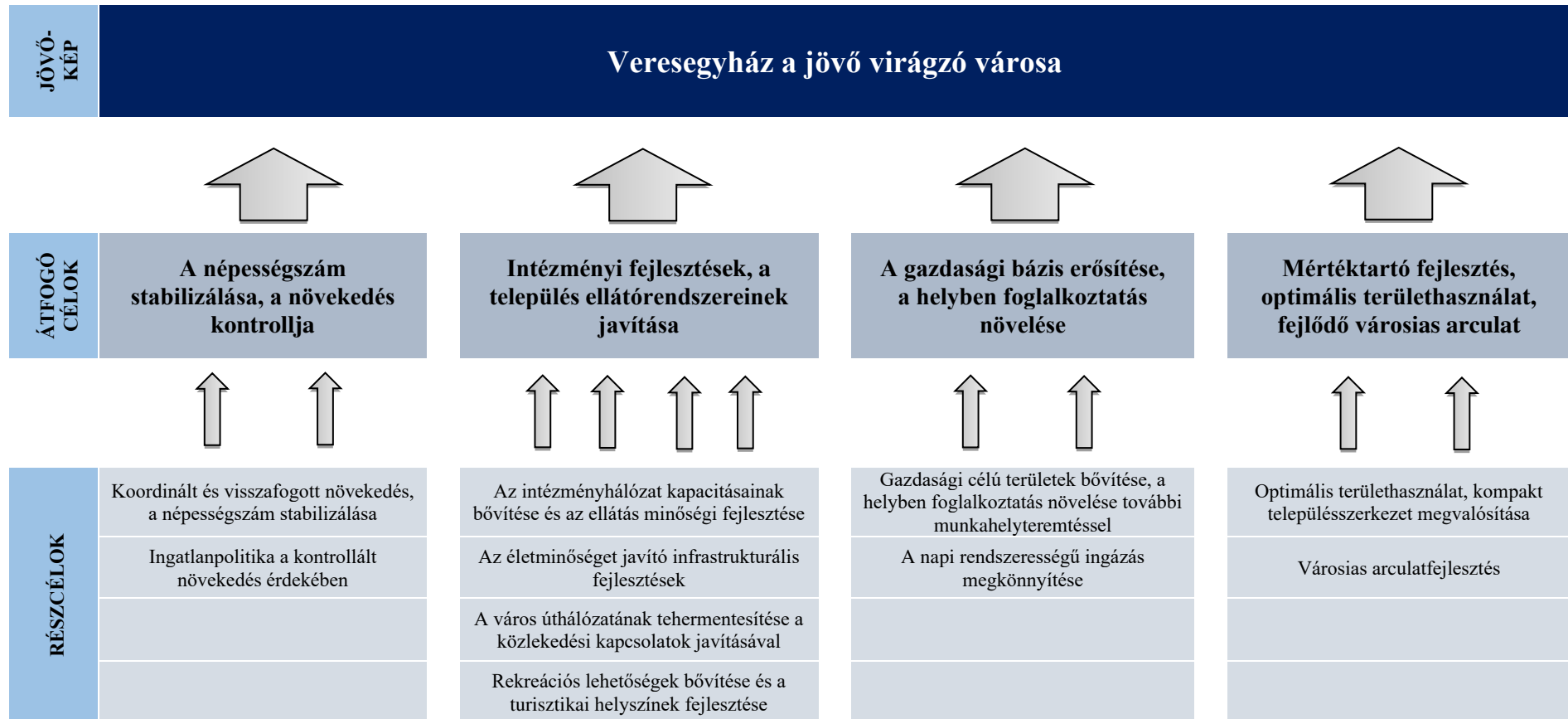
A települési életminőség, illetve arculat javításának lényeges feltétele a város jó infrastrukturális ellátottsága. A városban a műszaki infrastruktúra főhálózatai kiépültek. Cél a másodlagos hálózatok teljes körű megvalósítása. Azaz a **gyalogos úthálózat, járdák**, településen belüli **kerékpárutak, kerékpársávok** mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a **felszíni vízelvezető rendszer** hiányzó elemei kiépítésének, a **vízelvezető árkok** kialakításának, lefedésének, illetve rendbetételének. Fontos az ipari területek kerékpáros megközelítésének biztosítása is.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, illetve az újonnan betelepült, vagy kialakulóban lévő lakóterületeken -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Meg kell vizsgálni további játszóterek kialakításának a lehetőségét is elsősorban az új lakóterületeken. Cél a település zöldfelületi rendszerének továbbfejlesztése, további **zöldterületek** kijelölése is, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

A közösségi terekre mindig is igény lesz, ezért a városok **sikerét és népszerűségét a közösségi tereik, az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások minősége biztosítja**. Ezek kialakítása és fenntartása csak úgy lesz sikertörténet, ha **ténylegesen a helyiek igényeire épít**. Ezért a partnerség erősítése, s azon belül a társadalmi felelősségvállalási programok megvalósításának szándéka nagyban hozzájárul a biztonságos, élhető település megvalósításához, a sokszínű, több lábbon álló, a kockázatokat jól tűró gazdaság működtetéséhez, ahol a betelepülő vállalkozások több módon kapcsolódhatnak a településhez, és hozzájárulhatnak megerősítéséhez.

A településrendezési szabályozásban célszerű lesz kezelni az újonnan beépülő lakóterületek közterületeinek problematikáját. Cél, hogy az **új lakóterületek közterületei is gazdagodjanak**, ott zöldfelületek, játszóterek számára is legyen hely biztosítva. A településrendezési szabályozásban előírhatók bizonyos új lakásszámhoz tartozó kötelezően megvalósítandó játszóterek, zöldfelületek, járdaszakaszok, stb. Az új lakóterületek csak ezek szellemében legyenek kialakíthatók, az ingatlanfejlesztők ezek betartására legyenek kötelezhetőek. Új lakóterületek szintén jellemző problémája, melyre megoldást kell adni, a parkolóhelyek kialakítása. Megfontolandó az a gyakorlat, mely szerint az önkormányzat jelzálogba vesz telkeket, és az ingatlanberuházó részéről esetlegesen elmaradó közterületi fejlesztéseket, út, közmű, stb. kiépítését ebből finanszírozza.

3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



### 3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

---

Veresegyházon a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítése keretében nem kerültek lehatárolásra településrészek. Az Önkormányzat koncepcionális szinten egységes egészként kívánja kezelni a települést. Ezért leszögezhető, hogy az átfogó célok elsődlegesen Veresegyház egésze céljai és ezek rész céljai is csak némely esetben köthetők konkrét településrészekhez. A készítendő megújított integrált településfejlesztési stratégiában válik indokolttá a rövid és középtávú stratégiai célok, beavatkozások városrészenkénti meghatározása.

## 4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

### 4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

#### Társadalmi alapadatok

A település területe 28,56 km<sup>2</sup>, lakónépessége 19.827 fő (2020), a népsűrűsége ezáltal 694 fő/km<sup>2</sup>, ami több mint hat és félszerese az országos átlag – 106 fő/ km<sup>2</sup> – értékének.

A lakónépesség alakulása az elmúlt közel 20 év távlatában összességében dinamikus növekvő tendenciát mutat, melynek során a város lakónépessége 9.179 fővel nőtt 2001 és 2019 között. Ez rendkívül erőteljes növekedés még a Budapesti Agglomeráció települései sorában is, hiszen szűk 20 év alatt szinte megduplázódott (91%-os növekedés) a város lakónépessége. A teljes időszakot vizsgálva, az látszik, hogy az időszak első felében 2010-ig tartott egy intenzívebb növekedési periódus. Az ezt követő évek népességváltási tendenciájában megmutatkozott a gazdasági válság hatása, néhány évig tartó mérsékeltebb növekedéssel jellemzett, stagnáló időszak következett 2015-ig úgy, hogy ez idő alatt is azért gyarapodott a népesség. 2016-tól kezdődött a következő intenzívebb növekedési periódus. Ez a trend napjainkig kitart, a lakónépesség évi 5-600 fővel növekszik a városban.

Tíz év távlatából látható, hogy a város korstruktúrája kedvező. Összevetve Pest megye vagy éppen a Gödöllői járás településeinek helyzetével az látszik, hogy Veresegyházon tartósan fiatal népességről beszélhetünk, és bár a város népességösszetétele 10 éve fiatalabb volt, mint napjainkban, az öregedési index még 2018-ban is csak 89,3, azaz 100 alatti, miközben az országos átlag a 180-at, a Pest megyei átlag a 140-et közelíti. Az öregedési mutató (állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 60-x évesek száma) 100-at el nem érő értéke azt mutatja, hogy az idősek részaránya kisebb a helyi társadalomban, mint a gyermekkorúaké. Veresegyházon ezért az országos trenddel ellentétben kevésbé az idősek túlsúlyából adódó szociális problémákra kell felkészülni, mintsem a fiatal korosztályok ellátása igényelte intézményi kapacitások biztosítására.

A népesedési folyamatok tekintetében Veresegyház az utóbbi tíz évben az országos, a régiós, a megyei és a járási átlagot is felülmúló, kedvező mutatókkal rendelkezik. A természetes szaporodás pozitív egyenlegű, azaz minden évben többen születnek, mint ahányan meghalnak, így természetes módon is gyarapszik a népesség. Ez nemcsak hogy az országos átlagot múlja felül, hanem a Pest megyére és Közép-Magyarországra jellemző – országon belül relatíve kedvező – tendenciánál is kedvezőbb, mivel a nagyobb területi egységekben minimálisan, de természetes fogyás mérhető, ezzel szemben Veresegyház népességét a természetes növekedés jellemzi. A Gödöllői járáson belül is Veresegyház a pozitív természetes szaporodási mutatójú települések közé tartozik.

A természetes szaporodás/fogyás értékek alapján a város népessége tehát növekvő tendenciát mutat, melyet jelentősen – a természetes szaporodást többszörösen meghaladó mértékben - tovább erősít a vándorlási egyenleg alakulása. Veresegyházon a járás településeihez képest magas az odavándorlások száma (1833 fő volt 2018-ban), ezt minden évben alulmúlja az elvándorlások száma (1282 fő volt 2018-ban). A város vándorlási nyeresége az utóbbi években nagyságrendileg évi 500 fő körül alakul. A vándorlásból

származó népességnövekedés mértéke Pest megye és a Gödöllői járás átlagánál is lényegesen magasabb. A járáson belül is harmadik helyen áll Veresegyház a települések sorában a vándorlási egyenleg arányát tekintve. A vándorlási egyenleg aktívuma 10 év átlagában sem mutat jelentős kilengéseket, évről évre jelentősen pozitív, 16 és 30 fő közötti ezer lakosra vetítve. A vándorlás oka összetett és sok tényező, de alapvetően a Budapest-közelség, a jó közlekedési kapcsolatok és a városban elérhető életminőség együttese teszi az új lakóhelyet keresők közkedvelt településévé. A beköltözések támasztotta növekvő kapacitásbeli igények, illetve különböző szociális hatások megfelelő kezelése a város legfontosabb feladatát jelenti.

A 2011. évi népszámlálás során a lakónépességben belül rendkívül kevesen vallották magukat valamely nemzetiséghez tartozónak. Az adatokból jól látszik, hogy a nemzetiségek közül a roma (0,8%), a német (0,7%) és a román (0,5%) képviselteti magát a városban kissé nagyobb részarányban. A válaszadók 85,5 százaléka vallotta magát magyarnak, igaz, 14,3 százalék nem kívánt válaszolni.

A felekezeti hozzátartozást illetően megállapítható, hogy a legtöbb (29,4%) veresegyházi lakos a római katolikus valláshoz tartozik. Mellettük a református közösséghez tartozó hívők (13,5%) és az evangélikusok (1,4%) alkotnak még kisebb csoportot. A többi vallási közösség és felekezet tagjait igen alacsony számban találhatjuk meg. Továbbá a lakosság 21,3%-a vallotta magát felekezethez nem tartozónak.

A foglalkoztatási mutatók kedvező képet festenek Veresegyházról. A munkanélküliségi ráta (nyilvántartott álláskeresők száma száz 15-64 éves állandó lakosra) a válságot követően 2012-től gyakorlatilag folyamatosan javul. A munkanélküliségi ráta tendenciája leginkább Közép-Magyarország és Pest megye trendjéhez hasonlóan alakul, azzal a fontos különbséggel, hogy Veresegyház munkanélküliségi rátája alacsonyabb a térségi átlagoknál. 2018-ban 182 fő regisztrált munkanélkülit tartottak nyilván a városban. A Pest megyei és a járási átlagot nem, de Közép-Magyarország átlagát meghaladja a tartós, azaz 180 napnál hosszabb ideje munkanélküliek aránya (a munkanélküliek 51%-a). Kedvezőbb viszont a pályakezdő munkanélküliek mutatója, mely, az országos értéknél lényegesen, de a megyei és járási értékeknél is kedvezőbb.

## **Gazdasági alapadatok**

A város a Budapesti agglomeráció keleti szektorában a főváros közelében fekszik. Földrajzi elhelyezkedése alapjaiban határozza meg gazdasági súlyát és szerepköreit. Az agglomerációs gazdasági tér nyújtotta kivételes lehetőségek, valamint a fővárosi munkaerőpiac közelsége együttesen alakították és alakítják folyamatosan a város gazdasági pozícióját. A település polgárai számára teljes egészében elérhetőek mindazon intézményi, szolgáltatási, valamint munkaerőpiaci kínálatok, amelyet Budapest nyújt. A foglalkoztatásban meghatározó a napi ingázás, de a gazdaság, és a foglalkoztatottság szempontjából meghatározóak a közeli nagyobb városok, elsősorban Gödöllő, kisebb részben Vác szerepe is. Mindezek mellett Veresegyház bővelkedik helyi munkalehetőségekben is, és a helyben igénybe vehető szolgáltatások köre is folyamatosan bővül.

Az SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege Veresegyházon kiugróan magas értéke a helyi munkaerő munkaerőpiaci megbecsültségét

mutatja. A 2017-ben közel 1,5 millió forintos érték felülmúlja a Budapestet is magába foglaló Közép-Magyarország értékét is, de ezen a téren Veresegyház élenjár a Gödöllői járás települései között is.

Az itt élők kedvező jövedelmi helyzetére és egyben kedvező munkaerőpiaci pozícióira utal a magas és alacsony jövedelműek aránya is. Az 5 millió Ft feletti adósávon adózók száma száz, 1 millió Ft alatti adózóra vetítve Veresegyházon 75,5 volt 2017-ben. Ez több mint kétszerese az országos átlagnak, de a Közép Magyarországi értéket is csaknem másfélszeresen múlja felül. A megelőző éveket vizsgálva is hasonlóan kedvező a kép.

Veresegyházon a vállalkozási kedv magas, évről évre nő a működő vállalkozások száma. 2011-ben még csak 1399 működő vállalkozást tartottak számon a városban, ami 2017-re 1618 db működő vállalkozásra növekedett. A növekedést nemzetgazdasági ágakra lebontva vizsgálva az látszik, hogy a legtöbb ágazatban nőtt a vállalkozások száma ez idő alatt. Jelentősebb arány eltolódások nélkül egyenletesen ment végbe a növekedés. Jelentősebb növekedést produkált az építőipar (38%-os növekedés), az információ és kommunikáció (52%-os növekedés), valamint az adminisztratív és egyéb szolgáltatások a működő vállalkozások számában. Ugyanakkor csökkenés állt be pl. a kereskedelem, gépjárműjavítás ágazat terén, több mint 10 százalékkal, 307-ről 272-re esett vissza a vállalkozások száma ebben a szektorban.

A KSH adatok alapján megállapítható, hogy a helyi működő vállalkozások tevékenységei 2017-ben már 16 nemzetgazdasági ágat öleltek fel:

- feldolgozóipar;
- villamosenergia-, gázellátás, légkondicionálás;
- vízellátás, szennyvíz, hulladékgyűjtés;
- építőipar;
- szállítás, raktározás;
- kereskedelem, gépjárműjavítás;
- szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás;
- humán-egészségügyi, szociális ellátás;
- mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat;
- művészet, szórakoztatás, szabadidő;
- pénzügyi, biztosítási tevékenység;
- szakmai, tudományos, műszaki tevékenység;
- adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység;
- információ, kommunikáció;
- ingatlanügyletek;
- oktatás

Veresegyházon a 2017. évben 1618 db működő vállalkozást regisztráltak. Az országos átlaggal összevetve a Veresegyházon működő vállalkozások ágazati struktúrájában ma már egyértelműen a városokra jellemző sajátosságok dominálnak. Az országos átlaghoz viszonyított arányok a városokban jellemzően a termelékenyebb gazdasági ágakban magasabbak, a mezőgazdaság súlya lényegesen alacsonyabb a hazai átlagnál, az ipari, építőipari és szolgáltató szektoroké pedig meghaladja azt.

Veresegyházon a kereskedelem, javítás ág súlya (17%) elmarad a 30 százalék feletti országos átlagtól. Az építőipari vállalkozások magas, 9 százalékos részesedése a már több évtizede tartósan magas lakásépítéseknek és egyéb (intézményi, ipari, kereskedelmi célú)



építéseknek köszönhető. A város logisztikailag közepesen kedvező elhelyezkedését támasztja alá az a statisztikai adat is, hogy a szállítás, raktározás gazdasági ág részesedése (4%) nem sokkal marad el az országos átlag 6 százaléktól. A mezőgazdaság 1 százalékos részaránya alig egyhatoda az országos átlagnak. De a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás városban mért 3 százalékos aránya is csak fele az országos értéknek. A működő vállalkozások 40 százaléka (összesen 657 vállalkozás) a szakmai, tudományos, műszaki tevékenység; az információ, kommunikáció, valamint az adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység ágakban tevékenykedik, ami egyértelműen jelzi a szellemi szolgáltató szektor erősségét néhány hagyományos ágazattal szemben.

Veresegyházon több nemzetközi és hazai nagyvállalat telepedett meg, pl. a GE gázturbinagyártó üze me, a Sanofi gyáregysége és logisztikai központja, a Mey fehérnemű gyára, de a településen működő kisvállalkozások száma is folyamatosan növekszik, mely által új munkahelyek jönnek létre a városban. A betelepült, aktív korú népesség (különösen a magasabban képzettek) nagy része megtartotta budapesti munkahelyét, tehát a betelepült lakók nagy részének fővároshoz való kötődése nem szűnt meg. Az ipari és szolgáltató szektor mellett mezőgazdasági vállalkozások is képviseltetik magukat. 2015-ben indult el a természetés a város szélén található Garden-Invest nevű paradicsomültetvényen, mely sok, addig munkanélküliként élő helyi lakos számára teremtett munkalehetőséget.

Mivel a helyi nagyvállalatok a helyben lakó munkaerő foglalkoztatásából csak kisebb arányban részesülnek, a kisebb vállalkozások játszhatnak nagyobb szerepet a helyi foglalkoztatásban. A Veresegyházi vállalkozások jelentős része mikro-vállalkozás, ami a megyei összes mikro-vállalkozás közel 6 százalékát teszi ki, a megyei kisvállalkozásoknak pedig mintegy 5 százaléka található Veresegyházon. Mindkét kategória jelentősen felülreprezentált a város népességi súlyához képest.

A városban 2020 januárjában olyan 139 telephelyet tartanak nyilván, amit aktív státuszú vállalkozás üzemeltet.

A városban nyilvántartott különböző kategóriájú szálláshelyek együttes száma 13.

Veresegyház igazi agglomerációs település, ami a helyi gazdaságának jellegzetességében is megmutatkozik. Gazdasági fejlődésében mindig is meghatározó szerepe volt a főváros közelségének. A település gazdasági életének befolyásoló tényezői elsősorban a földrajzi helyzet, a közlekedési kapcsolatai, az elérhető munkaerő képzettsége, a változatos helyben foglalkoztatási lehetőségek és a K+F ráfordítás nagysága.

A Budapesti Agglomerációs helyzet, és természetesen maga a főváros közelsége gazdasági értelemben, és a foglalkoztatás szempontjából is megkerülhetetlen tényező a helyi gazdaságban. Veresegyház sok szállal kötődik Budapesthez, de nem elhanyagolható a Gödöllő – Vác közötti térben betöltött pozíciója sem. Veresegyház vállalkozásokat vonzó befektetésorientált gazdaságpolitikája a főváros közvetlen közelségével társulva az elmúlt évtizedek folyamatos fejlődése mellett a keleti agglomerációs településgyűrű fontos gazdasági csomópontjává emelte a várost.

A potenciális betelepülő vállalkozások számára rendelkezésre álló már előkészített vagy új befektetési helyszínek és a kedvező gazdasági környezet nagyban hozzájárul a város versenyképességéhez a befektetőkért folytatott települések közötti versenyben. A gazdaság versenyképessége szempontjából alapvető az ingázó munkaerő számára nélkülözhetetlen

kötöttpályás, gyorsforgalmi és alsóbbrendű közúti kapcsolatok megléte, melyekkel Veresegyház megfelelő színvonalon ellátott.

A városban működő vállalkozások széles palettát képviselnek. Külön kiemelendő, hogy a városban a világszínvonalú, legmodernebb technológiát képviselő üzemek is tartósan jelen vannak. Ennek köszönhetően a város gazdasági szerepkörét a K+F szektor is erősíti. A város gazdasági szerepkörét tekintve a Pest megyei területfejlesztési program a várost high-tech pólustárséggként definiálja.

A foglalkoztatáspolitikában jelenleg is első számú cél a foglalkoztatottak körének bővítése. A település gazdasági életének befolyásoló tényezője, hogy az aktív munkavállaló korú népesség jelentős hányada – napi rendszerességgel - ingázni kényszerül. A fő problémát az jelenti, hogy a helyi potenciális munkavállalók képzettségi szintje, szakképesítése nem minden esetben tud megfelelni a városba települt vállalkozások elvárásaival. Ezért a városból a Budapestre ingázás mellett jellemző egy bizonyos fővárosi munkavállalói kör kiingázása is.

Foglalkoztatás szempontjából hátrányos helyzetűek közé sorolhatók az idősebb, nyugdíj előtt álló korosztályok, a gyermekvállalást követően a munkaerőpiacra visszatérő nők, valamint a megváltozott munkaképességű és fogyatékos emberek. Alacsonyabb a 18-29 éves korosztály munkaerő-piaci részvétele. A fiatalok távolmaradását főként az oktatási, képzési idő meghosszabbodása magyarázza, ugyanakkor jelentősen megnőtt az iskola befejezése utáni munkahelykeresés ideje is. A pályakezdő fiatalok elhelyezkedését elsősorban a munkalehetőségek száma, a nem megfelelő szakmaválasztás, a szakmai tapasztalat hiánya és az iskolai végzettség befolyásolja.

### **Környezeti alapadatok**

A térségben a barnaföldek nagyobb hányada homokon képződött. Vízgazdálkodási tulajdonságaik és alacsony humusztartalmuk miatt a termékenységük kedvezőtlenebb, mint a löszön kialakult barnaföldeké. A barnaföldek szántóként, szőlő és gyümölcsösként, valamint legelőként, vagy akár erdőként is hasznosíthatók. A talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb a dombvidéki jellegből adódó erózió, valamint a defláció. A helytelen talajhasznosítás következtében a termőréteg csökkentő talajhibák és azok hatásai növekedhetnek, ezért a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Veresegyház az „érzékeny” területi kategóriába tartozik.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra. A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést. A közlekedési eredetű légszennyezésben a Gödöllő - Vác, valamint a Galgamácsa - Budapest közötti közúti forgalom által okozott terhelés a meghatározó. A jelentős gépjárműforgalom a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és portterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közúti közlekedés. A Gödöllő - Vác, valamint a Budapest - Galgamácsa felé irányuló átmenő forgalom, a közlekedési területek melletti intenzív beépítésű területrészekben számottevő zajterhelést okoz. A belterület déli és keleti részén húzódik a Budapest – Vácrátót – Vác vasútvonal. A vasút által érintett településrészekben a szerelvények elhaladásakor észlelhető egyedi zajesemények zavaróak lehetnek. Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település területén területi védelmet, vagy intézkedést igénykő vizuális környezetterhelés nem ismert.

Településrendezési szempontból a környezetvédelmi konfliktusok között kiemelendők a következők:

- a közlekedés okozta zaj (és légszennyezés),
- belterületen a zöldterületek és kondicionáló zöldfelületek elszórt elhelyezkedése, összességében kis kiterjedése,
- a vízfolyások és tavak rekreációs, vagy egyéb célú hasznosítása és a természeti értékek megóvása közti érdekellentétek
- helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezések,

#### **4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra**

A műszaki infrastruktúra hálózatok fő elemei a városban kiépültek. A külső közlekedési kapcsolatokat biztosító és a várost ÉD-i, illetve KNY-i irányban átszelő főutak, illetve a vasútvonal adják meg a településszerkezet alapját. A kapcsolódó úthálózat, mely az autópályakapcsolatot, a Budapesttel való összeköttetést biztosítja, valamint a belső közlekedés szervezését ellátó települési úthálózat kiépült.

A város belső területei tehermentesítése és az átmenőforgalom kivezetése érdekében fontos fejlesztési javaslat Veresegyház DNY-i szélén egy új nyomvonalon tervezett elkerülő út megvalósítása. Ez a városon átmenő ÉD-i irányú forgalom egy részét tudja kivinni a városon kívülre és kapcsolatot teremteni az M3 autópályával. A másik úthálózati javaslat a Veresegyház – Göd összekötő út kiépítése, amely a tehermentesítés mellett az M2 gyorsforgalmi út felé is új kapcsolatot teremt. További fejlesztések, illetve új nyomvonalak

megvalósítása nem szükséges, a feladatot a nyomvonalak egyes szakaszainak adottságokhoz igazítása jelenti.

A város területén lévő mindhárom vasúti megállóhely közvetlen közelében P+R és B+R parkolók létesítésére kell helyet biztosítani.

A belső kerékpáros hálózat részben új nyomvonalakon, részben felfestéssel valósítandó meg.

Területfelhasználásban a korábbi évekhez hasonló nagyobb léptékű változást nem irányoz elő a településfejlesztési koncepció. Lakóterületek vonatkozásában a hatályos tervben már kijelölt területekhez képest visszafogottabb új területkijelöléseket irányoz elő a koncepció. Új lakóterületek a Ligetek és Csonkás városrészekben, továbbá a Vicziánteletől D-re eső területen jelölhetők ki, a meglévő lakóterületek bővítésével.

Gazdasági területek vonatkozásában a város számos kijelölt, és javarészt ténylegesen igénybe is vett területtel rendelkezik. Jelentős, az egész települést érintő területi bővítések nem kívánatosak. A további gazdasági területek kijelölésére a Kistrét utca északkeleti oldalán, a meglévő Gip terület (GE területe) folytatásában van lehetőség.

A város az elkövetkező időben a szabadidős és idegenforgalmi területek fejlesztésére fogja helyezni a hangsúlyt. A különleges és sport rekreációs területek előkészítése fontos az idegenforgalom fejlesztés vonatkozásában. A város legnagyobb rekreációs fejlesztései a Medveotthon és az Álomhegyi tó térségében tervezettek. Ezen a területen ütemezetten, akár több lépcsőben megvalósítható rekreációs terület számára kell helyet biztosítani.

A kisebb léptékű, egy-egy telket érintő egyéni változtatási igények a településrendezési eszközök keretében kezelendők.

### **4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére**

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák. A másik eszköze a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Veresegyház épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az építészeti értéket képviselő épületek felújítására ösztönözné annak tulajdonosait. A ma még védhető értékek esetleges fogyatkozása miatt fontos feladat a város megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének

és módjának meghatározása. Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településkép értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település mindenkori anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A helyi művi védelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony.

Javasolt a településre vonatkozó digitális archívum létrehozása és folyamatos fejlesztése (térképek, tervek, foto dokumentáció, a telkek, út- és közműhálózat, épületállomány vonatkozásában).

## 5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

### 5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Az önkormányzat elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott és előírt eszközökkel segíti a település fejlesztését. Így mindenekelőtt ide sorolhatók a tervezett fejlesztések megvalósításának jogi (és részben fizikai, illetve pénzügyi) lehetőségét megteremtő helyi jogszabályok, a képviselőtestület által hozott rendeletek (pl. szabályozási terv, helyi építési szabályzat, vagyonrendelet, költségvetési rendelet stb.) Ezeket egészítik ki a jogszabályi kötelezettséget nem feltétlenül jelentő stratégiák, koncepciók, amelyek a társadalmi, gazdasági élet egy-egy részterületének fejlesztési irányait határozzák meg (pl. marketingstratégia, környezetvédelmi program, kulturális koncepció, sport koncepció, turizmusfejlesztési koncepció, vagyongazdálkodási terv, stb.). A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak:

- a szabályozási tevékenységek,
- településfejlesztési és -rendezési szerződések,
- ingatlangazdálkodás
- településmarketing célú tevékenységek,
- helyi kedvezmények biztosítása (magántőke mobilizálása érdekében)
- koordinációs és egyeztetési mechanizmusok kialakítása és működtetése

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulását szolgálhatja az önkormányzati vagyonnal (ingatlanokkal) történő hatékony vagyongazdálkodás. Ennek érdekében szükségessé válhat a vagyonelemek racionalizálása: a forgalomképes vagyon áttekintése és a vagyonelemek összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

Az önkormányzat adópolitikája egyrészt a tervezett önkormányzati fejlesztésekhez szükséges saját erő biztosítása miatt fontos szempont, másrészt azonban a befektetésösztönzési és vállalkozástámogatási célok megvalósításának is fontos eszköze. Ennek érdekében továbbra is fontos szempont, hogy a helyi adók rendszere legyen kiszámítható, és az ne veszélyeztesse a vállalkozások működését. A nagyobb adóbevétel természetesen az önkormányzati gazdálkodás stabilitása szempontjából kívánatos, azonban ezt semmiképpen sem új adók bevezetésével vagy a meglévők növelésével célszerű elérni. Cél, hogy az új, lehetőleg nagyobb termelő, ipari vállalkozások településre vonzása, a turizmuságazatban a jövőben termelődő bevételek, illetve a már itt lévő vállalkozások megerősítése egyre jobban járuljon hozzá az adóbevételek növekedéséhez.

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. Az ilyenfajta Önkormányzat és magánbefektetők között létrejövő megállapodások megfelelő formáját jelenti a településrendezési szerződés. A megegyezések eredményeképp a település közcélra - pl. zöldfelületek, parkolók, játszótér létesítése,

intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

A fejlesztési célok megvalósításáért felelő menedzsment szervezeti kereteit egyrészt az önkormányzat SZMSZ-ében rögzítettek szerint, az általános gyakorlatnak megfelelően a település polgármestere, képviselőtestülete és annak szakbizottságai adják, amely testületek egyben a szükséges döntési kompetenciával is rendelkeznek. A bizottságok egyben a társadalmi partnerség (nem kizárólagos) fórumai is, miután azokban nem képviselő tagok is közreműködnek, akiket a bizottság hatáskörébe tartozó kérdésekben a képviselőkkel azonos jogkörök illetnek meg. A társadalmi partnerek bekapcsolását biztosítja továbbá, hogy mind a képviselőtestület, mind a bizottságok nyilvános ülésein tanácskozási joggal vehetnek részt a különböző társadalmi szervezetek képviselői.

## 5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció tervezése számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl. jelenleg még nem ismertek a 2020 utáni időszak pályázati feltételei és kiírásai), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem, vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a településfejlesztési koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepcióban lefektetett célok sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékolttól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a koncepcionális célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

Az eredmények áttekintése és értékelése:

A településfejlesztési koncepció átható monitoringja: a következő EU tervezési és költségvetési időszak prioritásai, pályázati lehetőségei ismeretében végezhető el. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a koncepció sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

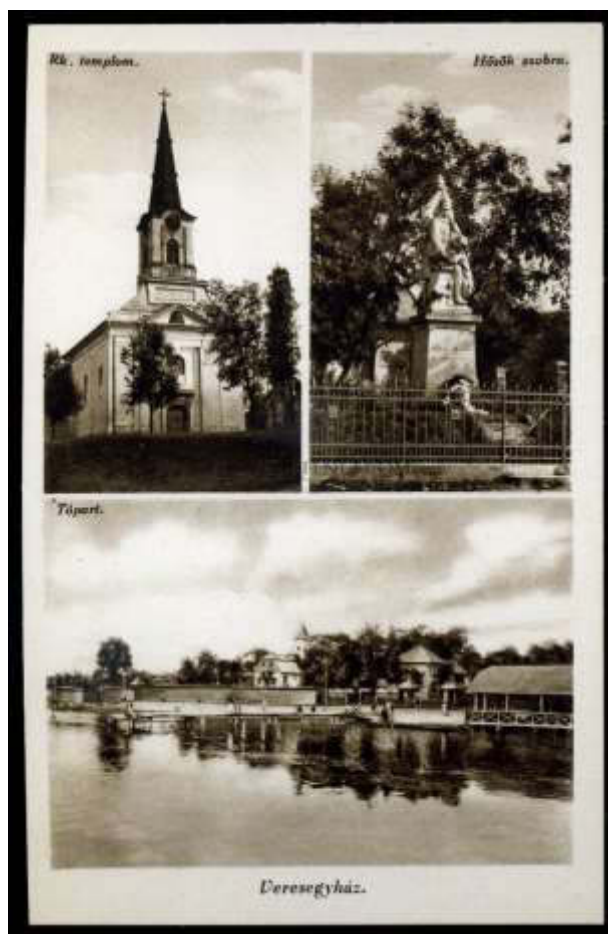
Kétévente elvégzett monitoring: ezek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezárásával áttekinthetők az elvégzett feladatok a koncepció szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a koncepció finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomonkövetése, csakúgy mint az időközben elkészült járási, megyei, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.



VERESEGYHÁZ VÁROS  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI  
HATÁSTANULMÁNY

MŰEMLÉKI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE



Veresegyház, 1930 körül  
(helytortenet.com)

2021. augusztus

## ALÁÍRÓLAP

Veregyház város településfejlesztési koncepciójához kapcsolódó  
települési örökségvédelmi hatástanulmány műemléki szakterületi munkarésze

### Megbízó:

Veregyház Város Önkormányzata  
Pásztor Béla polgármester  
2112 Veregyház, Fő út 35.

### Tervezők:

Dénes Katalin e.v.  
okleveles építészmérnök  
tervezői jogosultság száma: É 20-0333  
műemlékvédelmi szakmérnök  
e.v. nyilvántartási szám: 55735991



Budapest, 2021. augusztus 31.

## **Tartalomjegyzék**

Tartalomjegyzék.....	3
<b>ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT.....</b>	<b>4</b>
I. A település történeti leírása.....	4
I.1. Történeti leírás.....	4
I.2. A történeti településszerkezet alakulása.....	11
I.3. A történeti tájszerkezet alakulása.....	20
I.4. A történeti településmag.....	22
II. A védett műemléki értékek települési értékleltára.....	25
II.1. A világörökségi és a világörökségi várományos helyszínek és területek.....	25
II.2. Az országos építészeti örökség elemei.....	25
II.3. A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek.....	32
III. Településfejlesztési koncepció várható hatásai.....	32
IV. Nyilatkozat.....	32
V. Irodalom és forrásjegyzék.....	33
V.1. Irodalomjegyzék.....	33
V.2. Forrásjegyzék.....	35

## ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

### I. A település történeti leírása

#### I.1. Történeti leírás

##### Nevének eredete

A település névadása egyházi vonatkozású, ezekben az esetekben elsősorban a templom színéről, alakjáról kapták a helységek a nevüket. Veresegyház a vakolatlanul hagyott, téglából épült vörös színű középkori templomáról nevezték el. A tatárjárás utáni időkben épült templom veres színű kőből rakott falait 2015-ben tárták fel a későbarokk templom felújítása során. A középkori templom egyenes záródású szentélyének (a mai sekrestyében található) maradványa inkább a XIII. század emléke lehet, később nemigen építettek ilyeneket, így Veresegyház temploma már egy évszázaddal korábban állhatott a fennmaradt említéshez képest.

Horváth Lajos helytörténeti írása szerint Veresegyház első okleveles említése 1375-ből való, Szepesi Jakab országbíró Zsidói István fia Domonkosnak Wereseghazi Lack fia Miklós elleni perében elengedi a felperesre kirótt 6 márkányi bírság kétharmadát.

Kiss Lajos etimológiai szótára szerint Veresegyház első okleveles említése „Weruseghaz” ill. „Wereseghaz-i” néven 1399-ből származik. Az oklevél szerint Pásztói János volt országbíró fia, László főesperes biztatására azok tisztartói három Budáról hazafelé tartó jobbágytól két négyökrös kocsit elvett. A vizsgálat során a főesperest Veresegyházán felkeresték, aki ígéretet tett a kocsik visszaszolgáltatására.

A néphagyomány szerint a tatárok vérengzése elől a kőtemplomba menekült lakosok vérétől vereslettek a falak, ezért hívják a helységet Veresegyháznak. Ennek variációja, hogy a dűlaskor csak egy ház maradt volna meg, aminek szintén vereslett a fala a vértől. Ez a változat az egyház, azaz „templom” jelentésű szót egyetlennek értelmezi tévesen.



*Veresegyház 1715-ben vésett pecsétje,  
szőlőfürt alatt csoroszlya és ekevas  
[HORVÁTH 1977 – 83. p.]*



*Veresegyház címere*



*A város XXI. századi logója*

## Őskor

Veresegyház környéke a legrégebb időkől fogva lakott volt, területén az emberi élet nyomai az újabb kőkorszakkal kezdődnek a Kr.e. 4-5. évezredben. Az újkőkör középső szakaszából (kb. Kr.e. 3000-2800) származó, az Álomhegyen előkerült agancskapa a földet művelő és gabonát termeszto vonaldíszes kerámiakultúra népeinek jelenlétére utal. A környék őskori leletanyagát egy Závodszy nevű őrszentmiklósi, majd valkai jegyző gyűjtötte össze.

A késő rézkorban, az úgynevezett péceli kultúra népének (Kr. e. 2100-1900) egyik telepe a veresegyházi Nagyföldeken volt. Az ásatások során apró kagylóhéj halmok, a tűzhelygödrök környékéről étkezési hulladékok, valamint egy egyfüles és meglehetősen hasas, bordázott 2-3 literes korsó került elő.

Veresegyház területén csak kevés bronzkori emléket találtak, de közvetlen környezetéből olyan nagy tömegű bronzkori lelet áll rendelkezésre, mely rendkívül sűrűn lakott területről tanúskodik.

A vaskorszak (Kr.e. 700 kezdete) kevés nyomot hagyott a területen, ekkor a kelták oszkusz törzse élt itt.

## Ókor, római kor

Időszámításunk kezdetén a területet valószínűleg a Kárpát-medencébe keletről érkező szarmata lovaspásztorok népének jazig törzse lakta. Az akkori települést és a jazigokat a Csörsz-árok, egy hatalmas gát-árok építmény védte meg a római hódítástól. Az erdőség és az óriási kiterjedésű legelők kedvező teret biztosítottak a vadászó-halászó, kisebb mértékben állattenyésztő nép életének. Az Álomhegyről felszínre került római pénzek valószínűleg hadjáratból vagy kereskedelemről származnak. A Kr.u. 100-150-ből előkerült előkelő szarmata nő pompás sírmellékletei azt bizonyítják, hogy Veresegyház földjén egy szarmata törzsfőnök családja temetkezett.



Római cserépedényből készített  
orsógomb [MESTERHÁZY 1983]



Veresegyház, Ivacs 3.ház ásatása  
[MESTERHÁZY 1983]

### Népvándorlás kora

Kr.u. 376-ban a jazigokat még itt találták a hunok, majd Attila hun király halála után északról herulok és longobardok özönlöttek be.

I.sz. VI. század második felétől avar állam létesült a területen. A Fürdő utcában avar nemzetségtől sírját tárták fel, az Arany János utcában avar soros temetőre bukkantak, az Álomhegyen két öntött csüngő tokos ékszer került elő. Az avar évszázadok további két emléke a váchartyáni körsánc („Várhegy”) és a szadai „Várdomb”.

A IX. század első évtizedében Nagy Károly frank seregei döntötték meg az avar államot. Az uralom ezután a bolgárok és a morva szlávok közt oszlott meg a magyarok honfoglalásáig.

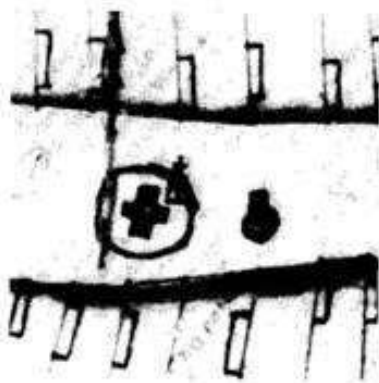
### Honfoglalás kora

Pest megye területét az Árpád törzsének legkiválóbb nemzetsége, a Megyer vagy Magyar nemzetség szállta meg. Veresegyháztól 2 km-re Csomád községben teljes fegyverzetű honfoglalás korabeli lovast találtak.

A magyarok megtelepedése a mai Veresegyház területén nem bizonyított. A X. században alakulhatott ki ma már nem létező Ivacs falu is, mely legkésőbb Szent István korában már bizonyosan létezett és templommal is rendelkezett. Az egykori falu emlékét a hasonló nevű vasútállomás őrzi.

### Árpád-kor

Az Árpád-korban Veresegyház határában a Folyás-patak és a Sződ-Rákos-patak összefolyásánál alakult ki Ivacs falu. A falunév egyes források szerint tisztafás-helyet jelöl, más forrás szerint nevét első birtokosáról kapta. Ivacs a X-XV. században lakott volt, jobbágysága földművelésre és állattartásra alapozott gazdálkodását kiegészítette a halászat is. 1241. március 17-én a Sejbán kán vezette tatár sereg elfoglalta és elpusztította, de végleges elnéptelenedése 1390-1430 közé tehető. Újra települése a tatárjárás után kezdődhetett meg. Mesterházy Károly az 1970-es években feltárta Ivacs falu 1270-es években épült, egyenes szentélyzáródású, egyhajós és a későbbiekben hozzá épült toronyból álló templomát. A templom törmelékei közül előkerült Károly Róbert király 1338-ban vert ezüstje, valamint edénytöredékek, a jellegzetes kihajló peremű, hullámos és vízszintes vonalakkal díszített bográcsok, köcsögök, bögrék, fazekak, és egy kőből faragott mozsár.



*Veresegyház középkori templomának ábrázolása a XVIII. sz. első feléből [VPGL 91.; HORVÁTH 1977]*



*A középkori templom feltárása [https://archeologia.hu/mumiak-a-keresztbe-epített-templom-alatt]*

### A török hódoltság előtti időszak (XIV-XV. század)

Az 1375. évi oklevél szerint „Wereseghaz” a Rátót nemzetségből leszármazott családok birtokában volt.

Regionális központi jellege legelőször a váci egyházmegye szervezetén belül mutatkozott meg, a XIV. század végén a főesperesség székhelye.

Az Anjou-korban épített halastó (Öreg-tó) első okleveles említése 1430-ból származik, ekkor nádas halastóként Lábas-tó néven említik. Tulajdonosai Machalfalvy Ryhel Péter és felesége, Katalin. 1435-ben a település már a Lack család birtokában volt. A tó 1465-ben a Rozgonyiak birtokába került, majd a XIX. századig a nagyváradai káptalan és a váci püspök tulajdona.

A 1457-ben V. László király Guthy Ország Mihálynak adományozta a település nagy részét, ebben az időszakban a környék falvai gyorsan fejlődtek. Egy 1492-ből ismert dokumentum említi először Veresegyház falu tornyos kőtemplomát és két malmát is.

1495-ben a Váradai káptalan kezébe került a település. Lázár diák 1510-1520 között készült térképén is szerepel, mint a Gödöllői-dombság északnyugati részének települése.

### Török uralom

1526-ban a mohácsi csatavesztés után, majd az elkövetkezendő években a török csapatok többször is feldúlták a környék településeit. Buda 1541-es elestét követően Veresegyház és környéke tartósan betagolódott a hódoltság területébe, a hász birtokok közé nyert besorolást. Ezekben az évtizedekben vált általánossá a kettős adóztatás gyakorlata is. A település a váci püspökség elvi fennhatósága alá került, de szerepelt a török timár birtokok jegyzékében is, és a Váci református egyházkerület megalakulásával egy újabb felettes hatóság is létesült. Veresegyház a török hódítás elején lakott maradt, bár a környéke sokat pusztult. Az un. tizenöt éves háború (1593-1606) idején elmenekült innen is a lakosság és csak az 1620-as években tért vissza.

Az újraéledt falu ekkor már a református hitet követte, a térségben főleg Szegedi Kiss István hatása kiemelhető. Egy 1631-es adat szerint református tanítás volt a községben.

1638-ban megalakult Pest megyében a parasztvármegye, ennek egyik körzetének székhelyévé vált a falu. Az 1655. évi pozsonyi országgyűlésen szóba kerültek Veresegyház és Szada református lakosságának sérelmei is (a váci püspök igyekezett megakadályozni a református lakosság szabad vallásgyakorlását), de érdemi előrelépés nem történt.

A török alóli felszabadulás éveiben (1686-1690) ismét elnéptelenedett Veresegyház és csak lassan éledt ujja. Az első névszerinti magyar összeírásra 1699-ben került sor.



Lázár diák térképe, Tabula Hungariae, 1528 előtt



A reformátusok XVII. századi török talja  
[HORVÁTH 1977 – 59. p.]

### A XVIII. század

1703-ban a kurucok elfoglalták a környéket, 1705. július 6-10. között Veresegyházon táborozott II. Rákóczy Ferenc 8000 főből álló seregével. A kuruczmozgalom bukását követően császári katonákat szállásoltak be a helyi lakossághoz, akikkel többször is atrocitásba keveredtek a helyiek.

1715-ben lezajlott az úrbéres népesség első országos összeírása, ekkor 47 adóköteles magyar háztartást írtak össze, 1720-ban már 80-at.

A XVIII. században több alkalommal is súlyos pestisjárvány söpört végig a településen, ezt csak az 1740-es évektől sikerült megfékezni. Ugyanekkor zajlott le az utolsó veresegyházi boszorkányper is.

1777-ben Migazzi Kristóf váci püspök az egykori középkori templom részbeni bontásával és felhasználásával felépíttette a Szent Erzsébetnek szentelt templomot.

1783-ban a helytartótanács engedélyezte Szada és Veresegyház protestáns lakossága számára a szabad vallásgyakorlást. Így 1784-ben felépült a reformátusok temploma, mely elé 1811-ben tornyot építettek.

1794. április 14-én az iskola és a szomszédságában álló lakóépület leégett. Fabriczius József tanító a diákokat kimentette, ám a felszerelés kimentése közben a beomló tető maga alá temette.

Vályi ország leírása szerint Veresegyház földesura a váci püspökség, lakosai reformátusok és katolikusok, határa közepszerű, bora jó.

### A XIX. század

A XIX. század első felében a váci járás egyik körzetének székhelye Veresegyház, Fáy András szolgabíróként 1812-1818 között élt itt és többször itt találkozott Kőlcsey Ferencel és Szemere Pállal. 1817-ben Veresegyházon született Peterdy Gábor, aki 1848. október 3-án Székesfehérváron sikeres népfelkelést szervezett a horvát helyőrség ellen. 1847-ben súlyos károkat okozó tűzvész pusztított, ugyanezen évben átutazott a településen Petőfi Sándor. Az Isaszegi csatát követően itt pihent meg Húsvétkor Damjanich János hadteste.

1848-ig a váci püspökség és a nagyváradi káptalan volt a helység földesura.

Az 1850-es években többször is kolerajárvány pusztította a lakosságot.

1864-ben megszületett a jobbágyfelszabadítást véglegesítő egyezmény a helyi lakosság és a váci püspökség között, megtörtént a tagosítás. 1871-ben és 1892-ben tűzvész pusztított.

Az 1870-es években a Margita, a Csatár, az Öreghegy és a Hársas hegy területén a főváros lakosai közül többek birtokoltak itt saját szőlőt, melyet „csinos lakokkal látnak el.”

Az 1880-as években a filoxéra járvány a korábban jelentős bortermelő ágazatot szinte teljesen megsemmisítette. A század végén a parasztság föld nélkül sínylődő tagjai tömegesen kértek kivándorlási engedélyt Amerikába, havonta 40-50 ember hagyta el Veresegyházat.



*Vízimalom, 1916.*  
[Zempléni Múzeum - 0112679]



*Régi beépítés*  
[darabanth.hu - 21843]



*Lakóház*  
[HORVÁTH 1977 –  
154. p.]



## A XX. század

1911. szeptember 2-án indult meg a villamos vontatású vasút Rákospalota – Újpest – Veresegyház – Vác között Veresegyház – Szada – Gödöllő kitérővel. Ez volt az ország legelső villamos vasútja, melyet Veresegyház lakóterületének déli és keleti peremén vezettek el. A település közlekedése a vonal kiépítésével igen nagyot fejlődött.

A vasútvonal mellett 1922-ben Dr. Szász Gézané felépíttette az Anna-gőzmalmot. A korszerű gőzmalom nem volt riválisa az akkor még a tavakon működő vízimalmoknak.

Az Andrássy úton a két világháború között Baptista Imaház épült. 1925-ben megalakult a Veresegyházi Tórendező és Fürdő Egyesület, majd 1928-ban társadalmi erőből megnyílt a tavon a strandfürdő. 1927-ben felépült az evangélikus templom a Nap utcában, majd 1936-ban a Szent Erzsébet Iskola a Fő úton, a katolikus templom közelében.

A II. világháború eseményei Veresegyházát sem kerültk el. Munkaszolgálatosként itt dolgozott Radnóti Miklós, Vas István és Szép Ernő.

1956-ban kivált az Erdőváros nevű külterületi lakott rész, és önálló községgé szerveződött Erdőkertes néven.

1967 óta várja a lakosságot a Köves utcai Váci Mihály művelődési ház.

A Fő út menti Fabriczius József Általános Iskola 1969-1971 között épült fel.

Veresegyház 1970. április 1-jétől nagyközség. Ugyanezen évtől a Veresegyház – Szada – Gödöllő leágazáson megszűnt a vasúti közlekedés.

1985-ben nyitották meg a Fő út 32. alatti postaépületet.

Az 1990-es évek elején készült el az általános rendezési terv és indult el a területfejlesztés. Ekkor alakultak ki az új településrészek (Ligetek, Csonkás – 1994), és megkezdődtek az egészségügyi, köznevelési épületek fejlesztései.

1992-ben tárták fel a hévizet, amelyet a város termálfürdő létesítésével hasznosít, illetve intézményeinek fűtésére is felhasznál.

1994-ben nyitotta meg kapuit a Gyermekliget, és a Széchényi téri óvoda.

A katolikus templom mögötti területen 1996-ban állított a település emléket a II. világháború emlékére. A terület rendezésével hangulatos városi tér alakult ki.

1998-ban adták át a Patak utcai medveotthont, majd 2000-ben elkészült a farkas kifutó is. Veresegyház Önkormányzatát 1998-ban a településfejlesztésért adományozott Hild-díjjal tüntették ki.

A település 1999-ben vált nagyközségből várossá, majd 2004-ben kistérségi központtá.



*Veresegyház vasútállomása 1911-ből a villamos helyiérdekűvel. [képeslap - <https://bpxv.blog.hu/>]*



*Községház, 1911. [Zempléni Múzeum, 0112667 korabeli képeslap]*

### A XXI. század

A 2000-es évek elején épül fel az Andrássy úton az új baptista imaház. 2003-ban adták át a tornateremmel és uszodával is rendelkező Mézes-völgyi általános iskolát. 2006-ban avatták fel a református templom előtti téren az 1956-os emlékművet.

A Fabriczius József Általános Iskola épületét több ütemben felújították és emeletráépítéssel bővítették. A kerámia díszítőelemek, és téglaburkolat kedvezően alakította a szocializmusban épület iskola arculatát.

A városközpontot 2006-ban adták át, a Szabadidős és Innovációs Központot köztéri alkotásokkal gazdagított városi tér veszi körbe.

Az egykori Szent Erzsébet Iskola és kántorlakás (Fő út 89-91.) helyén 2015. május 23-án került sor a Szentlélek templom alapkövetételére. Az új katolikus templomot 2016. május 14-én a váci püspök szentelte fel.

A város a XXI. században is dinamikusan fejlődik, újabb középületekkel gazdagodott, megújult a városközpont és a fő tér, önkormányzati lakásokat húztak fel, a művelődési házban színházat alakítottak ki, a várost nagyvállalatok választják üzemeknek helyéül, a Medveotthont és a termálfürdőt hétfévenként százak látogatják.

A város az elmúlt két évtizedben különösen látványos fejlődésen ment keresztül, ami jelentős új lakóterületek kialakulását, valamint az ipari-gazdasági területek nagyarányú bővülését eredményezte. Veresegyház kedvelt agglomerációs lakóhellyé, illetve az északkeleti agglomerációs térség számottevő ipari, gazdasági településévé vált. Az egységes arculatú, értékálló, élhető agglomerációs település vonzó és népszerű az itt élő és letelepedni szándékozók számára.



*Szentlélek templom*



*Mézesvölgyi általános iskola*

## I.2. A történeti településszerkezet alakulása

Veresegyház szerkezeti magja a tatárjárást követő időszakban alakult ki. Az apró szórványokból álló kis településrészek lassú összeépüléséből halmazfalú jött létre. A két fő falumagot – Fővég és Alvég – a szabálytalan alaprajz, zsúfoltság, a minden rendszer nélküli beépítettség, a zezugos és szabálytalan építkezés jellemezte. Az egykori ősi halmazfaluban a telkek nagysága és elhelyezkedése szabálytalan, valamint az épületek tájolása is változó. A lakosság nem előre kimért utcákba települt, az utcák csak a házak későbbi bekerítése folytán alakultak ki. A település határáról egy a XVIII. században készült térkép ad információt, melyről a templom és az épületek tömegét olvashatjuk le elsősorban.



Veresegyház és Szada határának térképe, XVIII. század [VPGL 65]

Az I. katonai felmérésen (1782-1785) megfigyelhető az eredetileg keresztutas, orsós falu, a mai Fő út, Andrásy út és Mogyoródi út kereszteződésében. A Fő út a katolikus templom magasságában kiszélesedik, az Alvég és a Fővég megközelítően egyenlő távolságra van a középkori templomtól. Alvég és Fővég területét a szalagtelkes elrendezésű Fő út köti össze. A XVIII. században Alvég területén már kialakultak az utcavonalak, Fővég tekintetében nem mutat utcákat a térkép. A település beépített területe ekkor északon a Huszai utca, délen a Huszár utca, keleten a Pázmány utca vonaláig terjedt. A térképen a két fő keresztező útja mellett felismerhető az Újiskola utca szalagtelkes beépítése, a Jókai utca, Ráday utca és a Pázmány utca, északon a Bánóczi utca. Az utcák mentén fésű beépítésben kőből épült hosszházak sorakoznak. A Szódrákosi-patak mellett réteket, a beépített területek mentén fasorokkal határolt kerteket ábrázol a térkép, az Öreg-hegyen pedig kiterjedt szőlőhegyet láthatunk, melytől északkeletre erdős terület található.



*Első katonai felmérés, Magyarország (1782-1785)*

Az I. katonai felmérésen kívül a XVIII. századból további két, a település belterületét ábrázoló térképről is megismerhetjük ekkori kiterjedését. A Váci Püspöki Gazdasági Levéltárban fennmaradt mindkét térkép a számozott beltelkeken az épületeket is ábrázolja, a térképeken az északi irány a lap bal felső felé mutat. Az egyik térképen a váci és a váradi püspök területei is jelölésre kerültek. A térképeken a település kiterjedése közel azonos az I. katonai felmérés térképén ábrázolt kiterjedésével.

Mindkét térképen jól beazonosítható a Fő utca teresedésében felépült római katolikus templom, a katolikus temető és a Fő utca menti szalagtelkeken a hosszházak. A Fő utca mellett a Bánóczi utca, Ráday utca, Batthány utca – Pázmány utca vonala a Petőfi utcáig, valamint az Újiskola utca nyomvonala már kialakult.

A színezett térképen már Fővég területe is ábrázolásra került, a Bánóczi utca folytatásaként a Luther utca, a Huszai utca és a Bercsényi utca nyomvonala is kialakult. Fővég és Alvég utcáinak nyomvonal, az egykori telekosztás ma is szinte a XVIII. században kialakult állapotában található.



*Veresegyháza belterületi térképe, XVIII. század [VPGL 86.]*

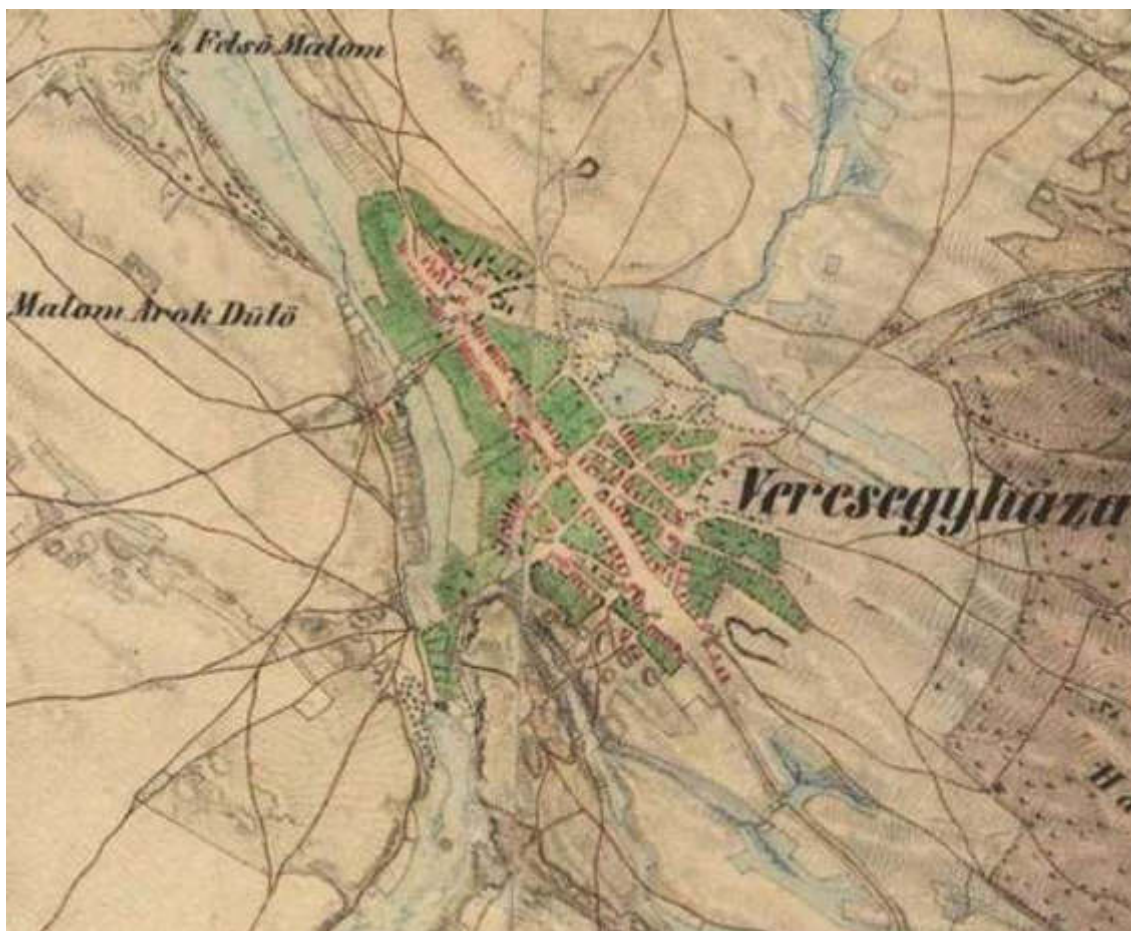


*Veresegyháza belterületének térképe, XVIII. század [VPGL 91.], váci (rózsaszín) és a váradi (szürke) püspök birtokai*

A II. katonai felmérés (1819-1869) térképén a falu kiterjedésében a Fővég és az Andrássy út mentén mutat növekedést. A pontosabb ábrázoláson már határozottabban kirajzolódnak az utcák, teresedések. A kialakult Fővég beépítése már jól felismerhető. A térkép mutatja az útmenti keresztek, a Batthyány utcai temetőt, a Sződ-Rákos patakon három vízimalmot is. A Fő utca mentén több gémeskút is állt. Újabb utcák ismerhetők fel, úgymint a Batthyány utca, Óvoda utca, Temető utca, Hajnal utca, a Petőfi utca és a Csokonai utca kezdeménye. A Fő úton újabb teresedés jön létre, a mai Fő tér magasságában. A Jókai utca és a Kálvin utca menti területek beépültek. Az utcák menti kőépületek mögött jelöli a térkép a faszerkezetű gazdasági épületeket is.

A korszakból fennmaradt az 1864-ben készült Veresegyház Helység tagosított határának térképe. A térképről a katonai felméréshez képest részletesebben ismerhető meg a település XIX. század végi állapota, mivel a térkép a telekhatárokat, az épületeket és a helyrajzi számokat is feltünteti. A XVIII. századi belterületi térképeken ábrázolthoz képest Alvég keleti részének beépülése figyelhető meg. Kialakult az Andrássy út keleti végének beépítése, egyértelműen felismerhető a Tompa Mihály utca és a Hajnal utca is. A Fő utca és a Sződ-Rákos patak ága közötti rész is kialakult. De Fővég területén is megfigyelhetők változások: a Huszai utca északi része is beépült, és megjelent a Bercsényi utca déli része, egyelőre még zsákutcaként.

Az 1872-83 között készült III. katonai felmérés szerint a beépített terület nem nőtt az előző katonai felméréshez képest. Az utcahálózat megegyezik a korábbival. A térkép már jelöli a református templomot is (bár az már az I. katonai felmérés idején is állt) és református temetőt az Andrássy út északi végén. A patak mentén látható a Felső-, Középső- és Alsó-malom épülete. Az Öreg-hegyen megjelennek az első villaépületek.



Második katonai felmérés, Magyar Királyság (1819-1869)



*Veresegyház Helység tagosított határának Térképe (1864) [PML IV. 165. d. (PMU) 191]*



*Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek, Veres-Egyháza 1883.*

Az 1864-ben készült tagosított határ térképe után körülbelül húsz évvel később, 1883-ban készült Habsburg-birodalom kataszteri térképen a változás nem jelentős, falu kiterjedése nagymértékben nem nőtt. A kialakult utcák mentén – főként a belterületek szélén – az épületek száma nőtt, főként a Luther utca déli oldala mentén, az Andrassy út keleti, a Kálvin utca és a Fő út beépítése déli irányban folytatódott. A térképen az egykori községháza épülete látható a Fő utca és Bánóczi utca mellett, és a református templom tornya is ábrázolásra került. A kataszteri térkép utólagos bejegyzésekkel ábrázolja a vasútvonalat és a Mézes-völgy és a Petőfi utca és a vasút közötti területek tervezett településszerkezetét, a közel téglalap alakú és azonos méretű telkekkel, és az egyenes vonalvezetésű utcákkal. A Mézes-völgy területén felismerhető a Kinizsi utca, a Szabadság utca, Virág utca, Kiss utca, Hajdi és Béke utca.

1941-ben készült el Magyarország katonai felmérése, melyen megfigyelhetők Veresegyház újonnan beépített lakóterületei is, úgymint a Mézes-völgy, Laposok és Táborhely első tervezett utcavonalai. A térképen kirajzolódik az 1911-ben indult Rákospalota – Vác vasútvonal nyomvonala is, valamint az azóta megszüntetett Veresegyház – Szada – Gödöllő kiterő. Szintén látható az 1956-ban önállósult Erdőkertes (Erdőváros) területén működő téglagyár vasúti bekötése is. A térkép szimbólumokkal ábrázolja a Fő utcai római katolikus templomot, a Kálvin téri református templomot és az 1927-ben a Nap utcában felépült evangélikus templomot is, valamint az útmenti kereszteket és a temetőt. A vasút mentén az Anna-gőzmalom, de az felső- és a középső malom is működött még ekkor.

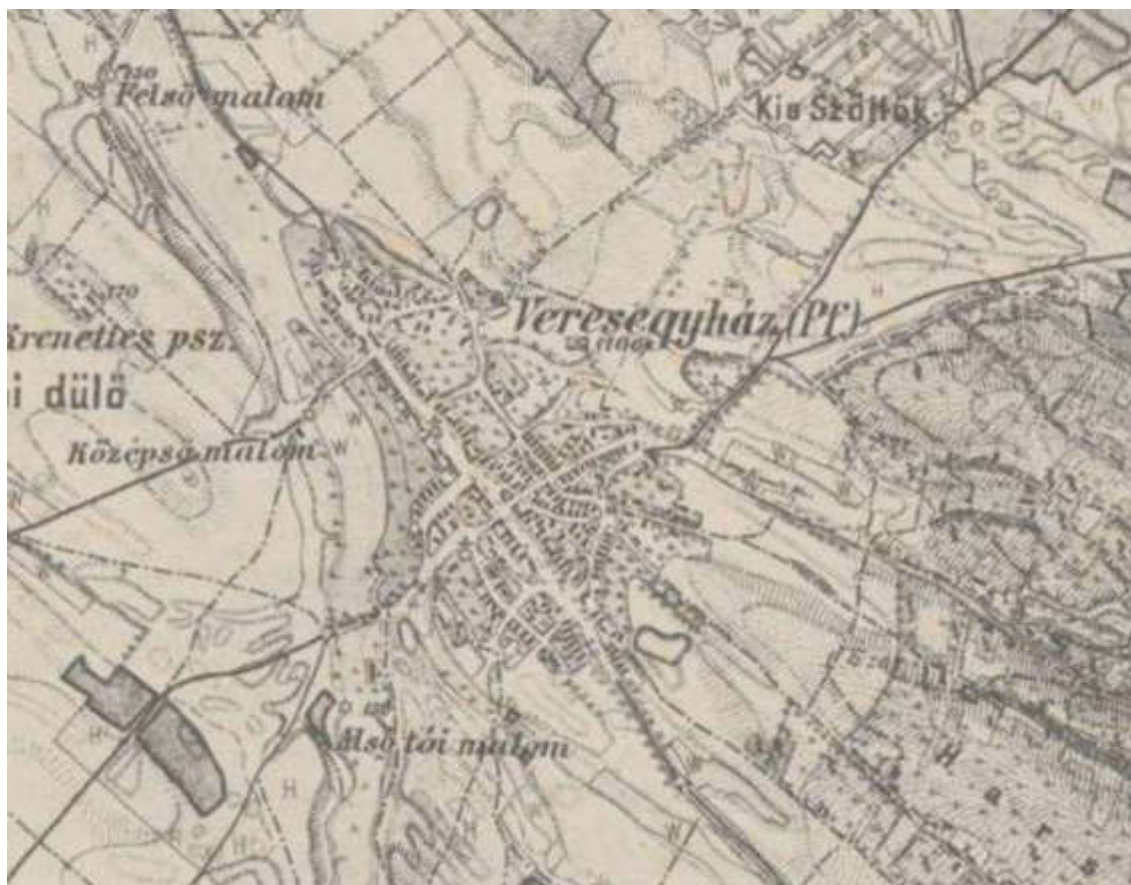
Az 1972-ben készült légifelvételen már nemcsak a telekosztás és utcahálózat, hanem az épületek tetőformáját és ezáltal tömegalakítását is megismerjük. A légifelvételen látható a beépült Mézes-völgy, valamint Táborhely területének Tél utca és Patak utca közötti, a Tó utca és Börzsöny utca közötti beépített területek. Megkezdődött a Mogyoródi utca – Anonymus utca – Patak utca – Dévér utca által határolt terület beépítése is. A Széchenyi-domb és az Öreg-hegy terület még beépítetlen volt, csupán a Csokonai utca északi végén voltak lakóépületek, az Öreg-hegyen egy-két villaépület állt.

A következő térképi ábrázolás az 1975. évi topográfiai térkép, melyen már megfigyelhető a XX. század első felében parcellázott területek beépítése. Teljes mértékben beépült a Mézes-völgy területe, a Széchenyi-domb és Öreg-hegy lejtői, a Laposok, Ivacsok és Táborhely területei. Az újabb beépítéseknél az utcák vonalvezetése szabályos, a telkek nagyjából azonos nagyságúak, általában oldalhatáros vagy szabadonálló beépítéssel. A régi településmag utcavonalai nagyrészt a korábban kialakult állapotban maradtak meg.

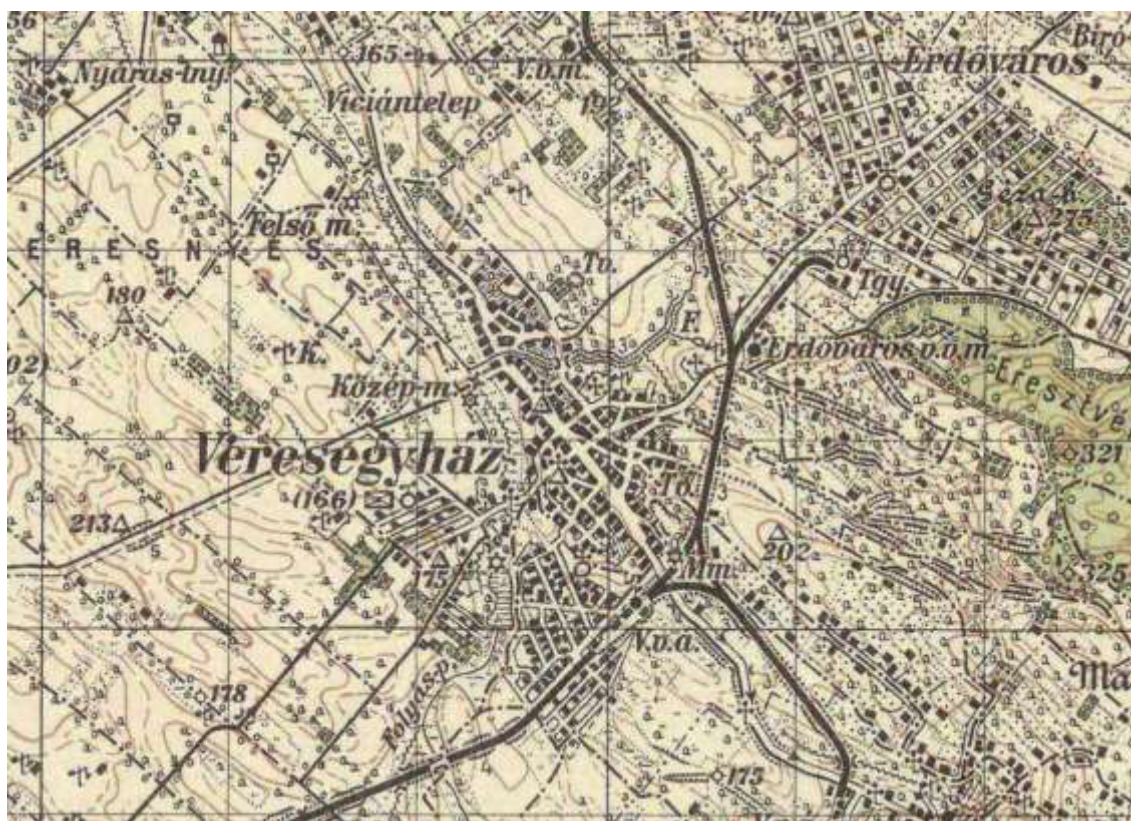
A katonai felméréseken is látható két településmag, Alvég és Fővég utcaszerkezete megőrizte a XVIII-XIX. században kialakult szerkezetét, halmazfalu jellege ma is látható.

Veresegyház belvárosi területe hagyományos szerkezetű, azonban a XX. századi és a 2000-es évek eleji parcellázások és a lakóterületek zöme tervezett szerkezetű település. A kialakult telekstruktúra rajzolja ki a szerkezeti eltéréseket, a hagyományos telekszerkezet mellett jól megkülönböztethető az új tervezett, hálós rendszerű telekosztások. A város hagyományos és újabban kialakult részei szerkezetileg nem különülnek el egymástól markánsan, mégis jól megkülönböztethető az újkori településmag és a XX. század óta beépült területek.





*Harmadik katonai felmérés, Habsburg Birodalom (1869-1887)*



*Magyarország katonai felmérése, 1941.*



*Légifelvétel, 1972 [Lechner Nonprofit Kft., fentrol.hu - 0130\_8458]*



*Légifelvétel, 1972 – az Öreg-hegy területe [Lechner Nonprofit Kft., fentrol.hu - 0130\_8471]*



*Veresegyház topográfiai térképe, 1975.*



*Ligetek és Csonkás tervezett településszerkezete [google.hu/maps]*

### I.3. A történeti tájszerkezet alakulása

A város a Gödöllői-dombságon terül el, a Cserhát közelében, délre a mogyoródi Gyertyános, a főti Somlyó és a csomádi Magas-hegy, keletre és északra a Margita, valamint az Öreghegy határolja. Tőle északnyugatra az őrbottyáni Őrhegy, majd a váchartyáni Várhegy látható. Hideg vizű tavát a Szentjakabi pusztán eredő Szód-Rákos patak táplálja. A Szód-Rákos-patak vízrendszere már az őskortól megélhetést biztosított az idetelepülő népeknek. A település közepén duzzasztással kialakított tórendszer meghatározó eleme a városnak. 1985-ben a tavak – Malom-tó, Ivacsi-tó, Pamut-tó – megyei védeltséget kaptak. Fényes Elek ország leírása szerint a központtól délkeletre található Öreg-hegyen egykor híres fehér bort termeltek. A szőlővel beültetett dél-nyugati lejtőket már az első katonai felmérés (1782-1785) is ábrázolja, és az 1865-ben készült határtérkép is feltünteti. A település belterülete a XVIII. században a Fővég és az Alvég területére terjedt ki. A település északi, észak- és délnyugati, déli határában szántóföldek, keleti és délkeleti határában legelők (ma Erdőkertes területe) voltak, a Gödöllő felől az Öreg-hegyi szőlők és a legelő közötti területet nagy egybefüggő erdő borította. A mezőgazdaság három fő ága a szemtermelés (árpa, köles, zab), a rét és legelő gazdálkodás, valamint a szőlőtermesztés volt. A falu határában szénégetést folytattak, a Szadáról Fótra tartó út keleti oldalán már 1658-ban és utána többször is említik a Szénégető nevű helyet. A település a XIX. végéig lassan terjeszkedett, Öreg-hegyen ekkor már megjelentek az első villaépületek. A patakok mellett három vízimalom működött. A falu továbbra is mezőgazdasággal foglalkozott. A váci püspöki majorság szántóföldjeivel, erdeivel, de legfőképpen juhászatával a szabadságharc után is fennállt. Az 1883. évi kataszteri felmérés dűlőnevei árulkodnak a természetett növényekről: Káposztás-dűlő, szőlő.

A XIX-XX. századforduló iszonyú földínsége Amerikába vándoroltatta a veresegyháziak egy részét. A XX. század közepétől a főváros ipara felszívta az addig földművelésből élőket, másrészt a külterjes kertészkedésben találták meg Veresegyház földművelői a boldogulás új lehetőségeit. A XX. század első felében parcellázták fel a Mézes-völgy területét, a Széchenyi-domb és Öreg-hegy lejtőit, az 1956-ban kivált Erdőkertes területét, majd az 1970-es évektől épült be a Laposok, Ivacsok, a Tópart, Revetek és Táborhely területei. A beépült településrészek (Malomközi-rétek, Mézes-völgy, Laposok, Táborhely, Öreg-hegy és Revetek) egyre több területet vettek el a rétek, szántók területéből. Mára az eredetileg nyaraló- és üdülőépületek lakóterületté alakultak át.

Az 1990-es években elkészült szabályozási tervnek köszönhetően tovább terjeszkedett Veresegyház beépített területe. A város nyugati részén található a dinamikusan fejlődő Ligetek és Csonkás területe, keleten a Harmatok és a Hegyek beépülő lakóterületei. Az ipari területek kialakításával a város mezőgazdasági termelése szinte megszűnt. A város keleti határában lévő jelentős erődterület megmaradt, valamint a Medveotthon körül és Ivacsokon található nagyobb erdőfoltok.



*Pamut-tó*



*Malom-tó [Civertan]*



*Az Öreg-tó lápjai*



*Veresegyház határtérképe településfolttal (XVIII. század) [VPGL 84]*



*Veresegyház határának térképe településfolttal (1865) [VPGL 133]*



*Veresegyház Helység tagosított határának Térképe (1864) [PML IV. 165. d. (PMU) 191]*

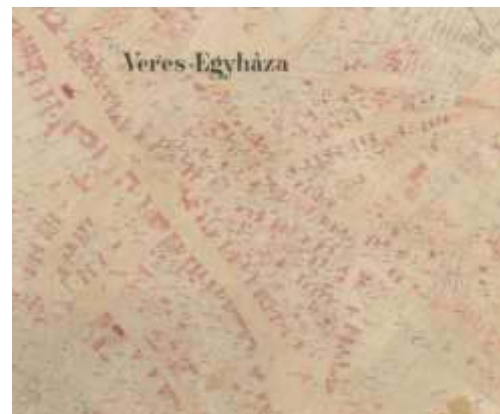
#### I.4. A történeti településmag

Veresegyház két ősi településmagja – Fővég és Alvég területei – a tatárjárást követő időszakban alakult ki. Az apró szórványokból álló kis településrészek lassú összeépüléséből halmazfalú jött létre. A két fő falumagot a szabálytalan alaprajz, zsúfoltság, a minden rendszer nélküli beépítettség, a zezugos és szabálytalan építkezés jellemezte. Az egykori ősi halmazfaluban a telkek nagysága és elhelyezkedése szabálytalan, valamint az épületek tájolása is változó. A lakosság nem előre kimért utcákba települt, az utcák csak a házak későbbi bekerítése folytán alakultak ki. A két településmag területe máig jól elkülöníthető, és ma is felismerhetők jellegzetességeik.

A két településmag a város észak-déli közlekedési útvonala, a Fő út mentén alakult ki, Fővég az északra és Alvég a déli részen. A település mai központja a Fő utca és a rá merőleges Mogyoródi út mentén található négy meghatározó teresedéssel. A Fő út kiszélesedésénél áll a római katolikus templom, tőle délre található a II. világháborús emlékmű, mely térhez az új katolikus templom is csatlakozik. A Szabadidős és Innovációs Központ, a Városháza és a Kistérségi Központ épületeivel körülvett Fő tér a város legfontosabb kereskedelmi és szolgáltató központja. Az egyedi arculattal rendelkező többszintes épületek, a rendezett tér sajátos hangulatot kölcsönöz a városközpontnak. A városközpont másik fontos tere a Kálvin tér a református templommal és iskolával, valamint kicsit távolabb a Mézes-völgyi általános iskolával. A Fő úttól keletre, Alvég területén található a megújult Petőfi tér.



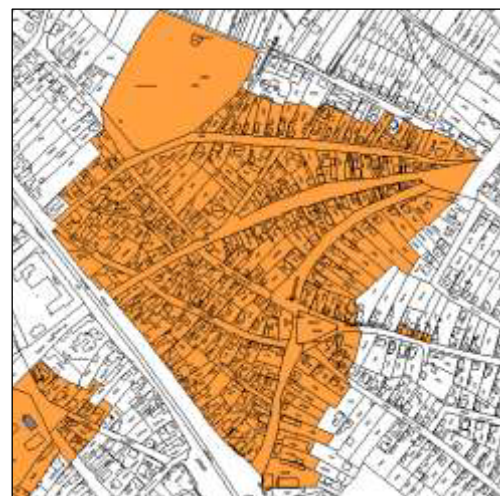
*Kataszteri térkép, Veresegyház térképe 1883.*



*Kataszteri térkép, Veresegyház térképe 1883.*



*Fővég helyi védelem alatt álló területe*



*Alvég helyi védelem alatt álló területe*

## Fővég

A Vác felé eső dombos területen, a Kis-pataktól északra található az egykori településmag, az úgynevezett Fővég. A Bercsényi utca, Luther utca és a Fő út által határolt háromszög dombos területén az egykor apró szórványok lassú összeépülésével jött létre a halmazfalu. A Fővég területe jellemzően falusias, fésűs beépítésű, oldalhatáron álló hosszúházakkal. Területén még megfigyelhetők a patakig érő szalagtelkek, középső területére az aprótelkek jellemzők. Az épületek általában földszintesek, az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel fedettek. A hosszúházak jellemzően tornáccal készültek, az utcai homlokzat felé a tisztaszoba két álló téglalap alakú, osztott üvegezésű ablaka tekint. Anyaghasználatára a cserépfedés, vakolt homlokzati felületek a jellemzők.

A XX. század végén az ősi településmag területén is megjelentek a sátortetős épületek, mélyebb előkertekkel, így a Fő utca képe nem mutat egységes látványt. Szerencsére azonban az épületek nagy részének tömegalakítása még őrzi az eredeti beépítés jellegét, bár sok épületet átalakították vagy elbontottak és mára egy-két tetőtér is beépült.

A Fővég területét a Fő út 129-147. és 126-138/b., a Bercsényi utca 1-17., Huszai utca 1-17. és 2-10., Luther utca 1-9. és 2-8. alatti ingatlanok területe jelenti, mely terület helyi területi védelem alatt áll.

A Fővég területén található Luther utca 2. alatti tájház, az egykori Lassú ház helyi egyedi védelem alá helyezése 2021-ben történt. Az épület viszonylag nagy mértékben őrzi a történeti Fővég településmag beépítési jellemzőit, a népi tárgy- és gazdálkodási kultúra nyomait. A földszintes, „L” alaprajzú, nyeregtetős, cseréppel fedett hosszúház. Keleti, utcai homlokzata teleoromzatos, két egyenes záródású, állótéglány alakú hatszemes ablakkal és vakajtóval. Déli, udvari homlokzata és az udvari szárny keleti homlokzata fa oszlopos tornáccal épült. Az épület az egykori Fővég jellegzetes beépítését idézi.

Több épület őrzi még építéskori tömegét, azonban a homlokzati nyílászárókat kicserélték, így az arányok eltorzultak. A Luther utca 4. szám alatti beépítés már az 1883. évi felmérésen is szerepel, azonban az épületek romos állapota, és a szabályozási vonal miatt fennmaradása nem valószínű. A Luther utca 3. szám alatti kétsoros beépítés mindkét épületét felújították.



*Luther utca 2.*



*Fő utca 132.*



*Huszai utca 5.*



*Bercsényi utca 13.*



*Luther utca 3.*



*Huszai utca 5.*

## Alvég

Az Alvég területe a római katolikus templomtól délre, a Fő út mentén Szada felé alakult ki, már szintén a tatárjárást követő időszakban. Az egykor apró szórványok lassú összeépülésével jött létre a halmazfalus ősi településrész, melynek utcaszerkezete az 1883. évi kataszteri felmérésen és ma is megfigyelhető.

Az Alvég területe – Fő út 52-82., Hold utca, Ráday utca 2-36. és 1-17/a., Óvoda utca, Pázmány utca 2-30. és 1-21., Petőfi utca, Andrásy út, Hajnal utca, Temető utca – szintén helyi területi védelem alatt áll, három meghatározó utcája a Temető utca, az Andrásy utca és a Petőfi utca, melyek északkeleten egy csomópontba futnak össze. A területet a Pázmány utca és a Ráday utca szeli át közel északnyugati – délkeleti irányban, egyéb mellékutcai a Hold utca, az Óvoda utca és Hajnal utca.

Az Alvég védett területén jellemzően 500-800 m<sup>2</sup> nagyságú aprótelkek alakultak ki. Az épületek általában földszintesek, az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel fedettek. A hosszházak jellemzően tornáccal készültek, melyeket mára részben beépítettek. Az utcai homlokzat felé a tisztaszoba két álló téglalap alakú, osztott üvegezésű ablaka tekint. Anyaghasználatára a cserépfedés, vakolt homlokzati felületek a jellemzők.

A Fő út északkeleti oldalára még a földszintes beépítés a jellemző. Itt található az egykori beszálló csárda, az 1920-as években épült gyógyszertár és rendelő, a régi városházának helyt adó Faludy-kúria és több oldalhatáros beépítésű, tornácos nyeregtetős hosszűház, de már megjelentek az emeletes, zártosított beépítésű szolgáltató és kereskedelmi épületek is.



*Petőfi utca 3.*



*Ráday utca 12.*



*Hajnal utca 8.*



*Ráday utca 10.*



*Ráday utca*



*Ráday utca 3.*



*Ráday utca 34.*



*Pázmány utca*



*Ráday utca 3.*



## II. A védett műemléki értékek települési értékléptára

### II.1. A világörökségi és a világörökségi várományos helyszínek és területek

Veresegyház területén világörökségi és világörökségi várományos helyszínek és területek nem találhatók.

### II.2. Az országos építészeti örökség elemei

Veresegyház város közigazgatási területén három védett műemlék és azok ex-lege műemléki környezete található. A településen kiemelten védett műemlék és műemléki jelentőségű terület nem található.

A három védett műemlék közül legjelentősebb a központban található Szent Erzsébet tiszteletére szentelt római katolikus templom. A templom előtti kertben áll a barokk eredetű kőkereszt és Golgota szoborcsoport. A templomot és a kőkeresztet 1958-ban nyilvánították védetté. A város harmadik védett műemléke az Öreg-hegyen, a Ráday utcában az ősparkkal körülvett XVIII. század végén épült Dlauchy-villa, mely 1988-ban kapott műemléki védelmet.

azonosító/ törzsszám	cím	hrsz.	leírás
7573 7485	Fő út	1520/1	R.k. templom, copf, 1778. (védés éve: 1958.)
29744 7485			R.k. templom ex-lege műemléki környezete
7574 7486	Fő út	1520/1	Kőkereszt, Golgota szoborcsoport, barokk, 18. sz. (védés éve: 1958.)
29745 7486			Kőkereszt ex-lege műemléki környezete
7576 10139	Ráday utca 32.	4830	Dlauchy-villa, klasszicista, 18. sz. vége; körülötte őspark. (védés éve: 1988.)
29746 10139			Dlauchy-villa ex-lege műemléki környezete



*Rk. templom*



*Golgota szoborcsoport*



*Dlauchy-villa*

**RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM**

Műemlék törzsszáma:

**7485**

Cím:

**Fő út**



*A műemlék templom és műemléki környezete*



*Veresegyház és Szada határának térképe a XVIII. században (VPGL 65.)*



*Királyi kataszteri térkép, Veresegyház térképe 1883.*



## RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM

Műemlék törzsszáma:

7485

Cím:

Fő út



### MŰEMLÉKI VÉDELEM

Törzsszám  
(azonosító):

7485

(7573)

Megnevezés:

Római katolikus templom

Védési rendelkezés száma:

22509/1958. ÉM

120344/1958. MM

Érintett helyrajzi szám(ok):

1520/1

Bírság kategória:

M II

### MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

Törzsszám  
(azonosító):

7485

(29744)

Megnevezés:

Római katolikus templom  
ex-lege műemléki  
környezete

Érintett helyrajzi szám(ok):

29/2, 40/1, 44, 45, 46, 258/1,

263/1, 269/1, 270, 273, 274,

275, 277/2, 278/2, 1520/2,

1520/3, 1521/3, 1521/4,

### ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ADATOK

Építmény típusa:

épület

Építés éve:

1778.

Tervező:

ismeretlen

Építészeti stílus:

copf

### LEÍRÁS

Az Árpád-házi Szent Erzsébet tiszteletére emelt templom alapkövét 1777-ben tette le gr. Esterházy Pál László, és 1778 novemberében szentelték fel. A 2012. évi belső felújítás során XVIII. századi kriptát és a középkori templom maradványait is feltárták az épületben. A középkori, keletelt templom a XIII. században már állhatott, bővítésére a XV. században kerülhetett sor. A XVIII. században Migazzi Kristóf váci püspök építtette át a templomot. Ekkor részben elbontották a középkori épületet, s arra merőlegesen új templomot emeltek. Azonban amit lehetett megtartottak: a korábbi szentélyből sekrestye lett, a hajó hajdani nyugati lezárása pedig a ma álló templom hajójának egyik falszakasza.

A szabadon álló, bekerített, egyhajós, középtornyos szakrális épület copfstílusú, homlokzati timpanonjában Migazzi kardinális címere kőből kifaragva, és "C MIGAZZI" felirat látható. A kőkeretes, füles főbejárati kapu felett szemöldökgerenda, a kaput rizalitszerűen keretező timpanonos porticus frize alatt triglifes motívum. A párkány alatt félköríves záradéku, vakolt zárókódízes ablak, a torony emeletén egyenes záradéku ablak, íves, zárókódízes, vakolt kerettel. A hajó 3-3 félköríves záródású, ólomüveges ablaka kettős lizénák által határolt falmezőkben van. A szentély félköríves zárású, a sekrestye a baloldalon.

A vörös színűre márványozott kőből épült, aranyozott Agnus Deivel díszített monstranciát tartó főoltár, mögötte Johann Martin Schmidt által festett főoltárkép, mely Szent Erzsébetet ábrázolja a szegények körében. A templom további berendezései a Szent József mellékolttár, szószék, sekrestyeszekrény, Moser-orgona. A toronyban négy harang lakik.

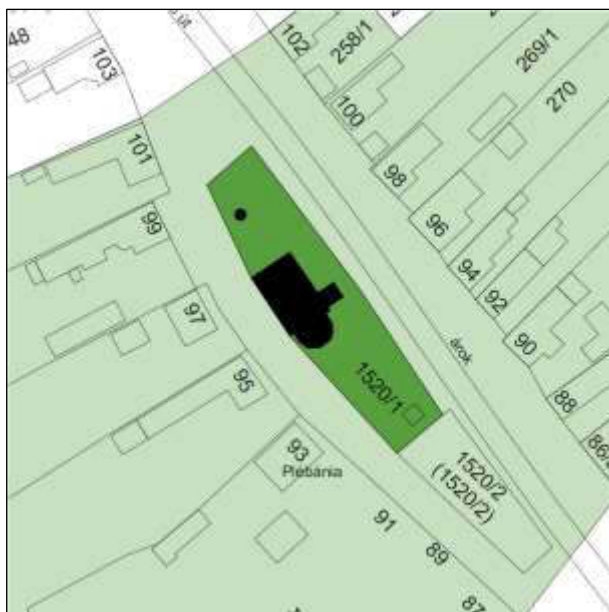
**GOLGOTA SZOBORCSOPORT**

Műemlék törzsszáma:

**7486**

Cím:

**Fő út**



*A műemlék szoborcsoport és műemléki környezete*



**GOLGOTA SZOBORCSOPORT**

Műemlék törzsszáma: **7486**

Cím: **Fő út**



**MŰEMLEKI VÉDELEM**

Törzsszám (azonosító): **7486**  
(7574)

Megnevezés:

**Golgota szoborcsoport**

Védési rendelkezés száma: 22509/1958. ÉM

120344/1958. MM

Érintett helyrajzi szám(ok): 1520/1

Bírság kategória: M II

**MŰEMLEKI KÖRNYEZET**

Törzsszám (azonosító): **7486**  
(29745)

Megnevezés:

**Golgota szoborcsoport ex-  
lege műemléki környezete**

Érintett helyrajzi szám(ok): 29/2, 40/1, 44, 45, 46, 258/1,  
263/1, 269/1, 270, 273, 274,  
275, 277/2, 278/2, 1521/3,  
1521/4, 1520/3

**ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ADATOK**

Építmény típusa: szobor

Építés éve: 1746.

Tervező: ismeretlen

Építészeti stílus: barokk

**LEÍRÁS**

A Szent Erzsébet katolikus templom kertjében – az épülettől északra – helyezkedik el a barokk szoborcsoport. A talapzat anyaga műkő, a barokk szobrok mészkőből készültek.

A szoborcsoport közepén feszület áll kő korpusszal, melynek tövéén Mária Magdolna térdel összekulcsolt kezekkel, barokkos tartásban. Bal oldalán Szűz Mária, Krisztus jobbán Szent János evangélista áll kontrapoztos testhelyzetben.

Az egész szoborcsoport közös kő talapzaton áll, melyet utólagosan ívelt formában betonnal körbeköpenyeztek. A kereszt megrepedt. Sem a kereszt, sem a kő talapzat nem tartozik az eredeti barokk kompozícióhoz.



**DLAUCHY-VILLA**

Műemlék törzsszáma:

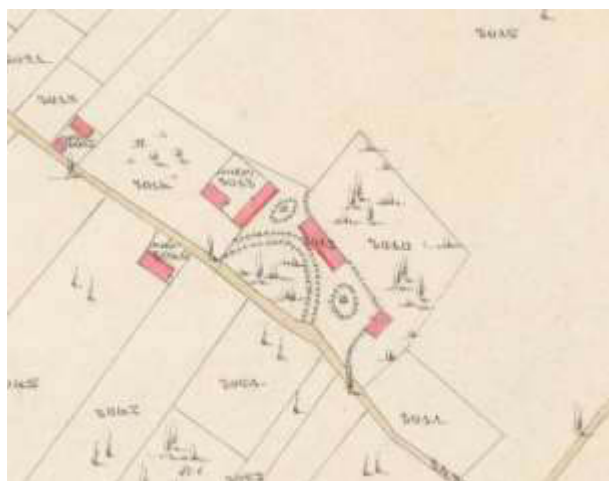
**10139**

Cím:

**Ráday utca 32.**



*A műemlék épület és műemléki környezete*



*Királyi kataszteri térkép, Veresegyház térképe 1883.*



*Légifelvétel, 1972. (Lechner Nonprofit Kft., fentrol.hu)*



Műemlék törzsszáma: **10139** Cím: **DLAUCHY-VILLA**  
**Ráday utca 32.**



#### MŰEMLEKI VÉDELEM

Törzsszám (azonosító): **10139 (7576)** Megnevezés: **Dlauchy-villa**

Védési rendelkezés száma: 9055/1988. OMF határozat  
Érintett helyrajzi szám(ok): 4830  
Bírság kategória: M II

#### MŰEMLEKI KÖRNYEZET

Törzsszám (azonosító): **10139 (29746)** Megnevezés: **Dlauchy-villa ex-lege műemléki környezete**

Érintett helyrajzi szám(ok): 4828, 4829, 7138, 7139, 7142, 7143, 4978/1, 4837/1, 4836, 4835, 4831/1, 4977, 7156

#### ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ADATOK

Építmény típusa: lakóépület  
Építés éve: XVIII. század vége  
Tervező: nem ismert  
Építészeti stílus: klasszicista

#### LEÍRÁS

A település legrégebbi világi épülete, a nyaralóépületként használt klasszicista stílusú, ősparkba épült volt Dlauchy-villa. Nevét egykori tulajdonosáról, Dlauchy Guidórról (1862-1944) kapta, aki a XIX-XX. század fordulóján volt birtokos Verseygházon. [SCHMIDT 2008] Felesége Haltenberger Klára (1908-1976) volt.

1944. telén az oroszok az épületet kiürítették, és egy orosz tábornok telepedett meg a villában. A szóbeszéd szerint Malinovszkij marsall irányította innen a Budapest környéki harcokat. [VÁSÁRHELYI 2005]

A nyaraló szabadon álló, téglalap alaprajzú, földszintes épület. Középen négy toszkán oszlopra támaszkodó, timpanonos porticusszal. Az utcai homlokzat előtt tornác-szerűen hasonló oszlopok hordják az ereszaljat. Az épület cserépfedésű nyeregtetős.

Az épület körüli őspark kissé benöve, udvarán kerek kút látható.

### II.3. A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek részletes ismertetésére külön régészeti kötetben kerül sor.

### III. Településfejlesztési koncepció várható hatásai

A településfejlesztési koncepcióban meghatározott jövőkép és célok a város műemlékeire közvetlen hatást nem gyakorolnak. A legfontosabb célok – miszerint az észak-déli elkerülő út megvalósítása, a Göd felé közvetlen közúti kapcsolat kiépítése, a belső városrészek megújításával fejlődő városias arculat megteremtése – közvetve kedvezően hatnak a város belső területire, így a műemléki védelem alatt álló római katolikus templomra és az előtte álló Golgota szoborcsoporra is. A tervezett célok nem fejtenek ki negatív hatást az épített értékekre, a történeti településszerkezetre, valamint a természeti és tájképi értékekre vonatkozóan.

### IV. Nyilatkozat

Alulírott Dénes Katalin okleveles építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök nyilatkozom, hogy a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletnek, az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak a települési örökségvédelmi hatástanulmány műemléki szakterületi munkarésze megfelel, továbbá, hogy a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott építészeti tervezési területi jogosultsággal és műemlékvédelmi szakmérnöki végzettséggel rendelkezem.

Budapest, 2021. augusztus 31.

Dénes Katalin  
okleveles építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök  
tervezői jogosultság száma: É 20-0333  
egyéni vállalkozó nyilvántartási szám: 55735991



## V. Irodalom és forrásjegyzék

### V.1. Irodalomjegyzék

- BARANYÓ 2003 Baranyó Csaba (szerk.): Veresegyház 2003. Tények és adatok. Bacsá Bt., Veresegyház, 2003.
- BARANYÓ 2014 Baranyó Csaba (szerk.): Veresegyház, a 15 éves város. Veresegyház Város Önkormányzata, Veresegyház, 2014.
- BOROVSZKY 1910 Borovszky Samu: Magyarország vármegyéi és városai. Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye. Budapest Országos Monografia Társaság, 1910. <http://mek.oszk.hu/09500/09536/html/0015/0.html>
- BOROSY 1997 Borosy András (feldolgozta és előszót írta): Pest-Pilis-Solt vármegye 1728. évi regnicoláris összeírása II. Pest Megyei Levéltár, Budapest, 1997.
- FÉNYES 1851 Fényes Elek: Magyarország geographiai szótára, mellyben minden város, falu és pusztá, betűrendben körülményesen leíratik. Pest, 1851. <http://www.fszek.hu/digitdoc/fenyес/>
- GALGÓCZY 1877 Galgóczy Károly: Pest-Pilis-Solt-Kiskun megye monographiája. I-III. Pest megye közönsége, Budapest, 1876-1877. [https://adt.arcanum.com/hu/view/CsaladHely\\_MonografiaMegye\\_PestPilisSoltKiskunMegyeMonografiaja\\_3/?pg=0&layout=s](https://adt.arcanum.com/hu/view/CsaladHely_MonografiaMegye_PestPilisSoltKiskunMegyeMonografiaja_3/?pg=0&layout=s)
- GYÖRFFY 1998 Györffy György: Az Árpád-kori Magyarország történeti földrajza IV. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1998.
- HORVÁTH M. 1999 Horváth M. Ferenc: Város születik ...: Veresegyház a XXI. század küszöbén. Veresegyház; [Hatvan]: CEBA, 1999.
- HORVÁTH 1977 Horváth Lajos: Veresegyház. Helytörténet és községrajz. Veresegyház Nagyközségi Tanács, 1977. [https://adt.arcanum.com/hu/view/CsaladHely\\_MonografiaVaros\\_Veresegyhaz/?pg=0&layout=s](https://adt.arcanum.com/hu/view/CsaladHely_MonografiaVaros_Veresegyhaz/?pg=0&layout=s)
- HORVÁTH 1995 Horváth Lajos: Veresegyház története 1945-ig. Veresegyház Nagyközség Polgármesteri Hivatala, Veresegyház, 1995.
- KISS 1980 Kiss Lajos: Földrajzi nevek etimológiai szótára. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980. – 689.p.
- LAKOS 2013 Lakos Ágnes: A Váci Püspöki Gazdasági Levéltár térképei. <https://docplayer.hu/104683111-A-vaci-puspoki-gazdasagi-leveltar-terkepei.html>

- MESTERHÁZY  
1983 Mesterházy Károly: Településásatás Veresegyház – Ivacson. In.: Communicationes Archaeologicae Hungariae 1983. Múzsák Közművelődési Kiadó, Budapest, 1983. – 133-162. p.  
[https://adt.arcanum.com/hu/view/CommunicationesArchaeologicaeHungariae\\_1983/?pg=132&layout=s](https://adt.arcanum.com/hu/view/CommunicationesArchaeologicaeHungariae_1983/?pg=132&layout=s)
- MESTERHÁZY-  
HORVÁTH 1983 Mesterházy Károly - Horváth Lajos: Településtörténeti kutatások Veresegyház határában. In.: Archaeologiai Értesítő, 110. évf., 1. füzet. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1983. 112-124. p.  
[https://adt.arcanum.com/hu/view/ARCHERT\\_1983\\_110/?pg=0&layout=s](https://adt.arcanum.com/hu/view/ARCHERT_1983_110/?pg=0&layout=s)
- PÁSZTOR 1994 Pásztor Pál: Veresegyház és Szada, Pest megyei községek története / Pásztor Pál. – Szada: Pszicholingva, 1994.  
Elektronikus megjelenítés: NKÖEOK Szerkesztőség – 2007.  
[https://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/telepulesek\\_ertekei/Veresegyhaz/](https://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/telepulesek_ertekei/Veresegyhaz/)
- SCHMIDT 2008 Schmidt Ferenc: Veresegyház és környéke útikalauz 1.  
<http://www.gkrte.hu/public/magazin4.php?id=610>
- TARI 2000 Tari Edit: Pest megye középkori templomai. Studia Comitatus 27. (Tanulmányok Pest megye múzeumaiból) Szentendre, 2000.  
[https://library.hungaricana.hu/hu/view/MEGY\\_PEST\\_Studia\\_27/?pg=0&layout=s](https://library.hungaricana.hu/hu/view/MEGY_PEST_Studia_27/?pg=0&layout=s)
- VÁLYI 1796 Vályi András: Magyarország leírása. 1. kötet. 1796.  
<http://www.fszek.hu/digitdoc/valyi/>
- VARGA 2015 Varga Kálmán: Középkori templom maradványai a veresegyházi római katolikus templomban. In.: Műemlékvédelem, LIX. évf., 1. szám, Budapest, 2015. – 1-8. p.  
[https://adt.arcanum.com/hu/view/Muemlekvedelem\\_2015/?pg=2&layout=s](https://adt.arcanum.com/hu/view/Muemlekvedelem_2015/?pg=2&layout=s)
- VÁSÁRHELYI  
2005 Vásárhelyi József: 1944. december 12. In.: 2111 Szada. 3. évf. 12. szám. 2005. december 1. – 16. p.

## V.2. Forrásjegyzék

Arcanum, Mapire - Történelmi Térképek Online

<https://www.arcanum.hu/hu/>; <https://www.mapire.eu/hu>

*Az úgynevezett első katonai felméréstől kezdve az 1960-as évekbeli légifelvételkig országos történelmi térképi ábrázolásokat is gyűjtő online adatbázis.*

Fentrol.hu – Fentről.hu (Lechner Nonprofit Kft.)

<https://www.fentrol.hu>

*A Lechner Nonprofit Kft. légifilmtárában található 1960–1990-es évek során térképészeti céllal készített légifelvételek gyűjteménye.*

Váci Püspöki és Káptalani Levéltár / F. Gazdasági Levéltár

VPGL 86. Veress Egy Haza Intravillanum, Veresegyháza belterületi térképe (XVIII. század)

VPGL 91. Intravillanum V. Egyháza, Veresegyháza belterületének térképe (XVIII. század)

---

# Veresegyház Településfejlesztési terve

---

Örökségvédelmi hatástanulmány

---

Régészeti munkarész

---

Készítette: Archeo-Art Bt.

---

## I. Vizsgálat

### **Bevezetés**

A jelenlegi hatástanulmány a Veresegyház Településfejlesztési tervéhez a 68/2018. (IV. 9.) Korm. Rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem zárható ki.



*1. ábra: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Veresegyház területén*

### **Régészeti örökség**

Veresegyház Város közigazgatási területén összesen 55 darab régészeti lelőhely található a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás örökségvédelmi adatszolgáltatása alapján, ezek közül egy lelőhely (Nyi 10935) Órbottyán, egy további (Nyi 26174) Mogyoród, valamint egy (Nyi 26315) Szada területéhez kapcsolódóan szerepel, mint átnyúló lelőhely.

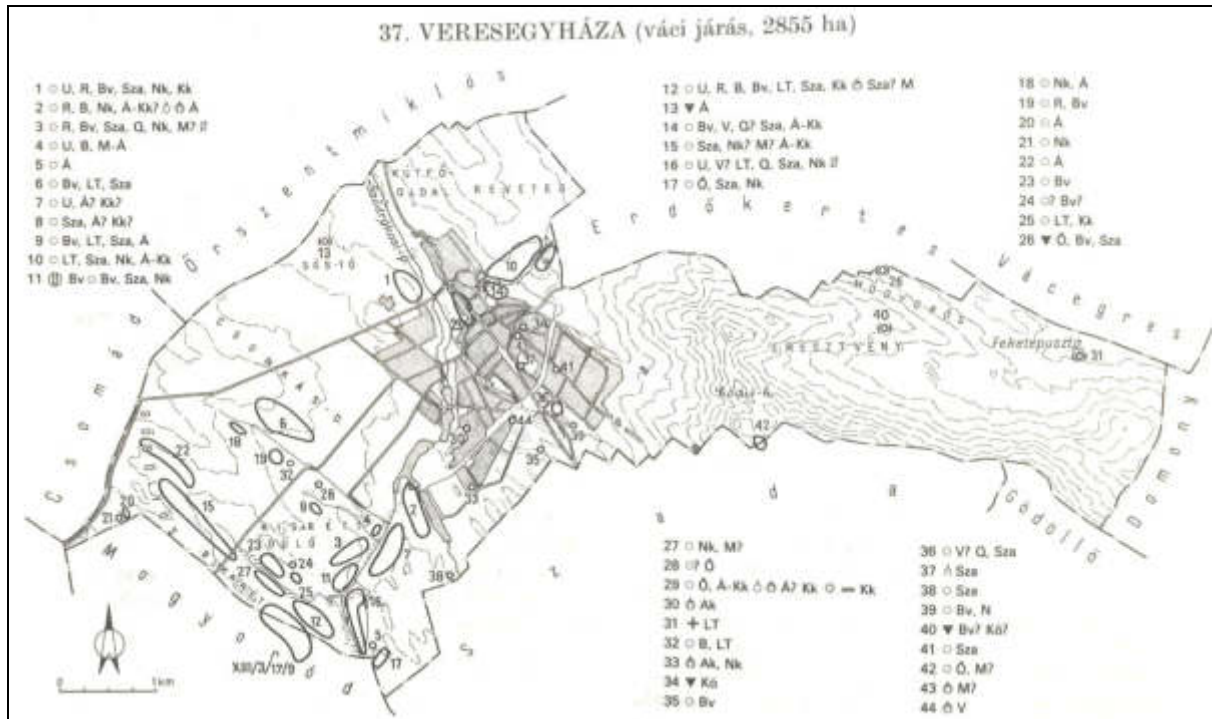
Ezek mellett Veresegyház neve alatt szerepel kettő darab, az Nyi 12380 és 12381 azonosító számú (MRT 37/20, 37/21) lelőhely, melyek a közigazgatási határ módosulása miatt Mogyoród Község területéhez tartoznak jelenleg.

A 2018-ben elfogadott örökséghatástanulmányhoz képest egy további, Nyi 97253 (Álomhegyi tározó) lelőhely került nyilvántartásba.

Az adatszolgáltatásban szereplő régészeti jelentős lelőhelyek többsége, 45 esetben sajnálatos módon kettő darab, egymástól eltérő helyzetű és területű lehatárolással rendelkezik, melyek közül 35 darab egymással átfedésben, 10 darab teljesen eltérő helyen fekszenek. Ennek oka többségében abból adódik, hogy a régészeti lelőhelyeket eredetileg megfelelő térképi adatok hiányában rögzítették sokszor pontatlanul, azonban ezt követően 2010-2011 során az MRT 9. kötet térképeinek digitalizálása által vették fel azok lehatárolásait, melyek tartalma már pontosabb. A nyilvántartásban ez idáig nem került sor újabb revízióra, emiatt jelenleg

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

mindkettő lehatárolás szerepel az adatszolgáltatásban. Ennek sürgős felülvizsgálata és javítása szükséges, mert a hatályos Kötv. alapján mindkettő lehatárolás területét figyelembe kell, hogy vegye a hatóság, annak ellenére, hogy annak tartalma megfelel-e a valóságnak. Már akorábbi 2018-ban elfogadott hatástanulmányunkban is jeleztük, hogy mely lelőhely lehatárolások archiválását javasoljuk a jövőben a lelőhelyek felülvizsgálata alapján, azonban eddig sajnos erre nem kerülhetett sor.



2. ábra: Veresegyház régészeti lelőhelyei az MRT 9. kötetében

### Veresegyház régészeti örökségének bemutatása

#### Őskor

##### Újkőkor

Veresegyház területén, a Szódrákosi-patak mentén az újkőkor középső szakaszán már megjelentek az első megtelepülők, erről tanúskodnak a dunántúli vonaldíszes kerámia kultúra felszíni leletei és az Ivacsokon feltárt, a zselizi csoporthoz tartozó település maradványai.

##### Rézkor

A rézkor közepén szintén a Szódrákosi-patak mentén, az Ivacsokon, valamint az Álom-hegyen egy-egy kisebb település nyomait tárták fel. A rézkor utolsó szakaszában az ún. Pécel - Badeni kultúra népe jelent meg Veresegyház területén a vízfolyások mentén, erre utalnak a terepbejárásokon és kisebb munkálatok során előkerült jellegzetes leletek.

##### Bronzkor

A bronzkor kezdetén kisebb településekről tudunk csak, erre utalnak az elszórtan előkerült az ún. makói kultúra és a harang alakú edények kultúrájának leletei. Ezzel ellentétben a bronzkor

végén megfigyelhető egy intenzív megtelepedés a Szódrákosi-patak és mellékágai mentén fekvő területeken eddig előkerült az ún. Urnasíros-, valamint Halomsíros kultúrák leletei alapján. A Bika-réten egy kisebb hamvasztásos – urnasíros temető részlete került feltárássra. Az Álom-hegyen Horváth Lajos és Mesterházy Károly a pilinyi kultúra településének egy-egy részletét tárta fel.

### Vaskor

A kora vaskori keleti-Hallstatt kultúra településére utaló leleteket gyűjtötték a Zsellér-földeken terepbejárás során. Szentjakabon és a Gödöllői utcában kevés szórvány szkíta, vagy korai kelta cserepek kerültek elő. A Szent Imre utcában gázárok ásása során egy szkíta csontvázas rítusú temető sírjait tárták fel.

A vaskor kései szakaszában megjelenő kelta törzsek népei elsősorban a Szódrákosi-patak és annak mellékvízfolyásai mentén települtek meg a késő-bronzkori hullámhoz hasonlóan, a terepbejárások során gyűjtött leletek tanulsága szerint.

### **Római kor**

A Szódrákosi-patak és mellékágai mentén számos kisebb-nagyobb területen kerültek elő eddig a császárkorban megtelepedő iráni eredetű szarmata törzsek településeire és temetőire utaló felszíni leletek. A birodalmi határ közelsége miatt is gyakran találhatóak római import tárgyak is ezen lelőhelyeken. Mindezek közül kiemelkedik a Bika-réten, Szentjakabon, és az Álom-hegyen megfigyelt intenzívebb települések nyomai, melyek közül az utóbbi kettő területén kisebb feltárásokra is sor került. Az Álom-hegyen kiszántott sírok nyomait is megfigyelték, a Ráday utcában házépítés során egy településrészlet gödrei kerültek elő. A Csokonai utcában, a posta építése során előkerült előkelő szarmata nő pompás sírmellékletei azt bizonyítják, hogy Veresegyház földjén egy módosabb szarmata család élt és temetkezett. A sír feltárása során arany, ezüst ékszerek, használati tárgyak kerültek elő. A munkások által sajnos szétrombolt sír régészeti leletanyaga jelentősebb szakmai érdeklődést is kiváltott. Az Álom-hegyi tározó kotrása során a partfalban szarmata sírokat figyeltek meg a partfalban, a lelőhely feltárássára a tervezés ideje alatt zajlik éppen.

Kevés lelőhelyen megfigyelhető a szarmaták mellett a germán kvád törzs emlékanyaga, elsősorban szórványos leletek formájában.

### **Népvándorlás kora**

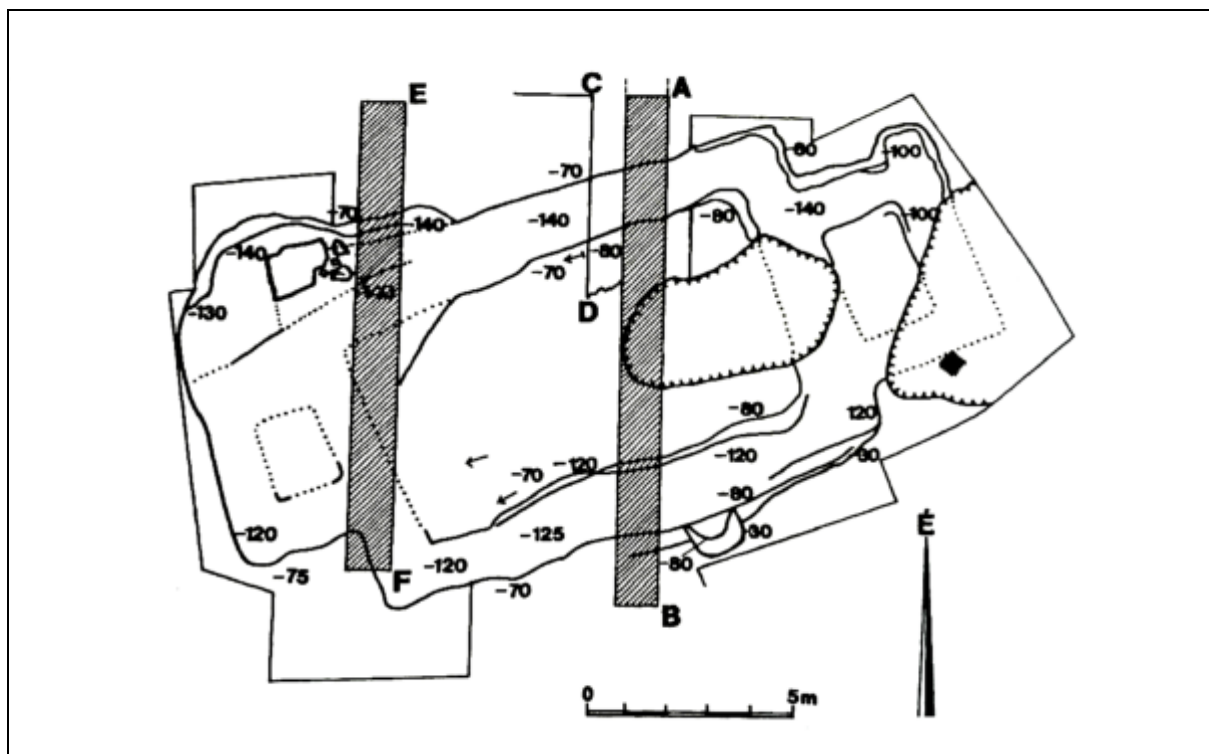
A Fürdő utcában 1934-ben sóder kitermelés közben egy kora-avar sírt figyeltek meg. A korszak leleteinek többsége azonban a kései avar korszakhoz köthető, melynek településeire utaló jelenségek több helyen is előkerültek. A Csepregi tanyán és Szentjakabon Mesterházy Károly egy-egy jelentősebb település kisebb részleteit tárta fel. Horváth Lajos az Arany János utca 8-16. közötti telkeken késő-avar soros elrendezésű temető gazdag leletanyaggal, többek között indás szíjvéggel rendelkező temető huszonhat sírját tárta fel.

### **Középkor**

Az Álomhegyen Horváth Lajos 10. századi soros elrendezésű, köznépi temető huszonkilenc sírját tárta fel, melyek vélhetően az ideérkező és megtelepedő honfoglaló magyar lakossághoz tartozhattak.

A Város különböző területein előkerültek az Árpád-kori településhálózat kisebb egységeire utaló leletek.

Az Ivacsok településrész területén 1932-ben Márton Lajos egy Árpád-kori templom kiszedett falait figyelte meg. Mesterházy Károly 1973, 1976-ban tárta fel a templom beásásokkal bolygatott maradványait. Egy egyhajós, keletelt, egyenes szentélyzáródású és nyugati toronnyal rendelkező többségében már kiszedett kőfalak árkait és egy mindösszesen egyméter hosszú megmaradt szakaszát tárta fel. A hajó mérete: 10x8m, a szentélyé: 5x5m, a toronyé: 3x4,5m lehetett a kiszedett falak alapján. A templomon belül három gyereksír került elő. A templom körül 1976, majd 1984-1988 között tárta fel a hozzá tartozó település 10-13. századra datált emlékeit: félig földbe mélyített házakat, gödröket, kemencéket, kerítő árkokat. A terület többségét mára sajnos beépítették.



3. ábra: Veresegyház – Ivacsok, Árpád-kori templom alaprajza (Tari 2000)

A középkori Veresegyház, melynek első okleveles említése 1375-ből való az újkori falu központjának területén található, melynek közepében, a Fő utcán található Szent Erzsébet Római katolikus plébánia templom áll. A 18. század elején Migazzi váci püspök által épített barokk templomban 2013 Sarkadi Gergely és Vágner Zsolt, majd 2015-ben Batizi Zoltán végeztek az önkormányzat megbízásából régészeti feltárásokat, illetve Simon Anna végezte a falkutatásokat és Fodor Edina a falképkutatásokat. A kutatásoknak köszönhetően számos korábban Horváth Lajos által már felvetett kérdés megválaszolásra került. A legfontosabb eredmény az, hogy kiderült a Migazzi féle barokk templom a 14-15. században épült és a 17. században kibővített egyhajós, egyenes szentélyzáródású, oldalkápolnával rendelkező templom falaira épült rá részben, azonban annak eredeti tengelyével merőlegesen. A barokk templom szentélyének nyugati fala a 14. századi főhajó alapfalaira, a sekrestyéje a 14-15. századi szentély, jelentős mértékben még álló falainak felhasználásával épült meg. A régészeti feltárásnak és a falkutatásnak köszönhetően sikerült a középkori szentély diadalívének maradványait, a középkori szentély déli eredeti, befalazott ablakát eredeti helyén kibontani. Előkerült egy késő gótikus és korai reneszánsz vegyes elemeket tartalmazó, a 15-16. sz. fordulójáról származó, vélhetően pastoforium töredéke is. A középkori templomhajó eredeti



padló szintjeit is meg lehetett kisebb foltokban figyelni az azt követő protestáns és barokk szintek alatt. A 14. századi hajó északi oldalán előkerült egy 15. századi, vélhetően a Rozgonyi családhoz köthető, igényesen megépített oldalkápolna falai, melyet a 18. század elején kriptaként használtak fel később, ahol kettő 18. századi plébános koporsója is feltárássra került. A 17. század közepén megtelepülő református közösség birtokba vette a templomot, a nyugati irányban megtoldott hajóban síkmennyezetet és karzatot alakítottak ki. A török hódoltság után a templomot visszaszerző katolikus közösség rövid ideig használja a templomot a Migazzi féle építkezésig. A barokk templom építésének köszönhetően a templom körüli temetőt megbolygatták és annak feldúlt sírjaihoz tartozó csontvázak maradványait tartalmazóm földdel töltötték fel a templomot. A templom körüli kerítőfal maradványait, melyet már korábbi talajmunkák során is megfigyeltek Batizi Zoltán hitelesítette a mai barokk templomon kívül, annak keleti oldalán és belül a kapu vonalában.

A fentebb leírt templom szomszédságában a közelmúltban megépült új plébánia templom és közösségi épületek megelőző feltárása során 2015-ben, Batizi Zoltán a középkori település korai Árpád-kori fázisába tartozó jelenségei mellett a késő-középkori falu házainak és ahhoz kapcsolódó objektumainak maradványait és egy jelentősebb középkori éremleletet tárt fel. A feltárásokat személyesen végig követő és segítő Nagy László építész által elkészült a templom helyreállításának tervei is.



4. ábra: A Szent Erzsébet templomban 2013-ban és 2015-ben végzett régészeti feltárások eredményei

### ***Irodalom:***

Horváth Lajos: Veresegyház (Veresegyház, 1977)

Horváth Lajos: Veresegyház története 1945-ig (Veresegyház, 1995)

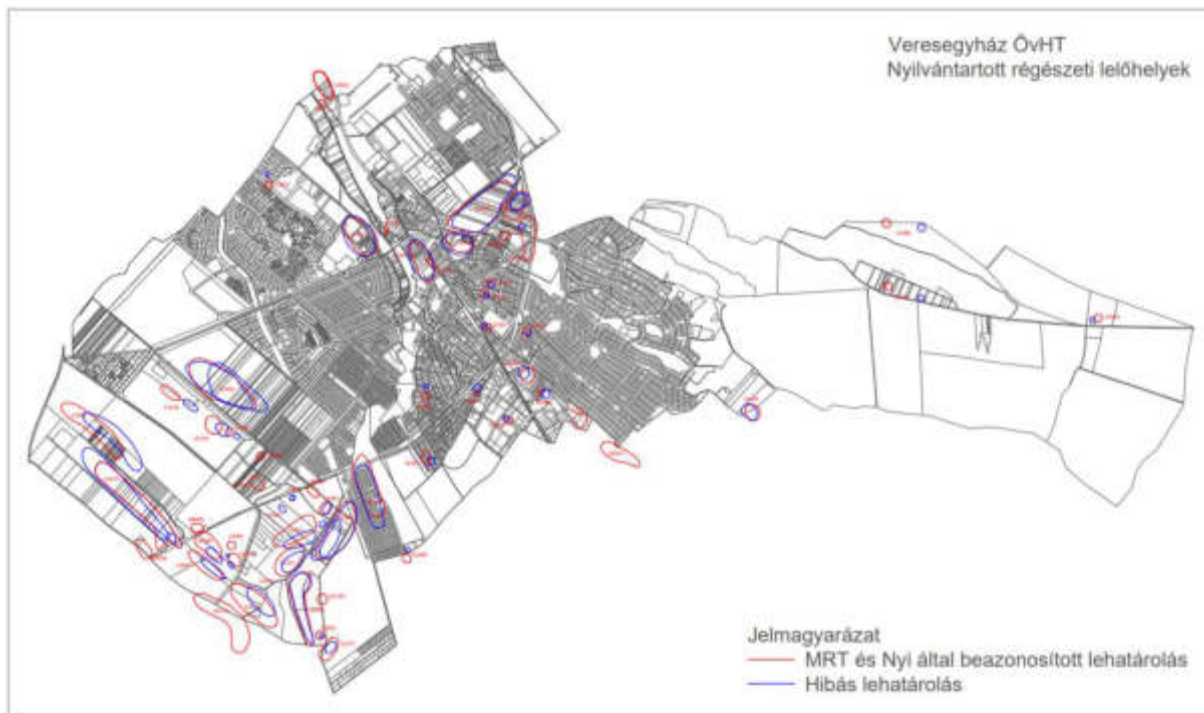
Mesterházy Károly–Horváth Lajos: Településtörténeti kutatások Veresegyház határában (Archaeológiai Értesítő, 1983/1., 112-124.)

Tari Edit: Pest megye középkori templomai (Studia Comitatus 27. Szentendre, 2000.)

Torma István (szerk.): Magyarország Régészeti Topográfiája 9. Pest megye régészeti topográfiája. Szerk. Torma István. A Szobi és a Váci járás (XIII/2. kötet) Budapest, 1993. 548-564

Varga Kálmán: Középkori templom maradványai a veresegyházi római katolikus templomban (Műemlékvédelem, 2015/1.)

## II. Régészeti lelőhelyek védelme



4. ábra: Veresegyház területén nyilvántartott és ismert régészeti lelőhelyek lehatárolásai

### • Általános szakmai régészeti védelem

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) 11. §-a alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek ex lege általános régészeti védelem alatt állnak.

Veresegyház közigazgatási területén jelenleg 55 darab lelőhelyet tartanak nyilván, melyek közül egy Órbottyán, egy Mogyoród, egy Szada területén van nyilvántartva, azonban benyúlik a Város területére.

## III. Veresegyház régészeti lelőhelyeinek rövid bemutatása

Veresegyház területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek

	Lelőhely neve	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Csepregitanya	12361	37/1	középső újkőkor középső rézkor késő rézkor késő bronzkor római kor (szarmata) népvándorlás kor késő középkor	település település település település település település	5785/22, 8832/3, 8831, 8832/4, 087/9, 8832/1, 8832/2, 8832/10, 8832/5, 8832/11, 8832/9, 8832/12, 8832/7, 8832/8, 8832/87, 8832/54, 8832/79, 8832/33, 8832/52, 8832/100, 8832/62, 8832/51, 8832/58, 8832/99, 8832/98, 8832/43, 8832/67, 8832/42, 8832/37, 8832/97, 8832/80, 8832/96, 8832/86, 8832/41,

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

						8832/78, 8832/22, 8832/27, 8832/28, 8832/31, 8832/32, 8832/29, 8832/25, 8832/23, 8832/24, 8832/21, 8832/20, 8832/30, 8832/13, 8832/14, 8832/36, 8832/35, 8832/34, 8832/38, 8832/101, 8832/102, 8832/40, 8832/26, 8832/17, 8832/18, 8832/16, 8832/15, 8832/19, 091, 0101, 087/8, 087/12
2.	Ivacsok	12362	37/2	középső rézkor kora bronzkor római kor népvándorlás kor Árpád kor Árpád kor Árpád kor késő középkor	település település szórvány lelet település település templom temető település	3935, 3932, 3934, 3933, 3936, 3916, 3915, 3912, 3911, 3909, 3910, 3913, 3914, 3784, 3801, 3821, 3920, 3892, 3946, 3949, 3950, 3927, 3924, 3923, 3928, 3896, 3895/9, 3895/10, 3895/12, 3895/2, 3895/4, 3895/11, 3895/7, 3895/1, 3895/8, 3919, 3894/8, 3894/7, 3894/6, 3894/10, 3894/11, 3894/9, 3918, 3921, 3922, 3925, 3926, 3903, 3900, 3899, 3897, 3898, 3901, 3902, 3904, 3905, 3894/5, 3894/4, 3894/3, 3894/12, 3894/13, 3894/14, 3894/15, 3894/17, 3894/16, 3894/2, 3952, 3930, 3929, 3931, 3908, 3907, 3906, 3894/1, 3838, 3704, 3701, 3820, 3797, 3807, 3806, 3774, 3788, 3783, 3785, 3786, 3804, 3802, 3805, 3841, 2283/54, 1413, 3937, 3917, 3700, 3835, 3839, 3840, 3837, 3834, 3831, 3830, 3832, 3833, 3829, 3836, 3811, 3810, 3817, 3815, 3818, 3819, 3796, 3791, 3816, 3787, 3790, 3813, 3812, 3808, 3814, 3809, 3795, 3794, 3793, 3792, 3789
3.	Kis-réti-dűlő	12363	37/3	késő rézkor	település	027/1, 030, 027/2,

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

				késő bronzkor római kor (szarmata) népvándorlás kor középkor ismeretlen kor	település település település település sír	031/13, 031/12, 031/15, 031/14, 027/4
4.	Kis-réti-dűlő	12364	37/4	középső újkőkor bronzkor honfoglalás kor Árpád kor	település település település település	027/4, 027/6, 026
5.	Szentjakab	12365	37/5	Árpád kor	település	023
6.	Csonkás-dűlő	12366	37/6	bronzkor késő bronzkor késő vaskor (kelta) római kor (szarmata)	település település település település	068/14, 069/32, 069/30, 069/23, 069/22, 069/24, 069/25, 069/26, 069/27, 069/21, 069/20, 069/19, 069/18, 069/16, 069/15, 069/14, 068/8, 069/28, 069/13, 069/29, 069/31, 068/16
7.	Ivacsok	12367	37/7	középső újkőkor római kor (szarmata) Árpád kor ismeretlen kor	település település település sír	014/66, 017, 020, 019, 018/10, 018/9, 018/8, 018/4, 018/3, 018/6, 018/5, 018/1, 018/2, 3699/1, 3985, 3984, 3699/3, 3699/2, 3982, 3981, 3983, 3980, 3979, 3699/4, 3978, 3955
8.	Kis-réti-dűlő	12368	37/8	római kor (szarmata) középkor	település település	027/2, 048/15, 048/14, 048/16, 048/17, 048/18, 048/19, 048/70, 048/71, 048/72, 048/73, 048/74, 048/75
9.	Zsellér-földek	12369	37/9	késő bronzkor késő vaskor római kor (szarmata) Árpád kor	település település település település	0155/29, 0155/17, 0155/16, 0155/15, 0155/14, 0155/13, 0155/12, 0155/11, 0155/10, 0155/9, 0155/8, 0155/19, 0155/18, 0155/7, 0155/6, 0155/5, 0155/4, 0155/3, 0155/2, 0155/1, 0148
10.	Reveteg	12370	37/10	késő vaskor (kelta) római kor (szarmata) népvándorlás kor középkor	település település település település	0149/13, 0152, 0151, 0150, 0149/22, 0149/21, 0149/20, 0149/19, 0149/18, 0149/17, 0149/16, 0149/15, 0149/14, 0149/12, 0149/11, 0149/10, 0149/9, 0149/8, 0149/7, 0149/6, 0149/5, 0149/4, 0149/3, 0149/1, 0149/23, 0130, 257
11.	Bika-rét	12371	37/11	késő bronzkor késő bronzkor római kor (szarmata)	település temető település	027/1, 030, 031/15

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

				népvándorlás kor	település	
12.	Álom-hegy	12372	37/12	középső újkőkor középső rézkor késő rézkor kora bronzkor késő bronzkor késő vaskor (kelta) római kor (szarmata) római kor (szarmata) honfoglalás kor késő középkor kora újkor	település település település település település település temető temető éremlelet éremlelet	035/6, 035/1
13.	Sós-tó	12373	37/13	Árpád kor	szórványlelet	5785/85, 5785/79, 8833, 5785/83, 5785/82, 5784/2, 8864/3, 5784/11, 8866, 8864/4
14.	Zsellér-földek	12374	37/14	késő bronzkor kora vaskor római kor (szarmata)	település település település	284, 285, 326, 327, 328, 329, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 322, 323, 324, 325, 388, 340, 339, 288/2, 321/1, 299/1, 288/1
15.	Göbolyös	12375	37/15	római kor (szarmata) népvándorlás kor Árpád-kor	település település település	043/11, 043/1, 042, 043/24, 043/13, 043/19, 043/18, 043/12, 043/15, 043/14, 043/16, 043/23, 043/22, 043/21, 043/20, 043/17, 043/9, 043/10
16.	Szentjakab	12376	37/16	középső újkőkor kora vaskor késő vaskor (kelta) római kor (kvád) római kor (szarmata) népvándorlás kor ismeretlen kor	település település település település település sír	023, 022, 021, 020
17.	Szentjakab	12377	37/17	őskor római kor (szarmata) népvándorlás kor (avar)	település település település	014/66, 017, 023, 034
18.	Kis-réti-dűlő	12378	37/18	népvándorlás kor Árpád-kor	település település	054/10, 054/15
19.	Kis-réti-dűlő	12379	37/19	késő rézkor késő bronzkor	település település	054/10
20.	Göbolyös	12382	37/22	Árpád-kor	település	060, 059/1, 059/58, 059/50, 059/51, 059/52, 059/53, 059/54, 059/55, 059/56, 059/57, 059/49, 059/28, 059/29, 059/30, 059/31, 059/33, 059/34, 059/35, 059/36, 059/37, 059/38, 059/39, 059/40, 059/41, 059/42, 059/43,

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

						059/44, 059/45, 059/46, 059/47, 059/48, 059/32
21.	Göbölös	12383	37/23	késő bronzkor	település	038/4, 038/3, 042, 039
22.	Göbölös	12384	37/24	őskor	település	038/3
23.	Göbölös	12385	37/25	késő vaskor (kelta) késő középkor	település település	038/3, 039
24.	Mogyorós-erdő	12386	37/26	őskor késő bronzkor római kor (szarmata)	szórványlelet szórványlelet szórványlelet	0200, 044/44, 047/2
25.	Göbölös	12387	37/27	népvándorlás kor középkor	település település	041/1, 041/8, 041/9
26.	Kis-réti-dűlő	12388	37/28	őskor római kor (szarmata) késő Árpád-kor	település település szórványlelet	027/4, 048/63, 048/62, 048/47, 048/46, 048/45, 048/44, 048/43, 048/42, 048/41, 048/40
27.	Fő utca	12389	37/29	őskor középkor késő középkor késő középkor kora újkor	település település temető templom éremlelet	34, 35/1, 35/2, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 1521/3, 1521/4, 244, 245, 246/1, 247, 248/2, 249/1, 250, 257, 258/1, 263/1, 32, 45, 269/1, 1520/1, 1520/2, 1520/3
28.	Fürdő utca 19.	12390	37/30	népvándorlás kor (avar)	temető	1973, 1972, 1974, 2005, 2006, 1976, 1975, 1983, 1982, 1981, 1980, 1955, 1954, 2004, 2015, 1993, 2016, 2003/2, 1971, 2001, 2002, 2003/1
29.	Feketepuszta	12391	37/31	késő vaskor (kelta)	bizonytalan jellegű lelet	0203
30.	Kis-réti-dűlő	12392	37/32	bronzkor késő vaskor (kelta)	település település	054/10
31.	Arany János utca	12393	37/33	népvándorlás kor népvándorlás kor (avar)	temető temető	1405, 1375, 1376, 1378, 1379, 1401, 1368, 1369, 1400, 1366, 1367, 1381, 1380, 1391, 1402, 1403, 1404, 1397, 1398, 1396, 1399, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1365
32.	Pázmány utca 34.	12394	37/34	középkor	szórványlelet	725, 726, 731, 732/1, 732/2, 728, 733, 727, 734, 723/2
33.	Lapos-köz	12395	37/35	késő bronzkor	település	9589, 1103/27, 9586, 9585
34.	Gödöllői utca	12396	37/36	kora vaskor római kor (szarmata) római kor (kvád)	település település település	981/4, 981/2, 981/57, 1094/2, 1093
35.	Csokonai utca 6.	12397	37/37	római kor (szarmata)	temető	585, 588/1, 588/2, 588/4, 588/5, 614, 632/1, 593, 591/2, 627, 633, 632/2

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

36.	Folyások	12398	37/38	római kor (szarmata)	település	2543, 2530, 2529, 2528, 2527, 2533, 2532, 2531, 2534, 2535/1, 010/5
37.	Gödöllői utca 22.	12399	37/39	késő bronzkor ismeretlen kor	település település	981/15, 981/14, 981/13, 981/12, 981/2, 981/46, 981/18, 981/16
38.	Eresztvény	12400	37/40	őskor középkor	szórványelet szórványelet	0187/4, 0190, 0187/6, 0187/5
39.	Ráday utca	12401	37/41	római kor (szarmata)	település	957/17, 957/4, 957/47, 957/20, 957/21, 796, 797, 957/36, 957/23, 957/24, 957/22, 831, 794, 793, 795
40.	Margita-dűlő	12402	37/42	őskor középkor újkor	település település szórványelet	4183, 0217/8, 025/1
41.	Ráday utca 17.	12403	37/43	középkor	temető	560, 561, 562, 566, 689/1, 689/2, 690, 691, 712, 654, 559, 692, 693/1, 693/2
42.	Szent Imre utca	12404	37/44	kora vaskor (szkíta)	temető	1149/13, 1149/11, 1113, 1117, 1157, 1158, 1154, 1156, 1155, 1112, 1153, 1116, 1115, 1114
43.	Bottyáni határnád	68145	nincs	őskor római kor (szarmata)	település település	0113/10
44.	Szódrákosi patak	68147	nincs	őskor római kor (szarmata) középkor	település település település	74/2, 74/1, 0111/14, 0111/12, 0111/11, 0111/10, 67
45.	Református temető	59030	nincs	őskor római kor (szarmata)	település település	0153/8, 0153/9, 0153/10, 0153/11, 0153/12, 0153/13, 0153/14, 0153/17, 0154, 0155/29, 392
46.	Erdőkertes v. m.	68151	nincs	őskor Árpád-kor késő középkor	település település település	0155/20, 0155/19, 784/9, 784/12, 784/13, 785, 784/14, 0155/17, 0155/16, 0155/15, 0155/14, 0155/13, 0155/12, 0155/18, 0148, 0155/29, 394, 784/11, 784/15, 0158, 0155/23, 0154, 0155/22, 0155/21, 0155/26, 0155/25, 0155/24, 393, 392
47.	Lapos köz 2.	72729	nincs	késő bronzkor késő vaskor (kelta)	település település	981/2, 0176
48.	Göbölös IX.	84093	nincs	római kor (szarmata)	település	0374, 0375/7, 043/1, 043/9, 042
49.	Repülőtér	84095	nincs	őskor	település	046, 042
50.	Kis-réti-dűlő VIII.	84097	nincs	római kor (szarmata) középkor	település település	026, 027/6, 025
51.	Római Katolikus templom	85753	nincs	középkor középkor	templom temető	1521/4, 1520/1, 1520/2, 1520/3
52.	Álom-hegyi tározó	97253	nincs	római kor (szarmata)	temető	022, 017, 014/66

## Veresegyház, ÖVHT Régészeti munkarész

53.	Órbottyán - Veresegyházi út mellett	10935	21/33	középső újkőkor	település	0113/23, 0113/21, 0113/10, 0113/22, 0113/20, 0113/18, 0113/16, 0113/19, 0113/17, 0113/15, 0184/3, 0184/11, 0184/10, 0184/2, 0184/4
54.	Mogyoród - Nyilasok	26174	17/9	késő bronzkor római kor (szarmata)	település település	04, 03/44, 03/28, 03/45, 03/43, 03/61, 03/29, 03/30, 03/31, 03/32, 03/60, 041/7, 038/2, 035/6
55.	Szada - Diósok	26315	21/25	késő rézkor késő bronzkor kora vaskor késő vaskor (kelta) római kor (szarmata) késő Árpád-kor	település település temető település település település	668, 667, 669, 662, 663, 664, 665, 666, 670, 7198, 757/1, 762/4, 4322, 705, 707, 712, 708, 709, 714, 715, 710, 755/2, 716, 713, 717, 758/4, 760/1, 4323, 754, 763/5, 733/2, 727/2, 711, 726, 725, 730, 728/2, 732, 731, 704/2, 755/13, 4312, 4324, 755/6, 676/2, 678, 704/1, 691, 688, 701, 700, 692, 686, 682/1, 681, 679, 683/4, 683/3, 697, 696, 695, 694, 698, 699, 703/2, 719, 723, 722, 687, 658, 672/2, 671/2, 674/2, 675/2, 661, 655, 654, 657, 656, 660, 659, 672/3, 724, 761/1, 1175, 1177, 1178/1, 1179, 1174, 1178/2, 1178/3, 1172, 1171, 1170, 1159/2, 1159/4, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1169/1, 1169/2

### IV. Helyzet elemzés

Veresegyház területén Horváth Lajos helytörténész – amatőr régész kutató több évtizedes gyűjtő munkásságának köszönhetően az 1960-as évek óta zajlik intenzív régészeti megfigyelés és kutatás. Munkásságának köszönhetjük a nyilvántartott régészeti lelőhelyek többségét, ahol rendszeres terepbejárásokat, megfigyeléseket, leletmentéseket, illetve tervszerű ásatásokat végzett. Vele párhuzamosan, illetve együtt végzett topográfiai kutatásokat, leletmentéseket és megelőző feltárásokat az 1970-es és 1980-as években Mesterházy Károly, a Magyar Nemzeti Múzeum régésze. Az 1970-es és 1980-as évek során az MRT 9 kötetének készítése kapcsán Miklós Zsuzsanna és Torma István készítette el a Város terepbejárásokon alapuló régészeti topográfiáját. A 2000-es évek elején Tettamanti Sarolta és Kővári Klára, majd Rajna András végeztek kisebb leletmentéseket és megelőző feltárásokat. A korábbi örökségvédelmi hatástanulmányok készítése kapcsán került sor



kisebb-nagyobb terepbejárásokra 2006-2015 között. Virágos Gábor 2006-ban végzett helyszíni szemlét a település összes lelőhelyén. 2013-ban Kollár Melinda végzett terepbejárást a Budapest – Veresegyház – Vác vasútvonal mentén. Ugyanekkor Farkas Zoltán megelőző feltárásokat végzett a Magyar-Szlovák DN 800 gázvezeték nyomvonal mentén. Szintén 2013-ban Sarkadi Gergely és Vágner Zsolt, majd 2015-ben Batizi Zoltán végzett feltárást a római katolikus plébánia templom felújítása során, illetve 2015-ben Batizi Zoltán tárta fel az új templom területét.

A lelőhelyek többsége külterületen található, azonban csak egy részük szántóterület, egy másik részük művelés alatt nem álló mezőgazdasági terület, illetve kisebb részben erdő. A történeti szempontból legfontosabb lelőhelyek, a középkori Veresegyház és Ivacs emlékei részben beépítésre kerültek, részben mára nehezen hozzáférhető, kialakult közterületeken találhatóak. Ennek ellenére az önkormányzat támogatásával kisebb kutatásokat tudtak megvalósítani például a római katolikus templom környezetében.

A középkori Ivacs temploma nem került bemutatásra mindmáig, területe nehezen hozzáférhető területen, a Tóparti Sörsátor és Faház területén található, azt is meg kell jegyezni, hogy a templom alapfalait kiszedték, annak csak alapozási árka maradt fenn.

Veresegyház középkori plébánia templomának a barokk Szent Erzsébet templomban feltárt maradványait az önkormányzat tervezi bemutatni egy komplex felújítási program keretében, erre vonatkozó tanulmánytervek már korábban elkészültek Nagy László által.

Az Álom-hegyen részben feltárássra került 10. századi honfoglalás kori, kora Árpád-kori soros köznépi temető feltáratlan részeire épült rá sajnálatos módon a szennyvíztelep és az ülepítő tó, annak kutatása nélkül, a fennmaradó részt pedig többségében erdő, vagy bozótos fedi.

A Településfejlesztési koncepcióban szerepel egyrészt a lakóterületek visszafogott fejlesztése a Vicián-teleptől délre és a Csonkás-fürdő területén, a meglévő három ipari park fejlesztése, újabb iskola építése a Ligetek déli oldalán, elkerülő utak, valamint újabb vasúti megálló létrehozása.

### **Javaslat**

Az Ivacson feltárt templom helyét és az ott feltárt maradványokat fontos lenn legalább egy információs táblán bemutatni. Ez kiválóan illeszkedhet a tavak mentén tervezett tanösvény rendszerébe, ahol eleve érdemes lenne a Város régészeti örökségének bemutatását is megjeleníteni. A feltárási helyén, amennyiben még van rá lehetőség, a felszínen célszerű bemutatni kővel kirakva a templom alaprajzát.

Veresegyház középkori templomának a barokk Szent Erzsébet templomban feltárt maradványait és a külső kerítőfalat a már korábban tervezett műemlékfelújítás keretében egyedülálló módon lehetne úgy bemutatni, hogy az egyszerre tudja ellátni a utána az egyházközség liturgikus és a tágabb közönség kulturális igényeit. A 14-15, 17. századi eltemetett és álló falmaradványok, a barokk kriptá bemutatása egy későbbi téren belül lehetővé teszi a templom különböző történeti periódusainak hiteles bemutatását. A templom közelében található területeken hasznos lenne a több roncsolás mentes és szondázó kutatást végezni a középkori településközpont emlékeinek megismeréséhez.

A külterületi még be nem épített lelőhelyek esetében a mezőgazdasági, erdőgazdasági és egyéb beruházásokhoz köthető beavatkozások minimalizálására kell általában törekedni és fontos feladat lenne a lelőhelyek állapotjának folyamatos követését biztosítani. Ez utóbbiban a helyi önkormányzat által működtetett múzeumnak fontos szerepe lehetne.

A tervezett új építési szándékot eredményező ipari, lakó, intézményi, infrastrukturális fejlesztések esetében nagyon fontos, hogy figyelembe vegyék nem csak a már ismert régészeti lelőhelyeket, de számoljanak eddig nem ismert régészeti emlékek előkerülésével is.

### **V. A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek**

#### **A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében**

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11§-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban a 68/2018. (IV. 9.) Kormány Rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § a) pontja és 1. számú melléklet alapján a Korm. rendelet 62. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát, mint szakhatóságot (továbbiakban szakhatóság) kell megkeresni.

A Korm. rendelet 5.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a szakhatóság engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

- **Régészeti megfigyelés**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7.§ 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- **Próbafeltárás**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

- **Teljes felületű feltárás**

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárásra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárásra jogosult intézményt bízhat meg.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv. 19. § (3), 22-23. §). A Kötv. 23/F.§ szabályozza a nagyberuházásokhoz kapcsolódó megelőző feltárások régészeti feladatellátás idő- és költséghatárát.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdése és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. A megelőző feltárásra a feltárásra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése, a beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) és (4) bekezdése írja elő.

Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetében a Korm. rendelete 21-29 §-a alapján kell eljárni.

### B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárásra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

### **VI. Összefoglalás**

A Veresegyház közigazgatási területén összesen 55 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva, melyek eddig nem kerültek bemutatásra, hasznosításra.

A lelőhelyek között található két középkori templom megfelelő bemutatása jelentős mértékben járulhatna hozzá a Város kulturális örökségének megőrzéséhez és megfelelő közzétételéhez.

A megfogalmazott fejlesztési szándékok további tervezése során törekedni kell a régészeti lelőhelyeket és azok területén található örökség értékek megőrzésére, illetve szükség esetén azok bemutatására.

### **VII. Nyilatkozat**

A Veresegyház Településfejlesztési koncepciójához készített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 68/2018. (IV. 9.) Korm. Rendelet és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.



**Vágner Zsolt, okleveles régész**  
osz: 459/2002



**Dr. Türk Attila régész**  
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005

*Albertirsa, 2021. szeptember 17.*

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

### Veresegyház Város önkormányzatának ...../2022.(.....). ÖK határozata Veresegyház Város településszerkezeti tervéről szóló 18/2019. (III.04.) ÖK határozatának módosításáról

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, 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 alapján a város 60/2010. (II. 25.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint módosítja a város településszerkezeti tervéről szóló 160/2017. (IX.18.) és 104/2018.(VII.18.). ÖK határozatokkal módosított 122/2016. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozatát, és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot, valamint azok kötelező együttes alkalmazását előírja.

- (1) Veresegyház Város teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 18/2019. (III.04.) számú ÖK határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-1m jelű (m=1:10.000 méretarányú) a hatályos településszerkezeti tervet módosító tervet. Ezt a határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) E határozat rajzi mellékletét képező TSZT-1m jelű településszerkezeti terv csak a módosítással érintett területeken belül módosítja a TSZT jelű hatályos településszerkezeti tervet.
- (3) Veresegyház Város teljes igazgatási területére vonatkozó 18/2019. (III.04.) számú ÖK határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékletei az alábbiak szerint módosulnak:

1. A településszerkezeti terv M-1 mellékletének 1. A településszerkezeti terv leírása című fejezetének 1.6. és 5.1.1. fejezeti helyébe az alábbi új 1.6. és 5.1.1 fejezet lép, egyebekben az M-1 melléklet többi szövege változatlan marad:

#### „1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa

*A település igazgatási területe jelenleg 2.856,12 ha, amelyből a földnyilvántartás szerint a belterület 1.116,56 ha, a külterület pedig 1.727,71 ha volt. A zártkeri területek nagysága az előbbieken túl 11,84 ha volt. A település területe jelenleg földhasználati nyilvántartás szempontjából kül- és belterületre, terület-felhasználási szempontból pedig beépített és be nem épített területekre tagolódik.*

*A település igazgatási területe tervezett állapotban nem változik. Tervezett állapotban a belterület 1.236,65 ha, a külterület (zártkerttel együtt) pedig 1619,47 ha lesz. A település területe tervezett állapotban a tervlap jelölésével összhangban földhasználati nyilvántartás szempontjából kül- és belterületre, terület-felhasználási szempontból pedig beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.”*

#### „5.1.1. A település védelem alatt álló művi értékei

*A település területén, a településszerkezeti terven ábrázolt több ismert régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyek jellegeből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):*

Lelőhely neve	Azonosító	Nyilvántartott Hrsz.
1. Csepregitánya	12361	5785/22, 8832/3, 8831, 8832/4, 087/9, 8832/1, 8832/2, 8832/10, 8832/5, 8832/11, 8832/9, 8832/12, 8832/7, 8832/8, 8832/87, 8832/54, 8832/79, 8832/33, 8832/52, 8832/100, 8832/62, 8832/51, 8832/58, 8832/99, 8832/98, 8832/43, 8832/67, 8832/42, 8832/37, 8832/97, 8832/80, 8832/96, 8832/86, 8832/41, 8832/78, 8832/22,

			8832/27, 8832/28, 8832/31, 8832/32, 8832/29, 8832/25, 8832/23, 8832/24, 8832/21, 8832/20, 8832/30, 8832/13, 8832/14, 8832/36, 8832/35, 8832/34, 8832/38, 8832/101, 8832/102, 8832/40, 8832/26, 8832/17, 8832/18, 8832/16, 8832/15, 8832/19, 091, 0101, 087/8, 087/12
2	Ivacsok	12362	3935, 3932, 3934, 3933, 3936, 3916, 3915, 3912, 3911, 3909, 3910, 3913, 3914, 3784, 3801, 3821, 3920, 3892, 3946, 3949, 3950, 3927, 3924, 3923, 3928, 3896, 3895/9, 3895/10, 3895/12, 3895/2, 3895/4, 3895/11, 3895/7, 3895/1, 3895/8, 3919, 3894/8, 3894/7, 3894/6, 3894/10, 3894/11, 3894/9, 3918, 3921, 3922, 3925, 3926, 3903, 3900, 3899, 3897, 3898, 3901, 3902, 3904, 3905, 3894/5, 3894/4, 3894/3, 3894/12, 3894/13, 3894/14, 3894/15, 3894/17, 3894/16, 3894/2, 3952, 3930, 3929, 3931, 3908, 3907, 3906, 3894/1, 3838, 3704, 3701, 3820, 3797, 3807, 3806, 3774, 3788, 3783, 3785, 3786, 3804, 3802, 3805, 3841, 2283/54, 1413, 3937, 3917, 3700, 3835, 3839, 3840, 3837, 3834, 3831, 3830, 3832, 3833, 3829, 3836, 3811, 3810, 3817, 3815, 3818, 3819, 3796, 3791, 3816, 3787, 3790, 3813, 3812, 3808, 3814, 3809, 3795, 3794, 3793, 3792, 3789
3	Kis-réti-dűlő	12363	027/1, 030, 027/2, 031/13, 031/12, 031/15, 031/14, 027/4
4	Kis-réti-dűlő	12364	027/4, 027/6, 026
5	Szentjakab	12365	023
6	Csonkás-dűlő	12366	068/14, 069/32, 069/30, 069/23, 069/22, 069/24, 069/25, 069/26, 069/27, 069/21, 069/20, 069/19, 069/18, 069/16, 069/15, 069/14, 068/8, 069/28, 069/13, 069/29, 069/31, 068/16
7	Ivacsok	12367	014/66, 017, 020, 019, 018/10, 018/9, 018/8, 018/4, 018/3, 018/6, 018/5, 018/1, 018/2, 3699/1, 3985, 3984, 3699/3, 3699/2, 3982, 3981, 3983, 3980, 3979, 3699/4, 3978, 3955
8	Kis-réti-dűlő	12368	027/2, 048/15, 048/14, 048/16, 048/17, 048/18, 048/19, 048/70, 048/71, 048/72, 048/73, 048/74, 048/75
9	Zsellér-földek	12369	0155/29, 0155/17, 0155/16, 0155/15, 0155/14, 0155/13, 0155/12, 0155/11, 0155/10, 0155/9, 0155/8, 0155/19, 0155/18, 0155/7, 0155/6, 0155/5, 0155/4, 0155/3, 0155/2, 0155/1, 0148
1	Reveteg	12370	0149/13, 0152, 0151, 0150, 0149/22, 0149/21, 0149/20, 0149/19, 0149/18, 0149/17, 0149/16, 0149/15, 0149/14, 0149/12, 0149/11, 0149/10, 0149/9, 0149/8, 0149/7, 0149/6, 0149/5, 0149/4, 0149/3, 0149/1, 0149/23, 0130, 257
1	Bika-rét	12371	027/1, 030, 031/15
1	Álom-hegy	12372	035/6, 035/1
1	Sós-tó	12373	5785/85, 5785/79, 8833, 5785/83, 5785/82, 5784/2, 8864/3, 5784/11, 8866, 8864/4
1	Zsellér-földek	12374	284, 285, 326, 327, 328, 329, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 322, 323, 324, 325, 388, 340, 339, 288/2, 321/1, 299/1, 288/1
1	Göbolyös	12375	043/11, 043/1, 042, 043/24, 043/13, 043/19, 043/18, 043/12, 043/15, 043/14, 043/16, 043/23, 043/22, 043/21, 043/20, 043/17, 043/9, 043/10
1	Szentjakab	12376	023, 022, 021, 020
1	Szentjakab	12377	014/66, 017, 023, 034
1	Kis-réti-dűlő	12378	054/10, 054/15
1	Kis-réti-dűlő	12379	054/10
2	Göbolyös	12382	060, 059/1, 059/58, 059/50, 059/51, 059/52, 059/53, 059/54, 059/55, 059/56, 059/57, 059/49, 059/28, 059/29, 059/30, 059/31, 059/33, 059/34, 059/35, 059/36, 059/37, 059/38, 059/39, 059/40, 059/41, 059/42, 059/43, 059/44, 059/45, 059/46, 059/47, 059/48, 059/32
2	Göbolyös	12383	038/4, 038/3, 042, 039
2	Göbolyös	12384	038/3
2	Göbolyös	12385	038/3, 039
2	Mogyorós-erdő	12386	0200, 044/44, 047/2
2	Göbolyös	12387	041/1, 041/8, 041/9
2	Kis-réti-dűlő	12388	027/4, 048/63, 048/62, 048/47, 048/46, 048/45, 048/44, 048/43, 048/42, 048/41, 048/40
2	Fő utca	12389	34, 35/1, 35/2, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 1521/3, 1521/4, 244, 245, 246/1, 247, 248/2, 249/1, 250, 257, 258/1, 263/1, 32, 45, 269/1, 1520/1, 1520/2, 1520/3
2	Fürdő utca 19.	12390	1973, 1972, 1974, 2005, 2006, 1976, 1975, 1983, 1982, 1981, 1980, 1955, 1954, 2004, 2015, 1993, 2016, 2003/2, 1971, 2001, 2002, 2003/1
2	Feketepuszta	12391	0203
3	Kis-réti-dűlő	12392	054/10

3	Arany János utca	12393	1405, 1375, 1376, 1378, 1379, 1401, 1368, 1369, 1400, 1366, 1367, 1381, 1380, 1391, 1402, 1403, 1404, 1397, 1398, 1396, 1399, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1365
3	Pázmány utca 34.	12394	725, 726, 731, 732/1, 732/2, 728, 733, 727, 734, 723/2
3	Lapos-köz	12395	9589, 1103/27, 9586, 9585
3	Gödöllői utca	12396	981/4, 981/2, 981/57, 1094/2, 1093
3	Csokonai utca 6.	12397	585, 588/1, 588/2, 588/4, 588/5, 614, 632/1, 593, 591/2, 627, 633, 632/2
3	Folyások	12398	2543, 2530, 2529, 2528, 2527, 2533, 2532, 2531, 2534, 2535/1, 010/5
3	Gödöllői utca 22.	12399	981/15, 981/14, 981/13, 981/12, 981/2, 981/46, 981/18, 981/16
3	Eresztvény	12400	0187/4, 0190, 0187/6, 0187/5
3	Ráday utca	12401	957/17, 957/4, 957/47, 957/20, 957/21, 796, 797, 957/36, 957/23, 957/24, 957/22, 831, 794, 793, 795
4	Margita-dűlő	12402	4183, 0217/8, 025/1
4	Ráday utca 17.	12403	560, 561, 562, 566, 689/1, 689/2, 690, 691, 712, 654, 559, 692, 693/1, 693/2
4	Szent Imre utca	12404	1149/13, 1149/11, 1113, 1117, 1157, 1158, 1154, 1156, 1155, 1112, 1153, 1116, 1115, 1114
4	Bottyáni határnád	68145	0113/10
4	Sződrákosi patak	68147	74/2, 74/1, 0111/14, 0111/12, 0111/11, 0111/10, 67
4	Református temető	59030	0153/8, 0153/9, 0153/10, 0153/11, 0153/12, 0153/13, 0153/14, 0153/17, 0154, 0155/29, 392
4	Erdőkertes v. m.	68151	0155/20, 0155/19, 784/9, 784/12, 784/13, 785, 784/14, 0155/17, 0155/16, 0155/15, 0155/14, 0155/13, 0155/12, 0155/18, 0148, 0155/29, 394, 784/11, 784/15, 0158, 0155/23, 0154, 0155/22, 0155/21, 0155/26, 0155/25, 0155/24, 393, 392
4	Lapos köz 2.	72729	981/2, 0176
4	Göbölös IX.	84093	0374, 0375/7, 043/1, 043/9, 042
4	Repülőtér	84095	046, 042
5	Kis-réti-dűlő VIII.	84097	026, 027/6, 025
5	Római Katolikus templom	85753	1521/4, 1520/1, 1520/2, 1520/3
5	Álom-hegyi tározó	97253	022, 017, 014/66
5	Órbottyán - Veresegyházi út mellett	10935	0113/10, 0113/15, 0113/16, 0113/17, 0113/18, 0113/19, 0113/20, 0113/21, 0113/22, 0113/23
5	Mogyoród - Nyilasok	26174	035/9, 035/10, 038/2, 039/2
5	Szada - Diósok	26315	7198

(Megjegyzendő, hogy a helyrajzi számok meglétét, aktualitását, változását minden hivatalos eljárás esetén javasolt ellenőrizni. Ennek elmaradása veszélyeztetheti a régészeti örökség elemeinek megőrzését.)

A tervezett új beépítésre szánt területeken, egy adott beruházás megvalósítása előtt régész szakember bevonásával kell előzetesen döntést hozni arról, hogy a tervezett beruházás régészeti szempontból az adott területen megvalósítható-e (és milyen feltételekkel), vagy más területet kell-e kijelölni a megvalósításra.

Az országos műemléki védetség alatt álló építmények védelmét települési eszközökkel is segíteni kell. Ezek:

- R.k. templom, Fő út (hrsz. 1520/1).
- Golgota szoborcsoport, Fő út 95 (hrsz. 1520/1)
- Dlauchy-villa, Ráday utca 32. (hrsz 4830).

Veresegyház Város többször módosított 28/2017. (XII. 21.) Önkormányzati rendelete szól a város településképeinek védelméről. E rendelet többek között kiterjed különösen a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolására, a helyi védelem alatt álló építészeti értékek, továbbá a helyi védelem alatt álló természeti értékek meghatározására, illetve a helyi értékvédelem eszközeinek szabályozására is.

A védelem alatt álló művi értékek (egyedi és területi) Veresegyház hagyományos központjának területén találhatóak. A védett természeti érték pedig a Pamut-tó keleti partja és a Fenyves között területen helyezkedik el.”

2. A településszerkezeti terv M-2 mellékletének 1. A tervezett változások, beavatkozások című fejezetének szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-2 melléklet többi szövege változatlan marad:

„A terület-felhasználás megváltoztatására jelen tervmódosítás alapján a következők szerint kerül sor:

<b>A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK</b>				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
<b>Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
1	A volt TSZ major és környezetében. (Önkormányzati igényre, a lakossági igénynövekedést lekövető iskolafejlesztési szükségessége miatt.)	Vi	Vt	0,05
		Lke	Vi	0,29
2	A MOL benzinkút mögötti területen az 576 és a 583 hrsz ingatlanok területe. (A városközpont szolgáltatásfejlesztését elősegítő önkormányzati igényre.)	Vt	Vi	0,2
6	A polgármesteri hivatal DK-i környezetében. (A polgármesteri hivatal környezeti minőségjavító fejlesztésének önkormányzati igényére.)	Vt	Vi	0,76
7	Az Újiskola u-ban a 32 hrsz. (Önkormányzati igényre, a lakossági igénynövekedést lekövető iskolafejlesztési szükségessége miatt.)	Vt	Vi	0,09
8	A gimnázium DK-i oldalánál. (Önkormányzati igényre, a lakossági igénynövekedést lekövető iskolafejlesztési szükségessége miatt.)	Vt	Vi	0,62
9	A Csonkás-fürdő É-i részén. (A konkrét fejlesztés pontosítása miatt megjelent önkormányzati igényre.)	KJz	Lke	0,38
		KJz	Vt	0,17
12	Az 5785/159 hrsz ingatlan környezetében. (A megvalósulás alatti fejlesztés határpontosításának önkormányzati igényére.)	Vt	Vi	0,06
<b>Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
1	A volt TSZ major és környezetében. (Önkormányzati igényre, a lakossági igénynövekedést lekövető iskolafejlesztési szükségessége miatt.)	Vt	KÖu	0,2
9	A Csonkás-fürdő É-i részén. (A konkrét fejlesztés pontosítása miatt megjelent önkormányzati igényre.)	KJz	KbJz	0,01
13	A 786/50 hrsz ingatlanon. (Jogsabályban előírt zöldterületi ellentételezési követelmény miatt.)	KJz	Zkk	0,04
<b>Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
5	A Garabonciás utca melletti területen. (További lakóterületfejlesztési önkormányzati igényre, de a borszőlő termőhelyi kataszterből történő NÉBIH törlés alapján)	Ev	Lke	0,47
11	A 205 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre, korábbi szabályozási vonal törlése miatt.)	KÖu	Lf	0,06
12	Az 5785/159 hrsz ingatlan környezetében. (A megvalósulás alatti fejlesztés határpontosításának Önkormányzati igényére.)	Zkk	Vt	0,14
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
14	A 014/66 hrsz ingatlanon. (A BA egyenleg biztosítása érdekében.)	Má	Ev	1,1

”



3. A településszerkezeti terv M-3 mellékletének (a település területi mérlege) helyébe az alábbi szöveg lép:

„A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)		
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen
Kisvárosias lakóterület	1,0	1,0	0,0	1,0
Kertvárosias lakóterület	628,3	628,0	0,9	628,9
Falusias lakóterület	22,5	22,5	0,0	22,5
Településközpont terület	97,1	95,2	0,4	95,5
Intézményi terület	28,8	28,7	2,0	30,7
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	50,1	50,1	0,0	50,1
Ipari gazdasági terület	132,3	132,3	0,0	132,3
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	3,4	3,4	0,0	3,4
Különleges, beépítésre szánt sport- rekreációs terület	1,7	1,7	0,0	1,7
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	4,9	4,9	0,0	4,9
Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	48,6	48,0	0,0	48,0
Különleges, beépítésre szánt temető terület	0,0	0,0	0,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt állatmenhely terület	0,0	0,0	0,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	5,3	5,3	0,0	5,3
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	18,7	18,7	0,0	18,7
Közúti közlekedési terület	157,6	157,6	0,2	157,8
Kötőpályás közlekedési terület	21,3	21,3	0,0	21,3
Zöldterület, közkert	42,4	42,3	0,0	42,3
Zöldterület, közpark	55,9	55,9	0,0	55,9
Védelmi erdőterület	830,5	830,0	1,1	831,1
Gazdasági erdőterület	210,9	210,9	0,0	210,9
Közjóléti erdőterület	43,8	43,8	0,0	43,8
Általános mezőgazdasági terület	336,5	335,4	0,0	335,4
Kertes mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,0	0,0
Vízgazdálkodási terület	69,9	69,9	0,0	69,9
Természetközeli terület	0,0	0,0	0,0	0,0
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	8,2	8,2	0,0	8,2
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	12,5	12,5	0,0	12,5
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	13,1	13,1	0,0	13,1
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	11,0	11,0	0,0	11,0
<b>Összesen:</b>	<b>2856,2</b>	<b>2851,6</b>	<b>4,6</b>	<b>2856,2</b>

4. A településszerkezeti terv M-4 mellékletének (a területrendezési tervvel való összhang igazolása) 1. és 2. fejezete helyébe az alábbi 1. 2. és 3. fejezet szövege lép:

## „1. OTrT ÉS MVM ÖSSZHANG

Az OTrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:



A fenti kivonat alapján a módosítások nem érintenek országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, ezért a tervi megoldások és az OTrT egymással összhangban lévőnek minősül. (A 3. 13 és 14 jelű módosítások valójában a részletesebb térképeken jól láthatóan nem érintenek országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat!) Az egyéb tervezett átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt OTrT előírást, ezért a tervi megoldások, és a 2.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 11. § szerint: a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

- a) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe soroltuk, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe tartozik;
- b) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe soroltuk, és e tervegyeztetéssel a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve került pontosításra, az előzetes egyeztetésnél korrekciós igény a vízügyi igazgatási szerv részéről nem merült fel;
- c) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységet jelöltünk ki;
- d) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe soroltuk.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges terület nagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
		legalább:			legalább:			legalább:	
Mezőgazdasági térségből	- elsődlegesen mezőgazdasági területté - a fennmaradó részt természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységé.	legalább:	432,8175	0,00	legalább:	432,8175	0,00	legalább:	432,8175
	- bármely más települési területfelhasználási egységé.	legfeljebb:	144,2725	0,00	legfeljebb:	144,2725	1,10	legfeljebb:	143,1725

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 12. § (1) bek. szerint: ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján jelöltük ki:

- az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére az 5, 11 és 12 jelű területek esetén csak akkor, illetve azért került sor, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

A 12. § (3) bek. szerint: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – jelöltünk ki a 13 és a 14 jelű területeken. Mivel a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem volt megvalósítható, ezért a zöldterületet vagy a véderdő területét a 13 és a 14 jelű területek esetén a település arra alkalmas más területén jelöltük ki. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezésére	(ha)	(%)
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	0,00	100,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület	0,67	100,00
Új beépítésre szánt terület összesen	0,67	100,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	0,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	0,03	5,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,04	5,97
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	0,03	5,00
Új beépítésre szánt terület összes termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,04	5,97

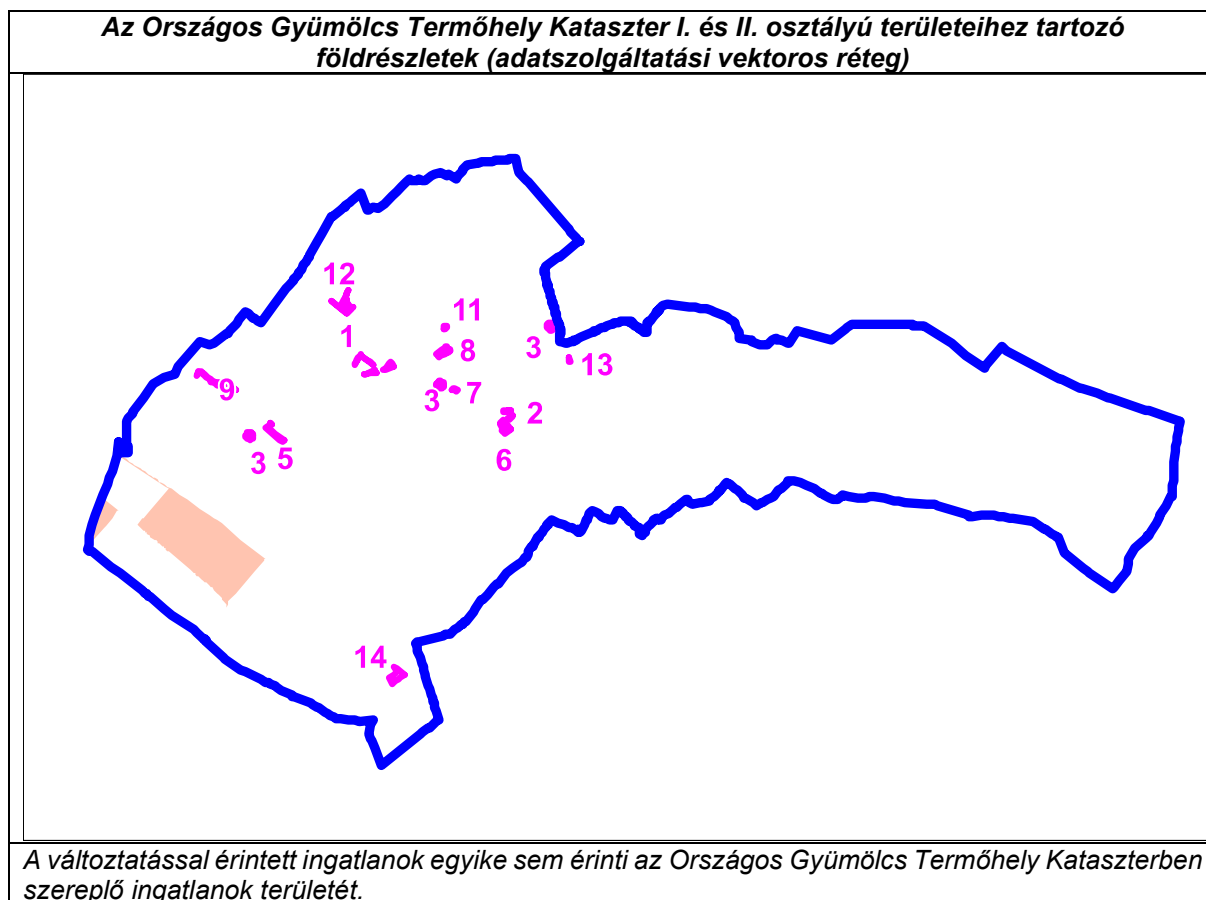
A 13. § (1) bek. szerint: borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk beépítésre szánt területté.

**Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletek (VINGIS térképkivonat)**



A változtatással érintett egyik 3 és 5 jelű terület ugyan a térképi ábrázolás szerint érintett a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlettel. Azonban a 3 jelű nem új beépítésre szánt terület kijelölés, az 5 jelű terület esetén (068/15 hrsz) pedig a NÉBIH a területet a 4200/2315-5/2021 iktató számú határozata alapján időközben egyebek mellett már törölte a borszőlő termőhelyi kataszterből.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk beépítésre szánt területté a lenti kivonat alapján.



Az OTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

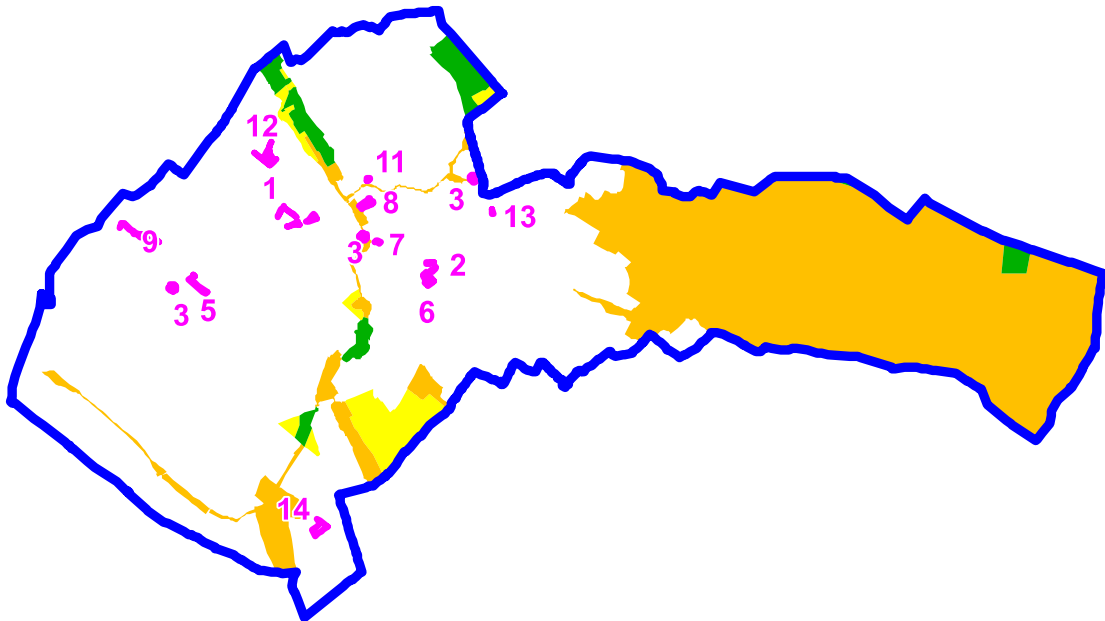
A 15. § (2) bek. szerint: a településrendezési eszközökben:

- a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni, de ilyen módosításra e tervben nem volt szükség,
- b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől, de erre e tervben nem volt szükség, mert e vonatkozásban ez a terv nem tartalmaz ilyen értelmű módosítási javaslatot.

A 15. § (3) bek. szerint: az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. E követelmény érvényesítésére e tervben nem volt szükség, mert e vonatkozásban ez a terv nem tartalmaz ilyen értelmű módosítási javaslatot.

A 18. § (1) bek. szerint: külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról. E vonatkozásban e terv nem tartalmaz módosítási javaslatot.

**3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)**



A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek közül csak a 3-as jelű érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével. A területeken tervezett átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt OTrT előírást, ezért a tervi megoldások, és a 3/1.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőknek minősülnek.

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:  
A 25. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki - és e tervmódosítás során ilyen területet nem is jelöltünk ki -, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A 25. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 25. § (5) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 25. § (6) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 26. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki - és e tervmódosítás során ilyen területet nem is jelöltünk ki -, kivéve, ha

- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A 26. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az

ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 26. § (5) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

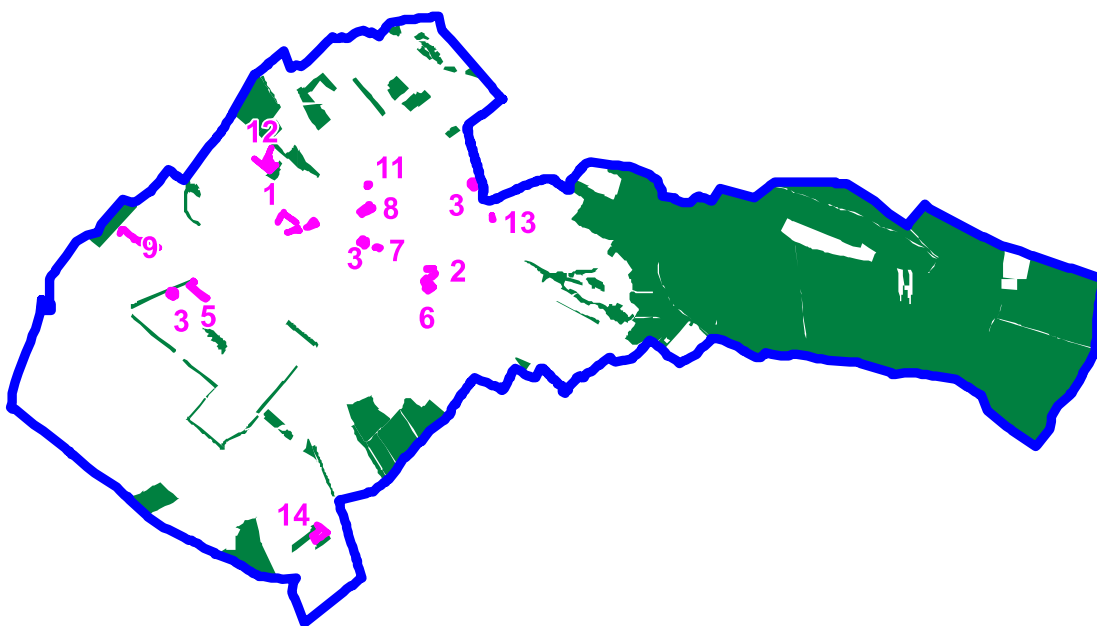
Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 27. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 27. § (3) bek. szerint: az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 27. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

### 3/3. melléklet: Erdők övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek közül egyik terület sem érintett az erdők övezetével. Érintettség hiányában a módosítással érintett területeken tervezett beépítésre szánt és nem szánt területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt OTrT előírást, ezért a tervi megoldások, és a 3/3.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

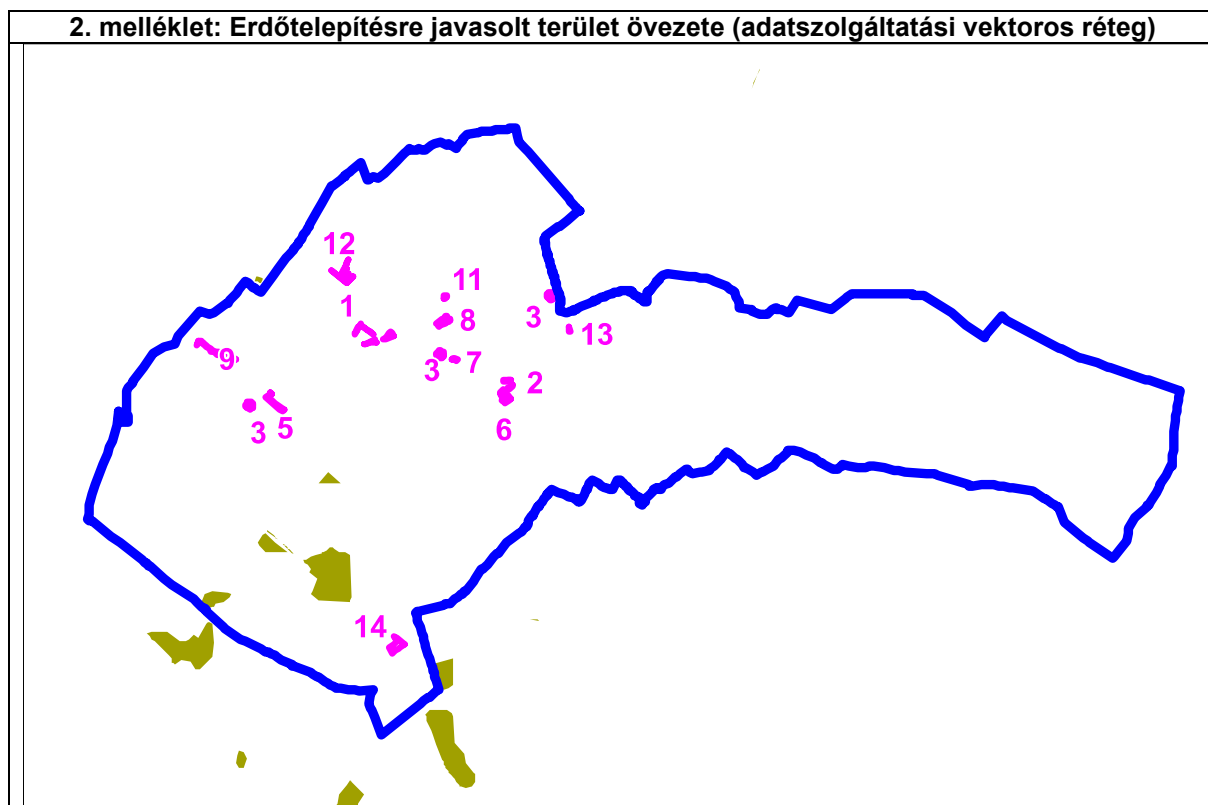
Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 29. § szerint: az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységre

kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ezen előírásnak megfelelést az alábbi táblázat adataival igazoljuk.

<b>Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása</b>	<b>(ha)</b>	<b>%</b>
Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.	922,67	-
Az erdők övezetébe tartozó területeknek a hatályos TSZT-ben a törvény hatálybalépését megelőzően már kijelölt beépítésre szánt területekre eső részének nagysága.	6,87	-
A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek nagysága.	0,00	-
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők nagysága	46,96	-
A fenti szabályok alapján a számításnál figyelmen kívül hagyandó erdők nagysága összesen	53,83	-
Az erdők övezetébe tartozó területek fentiek szerint lecsökkentett nagysága a településen	868,84	100,00
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	825,40	95,00
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	43,44	5,00
Az erdők övezetébe tartozó területtől a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a mostani TSZT módosítással érintett területeken belül	0,05	0,01
<u>Az erdők övezetébe tartozó területtől a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen</u>	<u>27,82</u>	<u>3,20</u>

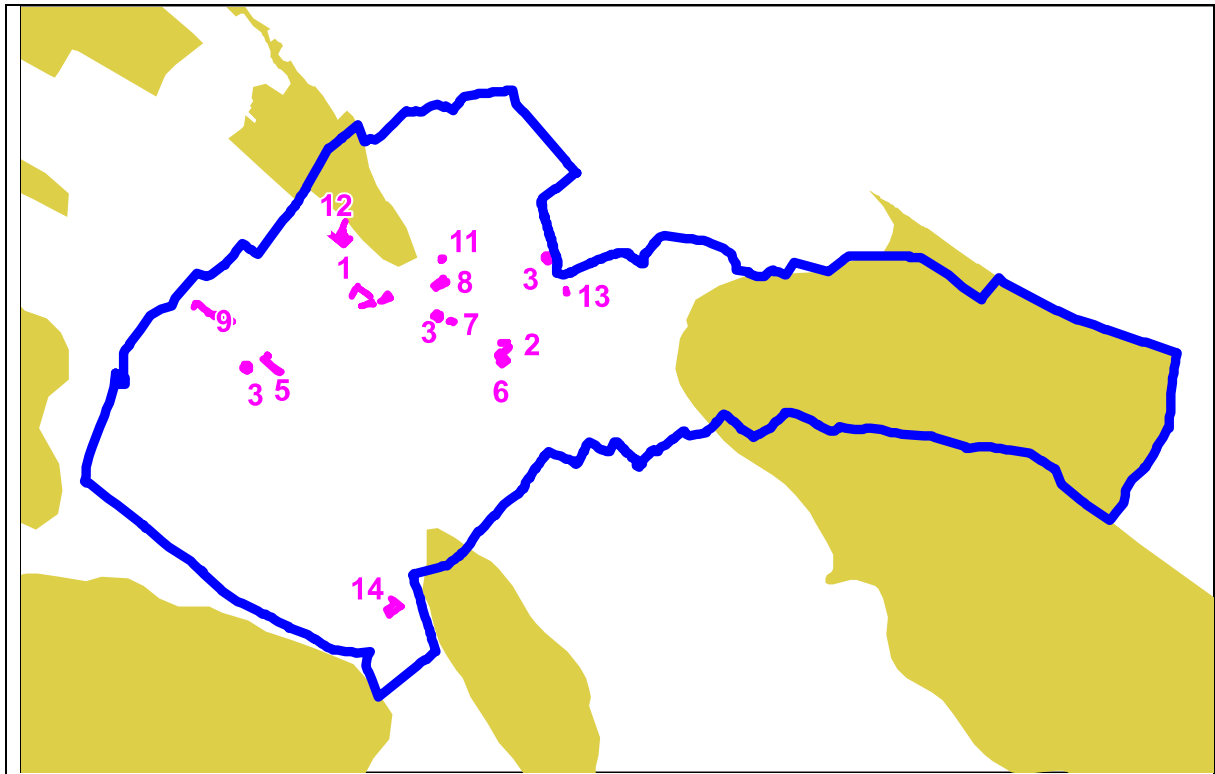
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:



A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek közül egyik sem érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével. Érintettség hiányában a módosítással érintett területeken tervezett területi átminősítés nem sért MvM előírást, ezért a tervi megoldások, és a 2.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévők minősülnek.

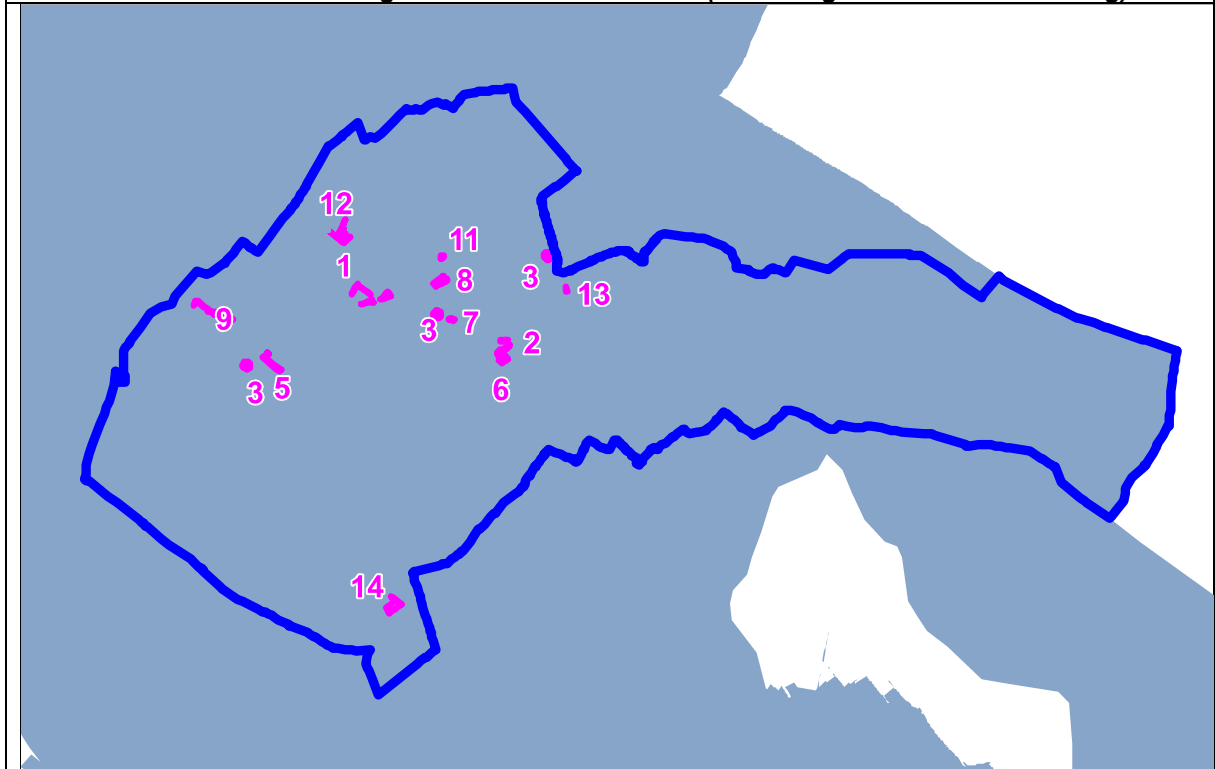
**3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)**





A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek közül egyik sem érintett a tájképvédelmi terület övezetével. Érintettség hiányában a módosítással érintett területeken tervezett területi átminősítés nem sért MvM előírást, ezért a tervi megoldások, és a 3.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévők minősülnek.

**4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)**



A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek közül mindegyik területet érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével. Az érintett területeken tervezett területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt MvM előírást, ezért a tervi megoldások, és a 4.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévők minősülnek.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozó előírásainak érvényesülése:  
 Az 5. § (2) bek. szerint: a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ezeket már a hatályos HÉSZ tartalmazza és ezen a mostani tervmódosítás sem változtat.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OTrT, valamint MvM közötti összhang összességében érvényesül.

## 2. BATrT ÉS MVM ÖSSZHANG

A BATrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

A BATrT Veresegyházra vonatkozó számítási alapadatai

<b>A BATrT 8. melléklete szerinti adatok az eredeti törvényi állapot szerint</b>	
Települési térség területe (ha)	1324,27
Település közigazgatási területe (ha)	2856,32
Települési térség területének aránya (%)	46,36

<b>Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolata alapján</b>	<b>Térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)</b>	<b>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)</b>
Erdőgazdálkodási térség	931,41	32,61
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Mezőgazdasági térség	577,09	20,20
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Vízgazdálkodási térség	19,50	0,68
Települési térség	1324,27	46,36
Sajátos területfelhasználású térség	4,05	0,14
<b>Összesen:</b>	<b>2856,32</b>	<b>100,00</b>

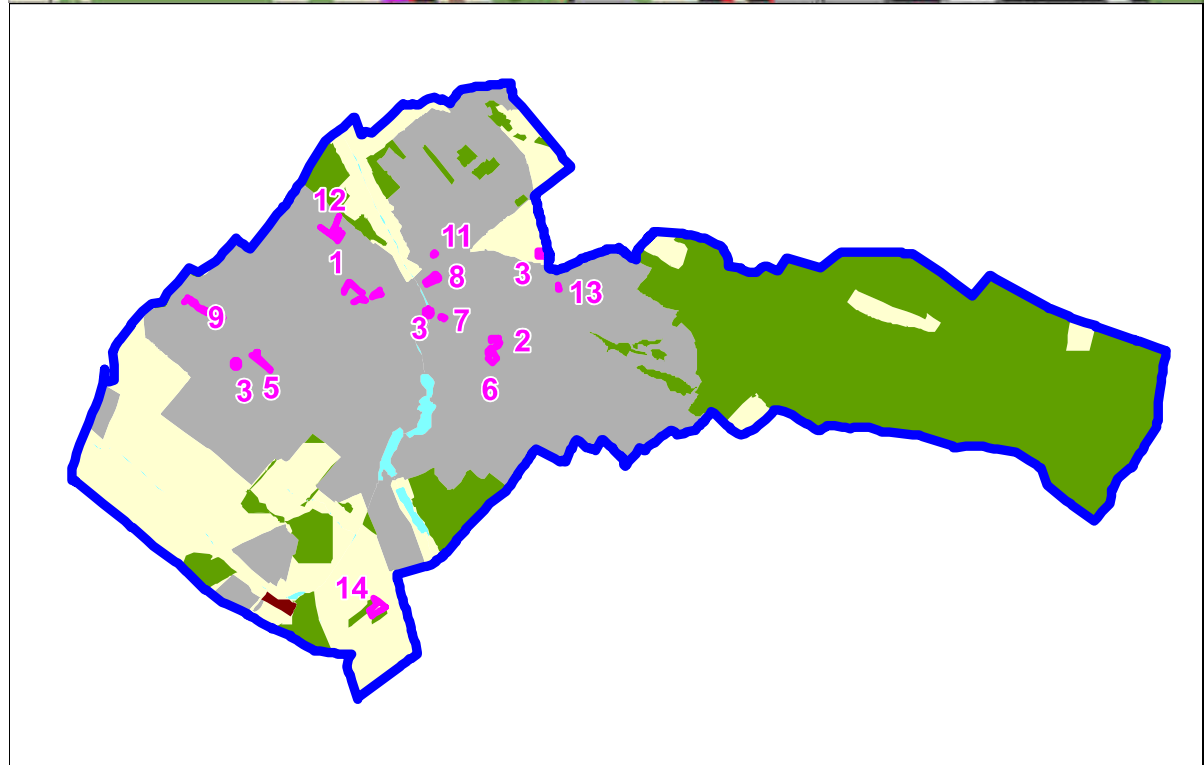
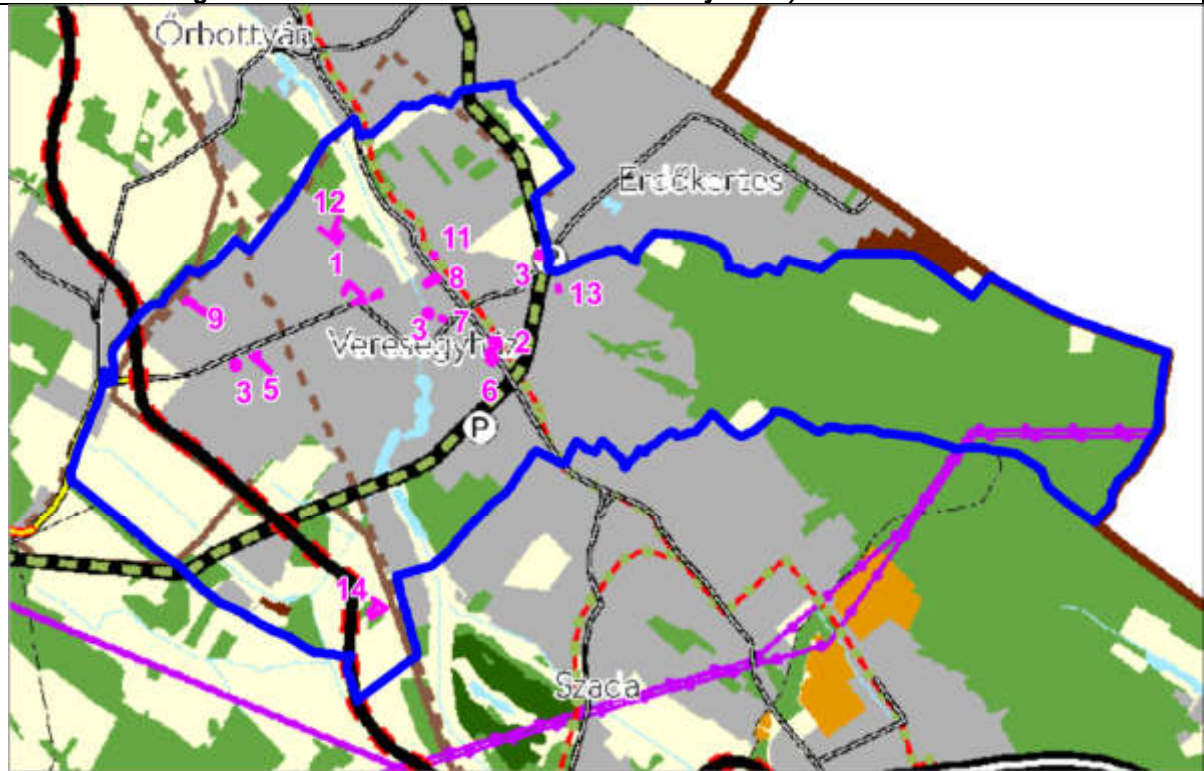
A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)												
		Települési térség												
		Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		Sajátos területfelhasználású térség			Mezőgazdasági térség		Kertes mezőgazdasági térség		Erdőgazdálkodási térség			
1	Intézményi területből vegyes terület.	0,05										0,05		
	Kertvárosias lakóterületből intézményi terület.	0,29										0,29		
	Vegyes területből közlekedési terület.	0,20										0,20		
2	Vegyes területből intézményi terület.	0,20										0,20		
5	Erdőterületből kertvárosias lakóterület.	0,47										0,47	0,47	
6	Vegyes területből intézményi terület.	0,76										0,76		
7	Vegyes területből intézményi terület.	0,09										0,09		
8	Vegyes területből intézményi terület.	0,62										0,62		
9	Beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő területből kertvárosias lakóterület.	0,38										0,38		
	Beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő területből vegyes terület.	0,17										0,17		
	Beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő területből beépítésre nem szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő terület.	0,01										0,01		
11	Közlekedési területből kertvárosias lakóterület.	0,06										0,06	0,06	
12	Vegyes területből intézményi terület.	0,06										0,06		
	Zöldterületből vegyes terület	0,14										0,14	0,14	
13	Beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő területből zöldterület.	0,04										0,04		
		Vízgazdálkodási térség												
		Összesen												
		A települési térség növekménye												
		Az új beépítésre szánt terület növekménye												
		A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területlétesítmények területének további lefedettségének növekménye.												

14	Mezőgazdasági területből erdőterület					1,10					1,10			
Összesen:		3,54	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	4,64	0,00	0,67	0,00

A térségi megfelelést rontó módosítás
A térségi megfelelés szempontjából semleges módosítás
A térségi megfelelést javító módosítás

**7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (eredeti törvényi állapot rajzi kivonata és adatszolgáltatási vektoros területfelhasználási rajzolata) a tervezett módosításokkal**



*A fenti kivonat alapján tehát a módosítások nem érintenek műszaki infrastruktúra-hálózatokat.*

ezért a tervi megoldások és a BATrT egymással összhangban lévőnek minősül. Az egyéb tervezett átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt OTrT előírást, ezért a tervi megoldások, és a 7.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

A változással érintett területek közül csaknem mindegyike (tehát az 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 és két 3 jelű) a települési, az egyik 3 jelű és a teljes 14 jelű pedig a mezőgazdasági térségbe tartozik. Ezzel összefüggésben a BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 38. § (1) bek. szerint: új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki - és mindegyik most végrehajtott változtatás eszerint történt -, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.

A 38. § (2) bek. szerint: új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 38. § (3) bek. szerint: a (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történik.

A 38. § (4) bek. szerint: új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. Ilyen típusú módosítás jelen módosítás során nem történik, mert minden ilyen jellegű módosítás a jogszabályban kijelölt települési térségen belül található.

A 38. § (6) bek. szerint: 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t. Ilyen 5 ha-t meghaladó kiterjedésű módosítás jelen módosítás során nem történik.

A 39. § (1) bek. szerint: a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A 39. § (2) bek. szerint: az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történik.

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 40. § (1) bek. szerint: a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait. Ilyen típusú jelen módosítások az előírásban rögzített kereten belüli megoldások.

A 40. § (3) bek. szerint: a kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszóló termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történik.

A 40. § (8) bek. szerint: az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és

természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatta. Ilyen típusú módosítást jelen módosítás nem tartalmaz.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Növekmény típusok	Lehetséges terület-nagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
			legfeljebb:			legfeljebb:	
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	0,00	legfeljebb:	26,4854	0,00	legfeljebb:	26,4854
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	0,00	legfeljebb:	26,4854	0,67	legfeljebb:	25,8154
A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb:	0,0000

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 41. § (2) bek. szerint: az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történik, mert a hatályos településrendezési eszköz ilyen irányú módosításra nincs szükség.

A BATrT ökológiai hálózat magterület övezetét a módosítások nem érintik. A tervezett területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt BATrT előírást, ezért a tervi megoldások, és az előírások egymással összhangban lévőnek minősülnek.

A BATrT ökológiai folyosó övezetét a módosítások közül a 3 érinti részlegesen (, mely nem új beépítésre szánt terület kijelölése). A területeken tervezett területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt BATrT előírást, ezért a tervi megoldások, és az előírások egymással összhangban lévőnek minősülnek.

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 43. § (1) bek. szerint: ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki - és e tervmódosítás során ilyet nem is jelöltünk ki -, kivéve, ha
  - aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
  - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy
  - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;
- b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 43. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 43. § (3) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és

energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

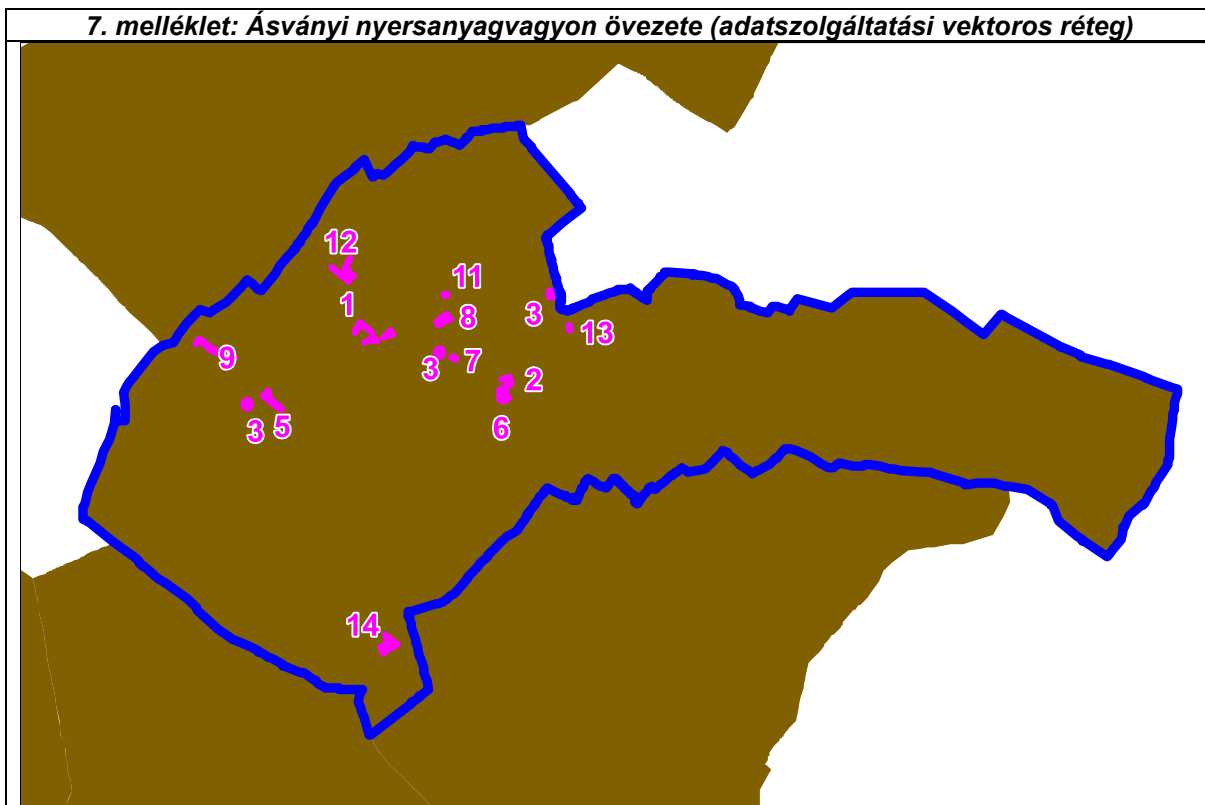
A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 44. § (1) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 44. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

#### **7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)**



A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek mindegyike az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területek közé tartozik. A tervezett területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt MvM előírást, ezért a tervi megoldások, és a 7.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőknek minősülnek.

Az MvM ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területek övezetére vonatkozó előírásainak érvényesülése:

A 8. § (1) bek. szerint: az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A hatályos terv ezt már rögzítette, melyen e tervmódosítás nem változtat.

A 8. § (2) bek. szerint: az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az BATrT, valamint MvM közötti összhang összességében érvényesül.

### 3. PMTRT ÖSSZHANG

A PMTrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

#### **3.13.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (rendeleti rajzi kivonat)**



A 3.13.1. melléklet: az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével a teljes település igazgatási területe, így az összes módosítás érintett. Az érintett területeken tervezett területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt MvM előírást, ezért a tervi megoldások, és a 3.13.1. sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.: A PMTrT innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 8. § szerint: Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. Ilyen értelmű módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.



**3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete  
(rendeleti rajzi kivonat)**



A 3.13.3. melléklet: turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével a teljes település igazgatási területe, így az összes módosítás érintett. Az érintett területeken tervezett területi átminősítések nem sértenek az alábbiakban igazolt MvM előírást, ezért a tervi megoldások, és a 3.13.3. sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek. A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 10. § szerint A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg. Ilyen értelmű módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A PMTrT egyéb előírásai nem érintik a települést és így a területe sem.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az PMTrT közötti összhang összességében érvényesül.

5. A településszerkezeti terv M-5 mellékletének (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye) helyébe az alábbi szöveg lép:

„A területek biológiai aktivitásérték számításának mutatóiról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terv módosítás során új beépítésre szánt területek is kijelölésre kerülnek, ezért szükséges a biológiai aktivitás érték kompenzáció. Az erre vonatkozó számításokat a következő tartalmazza.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)			Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen			
Kisvárosias lakóterület	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,2	0,0
Kertvárosias lakóterület	628,3	628,0	0,9	628,9	0,6	2,7	1,5
Falusias lakóterület	22,5	22,5	0,0	22,5	0,0	2,4	0,0
Településközpont terület	97,1	95,2	0,4	95,5	-1,6	0,5	-0,8
Intézményi terület	28,8	28,7	2,0	30,7	2,0	0,5	1,0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	50,1	50,1	0,0	50,1	0,0	0,4	0,0
Ipari gazdasági terület	132,3	132,3	0,0	132,3	0,0	0,4	0,0
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt sport- rekreációs terület	1,7	1,7	0,0	1,7	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	4,9	4,9	0,0	4,9	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	48,6	48,0	0,0	48,0	-0,6	3,0	-1,8
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	5,3	5,3	0,0	5,3	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	18,7	18,7	0,0	18,7	0,0	3,0	0,0
Közúti közlekedési terület	157,6	157,6	0,2	157,8	0,2	0,6	0,1
Kötőpályás közlekedési terület	21,3	21,3	0,0	21,3	0,0	0,6	0,0
Zöldterület, közkert	42,4	42,3	0,0	42,3	-0,1	6,0	-0,6
Zöldterület, közpark	55,9	55,9	0,0	55,9	0,0	8,0	0,0
Védelmi erdőterület	830,5	830,0	1,1	831,1	0,6	9,0	5,6
Gazdasági erdőterület	210,9	210,9	0,0	210,9	0,0	9,0	0,0
Közjóléti erdőterület	43,8	43,8	0,0	43,8	0,0	9,0	0,0
Általános mezőgazdasági terület	336,5	335,4	0,0	335,4	-1,1	3,7	-4,1
Vízgazdálkodási terület	69,9	69,9	0,0	69,9	0,0	6,0	0,0
Természetközeli terület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	8,2	8,2	0,0	8,2	0,0	6,0	0,0
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	12,5	12,5	0,0	12,5	0,0	3,2	0,0
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	13,1	13,1	0,0	13,1	0,0	6,0	0,0
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	11,0	11,0	0,0	11,0	0,0	6,0	0,1
<b>Összesen:</b>	<b>2856,2</b>	<b>2851,6</b>	<b>4,6</b>	<b>2856,2</b>	<b>0,0</b>		<b>1,1</b>

Fentieket figyelembe véve a korábbi tervekből számított és jelen tervezés során kiadódó biológiai aktivitásérték növekmények összesítése:

Terv és termódosítás megnevezése	Biológiai aktivitásérték növekmények összesítése
Kiinduló állapot, azaz a 18/2019. (IX.26.) számú határozat a településszerkezeti tervről.	122,0
<b>Kiinduló állapot és termódosítások utáni összesített értéke:</b>	<b>122,0</b>
<b>Jelen termódosítások utáni érték:</b>	<b>1,1</b>
<b>Jelen termódosítások utáni összesített biológiai aktivitásértékének érték:</b>	<b>123,1</b>

*A fenti táblázat értékeit a későbbiekben elkészülő tervek adatai alapján aktualizálni kell.”*

*A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten biológiai aktivitásérték továbbra is pozitív értéket mutat. Így további, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges, a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel.*

*A területek biológiai aktivitásértékének számítása során a hatályon kívül helyezett 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontjában és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletében előírt terület-felhasználási egységekre vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatók kerültek alkalmazásra.”*

- (4) E határozat meghozatalával egyidejűleg a község településszerkezeti tervéről szóló 18/2019. (III.04.) számú ÖK határozat jelen határozattal módosított részei hatályukat veszítik.

Határidő: folyamatosan

Felelős: jegyző

**Garai Tamás**  
jegyző

**Pásztor Béla**  
polgármester

# **RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-1m	Településszerkezeti terv 1. módosítása	m=1:10.000

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2022. (.....) rendelete  
Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
6/2019. (III.05.) rendeletének módosításáról

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 rendeletét (továbbiakban ÖR.) módosító rendeletét:

## 1. §

A rendelet hatálya Veresegyház Város jelen rendeletmódosítással érintett területeire terjed ki.

## 2. §

- (1) Az ÖR. 1.§ (4) bekezdése kiegészül következő c) ponttal  
„c) A HÉSZ melléklete az SZM-3m számú melléklet: Az Étv. 28. § (1) bekezdése szerint rehabilitációra kijelölt területek”
- (2) E rendelet rajzi melléklete az RM-3m számú melléklet: Szabályozási terv 3. módosítása (továbbiakban: SZT-3; összesen 3 szelvény; szelvényszámok: SZT-3m/1, SZT-3m/2, SZT-3m/3). A HÉSZ RM-1 számú melléklete az RM-3m számú melléklet szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában.
- (3) Az ÖR. SZF-4 számú függeléke helyébe e rendelet SZF-3m számú függeléke lép.
- (4) Az ÖR. 2.§ (1) bekezdése kiegészül a következő új j) ponttal:  
„j) Melléképület: minden olyan épület, mely az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve nem az adott övezetben általában elhelyezhető épületrendeltetések befogadására, hanem azok kiegészítésére, kiszolgálására épül.”
- (5) Az ÖR. 20.§ kiegészül a következő új (3) bekezdéssel:  
„(3) Ha egy telket érintő közterület szabályozása következtében az adott telek területe az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 90%-át eléri, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.”
- (6) Az ÖR. 24.§ (1) bekezdésének helyébe a következő (1) bekezdés lép:  
„(1) A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembevételével és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas utcai kerítést szabad létesíteni. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet azzal, hogy támfalra épített kerítés esetén a támfal és kerítés legnagyobb összes magassága nem lehet több 2,5 m-nél.”
- (7) Az ÖR. 24.§ (4) bekezdésének helyébe a következő (4) bekezdés lép:  
„(4) Önálló antenna torony telepítésre csak a Budapesti út menti Vi-1 jelű övezetben, a Pamut-tó és a vasút közötti Zkp-1 vagy Ek jelű övezetekben, valamint az SZT-n a „Tervezett távközlési torony telepíthetőségi helye” jellel jelölt helyeken kerülhet sor.”

## 3. §

- (1) Az ÖR. 26.§ (1) bekezdésének helyébe a következő (1) bekezdés lép:  
„(1) Az építési övezetbe tartozó beépítetlen telkeken, új lakóépület építése esetén kötelező, lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését biztosító gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló létesítése. Beépített telek esetében - amennyiben a meglévő lakóépület elbontásra kerül és új lakóépület épül és a megmaradó melléképület tartalmaz fedett gépkocsi beállót, vagy gépkocsi tárolót - az új gépkocsi tároló építése nem kötelező.”
- (2) Az ÖR. 26.§ (2) bekezdése b) pontjának helyébe a következő b) pont lép:  
„b) a telken lévő épület tényleges épületmagassága kisebb, oromzatos kialakítású épület esetén 4,5, egyéb kialakítású épület esetén 4,0 méternél.”
- (3) Az ÖR. 26.§ (2) bekezdése c) pontja megszűnik.

#### 4. §

(1) Az ÖR. 28.§ (2) bekezdésének helyébe a következő (2) bekezdés lép:

„(2) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- ac) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadonálló beépítési mód előírásainak figyelembe vételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 3 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) Az ÖR. 28.§ (3) bekezdésének helyébe a következő (3) bekezdés lép:

„(3) A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló,
- h) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.”

(3) Az ÖR. 28.§ kiegészül az új (4) és (5) bekezdéssel:

„(4) A lakóövezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy épülettömbben, melléképület, valamint melléképítmények közül kerti építmény helyezhető el.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke csak oromzatos épület létesítése esetén használható ki teljesen Minden egyéb nem oromzatos kialakítású épület létesítése esetén az övezetre meghatározott épületmagasságnál 0,5 m-re kisebb érték vehető figyelembe.”

#### 5. §

(1) Az ÖR. 31.§ (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő d) pont lép:

„d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) 30”

(2) Az ÖR. 32.§ (1) bekezdés kiegészül a következő új (4) bekezdéssel:

„(4) Az 1350 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, a közterületről két oldalról megközelíthető ingatlanokon legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.”

(3) Az ÖR. 42.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő b) pont lép:

„b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 700”

(4) Az ÖR. 43.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő b) pont lép:

„b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 270”

(5) Az ÖR. kiegészül a következő új 39/A címmel és 43/A §-ssal:

**„39/A. Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet**

#### 43/A.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	25
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezetben egy építési telken legfeljebb egy és kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melyen belül legfeljebb négy lakás alakítható ki.”

## 6. §

(1) Az ÖR. 49.§ (1) bekezdés helyébe a következő (1) bekezdés lép:

„(1) A településközpont vegyes övezetekben lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> után egy gépkocsi elhelyezését biztosító parkolóhelyet kell biztosítani.”

(2) Az ÖR. 49.§-a kiegészül a következő új (4) és (5) bekezdéssel:

„(4) A településközpont vegyes övezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy, melléképület, valamint melléképítmények közül kerti építmény helyezhető el.

(5) A településközpont vegyes övezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke csak oromzatos épület létesítése esetén használható ki teljesen Minden egyéb nem oromzatos kialakítású épület létesítése esetén az övezetre meghatározott épületmagasságnál 0,5 m-re kisebb érték vehető figyelembe.”

(3) Az ÖR. 58.§ szövege (1) bekezdés sorszámot kap. és egyúttal a h) pont helyébe a következő h) pont lép:

„h) Legnagyobb épületmagasság (m) 9,0 (általános esetben 6,5)”

(4) Az ÖR. 58.§-a kiegészül a következő új (3) bekezdéssel:

(3) A legnagyobb épületmagassága 9,0 méteres értéke csak 12500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telken történő több épület építése esetén, és legfeljebb egy épületre vonatkozóan használható ki. Minden egyéb esetben a legnagyobb épületmagasság értéke 6,5 méter.”

(5) Az ÖR. 66.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő b) pont lép:

„b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 1000”

## Záró rendelkezések

## 7. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervlap a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

**Pásztor Béla**  
polgármester

**Garai Tamás**  
jegyző

Záradék:

Ez a rendelet Veresegyház Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján 2022. ....-én kihirdetésre került.

Veresegyház, 2022. ....

**Garai Tamás**  
jegyző