



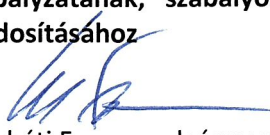
Veresegyház Város Önkormányzata

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

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 17-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Közbenső döntés meghozatala Veresegyház város helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének rövid eljárásban történő módosításához

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Jovanović Dragutin főépítész

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben, továbbá a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi és Jogi Bizottság
Fenntartható Fejlődés Bizottság

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. szeptember 17. napján megtartott ülésén döntött arról, hogy a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az időbeli prioritásokat figyelembe véve két ütembe történjen. A szerkezeti tervet nem érintő módosításokat a 419/2021. (VII. 15.) Kormány rendelet szerinti rövid eljárásban fogjuk végrehajtani. Ennek megfelelően a tervezési szerződést módosítottuk és az E-Tér rendszerbe a munkaidő dokumentumokat feltöltöttük.

Erre vonatkozólag készül egy önálló tervdokumentáció, amely eredetileg 19 pontban a szabályozási vonalak módosítását, valamint kisebb korrekciókat tartalmazott. Az állami főépítéssel tartott egyeztetés során véleményeztük és pontosítottuk a rövid eljárásban végrehajtandó módosítások részletes listáját. Az állami főépítész által jóváhagyott pontokat egy közbelső képviselő-testületi döntéssel is meg kell erősíteni.

A módosítások a következők:

- A Tompa Mihály köznél a 299/2 hrsz-t érintően, utca szabályozási vonal és övezeti határ, telekhatárhoz igazítása.
- A Hegyeken az Eresztvény és a Donga utcáknál a 6953/1-2, a 6937/1-3, a 6902/31, a 6902/27-28 és a 6907/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintően, utca szabályozási vonal és övezeti határ, telekhatárhoz igazítása.
- A HÉSZ Lke-6 és Lke-7 övezetben, a Hegyek és Harmatok területén az építési vonallal érintett ingatlanokon, az építési vonalak megszüntetése.
- A Gödöllői utcánál a korábban tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanokon, szabályozási vonal megszüntetése és az építési övezet határának a telekhatárhoz igazítása.
- A strand környezetében a korábban tervezett szabályozási vonal érintett ingatlanokon, szabályozási vonal megszüntetése és az építési övezet határának a telekhatárhoz igazítása.
- A Patak utcánál a 3658/1, 3673, 3676, 3677, 3678/1 és a 3685/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintően építési övezet határának helyesbítése és a meglévő telekhatárhoz történő igazítása.
- Az Órbottyáni határ közelében a Fő útnál tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanon, a szabályozási vonal megszüntetése és az övezeti határ telekhatárhoz igazítása
- A Fővégen korábban tervezett lakóutca kiszabályozás nagy részének megszüntetése, a 114, 116, 118-122, 126/2 és 170-174, helyrajzi számú ingatlanokat érintően.
- A zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épületekre vonatkozó általános szabályok módosítása.

A módosítások térképi ábrázolása és szöveges leírása az előterjesztés mellékletében szerepelnek.

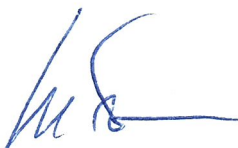
Szükség van továbbá a települési főépítész tervi tartalomra vonatkozó véleményezésére, feljegyzésére. A település hatályos szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását ennek megfelelően kell elkészíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek ismeretében járuljon hozzá Veresegyház Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását tartalmazó felsoroláshoz, valamint a települési főépítész feljegyzéséhez.

Mellékletek:

- tervdokumentáció
- főépítési feljegyzés

Veresegyház, 2025. december 9.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 240/2025.(VI.25.) Kt. határozatával összhangban, de azt módosítva az érintett területekre és témakörökre vonatkozóan szükségesnek és indokoltnak tartja a város hatályos településrendezés eszközeinek (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását az alábbiak szerint:
 - a) A Tompa Mihály köznél a 299/2 hrsz-t érintően, utca szabályozási vonal és övezeti határ, telekhatárhoz igazítása.
 - b) A Hegyeken az Eresztvény és a Donga utcánál a 6953/1-2, a 6937/1-3, a 6902/31, a 6902/27-28 és a 6907/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintően, utca szabályozási vonal és övezeti határ, telekhatárhoz igazítása.
 - c) A HÉSZ Lke-6 és Lke-7 övezetben, a Hegyek és Harmatok területén az építési vonallal érintett ingatlanokon, az építési vonalak megszüntetése.
 - d) A Gödöllői utcánál a korábban tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanokon, szabályozási vonal megszüntetése és az építési övezet határának a telekhatárhoz igazítása.
 - e) A strand környezetében a korábban tervezett szabályozási vonal érintett ingatlanokon, szabályozási vonal megszüntetése és az építési övezet határának a telekhatárhoz igazítása.
 - f) A Patak utcánál a 3658/1, 3673, 3676, 3677, 3678/1 és a 3685/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintően építési övezet határának helyesbítése és a meglévő telekhatárhoz történő igazítása.
 - g) Az Őrbottyáni határ közelében a Fő útnál tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanon, a szabályozási vonal megszüntetése és az övezeti határ telekhatárhoz igazítása
 - h) A Fővégen korábban tervezett lakóutca kiszabályozás nagy részének megszüntetése, a 114, 116, 118-122, 126/2 és 170-174, helyrajzi számú ingatlanokat érintően.
 - i) A zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épületekre vonatkozó általános szabályok módosítása.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az előbbieken ismertetett tervmódosítás területi és tartalmi vonatkozásban csak a fentiekben ismertetett tervezési munkákkal közvetlenül és járulékosan összefüggő megoldásokra terjedhet ki.
3. Az előzőkkel összefüggésben a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tervezés előkészítéséhez és mielőbbi megindításához szükséges összes egyéb technikai lépést tegye meg. Ennek keretében különösen gondoskodjon az E-TÉR felületen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61.§ (1) bekezdésében említetteknek megfelelően a településtervek módosítására vonatkozó szándék alapján a tervezési folyamat elindításáról és a 69.§ (1) c) ca), cb) és cc) és d) pontjai szerinti feltételek fennállása alapján a rövid eljárásban történő egyeztetés igényének bejelentéséről.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy tudomásul veszi és elfogadja a települési önkormányzati főépítész tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését. A település hatályos szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását ennek megfelelően kell elkészíteni.

Határidő: folyamatosan

Felelős: polgármester



**VERESEGYHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁSA**

1. TERVEZÉSI ÜTEM
-tervezett módosítások és tervezési területek-



Budapest, 2025. december



Projektszám: 1439

Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítását Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: (+36) 30 266 09 80; (+36) 1 267 05 08 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
--	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:

Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező

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

Budapest, 2025. december



TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

A TSZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
-	A TSZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)			
A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
7	Az Órbottyáni határ közelében a Fő útnál tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az övezeteknek a meglévő telekhatárokhoz igazítása. (Önkormányzati igényre.)	Ek	KÖu	0,0161

1. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

A HÉSZ-BEN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
-	A zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épületekre vonatkozó általános szabályok pontosítása. (Önkormányzati igényre.)			
-	Az alaprendelet jelen módosításához kötődő tervlap cserék szöveges rögzítése. (Önkormányzati igényre és jogszabály szerkesztési okokból.)			
3	A HÉSZ Lke-6 és Lke-7 övezeteiben (a Hegyek és Harmatok területén) az építési vonalra vonatkozó szabályok törlésre kerültek. (Önkormányzati igényre.)			

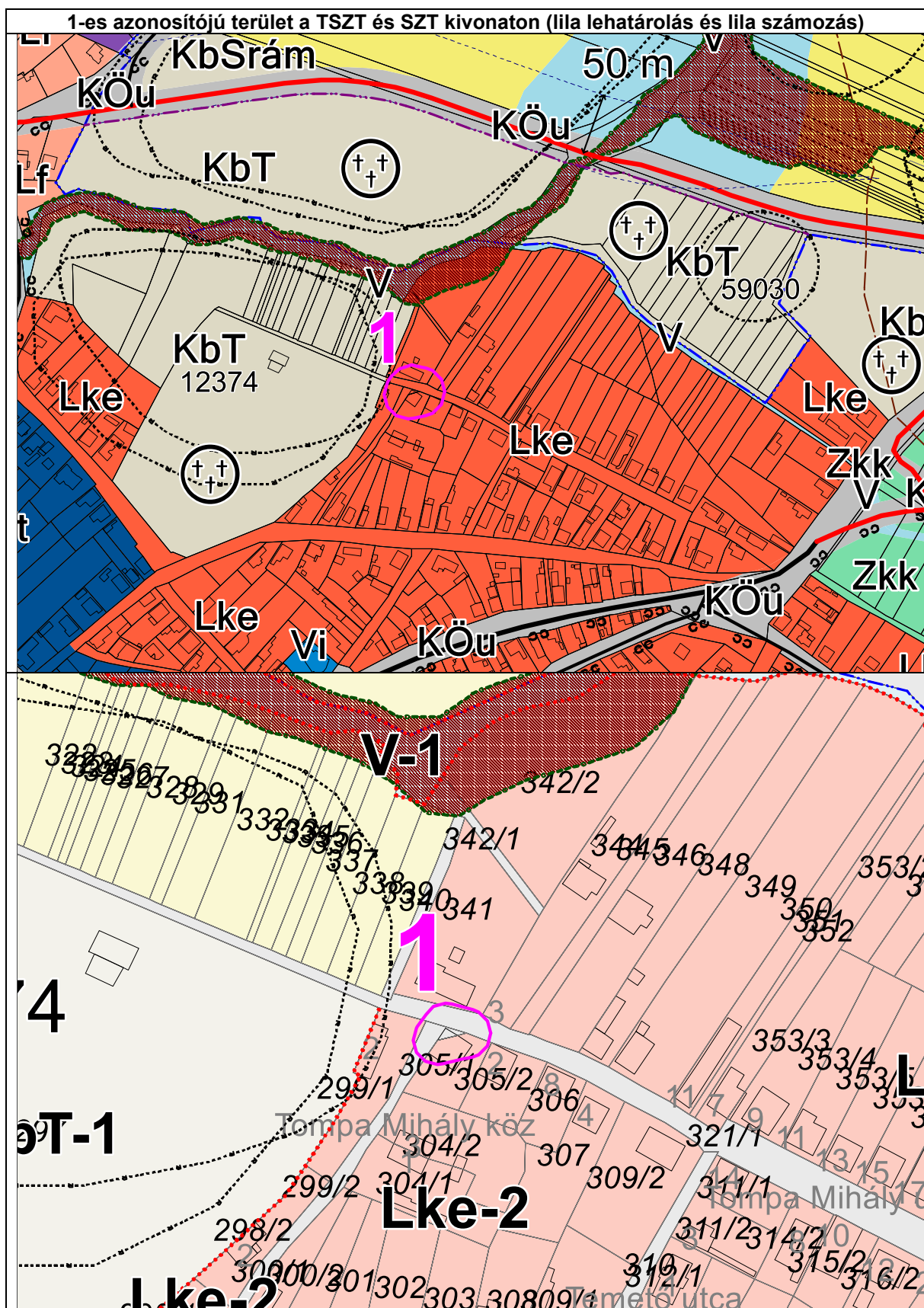


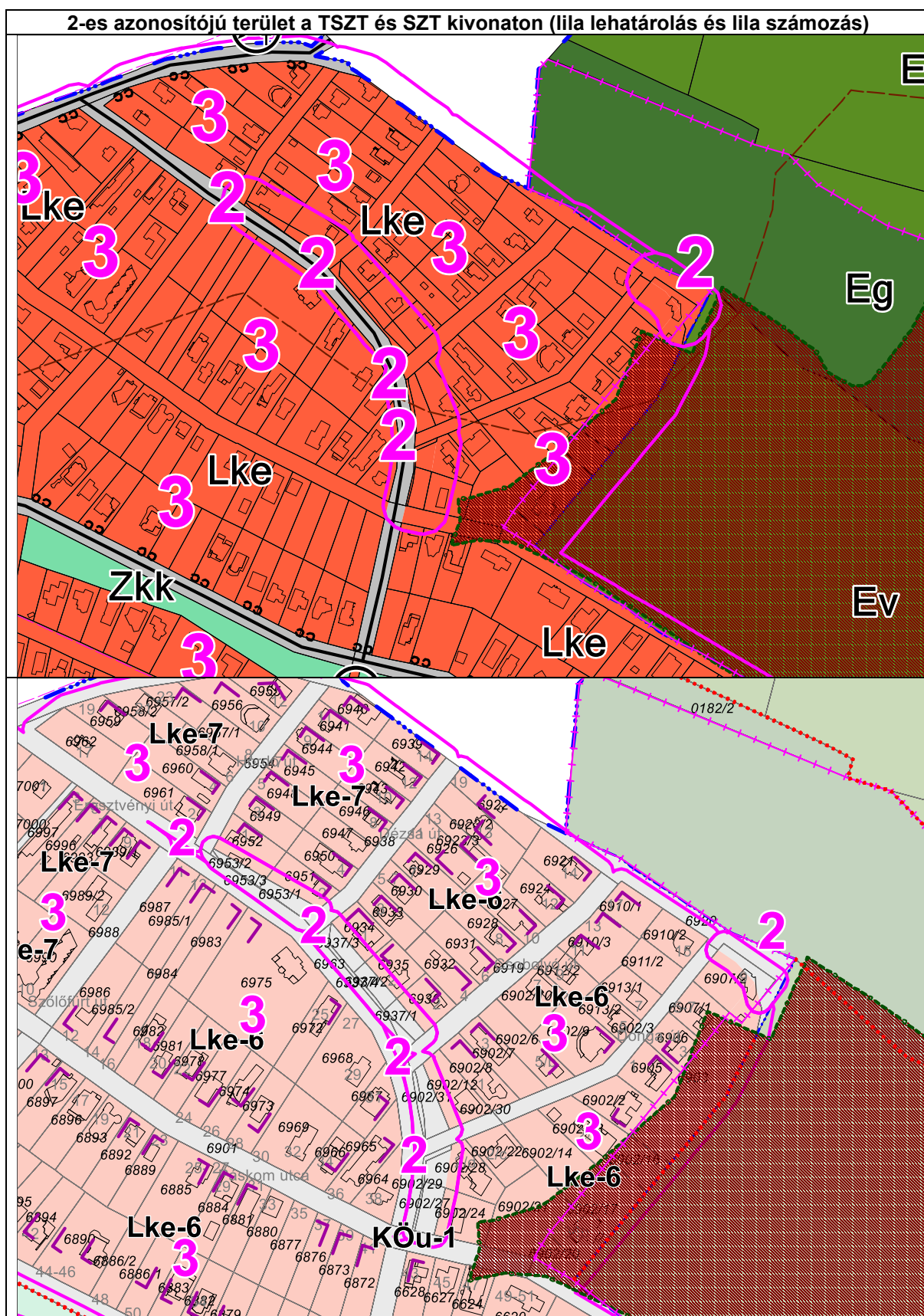
2. A szabályozási terv változásainak bemutatása

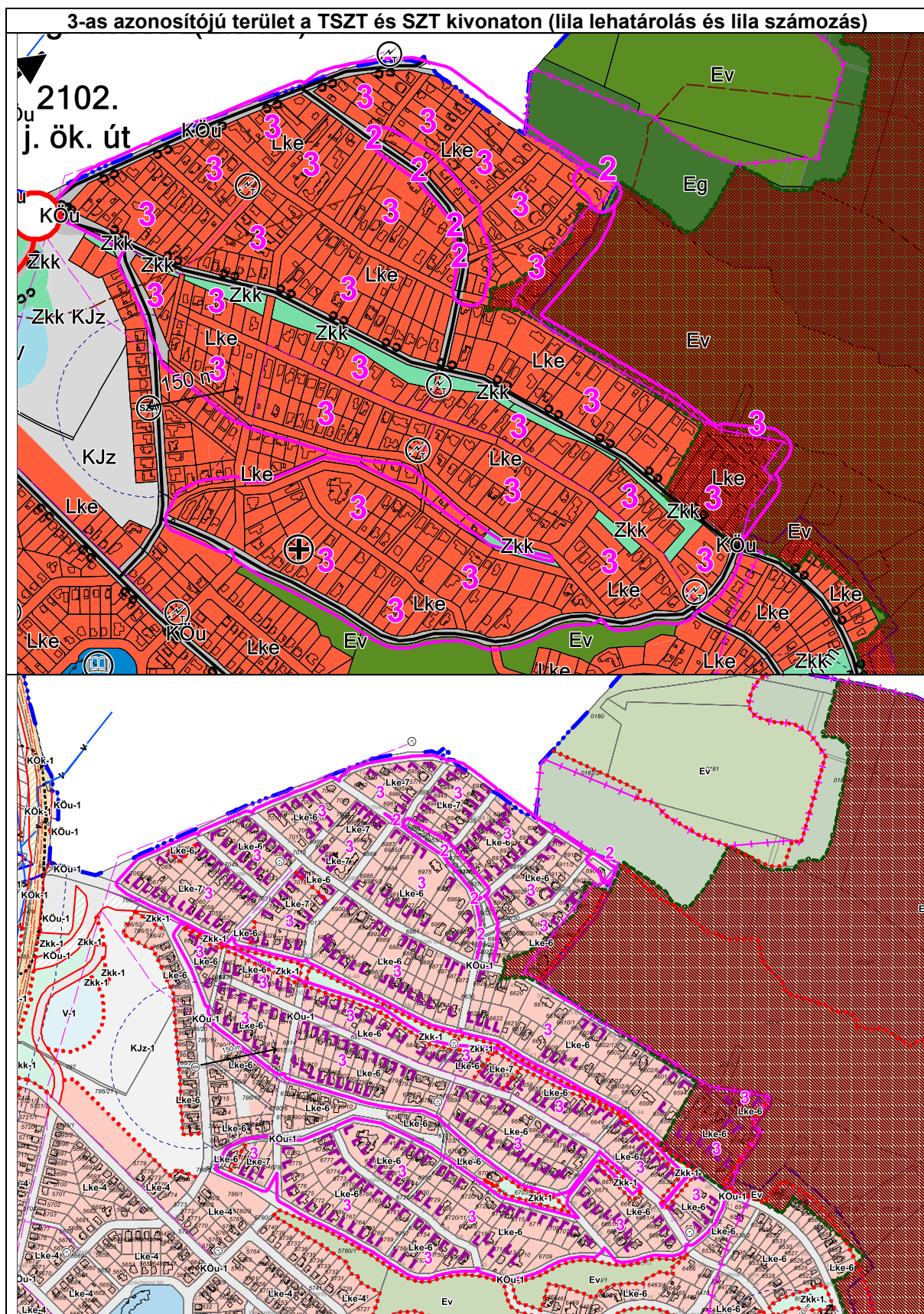
AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
-	Az SZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)			
3	A HÉSZ Lke-6 és Lke-7 övezetben (a Hegyek és Harmatok területén) a szabályozási tervlapon szereplő építési vonalak is törlésre kerültek. (Önkormányzati igényre.)			
Terüleetspecifikus változtatások:				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás		
		jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre szánt területi építési övezet, beépítésre nem szánt területi övezeti átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
5	A strand környezetében a korábban tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az övezeteknek a meglévő telekhatárokhoz igazítása. (Önkormányzati igényre.)	Vt-11	KÖu-1	0,0619
		KSr-1		0,0002
Beépítésre nem szánt területi övezet beépítésre szánt területi építési övezeti átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Tompa Mihály köznél a 299/2 hrsz terhére új szabályozással az építési övezeti besorolás hozzáigazítása a közterületi ingatlanra ráépült meglévő épülethez. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lke-2	0,0017
2	A Hegyeken az Eresztvény és a Donga utcánál a 6953/1-2, a 6937/1-3, a 6902/31, a 6902/27-28 és a 6907/2 hrsz telekrészeinél építési övezeti határhelyesbítés elvégzése a kialakult telekhatárokhoz igazítással. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lke-6	0,2973
4	Gödöllői utcánál a korábban tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az építési övezetnek a meglévő telekhatárhoz igazítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Gksz-1	0,1833
5	A strand környezetében a korábban tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az övezeteknek a meglévő telekhatárokhoz igazítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Ksr-1	0,0306
6	A Patak utcánál a 3658/1, 3673, 3676, 3677, 3678/1 és a 3685/1 telekrészeinél építési övezeti határhelyesbítés elvégzése a kialakult telekhatárokhoz igazítással. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lke-4	0,0675
8	A Fővégen korábban tervezett lakóutca szabályozás nagy részének törlése a 114, 116, 118-122, 126/2 és 170-174, hrsz-t érintően. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lf-1	0,2344
			Lf-4	0,0513
Beépítésre nem szánt területi övezet beépítésre nem szánt területi övezet átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
5	A strand környezetében a korábban tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az övezeteknek a meglévő telekhatárokhoz igazítása. (Önkormányzati igényre.)	Zkp-1	KÖu-1	0,0003
7	Az Örbottyáni határ közelében a Fő útnál tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az övezeteknek a meglévő telekhatárokhoz igazítása. (Önkormányzati igényre.)	Ek	KÖu-1	0,0161

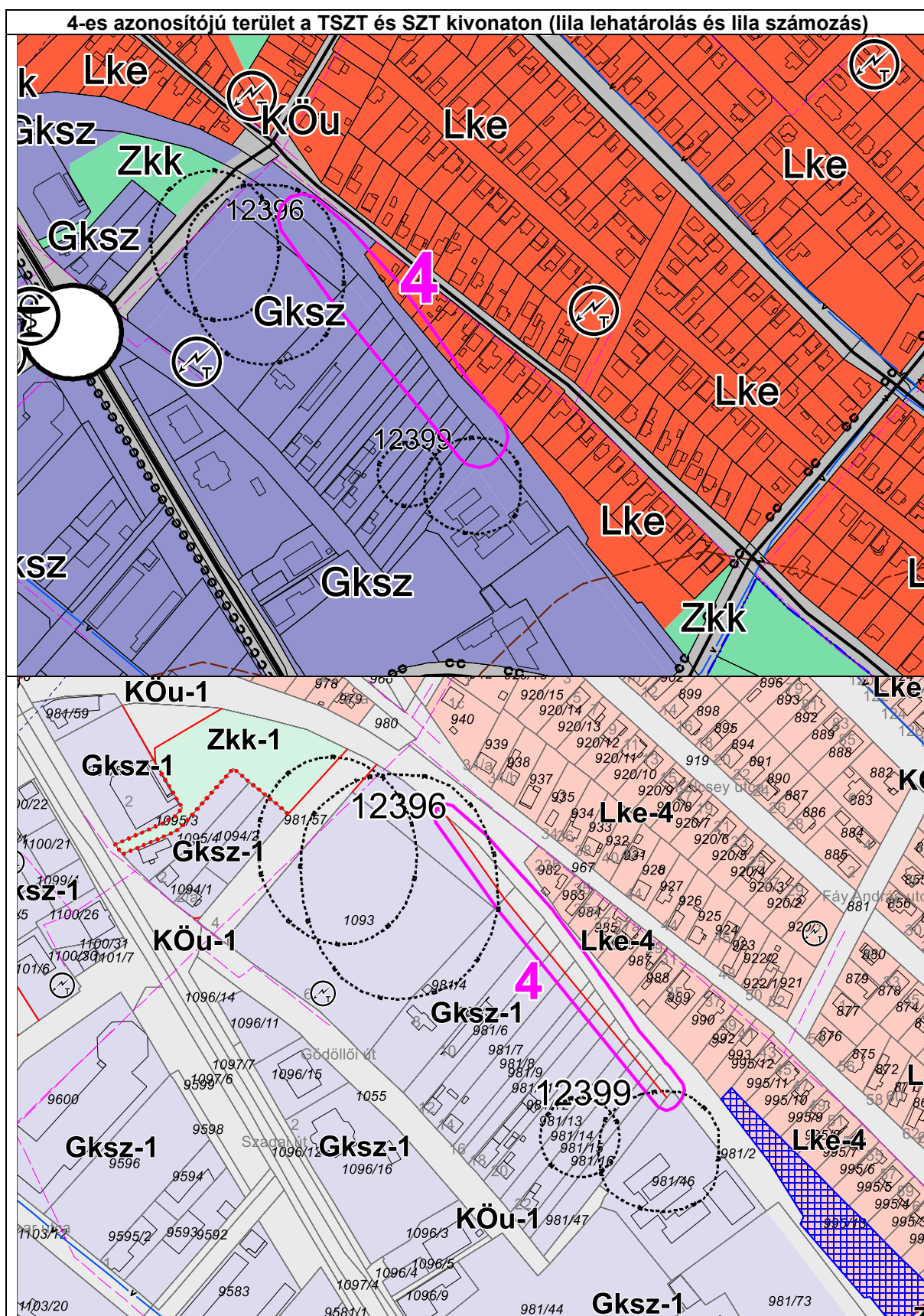


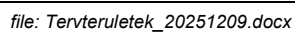
TERÜLETI ÉRINTETTSÉGEK RAJZI BEMUTATÁSA

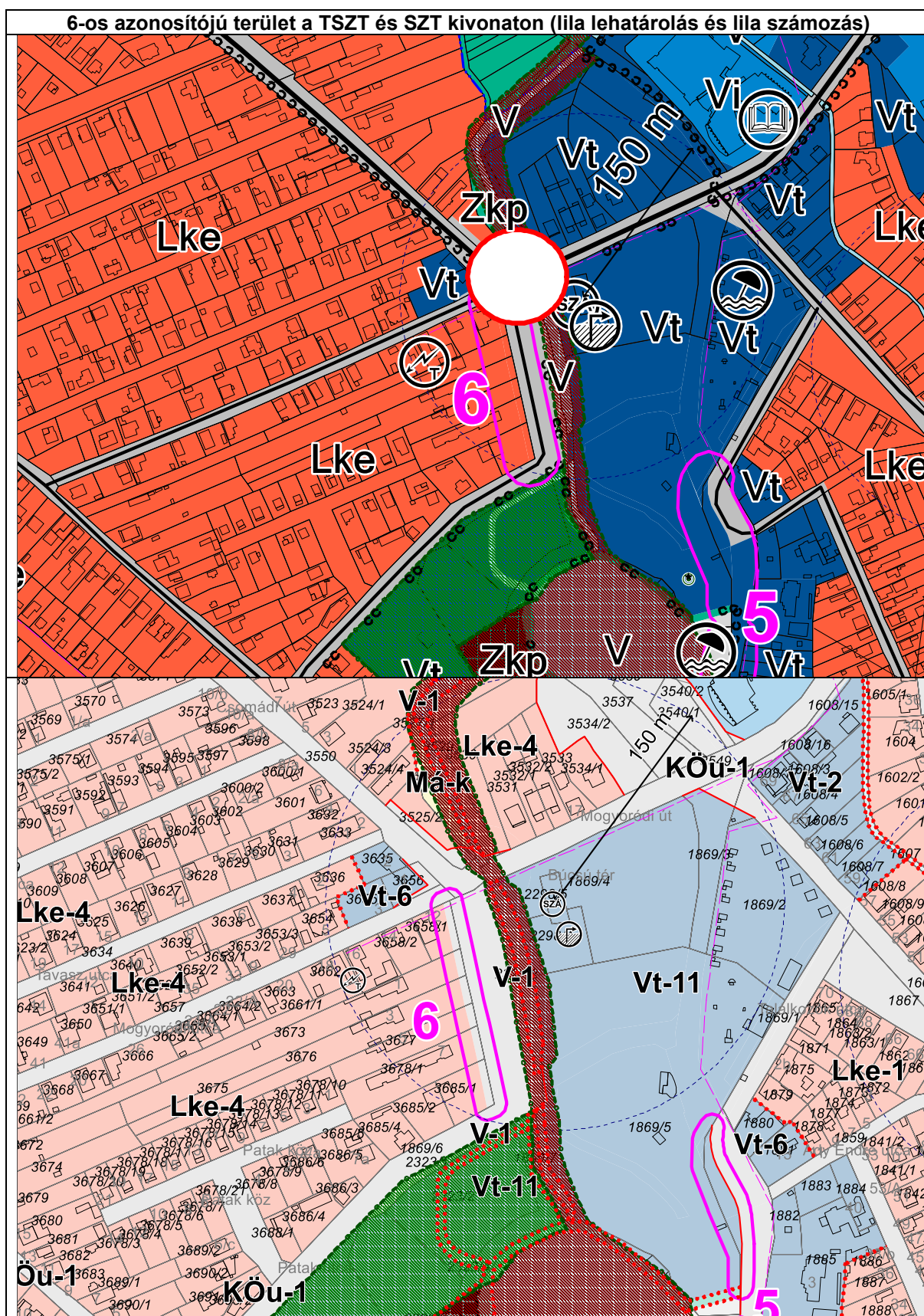






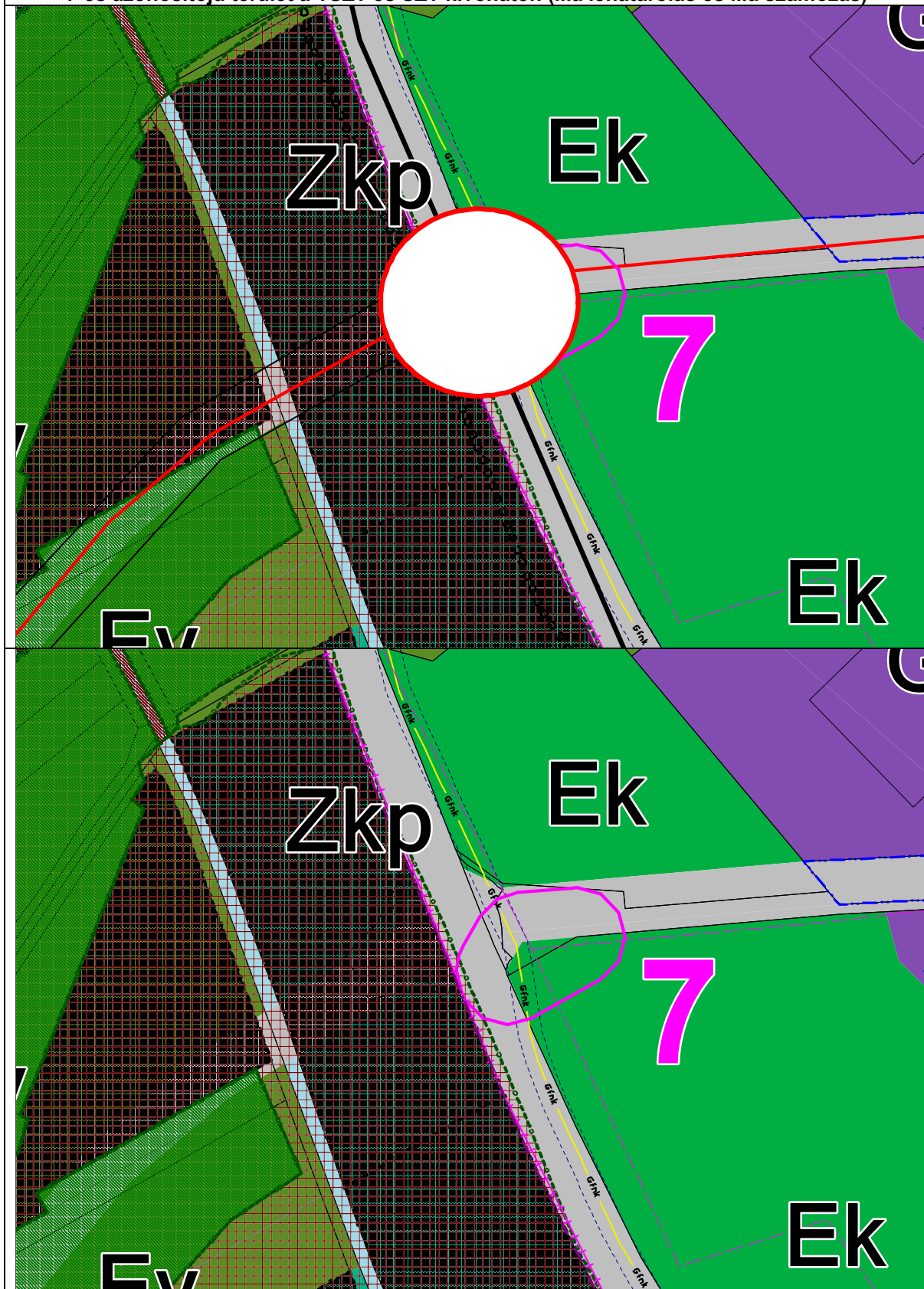


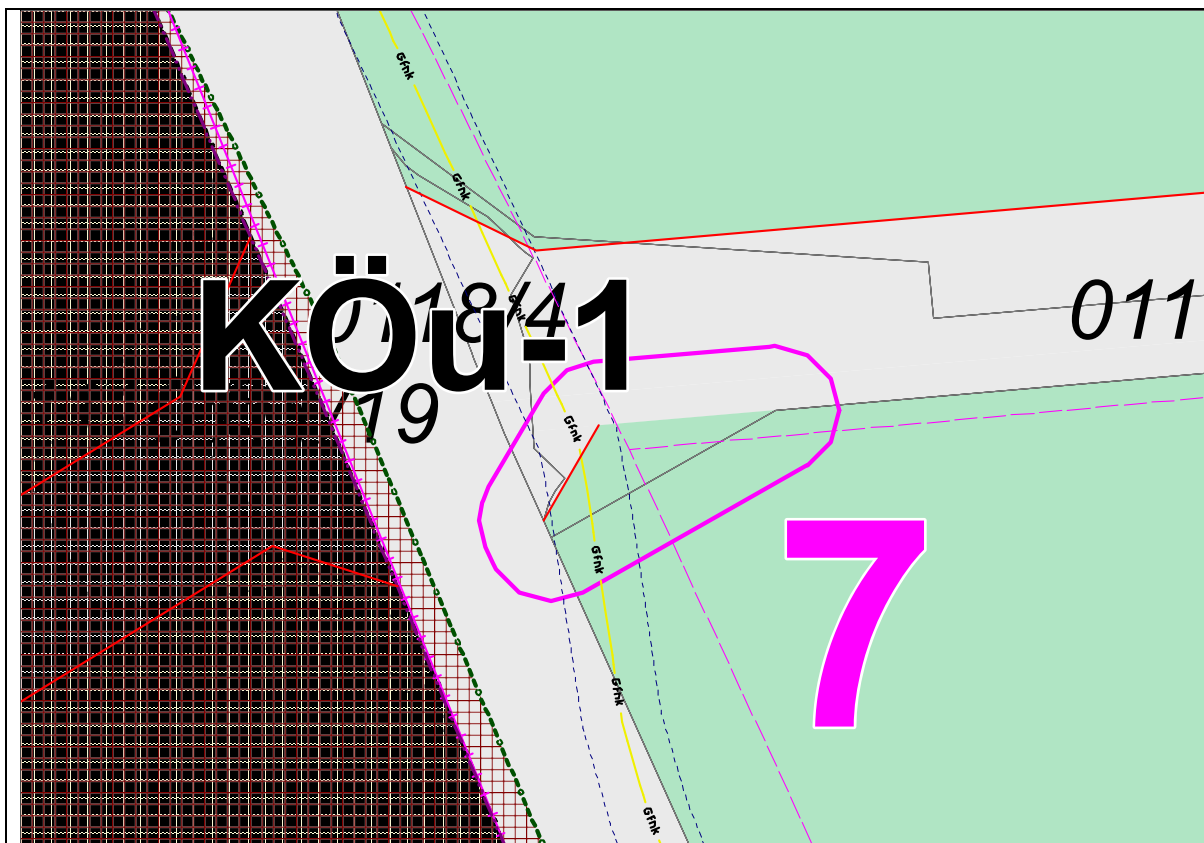


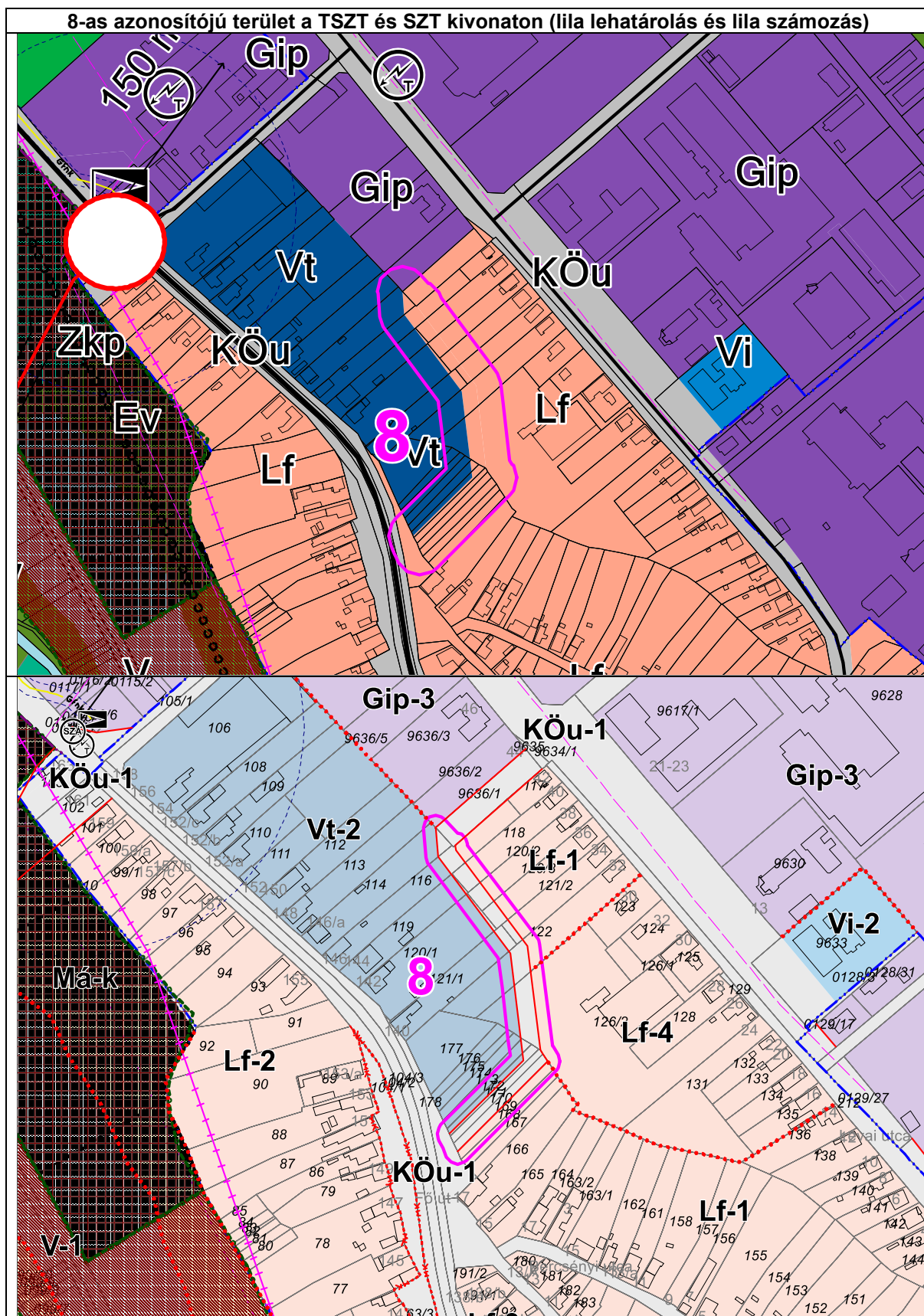




7-es azonosítójú terület a TSZT és SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)









Veresegyházi Polgármesteri Hivatal



Ügyiratszám: K/41445-1/2025.
Ügyintéző: Jovanović Dragutin

Tárgy: Főépítési feljegyzés
TSZT HÉSZ és SZT módosításához

Főépítési feljegyzés Veresegyház Város Képviselő-testületének tájékoztatására

Veresegyház Város 2019-ben jóváhagyott jelenleg is hatályos, és a 2019 - 2025 között történt összesen hatszori módosítással jelenleg is megfelelően karbantartott településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve, továbbá ezek megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei a tervezett módosítással érintett területeken jelenleg is alapvetően aktuális megállapításokat tartalmaznak.

Veresegyház Város most következő módosításban érintett változtatások kapcsán szükségessé váló, a település hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának szükség szerinti módosítása során, a megvalósítani tervezett változások csak e hatályos komplex dokumentáció kis részét, és azt is csak részlegesen érintik. Emiatt a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljeskörűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai a módosítással érintett területekre jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a település hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának szükség szerinti módosításának elkészítése során a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§-ban meghatározott tartalmak közül értelemszerűen, csak azokat a témaköröket, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek.

Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

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

Veresegyház Város, 2025. december 8.



7. Veresegyház város főépítésze