



**Veresegyház Város Önkormányzata**

2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28-588-600 Fax: 28-588-646


---


**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2023. április 19. rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzat módosításának elfogadása

**Készítette:** Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

**Egyeztetve:**  Székelyné Szabó Andrea aljegyző

**Látta és ellenjegyzi:**  Garai Tamás jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

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

## Előterjesztés

**Tárgy: Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzat módosításának elfogadása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő Testülete 294/2022. (X. 20.) Kt. határozatával döntött a város helyi építési szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-ban foglaltak szerint az eljárást a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztető felületen (Úgynevezett E-TÉR-en) lefolytattuk.

Ezt követően a dokumentációt egyeztető tárgyalás megtartása és végső szakmai vélemény kiadása érdekében az Állami főépítésznek megküldtük. Az egyeztető tárgyalás megtartására 2023. március 29. napján került sor.

Az állami főépítész a végső szakmai véleményét kiadta – melyben szövegezésre vonatkozó javaslatokat tett, de alapjában véve hozzájárult a HÉSZ módosításához. A javaslatokat elfogadtuk, a szövegezésbe beépítettük. A rendeletmódosítási javaslatban a véglegesített szövegezés szerepel.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosításról dönten szíveskedjen.

Veresegyház, 2023. április 14.



Cserhádi Ferenc  
alpolgármester

**Melléklet:** Állami Főépítész záró véleménye.  
Rendeletmódosítási javaslat

## Rendelet módosítási javaslat:

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

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

#### 1. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*"28.§ (2) b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:*

- ba) közműpótló műtárgy,*
- bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop*
- bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,*
- bd) kerti építmény, fedett és oldalról nyitott gépkocsi beálló,*
- be) állat ól, állatkifutó,*
- bf) trágyatároló, komposztáló,*
- bg) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló."*

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

*„28.§ (6) A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - a kertvárosias és a falusias lakóövezetekben épületen kívül történő elhelyezése - az egyéb szabályok betartásán túlmenően is - csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges."*

#### 2. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet kiegészül a következő új 61/A résszel, 66/A §-sal:

**„61/A. A Gksz-1a jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet**

##### **66/A.§**

(1) A Szadai út (9599 és 9598 hrsz) , Rönk utca (9592 hrsz), Ipar utca (1103/12 hrsz) és Mester utca (1101/7 hrsz) által határolt - korábban Gksz-1 jelű - tömbön belül érvényes építési övezet paraméterei:

- |  |          |
|--|----------|
| a) Beépítési mód:  | Zártsorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 1.000    |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)             | 15       |
| d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)                     | 60       |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)                      | 60       |

f) Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,5
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

### 3. §

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

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
Cserhádi Ferenc  
alpolgármester

.....  
Garai Tamás  
jegyző

Záradék:

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

.....  
Garai Tamás  
jegyző



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00028-24/2023

Tárgy: **Veresegyház** – településrendezési eszközök  
módosítása – **egyszerűsített eljárás** keretében –  
**záró szakmai vélemény**

Hivatkozási szám: K/706-8/2023

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Pásztor Béla polgármester részére**

Veresegyház Város Önkormányzata

2112 VERESEGYHÁZ

Fő út 35.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Veresegyház módosított településrendezési eszközeiről:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

**Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

- 
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és tervmelléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023.(.....) önkormányzati rendelethez**

### **1. Társadalmi hatások**

A rendelet módosítás 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**

Bizonyos területekre vonatkozóan a rendelt módosítás hatékonyabb szabályozást eredményez.

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

A rendelet módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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

A jogalkotás elmaradása esetén a helyi építési szabályzat nem teljes körű.

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

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



## Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati 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 módosító rendeletét:

#### 1. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképtmények közül:)*

- „b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:
- ba) közműpótló műtárgy,
  - bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
  - bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - bd) kerti építmény, fedett és oldalról nyitott gépkocsi beálló,
  - be) állat ól, állatkifutó,
  - bf) trágyatároló, komposztáló,
  - bg) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - a kertvárosias és a falusias lakóövezetekben épületen kívül történő elhelyezése az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges.”

#### 2. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„61/A. A Gksz-1a jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### 66/A. §



(1) *A Szadai út (9599 és 9598 hrsz) , Rönk utca (9592 hrsz), Ipar utca (1103/12 hrsz) és Mester utca (1101/7 hrsz) által határolt - korábban Gksz-1 jelű - tömbön belül érvényes építési övezet paraméterei:*

- a) Beépítési mód: Zártsorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
- f) Legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>): 2,5
- g) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) *Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.”*

### 3. §

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

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

### Végső előterjesztői indokolás

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő Testülete 294/2022. (X. 20.) Kt. határozatával döntött a város helyi építési szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-ban foglaltak szerint az eljárást a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztető felületen (Úgynevezett E-TÉR-en) lefolytattuk.

Ezt követően a dokumentációt egyeztető tárgyalás megtartása és végső szakmai vélemény kiadása érdekében az Állami főépítésznek megküldtük. Az egyeztető tárgyalás megtartására 2023. március 29. napján került sor.

Az állami főépítész a végső szakmai véleményét kiadta – melyben szövegezésre vonatkozó javaslatokat tett, de alapjában véve hozzájárult a HÉSZ módosításához. A javaslatokat elfogadtuk, a szövegezésbe beépítettük. A rendeletmódosítási javaslatban a véglegesített szövegezés szerepel.