



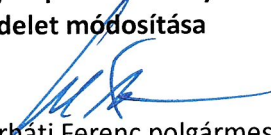
Veresegyház Város Önkormányzata

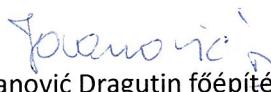
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

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 2026. március 25.-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének rövid eljárásban történő módosítások elfogadása, a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 5.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Jovanović Dragutin főépítész

Szakmai egyeztetés: 
Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az előterjesztés a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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 Szabályozási terve és a Helyi Építési Szabályzat rövid eljárásban történő módosítására irányuló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott rövid eljárás lezárult.

A módosítások röviden összefoglalva:

- A Tompa Mihály köz és Tompa Mihály utca sarkán szabályozási vonal és övezeti határ telekhatárhoz igazítása.
- A Hegyeken az Eresztvény és a Donga utcáknál az 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 építési övezet határának helyesbítése és a meglévő telekhatárhoz történő igazítása.
- Az Őrbottyáni határ közelében a Fő útnál tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanon a szabályozási vonal megszüntetése és az övezeti határ telekhatárhoz igazítása.
- A Fővégen (Lévai utca és a Fő út között) korábban tervezett lakóutca kiszabályozás nagy részének megszüntetése.
- HÉSZ szöveges módosítás: A zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épületekre vonatkozó általános szabályok módosítása.

Az állami főépítész 2026. március 10. napján kelt, PE/AF/00168-2/2026. számú záró szakmai véleményében, a megküldött dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelt és a módosítást elfogadásra javasolta.

Jelen előterjesztésben a rendelet módosításáról kell döntést hozni. A rendelet módosítás mellékleteit képezik azok a szabályozási tervlapok, melyek a szabályozási vonalak módosításával érintettek.

Veresegyház, 2026. március 16.

Mellékletek:

- Rendeletmódosítási javaslat
- Hatásvizsgálati lap
- Szabályozási tervlapok



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Rendeletalkotásijavaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a/2026. (....) önkormányzati rendeletét a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 5.) önkormányzati rendeletének módosításáról.

Rendelet-tervezet

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítását egyes övezethatárok kialakult telekosztási és beépítési állapothoz való igazításának szükségessége, ezzel összefüggésben egyes felesleges szabályozási vonalak, továbbá építési vonalak törlése iránti igény, valamint a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok pontosítása indokolják.

[2] Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletét:

1. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 22.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zárt sorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zárt sorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zárt sorú beépítésű utcai épületrészhez az oldalhatár mentén csatlakozó udvari szárny (épületrész) az oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el és legfeljebb az utcai telekhatártól mért 30,0 m távolsáig és az oldalhatártól mért legfeljebb 9,0 m szélességben alakítható ki.”

2. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

3. §

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

- a) 35. § (5) bekezdése,
- b) 36. § (5) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Szükséges a zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés telken belüli elhelyezési szabályozásának pontosítása.

A 2. §-hoz

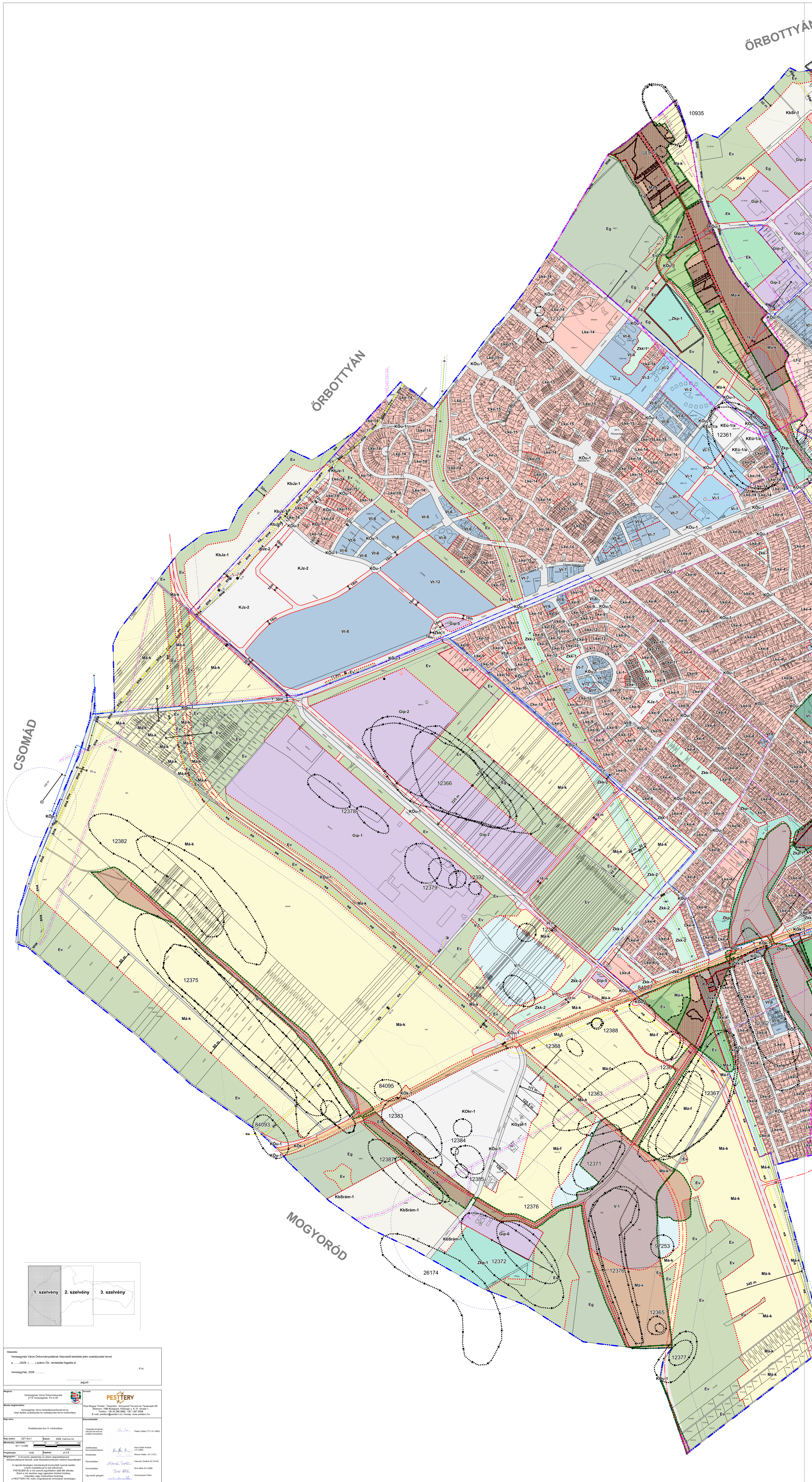
A módosuló Szabályozási tervekre utal.

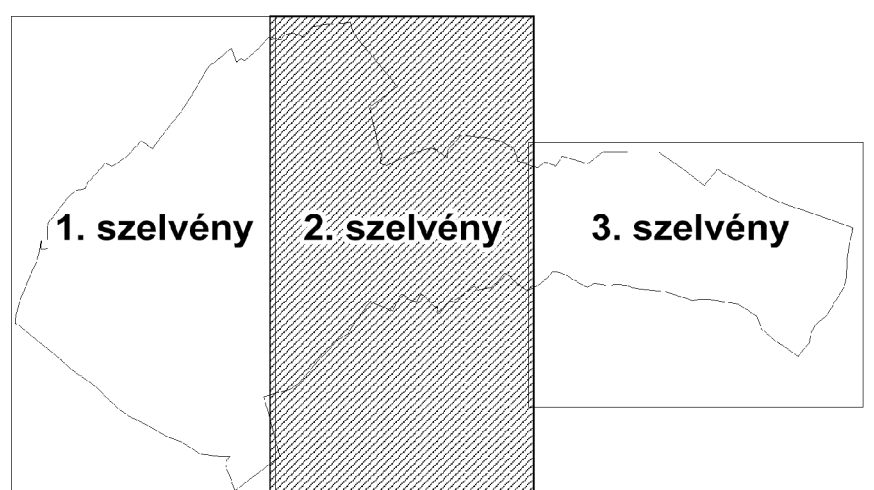
A 3. §-hoz

A Szabályozási tervlapon megszűnő építési vonalra vonatkozó hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.





É

WELKULCS:

- A 2D coordinate system with x and y axes. A point is marked with a red dot at the coordinates (2, 3). The point is labeled 'A(2, 3)'.

- | | |
|---|--|
|  | Telken belüli kötelezően kialakítandó védőzöld sáv |
|  | Be nem építhető telekrész |
|  | Műemléki védelem alatt álló ingatlan, műemlék épület, szobor |

- Műemléki környezet

- Köölaj termékvezeték**

- GN — Nagynyomású földgáz vezeték

- **grnk** —

- Gáznyomáscsökkentő

- 22 ZZO K.V.-OS VILLAMOSENERGIA LEVEVEZETÉK

- [illegible]

- ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

- Korábbi önkénteskedés célját szolgálná ki? helve

- | | |
|---|---|
| Nyílvántartott részleget lefedő és azonosítógó |  |
| Tájékoztató körzet határa (Góddulati TK) |  |
| Természeti védelmi terület határa (ex-telege) |  |
| Vízvesztési forrás (ex-telege) |  |
| Helyi jelentőségű természetvédelmi terület |  |
| Országos ökológiai hálózati - mágnesület |  |
| Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó |  |
| Országos ökológiai hálózati - puffertérület |  |
| Tervezett út engélyvonala (tájékoztató elem) |  |

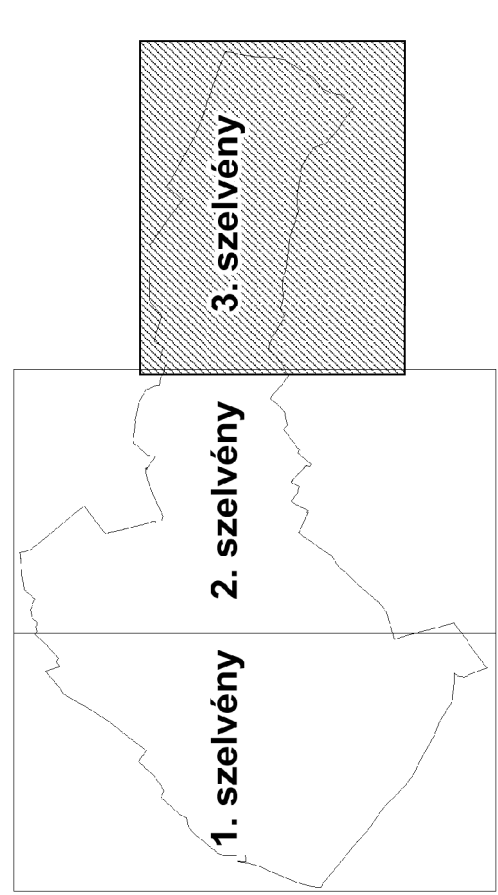
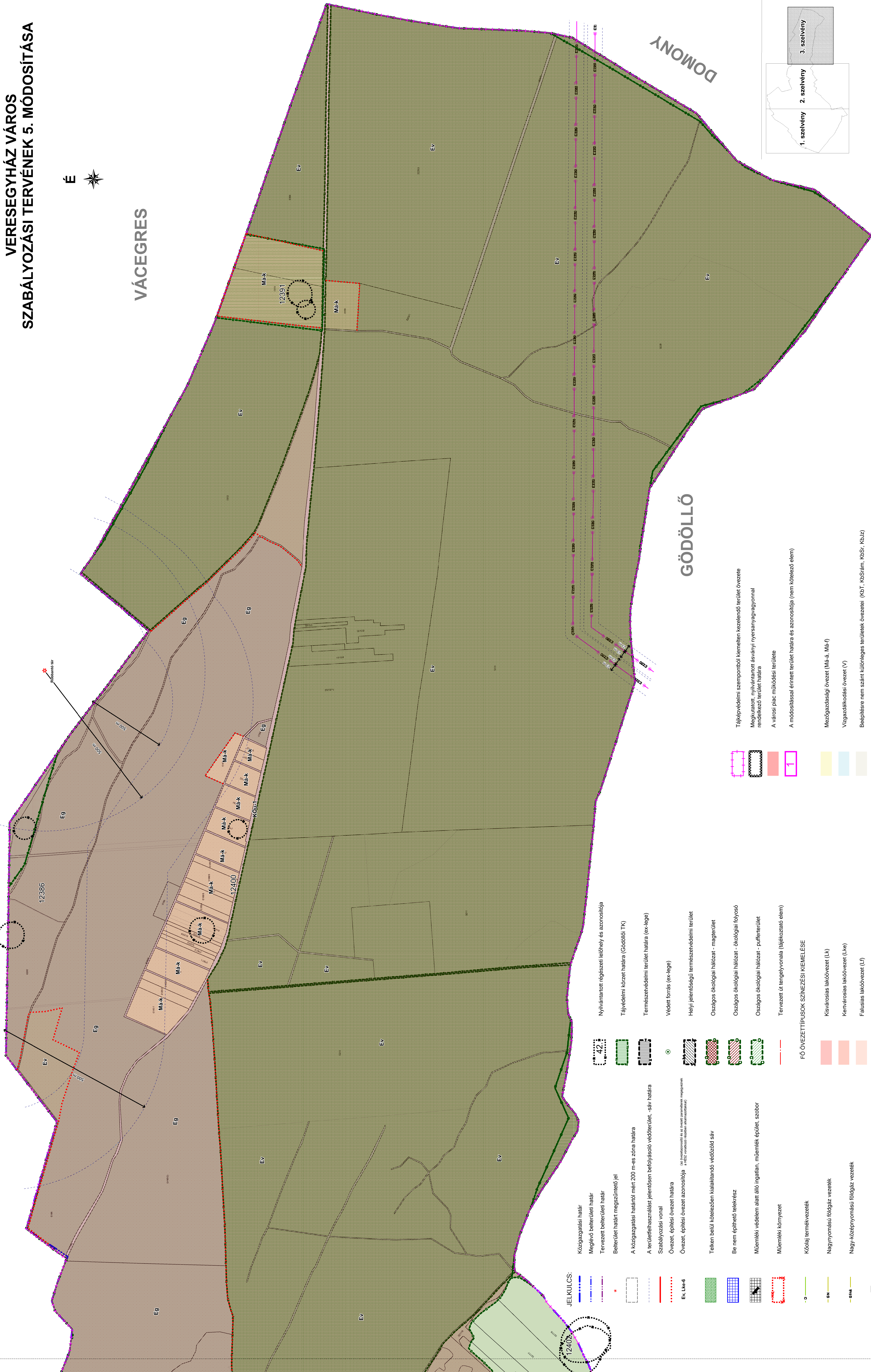
FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

- | | |
|--|--|
| Kisvárosias lakóövezet (Lk) | Kisvárosias lakóövezet (Lk) |
| Kerékvárosias lakóövezet (Lke) | Kerékvárosias lakóövezet (Lke) |
| Faluhasznos lakóövezet (Ll) | Faluhasznos lakóövezet (Ll) |
| Településközpont vegyes övezet (Vt) | Településközpont vegyes övezet (Vt) |
| Intézményi vegyes övezet (Vl) | Intézményi vegyes övezet (Vl) |
| Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gkaz) | Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gkaz) |
| Ipari gazdasági övezet (Gip) | Ipari gazdasági övezet (Gip) |
| Különleges területi övezete (KEU, KSp, KSz, KJz, KOKr, KGyf) | Különleges területi övezete (KEU, KSp, KSz, KJz, KOKr, KGyf) |
| Közüti közlekedési és közmulóvezet (KOu) | Közüti közlekedési és közmulóvezet (KOu) |
| Vasúti közlekedési és közmulóvezet (KOk) | Vasúti közlekedési és közmulóvezet (KOk) |
| Közzert övezet (Zik) | Közzert övezet (Zik) |
| Közpark övezet (Zip) | Közpark övezet (Zip) |
| Vedelmi erdő övezet (Ev) | Vedelmi erdő övezet (Ev) |
| Gazdasági erdő övezet (Ep) | Gazdasági erdő övezet (Ep) |
| Közületi erdő övezet (Ek) | Közületi erdő övezet (Ek) |

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Megkutatott, nyilvánított ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület határa
- A városi piac működési területe
- A módosítással érintett terület határa és azonosítója (nem kötelező elem)

- Mezőgazdasági övezet (Má-á, Má-f)

Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei (KbT, KbSrárn, KbSr, KbJz)

[illegible]

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (III. ...) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítás társadalmi hatása alapvetően pozitív. A rendelkezések segítik a településrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátását.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

HÉSZ és SZT pontosítások könnyítik a településen tervezett beruházásokat.

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 elmaradásának következménye várhatóan a településrendezési feladatok ellátásának nehezítése.

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

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



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00168-2/2026.

Tárgy: Veresegyház – településrendezési eszközök

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

módosítása – **záró szakmai vélemény – rövid eljárás**

E-TÉR azonosító: 31659

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.

Cserhádi Ferenc polgármester részére

Veresegyház Város Önkormányzata

Veresegyház

Fő út 35

2112

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.) 69. § (1) alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Veresegyház településrendezési eszköz módosítására vonatkozó dokumentációra:

A megküldött dokumentációval kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

Általános előírás akkor módosítható, ha a rendelkezésre érintett terület módosítási szándékként lehatárolásra kerül

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott 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 vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom 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. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

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.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

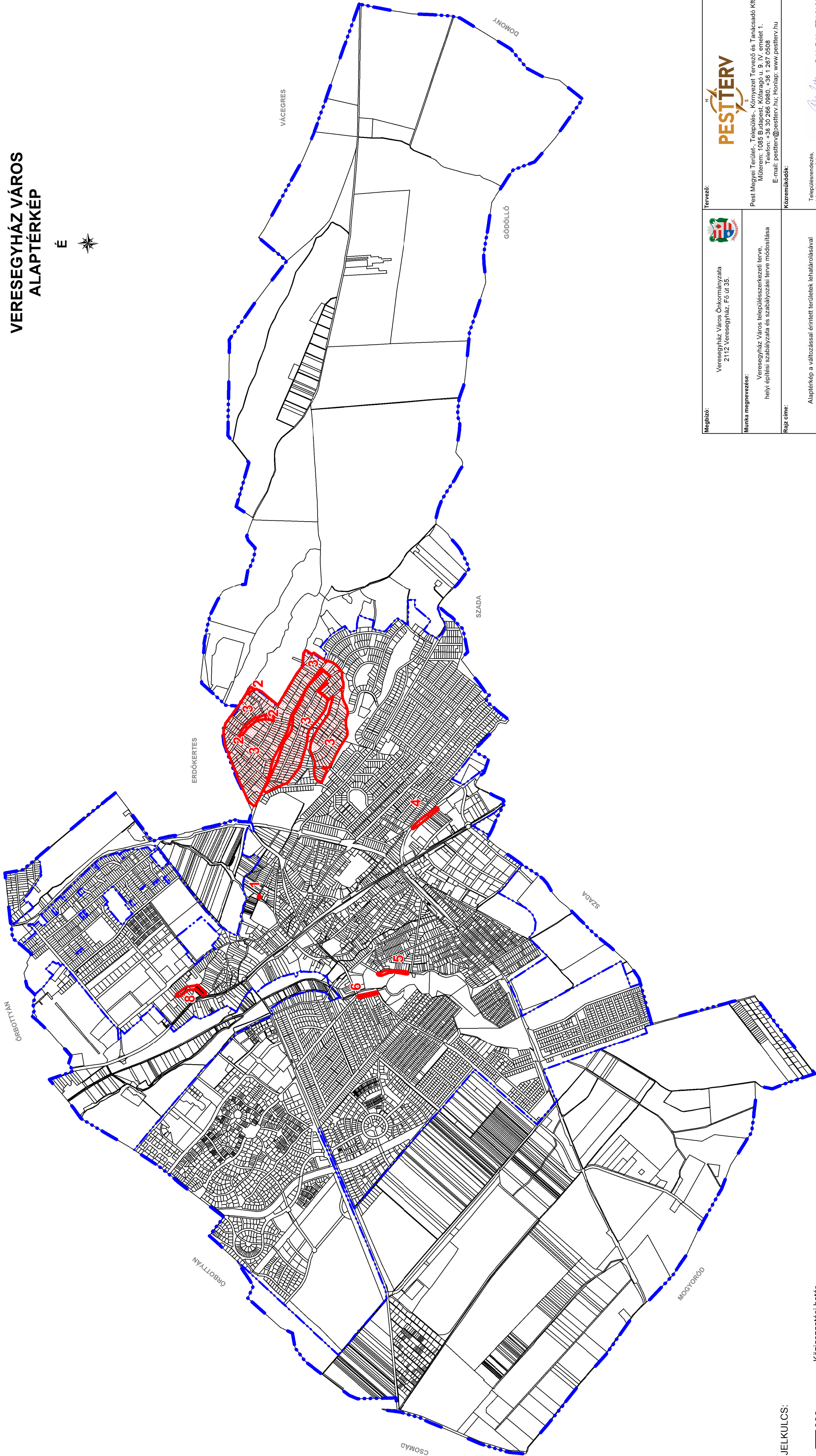
Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

VERESEGYHÁZ VÁROS
ALAPTÉRKÉP



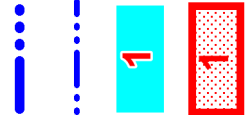
JELKULCS:

Közigazgatási határ

Belterületi határ

Településszerkezeti terv módosítással érintett terület, azonosítószámmal

Szabályozási terv módosítással érintett terület, azonosítószámmal



	Megbízó: Veresegyház Város Önkormányzata 2112 Veresegyház, Fő út 35.	Tervező:
Munka megnevezése: Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása	Munka megnevezése: Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása	Tervező: Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508 E-mail: pestterv@pestterv.hu, Honlap: www.pestterv.hu
Rajz címe: Alaptérkép a változással érintett területek lehatárolásával	Rajz címe: Alaptérkép a változással érintett területek lehatárolásával	Közreműködők: Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser: Péter Zoltán (TTT/1 01-3483) Zöldfelületek, környezetrendezés: Készítők: Kiss-Polák Andrea (13-1860) Rhorer Adam (01-3157) Közműellátás: Közműellátás: Hanczár Zoltán (01-2418) Közműellátás: Közműellátás: Bíró Attila (01-2458) Ügyvezető igazgató: Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter
Rajz száma: AT-5m Méretarány, mértékhely: 0 125 250 500 M = 1:20.000	Rajz száma: AT-5m Méretarány, mértékhely: 0 125 250 500 M = 1:20.000	Közreműködők: Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser: Péter Zoltán (TTT/1 01-3483) Zöldfelületek, környezetrendezés: Készítők: Kiss-Polák Andrea (13-1860) Rhorer Adam (01-3157) Közműellátás: Közműellátás: Hanczár Zoltán (01-2418) Közműellátás: Közműellátás: Bíró Attila (01-2458) Ügyvezető igazgató: Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter



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

**1. TERVEZÉSI ÜTEM (rövid eljárás lefolytatásához)
IV. FÁZIS: ÖNKORMÁNYZATI ELFOGADÁSRA
ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ**



Budapest, 2026. március



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

Zöldfelületek,
környezetrendezés:



Kiss-Polák Andrea

táj- és természetvédelmi, zöldfelületi
és környezetvédelmi
településtervezési tervező

szakképesítés: okl. tájépítésmérnök, településmérnök,
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1860
tervezői jogosultság: TT, TK, K

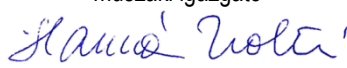
Közlekedés:



Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)
műszaki igazgató

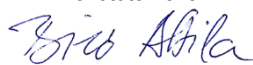
szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítés- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T

Közműellátás:



Hanczár Zsoltné
(KÉSZ Tervező Kft.)
vezetőtervező

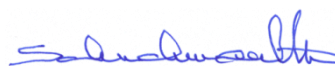
szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T



Bíró Attila (KÉSZ Tervező Kft.)
vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési-
szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:



Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2026. március

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	4
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	6
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	6
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	6
1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások	6
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	8
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	8
1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	9
1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	9
1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	9
1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések	9
1.5. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata	9
1.5.1. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai	9
1.5.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök	9
1.6. Az épített környezet vizsgálata	9
1.6.1. Településszerkezet és terület-felhasználás:	17
1.6.2. Szabályozás és övezetek:	17
1.7. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	18
2. HELYZETELMŐZŐ, -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	18
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	18
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	18
1.1. Településrendezési javaslatok	18
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	18
1.1.2. Beépítésre szánt területek	18
1.1.3. Beépítésre nem szánt területek	18
1.2. A változások bemutatása, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	19
1.2.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása	19
1.2.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása	19
1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása	19
1.2.4. Szabályozási koncepció	20
1.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	20
1.3.1. Az OTTrT és az MvM	21
1.3.2. Kiemelt térségi terv (a BATTrT) és az MvM	29
1.3.4. A PMTrT	35
1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	37
1.5. Művi értékvédelem (műemlék, régészet)	38
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	39
2.1. Tájrendezés, zöldfelület és környezetvédelem	39
2.1.1. Vizsgálat és javaslat	39
2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása	43



2.3. Közlekedés	43
2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés	44
3. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ MUNKARÉSZEK	48
3.1. Környezeti értékelés	48
3.2. Területi hatásvizsgálatok	48
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZ	49
TERVIRATOK.....	50
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	58
III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	59

TERVLAP JEGYZÉK:

- Jóváhagyandó munkarész -

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT-5m	Szabályozási terv 5. módosítása	m=1:4.000

- Alátámasztó munkarészek -

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
Vizsgálatok:		
AT-5m	Alaptérkép a változással érintett területek lehatárolásával	m=1:20.000

A papír dokumentáció az egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazhatja. Az elektronikus dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretarányoknak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni! A * jellel jelölt közműlapokat a nyomtatott dokumentáció nem tartalmazza.

Budapest, 2026. március



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresegyház Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását, a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2025 júliusban kötött 2025. szeptemberében módosított tervezési szerződés alapján végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult 2025 júliusban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK, AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS TÍPUSA

A tervezési feladat a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosításának elkészítése volt, mely több részterületre terjed ki.

A TSZT, HÉSZ és SZT módosítás készítése során a szerződés és módosítása szerint eredetileg elvégzendő feladatok: A TSZT, a HÉSZ és az SZT módosítása két teljesítési-tervezési ütemre bontva (, melynél az első ütembe kerülnek az időbeli prioritást élvező új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményező és végrehajtható módosítási feladatok), ütemenként külön dokumentálva, egyeztetve - a költségek csökkentése és a szállítási határidők lerövidítése érdekében - célirányos munkavégzéssel, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően, első ütemben a rövid eljárás, második ütemben a teljes eljárás lefolytatásához, de a tervezési feladat adottságaihoz igazodó megfelelő mértékű egyszerűsítéssel és a szakmai kidolgozással, szöveges és rajzi munkarészekkel készül el és csak az előzetesen összesen 100-110 tételben várható módosításra tervezett részterületek és témakörök által érintett területekre terjed ki.

E dokumentáció a fentiekkel összhangban tehát az első tervezési ütemben elkészített, a rövid eljárás lefolytatásához szükséges tervdokumentáció, mely jelen esetben 8 rajzi módosítást tartalmaz. A második tervezési ütemben, a teljes eljárás lefolytatásához készítendő tervdokumentáció csak majd e tervezési ütem elkészültét követően, később készül el!

Az e tervben tervezett 8 módosítás tehát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően megfelel az alábbiaknak:

„69.§ (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti (az 1, 2, 4, 5 és 6 jelű módosítások);

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása (az 1, 2, 4, 5, 6 és 8 jelű módosítások);

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása (a 3 jelű módosítás);

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása (külön azonosítóval nem rendelkező, a beépítési móddal összefüggő egyes épületrészeket meghatározó paraméterek szöveges HÉSZ módosítása);

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

(1a) Az (1) bekezdés a) pont szerinti magasabb jogszabállyal való összhang megteremtésének minősül, ha a településképi rendelet változatlan tartalommal kerül beemelésre a rendezési tervbe. Ilyen esetben nincs szükség megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésére, és e módosítást az önkormányzati főépítész is előkészítheti.



(2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

- a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,
- b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,
- c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha
 - ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy
 - cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és
- d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.”

Külön kiemeljük, hogy a fentiekkel összhangban e tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre!

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

A teljes munka 1. ütemének munkafázisai és részdokumentációi megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: Munkaközi egyeztetési dokumentáció.	2026. január
III. fázis: Véleményezési dokumentáció.	2026. február
III. fázis: Záró szakmai véleményezési dokumentáció.	2026. március
IV. fázis: Önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció.	2026. március
V. fázis: Véglegesített dokumentáció.	később készül el

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

Az e tervmódosításra érvényes módon a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint:

7.§ (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A fentiekkel összhangban tehát a 2019-ben jóváhagyott jelenleg is hatályos, és a 2019 - 2025 között történt összesen hatszori módosítással jelenleg is hatályos TSZT, HÉSZ és SZT komplex dokumentációként készült el, és a tervezett módosítások e komplex dokumentáció kisebb részét és többnyire azt is csak részlegesen érintik. Ezzel és a fentiekkel összefüggésben kiemeljük, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség, és a terviratok között mellékelt önkormányzati főépítész feljegyzés alapján hozott önkormányzati határozat szerint csak azokat a korábbi tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen. Az előbbiek miatt az e dokumentációban alkalmazott, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott fejezetszámok is értelemszerűen megváltoztak. E tervdokumentáció tehát a terviratokban csatolt főépítész nyilatkozattal összhangban lévő módon a szükséges egyszerűsítésekkel, fejezet-összevonásokkal készült el!



VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletében rögzített adatszolgáltatások megtörténtét, illetve tényleges adatok rendelkezésre állását. Ezen adatok közül most a tervmódosítás szempontjából releváns adatokat használtuk fel a tervezés során. Az adatszolgáltatás az alábbiak szerint teljesült:

Téradat, nyilvántartási adat elnevezése	Adatszolgáltató az önkormányzat felé	Adat van?
Földrészlet (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	Lechner Tudásközpont	Van
Minőségi osztály (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	Lechner Tudásközpont	Van
Épület (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	Lechner Tudásközpont	Van
Szintvonalak	Lechner Tudásközpont	Van
Digitális domborzat modell (DDM)	Lechner Tudásközpont	Van
Ortofotó	Lechner Tudásközpont	Van
Egyszerűsített felszínborítás (Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer)	Lechner Tudásközpont	Van
Védett tájelem	Lechner Tudásközpont	Van
Világörökségi helyszín	Lechner Tudásközpont	Nincs
Világörökségi helyszín védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Világörökségi várományos helyszín	Lechner Tudásközpont	Nincs
Világörökségi várományos helyszín védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Műemlék	Lechner Tudásközpont	Van
Műemléki terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Műemléki környezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Történelmi emlékhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nemzeti emlékhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiemelt nemzeti emlékhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nemzeti emlékpont	Lechner Tudásközpont	Nincs
Történelmi kert	Lechner Tudásközpont	Nincs
Történelmi temetkezési hely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nyilvántartott régészeti lelőhely	Lechner Tudásközpont	Van
Védetté nyilvánított régészeti lelőhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Régészeti védőövezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	honvédelemért felelős miniszter	Nincs
Hadtörténelmi örökségnek minősülő hadszíntér, csatatér, védelmi létesítmény	honvédelemért felelős miniszter	Nincs
Natura 2000 terület különleges madárvédelmi terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Natura 2000 természetmegőrzési terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület	Lechner Tudásközpont	Van
Védett mesterséges üreg (egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított országos jelentőségű védett természeti érték)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Barlang felszíni védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Geopark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Csillagosságpark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Natúrpark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Bioszféra rezervátum	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ramsari terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett láp	Lechner Tudásközpont	Van



Ex lege védett szikes tó	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett kunhalom	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett kunhalom természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett földvár	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett földvár természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett víznyelő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett víznyelő természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Forrás	Lechner Tudásközpont	Van
Határozattal lehatárolt ex lege védett forrás természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos Ökológiai Hálózat övezetei	Lechner Tudásközpont	Van
Tájképvédelmi terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Egyedi tájérték	Lechner Tudásközpont	Van
Érzékeny Természeti Területek	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyümölcs termőhelyi kataszter	Lechner Tudásközpont	Van
Környezetvédelmi engedéllyel vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező telephelyek, tartós környezeti kárral érintett területek (ide nem értve a nyomvonalas létesítményeket és a repülőterek környezetében kijelölt zajgátló védőövezetek részét képező fokozottan zajos területeket)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Hulladékgazdálkodási létesítmény (ide nem értve az üzemi gyűjtőhelyet)	Lechner Tudásközpont	Van
Ivóvízbázis védőövezet (védőterület, védőidom)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Vízminőség-védelmi terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Állami tulajdonú felszíni víz parti sávja	Lechner Tudásközpont	Nincs
Állami tulajdonú árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Felszíni víz – vízfolyás	Lechner Tudásközpont	Van
Felszíni víz – állóvíz	Lechner Tudásközpont	Van
Állóvíz víztest	Lechner Tudásközpont	Van
Vízfolyás víztest	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest sekély porózus és sekély hegyvidéki	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest porózus és hegyvidéki	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest karszt és termálkarszt	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest porózus termál	Lechner Tudásközpont	Van
Országos vízkárelhárítás célú tározó (területrendezési szempontból)	Lechner Tudásközpont	Nincs
1 millió m ³ -t meghaladó vízkárelhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség (területrendezési szempontból)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése-tározó	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiemelt jelentőségű vízellétesítmény	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagyvízi meder övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Tómeder övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ivóvíz-kivételi helyek vízgyűjtője	Lechner Tudásközpont	Nincs
Polgári védelmi terület, veszélyességi övezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Erdőrészetek	Lechner Tudásközpont	Van
Erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek	Lechner Tudásközpont	Van
Szabad rendelkezésű erdők	Lechner Tudásközpont	Van
VINGIS termőhelyi kataszter	Lechner Tudásközpont	Van
VINGIS szőlőültetvények	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Bányatelek	Lechner Tudásközpont	Nincs
Alábányászott terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Földtani veszélyforrás terület övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyorsforgalmi út	Lechner Tudásközpont	Nincs
Főút	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos mellékút	Lechner Tudásközpont	Van
Kerékpáros létesítmény	Lechner Tudásközpont	Nincs



Vasút	Lechner Tudásközpont	Nincs
Repülőtér	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos közforgalmú, valamint vám- és határkikötő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Az országos közforgalmú, valamint vám- és határkikötők közé nem sorolt egyéb kikötő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyógyhelyek	Lechner Tudásközpont	Nincs
Erőmű	Lechner Tudásközpont	Nincs
750 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
400 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
220 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték	Lechner Tudásközpont	Van
Villamos energia alállomás (750, 400 és 220 kV-os villamos energia átviteli hálózathoz kapcsolódóan)	Lechner Tudásközpont	Nincs
750 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
400 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
220 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (>25 bar)	Lechner Tudásközpont	Van
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tartozék (fáklya, fáklya vezeték, hírközlési kábel, korrózióvédelmi kábel, elektromos betápláló kábel)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tartozék biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték technológiai létesítmény (csomóponti állomás, gázátadó állomás, görényfogadó állomás, görényindító állomás, görényváltó állomás, kompresszor állomás, leágazó állomás, mérőállomás, szakaszoló állomás)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték technológiai létesítmény biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kőolajszállító vezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
Termékvezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kőolajszállító vezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Termékvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kőolajszállító- és termékvezeték területigényes létesítményei és azok biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTFK) településre vonatkozó megállapításai vizsgálata során rögzítenünk kell, hogy a 2014-ben módosult, jelenleg már nem hatályos korábbi Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTRT) a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott koncepcióra épült. Az OTFK-ban megfogalmazott elvek egyrészt az OTRT-ben, másrészt a megyei területfejlesztési koncepción keresztül érvényesültek, emiatt a tervi megoldások OTFK-val való összhangjának önálló vizsgálata nem szükséges. Elégséges az OTRT-vel és a megyei területfejlesztési koncepcióval való összhang igazolása. Az OTFK felülvizsgálata jelenleg ugyan folyamatban van, de új OTFK még nincs.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Pest megyei Területfejlesztési Koncepció (2014-2030) nem tartalmaz nevesítve meghatározottan Veresegyházra vonatkozó különleges konkrét területi, vagy egyéb megállapítást. A koncepció társadalmi, gazdasági, fenntarthatósági célkitűzéseinek általános megállapításai természetesen érvényesek a településre is, de ezekből közvetlenül nem következnek településrendezési tervezési feladatok. Így Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójával való összhang a tervezés során biztosított.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Ezeknek az adottságoknak a részletes vizsgálatát és a tervi megoldások megfelelőségének bemutatását is a tervi alátámasztó munkarészeknél található „1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” című fejezete tartalmazza részletesen. Az adatismétlés elkerülése érdekében tehát az adottságok vizsgálatát ebben a fejezetben nem ismételjük meg!



1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A hatályos 227/2022.(IX.7.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció friss, új koncepció. E koncepció fontosabb megállapításait és a tervi megoldások igazolását a tervi alátámasztó munkarészeknél az „1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása” című fejezetében ismertettük és az adatismétlés elkerülése miatt itt most nem ismételjük meg. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai jelenleg is helytállóak.

Veresegyház Város 169/2022.(VI.21.) sz. határozattal jóváhagyott hatályos integrált településfejlesztési stratégiájának megállapításai jelenleg is helytállóak, és ezzel a most tervezett tervi változtatások is természetesen összhangban vannak.

1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Veresegyháznak jelenleg nincs a módosítással érintett területekre vonatkozóan hatályos, a jogszabályi előírásoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési szerződése.

1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

A tervezési programot a tervezési szerződés keretei és a mellékletek között csatolt különféle határozatokban foglaltak alapozták meg. Az e dokumentumokban foglaltakat a különféle körben megtartott szakmai tervegyeztető megbeszéléseken elhangzottak pontosították, árnyalták.

A munkaközi egyeztetési anyag elfogadásáról, a tervezési munka folytatásáról szóló önkormányzati határozat (terviratok között csatolva) alapján a tervezési megoldások megfelelőek, azok további érdemi módosítására nincs szükség.

1.5. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata

1.5.1 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai

A szomszédos települések közül a módosítások kapcsán, a tervezett veresegyházi módosítások jellege és a módosítási területek elhelyezkedése miatt jelenleg egyik szomszédos településen alkalmazott megoldás sem érdekes, vagy mértékadó.

1.5.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök

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

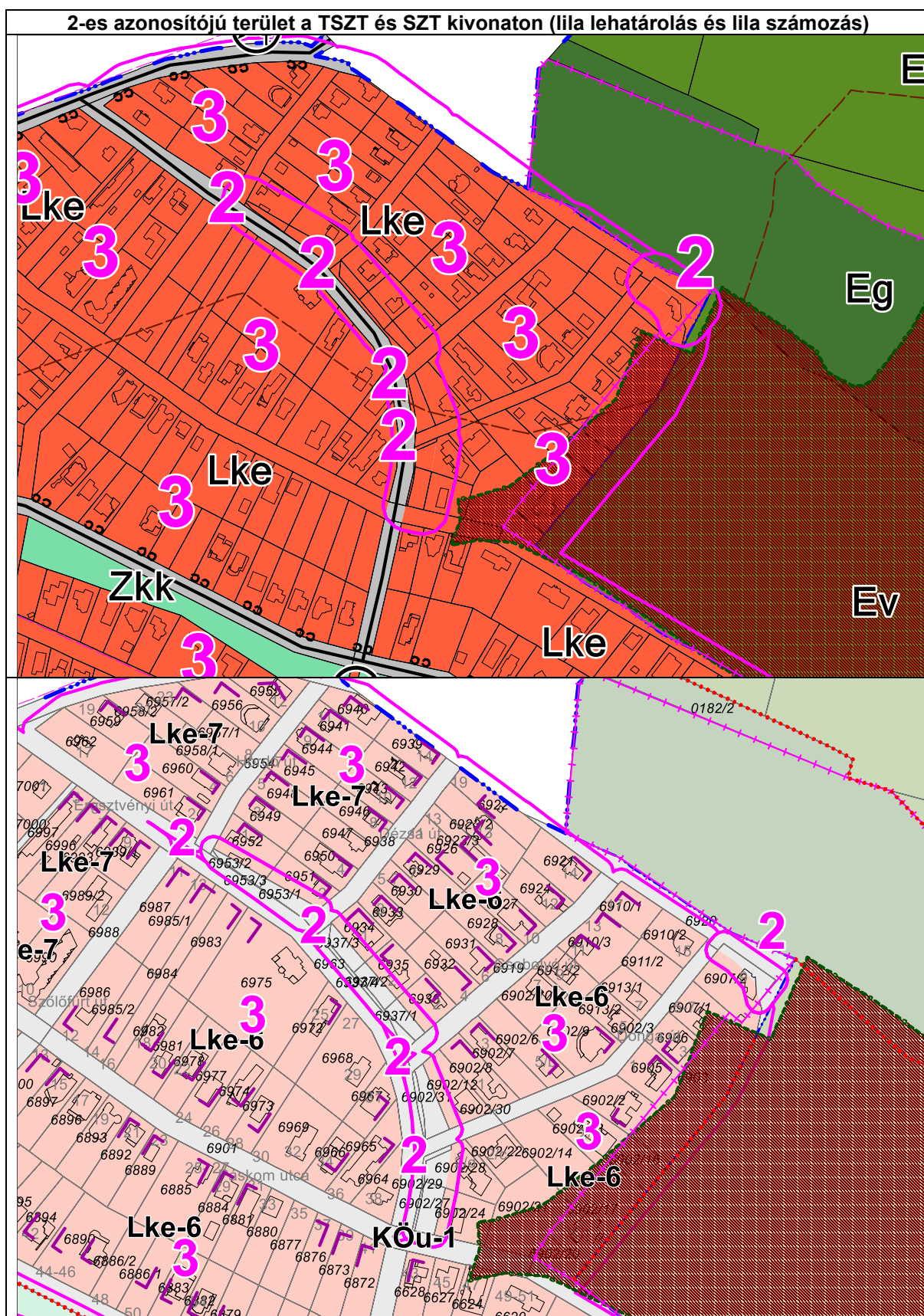
- A 18/2019. (III.04.) Kt. határozat Veresegyház Város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT) és az ezt módosító határozatok: a 227/2022.(IX.7.) és a 89/2025.(IV.2.) határozatok.
- A 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ és SZT) és az ezt módosító rendeletek: a 22/2019. (XI.21.) Ök. rendelet; a 17/2020. (VIII.12.) Ök. rendelet; a 20/2020. (IX.17.) Ök. rendelet; a 15/2022. (IX.7.) Ök.; a 14/2023. (IV.20.) továbbá a 7/2025. (IV.9.) Ök. rendeletek.

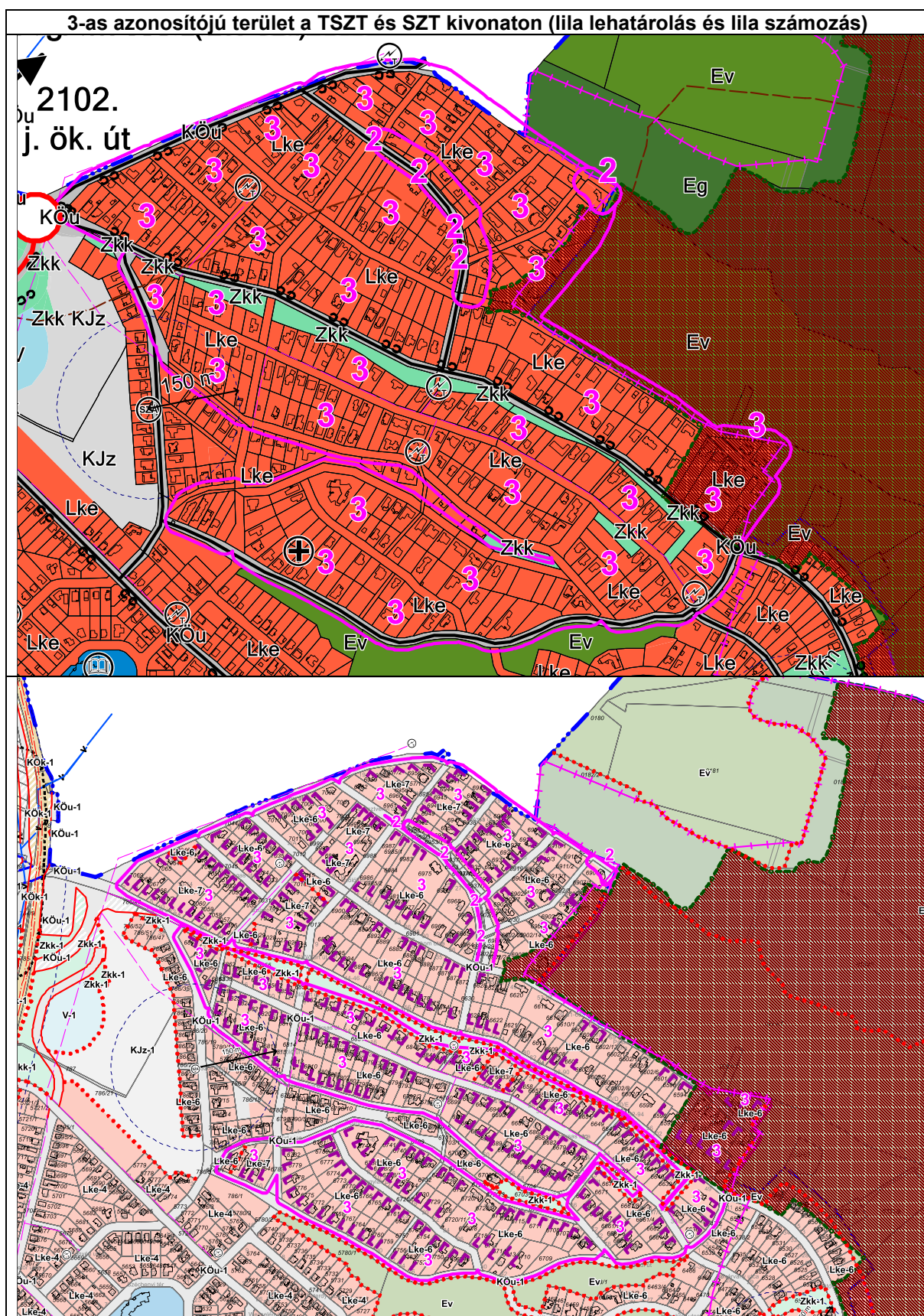
1.6. Az épített környezet vizsgálata

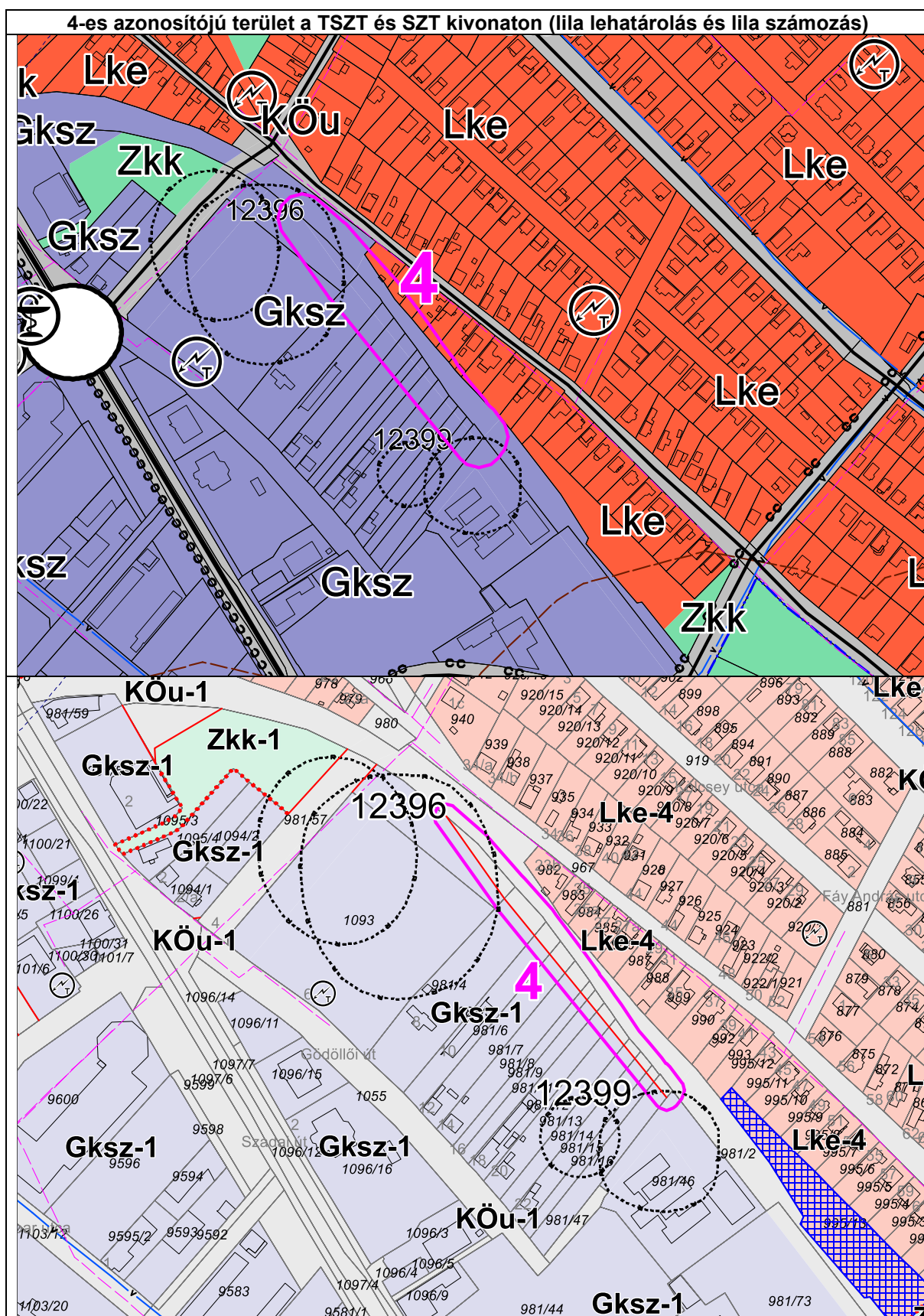
Az alábbiakban rögzítjük a módosítással érintett területekre vonatkozó az épített környezetre vonatkozó fontosabb megállapításokat. Az alábbi kivonatok szemléltetik az egyes módosítással érintett területek lehatárolásán kívül:

- a terület-felhasználási besorolását és az egyéb elemekkel való érintettségét,
- az övezeti besorolását, a szabályozási és az egyéb elemekkel való érintettségét.

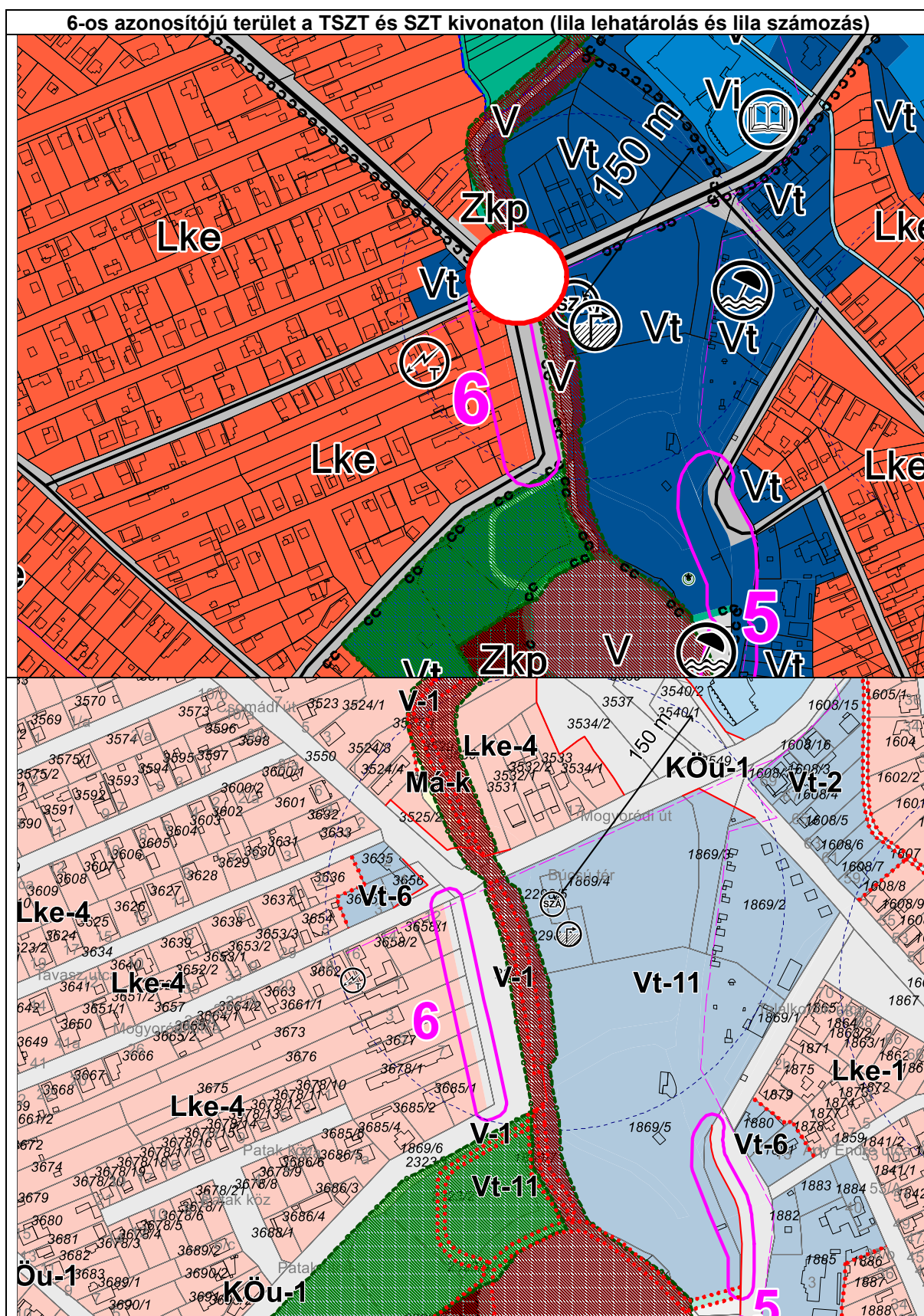


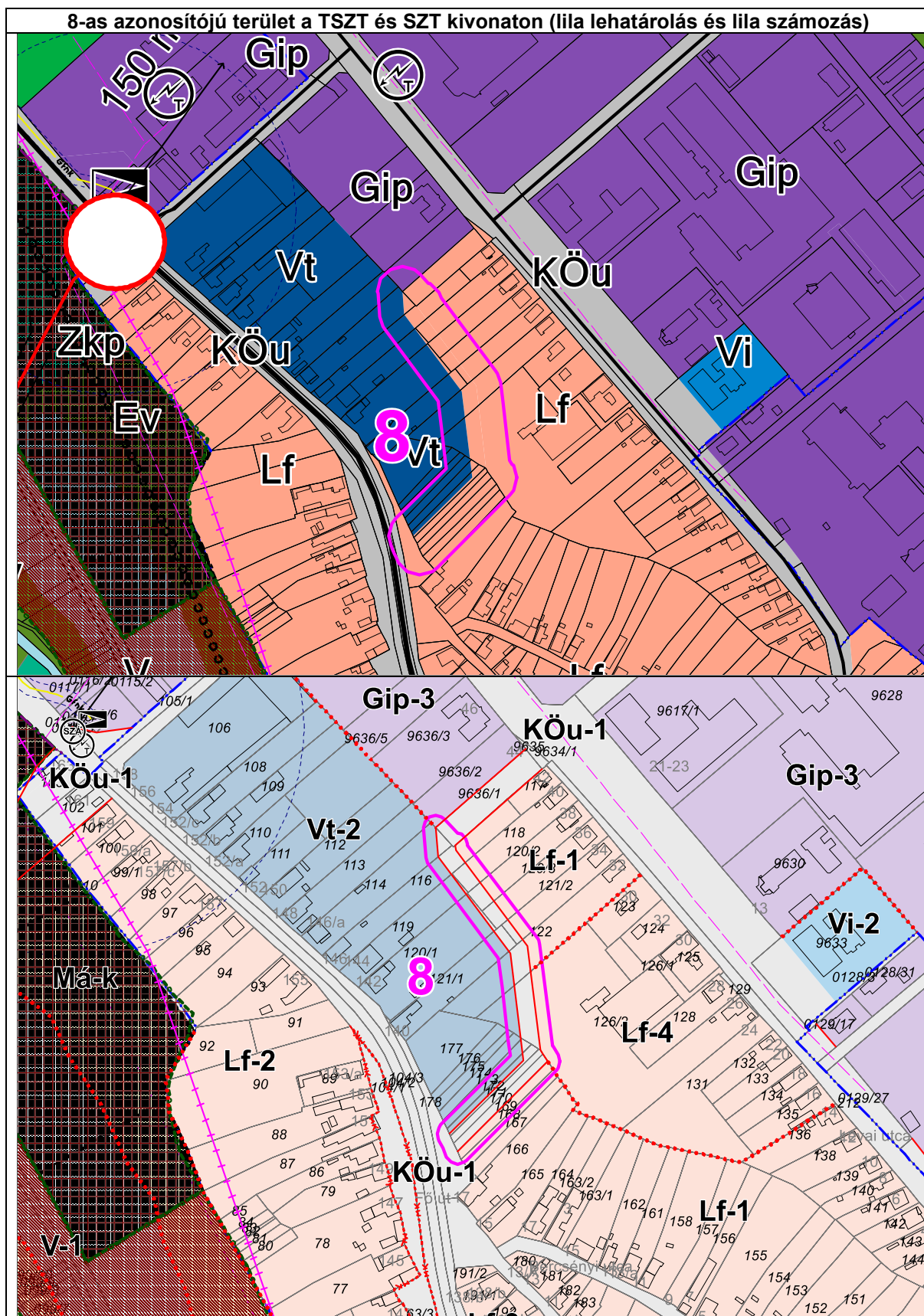














1.6.1. Településszerkezet és terület-felhasználás:

1 jelű terület: A módosítással érintett közúti ingatlanrész jelenleg (Lke jelű) kertvárosias lakó terület-felhasználási besorolásban van. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területet egyéb tervi elem nem érinti.

2 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Lke jelű) kertvárosias lakó terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területeket egyéb tervi elem nem érinti, de az egyik terület közvetlenül határos a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével.

3 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Lke jelű) kertvárosias lakó terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még a területeket egy szennyvízátemelő és védőtávolsága, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

4 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (Gksz jelű) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területet részlegesen régészeti lelőhelyek érintik.

5 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (Vt jelű) településközpont vegyes, (KSr jelű) különleges beépítésre szánt sport rekreációs és (Zkp jelű) zöldterületi terület-felhasználási besorolásokban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területrészt egyéb tervi elem nem érinti, de mellettük halad el egy terven jelölt meglévő kerékpáros útvonali elem.

6 jelű terület: A módosítással érintett ingatlan jelenleg (Lke jelű) kertvárosias lakó terület-felhasználási besorolásban van. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) Az egyéb tervi elemek közül érinti még a területet egy szennyvízátemelő védőtávolsága.

8 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (Lf jelű) falusias lakó terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területet egyéb tervi elem nem érinti.

1.6.2. Szabályozás és övezetek:

1 jelű terület: A módosítással érintett 299/2 hrsz közúti ingatlan jelenleg (KÖu-1 jelű) közúti közlekedési övezeti besorolású. E területet egyéb tervi elem nem érinti.

2 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (KÖu-1 jelű) közúti közlekedési övezeti besorolásúak. E területeket egyéb tervi elem nem érinti.

3 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Lke-6 és Lke-7 jelű) kertvárosias lakóövezeti besorolásokban vannak. Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még a területeket egy szennyvízátemelő és védőtávolsága, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

4 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (KÖu-1 jelű) közúti közlekedési övezeti besorolásúak. E területet szabályozási vonal és részlegesen régészeti lelőhelyek érintik.

5 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (Vt-11 jelű) településközpont vegyes, (KSr-1 jelű) különleges beépítésre szánt sport rekreációs, (KÖu-1 jelű) közúti közlekedési és (Zkp jelű) zöldterületi övezeti besorolásúak. E területrészt szabályozási vonal érinti.

6 jelű terület: A módosítással érintett közúti ingatlan jelenleg (KÖu-1 jelű) közúti közlekedési övezeti besorolású. Az egyéb tervi elemek közül érinti még a területet egy szennyvízátemelő védőtávolsága.

8 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrészek jelenleg (Lf-1 és Lf-4 jelű) falusias lakóövezeti besorolásokban vannak. E területet egyéb tervi elem nem érinti.



1.7. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérkép adatállományát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete alapján az E-tér-en keresztül szolgáltatott adatként az Önkormányzatoktól (elsődleges adatforrás: Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.) 2025. december elején kaptuk meg településrendezési célú felhasználásra. Tervezési alaptérképeink a földnyilvántartási adatokon túlmenően további információként tartalmazzák a település területére érvényes rétegvonal rajzolatot is.

Az átadott állami alaptérképi állomány legfontosabb elemeit, továbbá a módosítással érintett területek lehatárolását és igazgatási területen belüli elhelyezkedését az AT-5m jelű térkép mutatja be.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, kizárólag településrendezési célra használható!

2. HELYZETELEMZŐ, -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A fenti fejezetekben ismertetett vizsgálati adatok alapján és a tervezett módosítások jellege (többnyire kis területe érintő lokális pontosítások) miatt az egyes módosítási területek elemzésének és értékelésének nincs jelentősége, hiszen olyan konkrét igényekből következő szükségességekről van szó, melyek a kialakult állapothoz való igazodást célozzák és egyúttal problémamentesen megoldhatók. Az 1 jelű területnél kialakult beépítettségi állapothoz igazodást céloz a változtatás, a 2, 4, 5 és 6 jelű területeknél a kialakult telekadottságokhoz kell igazítani a közterületi és övezethatárokat, a 3 jelű módosítási területen a korábban tervezett építési vonalak (nagyraoszt a megvalósult beépítés miatt is) jelölése már nem bír jelentőséggel, míg a 8 jelű területnél korábban tervezett közterület megvalósítására már nincs lehetőség. A HÉSZ szöveges módosításának célja a meglévő előírások pontosítása. Kiemeljük, hogy e tervezett módosítások esetén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor!

A fentiekben vizsgált tényezők kapcsán az előbbieken túl kiemelendő, hogy:

1. a településrendezési tervek módosítását megelőzően a változások jellege miatt a hatályos településrendezési eszközöket megalapozó hatályos településfejlesztési koncepciók módosítása nem szükséges.
2. a hatályos településrendezési terv a módosítással érintett minden területre kiterjed, így elvben ezek módosítása lehetséges.
3. a módosítások az adottságok miatt várhatóan problémamentesen rendezhetők a felmerült igényeknek megfelelően.

II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

A tervezett módosítások révén a településszerkezet közlekedéshálózati elemei nem változnak meg, és a terület-felhasználás sem módosul.

1.1.2. Beépítésre szánt területek

A tervmódosítás során új beépítésre szánt területek kialakítására nem kerül sor.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek

A tervmódosítás során beépítésre nem szánt területi átsorolásra nem került sor.



1.2. A változások bemutatása, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Az alábbi fejezetekben részletesen bemutatjuk a hatályos HÉSZ-en és SZT-n javasolt változtatásokat. A hatályos TSZT-n rajzolati változtatásra nem kerül sor! A tervezett rajzi módosításokat az SZT hatályos megoldásaival összedolgozott tervlapok ábrázolják, a HÉSZ módosítás a szöveges változtatásokat tartalmazza.

1.2.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

A hatályos TSZT-n rajzolati és szöveges változtatásra nem kerül sor!

1.2.2. 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.)

A fentiekben ismertetett HÉSZ-t érintő módosítási javaslatokat a HÉSZ módosítás tervezete tartalmazza részletesen.

1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a hatályos SZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítókkal együtt. Ezeket a tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése. Az SZT-en történt változtatások egyike sem igényelte a TSZT-n ábrázolt területfelhasználások megváltoztatását, azaz az új övezethatárok egybeesnek illetve össze vannak hangolva a hatályos TSZT-n jelölt területfelhasználásváltásokkal!

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 utcáknál 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

1.2.4. Szabályozási koncepció

A szabályozási terv változásainak bemutatásáról szóló fejezetben rögzített övezetváltásokra és szabályozásokra, építési vonalak törlésére alapvetően konkrét tulajdonosi és / vagy önkormányzati kérések, igények kielégítése érdekében volt szükség. Vonatkozott ez a közterület alakítással összefüggő szabályozási vonalak változtatására és az új építési övezeti, övezeti határok tervi jelölésére is. A közterületkorrekciós megoldásokat az adott felmerült igényekhez és adottságokhoz igazítottuk. Az egyes tervezett övezetmódosítások leírását és indoklását a fenti fejezetek tartalmazzák.

1.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A mostani tervmódosítás során településszerkezeti változásokra nem kerül sor, csak HÉSZ és SZT módosítás történik. E módosítások az alábbi fejezetekben bemutatott információk alapján nem érintik a hatályos tervben már igazolt a területrendezési tervekkel való összhang igazolását, melyet a hatályos TSZT leírása önálló fejezetben tartalmazta. Ez alapján megállapítható, hogy a módosítások a magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban vannak. Az igazolás kiegészítése, módosítása nem szükséges. Az az adottságok bemutatását és a részletes igazolást is az alábbi fejezetek tartalmazzák.

A hatályos településrendezési eszközökhöz elkészített alátámasztó munkarész vonatkozó részében szereplő megállapítások jellemzően érvényesek, de amelyek az időközben bekövetkezett jogi változások fényében az alábbiak szerint alakulnak jelenleg.



A település területét különféle módon az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

A települést az OTrT a BATrT és a PMTrT érinti közvetlenül. Az előbbieken túl a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásait is be kell majd tartani.

A településrendezési tervmódosítások készítése során tehát a fent felsorolt jogszabályokban rögzített összes szöveges és rajzi előírást is be kell majd tartani. Külön felhívjuk a figyelmet, hogy az alábbi fejezetekben csak az állami adatszolgáltatások szerinti rajzi érintettségek témaköreiben vizsgáljuk az e tervben tervezett változtatásokat. A nem érintettséget külön nem vizsgáltuk meg. Itt elfogadtuk, hogy ha az adott témakörben nem küldött adatot az adatszolgáltató, akkor ott valójában nem áll fenn érintettség.

Az alábbi fejezetekben ismertetett és a rajzi kivonatokon is látható azonosítók és lehatárolások megegyeznek a jelen tervmódosításnál javasolt módosítások azonosítóival és lehatárolásaival. Ezek részletes ismertetésére a tervi munkarészek vonatkozó fejezeteiben kerül sor!

Az alábbi igazolások alapján a tervi megoldások és az OTrT, az MvM, valamint a PMTrT közötti összhang összességében érvényesül.

1.3.1. Az OTrT és az MvM

Az OTrT vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait is egyaránt figyelembe kell venni. E szabályokat ebben a fejezetben ismertetjük. Megjegyezzük azonban, hogy mivel a település agglomerációs település, ezért az OTrT előírásainak való megfelelés igazolása több esetben is a BATrT -nek való megfelelés igazolásával teljesül.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

„10.§ (2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. (3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználási térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználási térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításhoz figyelmen kívül kell hagyni. 11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni; b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; c) 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, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani; d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; e) a sajátos területfelhasználási térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni. ... 90.§ (2) A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbá is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik. (2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.”

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 10. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 11. § szerint:

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolta le a hatályos terv és a tervmódosítás;



- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe sorolta a hatályos terv melyen a tervmódosítás nem változtat, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
- c) a vízgazdálkodási térség területe – 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 övezetbe sorolta a hatályos terv, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, pontosítva és ezen e tervmódosítás nem változtat.
- d) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységeket jelölt a hatályos terv, melyen a tervmódosítás nem változtat;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe sorolta a hatályos terv, melyen a tervmódosítás nem változtat.

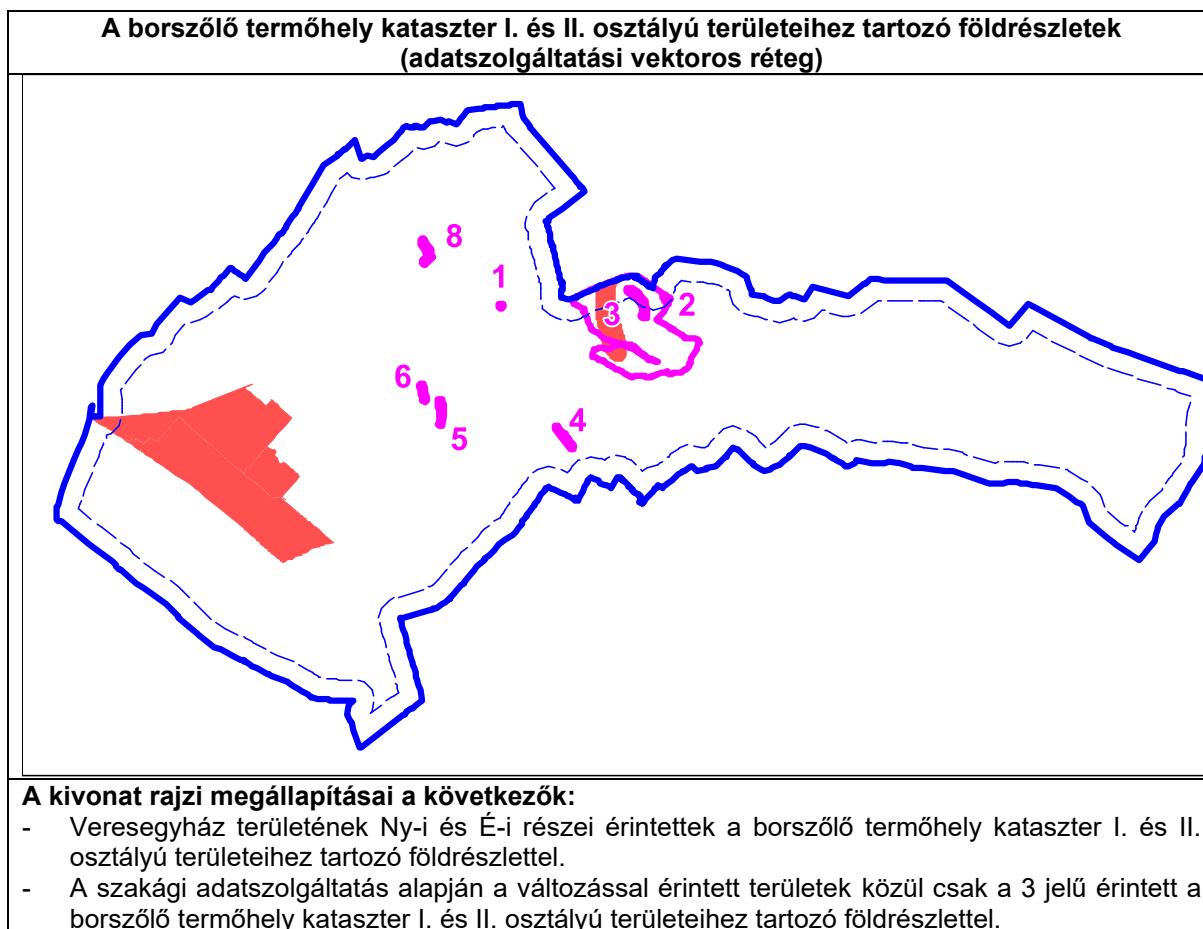
A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	144,2725	2,7292	legfeljebb:	141,5433	0	legfeljebb:	141,5433

(A mezőgazdasági térségben a korábbi tervekben összesen 0,1006 ha nagyságú, e tervben pedig 0,00 ha nagyságú mezőgazdasági területkijelölés történt. Ez azt jelenti, hogy a mezőgazdasági térségben mezőgazdasági területi célra átsorolható, eredetileg rendelkezésre álló számított legalább 432,8175 ha nagyságú terület helyett a számításoknál már csak a legalább 432,7169 ha nagyságú átsorolható területet kell figyelembe venni!)

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályai:

„12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. 13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”



Az OTTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 12. és 13. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termvmódosítás nem tartalmaz.

Az OTTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályai:

„15.§ (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv 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 vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

16.§ (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőn áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

18.§ (1) Kúlfertéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.”

Az OTTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 15., 16. és 18. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termvmódosítás nem tartalmaz.



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



Jelkulcs:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A 3/1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház területének több része is érintett mozaikosan az ökológiai hálózat magterület övezetével, az ökológiai folyosó és a puffterület övezetével.
- A változással érintett területek közül csak a 3 jelű érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével, de egyik sem érintett magterület övezetével, és a puffterület övezetével.

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

- „25.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 25. §



szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körüljárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 26. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak a 3 jelű terület esetén tartalmaz.

A 26. § (2) bek. szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt területet a 3 jelű termódosításai során sem jelöltünk ki.

A 26. § (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás a 3 jelű terület esetén sem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályai:

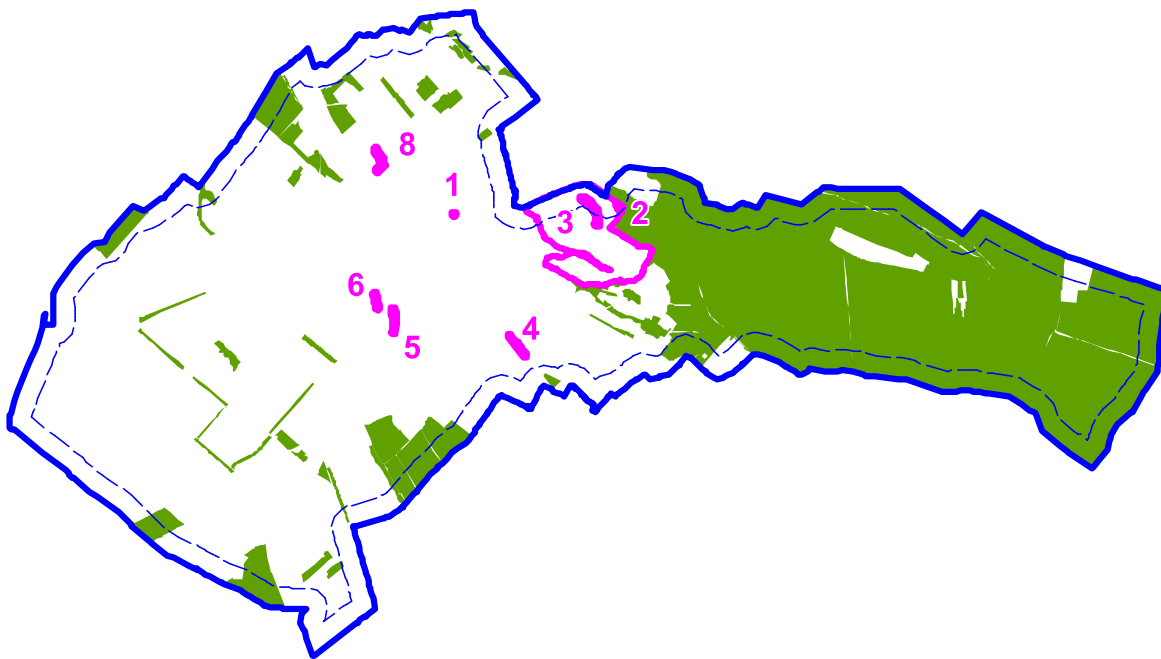
„27.§ (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési 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.

(3) 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.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 27. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

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

Alaptérképi elemek

 Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség**A 3/3. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

- A település több különböző része érintett mozaikosan az erdők övezetével.
- A változással érintett területek közül egyik sem érintett az erdők övezetével.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályai:

„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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.

30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

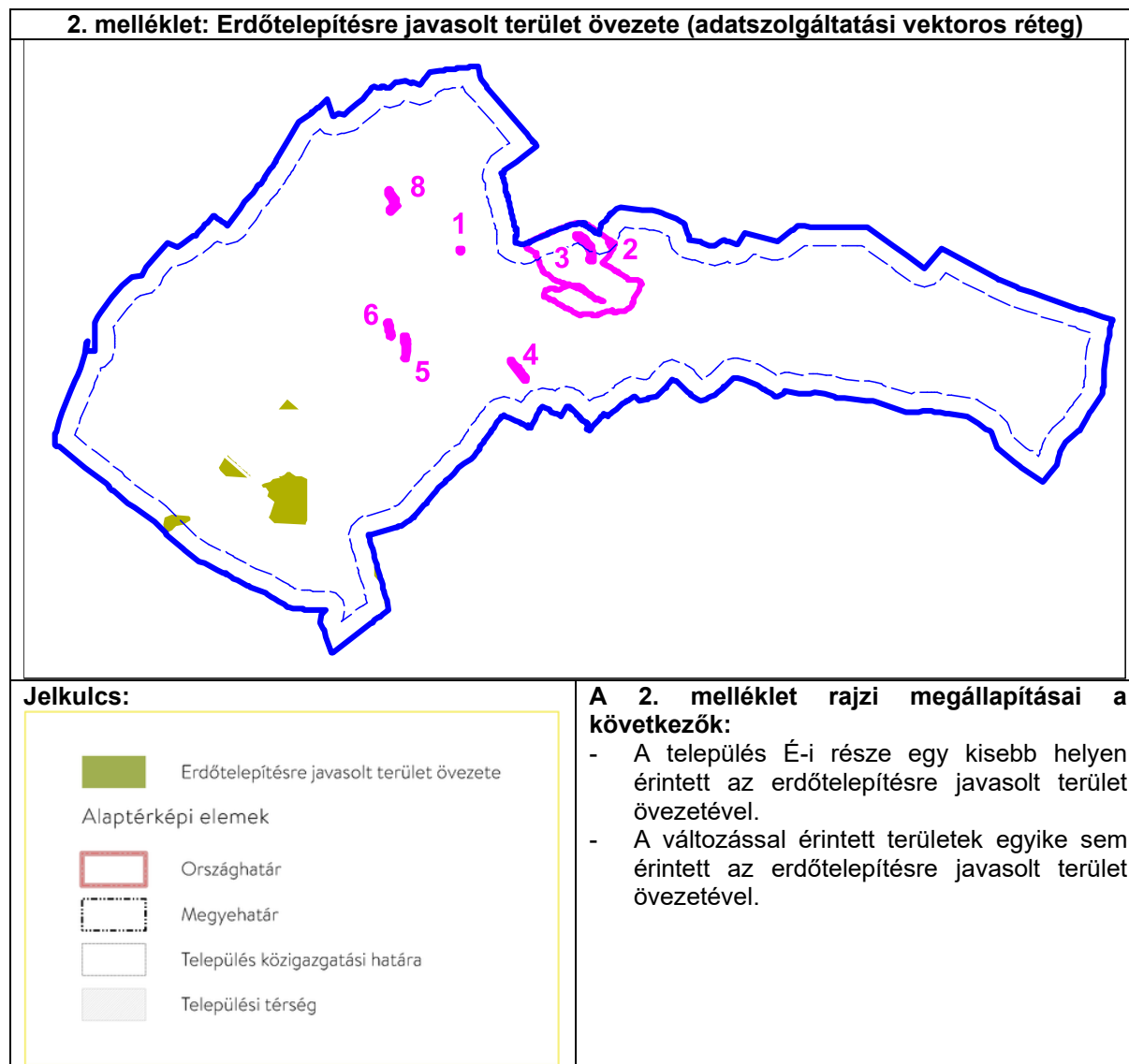
Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 29. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz. Az ezen előírásnak megfelelést az alábbi táblázat adataival igazoljuk.

Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása	(ha)	%
Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.	922,68	-
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	868,85	100,00
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	825,41	95,00



Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	43,44	5,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a mostani módosítással érintett területeken belül	0,00	0,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen	27,74	3,19

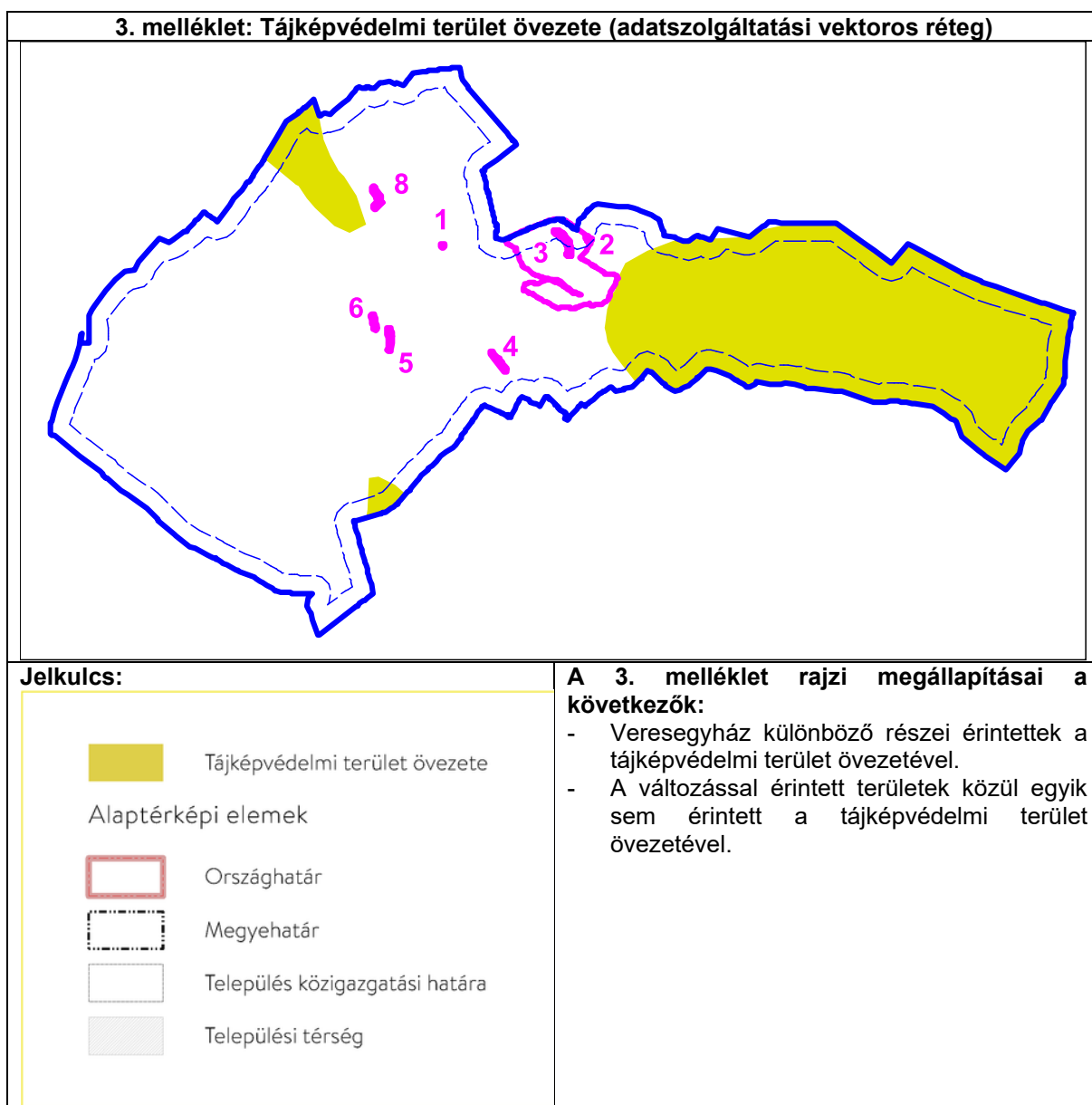
Az MvM rendelet szerinti szabályok.



Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályai:

„3.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 3. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.



Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

„4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemgyűjtéseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

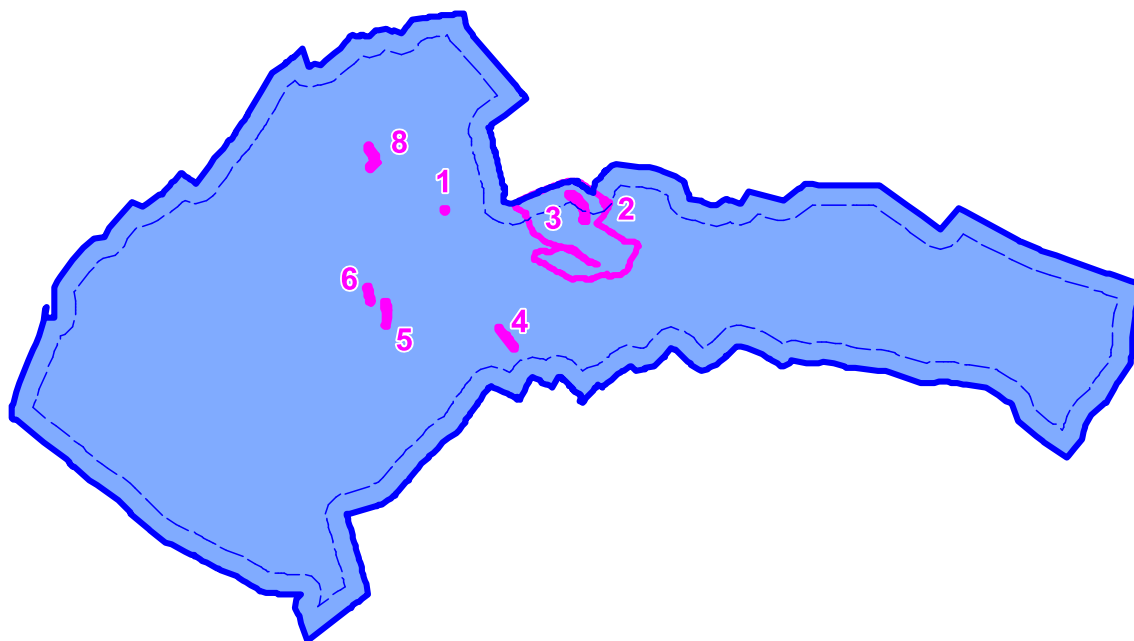
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 4. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.



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



Jelkulcs:

-  Vízminőség-védelmi terület övezete
 Alaptérképi elemek
 Országhatár
 Megyehatár
 Település közigazgatási határa
 Települési térség

A 4. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település egésze érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.
- A változással érintett területek mindegyike érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
 (2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartózkodó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
 (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: Az 5. § szerinti szabályozás úgy érvényesül, hogy Veresegyház hatályos HÉSZ-e már tartalmazza ezen szabályoknak való megfelelést és ezen a mostani tervmódosítás sem változtat.

1.3.2. Kiemelt térségi terv (a BATrT) és az MvM

A tervezés során az OTrT-n túlmenően a BATrT előírásait is figyelembe kell venni. A BATrT Erdőkertesre és Veresegyházra vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek és az egyéb adatszolgáltatások rajzi lehatárolásait) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

Alapadatok

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



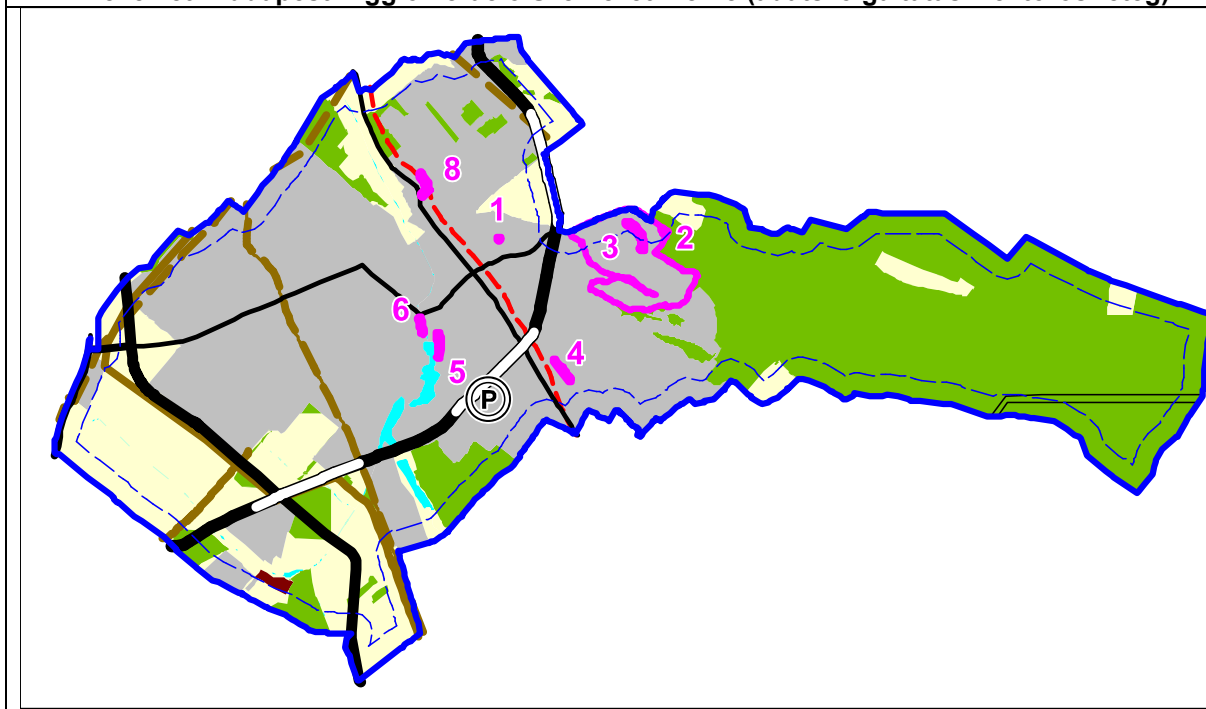
Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolat alapján	Térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Erdőgazdálkodási térség	931,41	32,61
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Mezőgazdasági 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
Összesen:	2856,32	100,00

A település területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat nem készült, mely a fenti adatokat módosítaná. Így a jelenleg hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. jogszabályi rajzlati állapotának megfelelően változtatás nélkül jelenleg is érvényesek az abban foglaltak. A fentiek és az OTTrT alapján a BATrT előírásaiban a vonatkozó legfontosabb közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok a következők:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)	
Mezőgazdasági térségből	mezőgazdasági területbe.	legalább	432,8175
	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb	144,2725

A tervezett új terület-igénybevétel nem történik, így igénybevétel sincs, mely miatt területmérleget kellene készíteni.

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (adatszolgáltatási vektoros réteg)



**Jelkulcs:**

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertös mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (tervezett)
- Kompátkelőhely (meglévő)
- Térségi logisztikai központ (meglévő)
- Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Térségi ellátás: biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátás: biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- Átviteli: befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Térségi csatorna (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Aptérképi elemek

- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal

A 7. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház területei különféle besorolású térségekbe tartoznak. A változással érintett területek közül az 1, 2, 3, 4, 5, 6 és 8 jelű a települési térségbe tartozik.)
- A település területét több meglévő és tervezett közlekedéshálózati elem érinti. A változással érintett területek közül egyiket sem érinti meglévő és tervezett közlekedéshálózati elem
- Veresegyház K-i részén halad át a meglévő 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéki eleme. A változással érintett területeket nem érinti ez az átviteli hálózati elem.
- Veresegyház Ny-i részein halad át a meglévő kőolajszállító vezeték és a meglévő földgázszállító vezeték. A változással érintett területeket nem érintik ezek a vezetéki elemek.

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályai:

„38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, 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 igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39.§ (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testdöntést 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.

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 38. és 39. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályai:

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben 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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertés mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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 rögzítethez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértse társadalmi érdekeket. A területcsere során az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 40. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:



Növekmény típusok	Lehetséges terület-nagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	0,02	legfeljebb: 26,4622	0,00	legfeljebb: 26,4622
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	1,05	legfeljebb: 25,4386	0,00	legfeljebb: 25,4386
A kertés 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 szabályai:

„41.§ (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.
(2) 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.”

A 2018. évi CXXXIX. törvény szövegesen nevesítve az alábbiak szerint érinti a települést:

4/9. melléklet Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek (A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

1. Meglévő földgázszállító vezetékek

	A	B
1.	száma	elhelyezkedése
190.	412–01:	Fót –Veresegyház

9. melléklet Budapesti Agglomeráció területén található térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

7. Térségi jelentőségű P+R parkolók

	A
20.	Veresegyház

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 41. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„43.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:
a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető 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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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.
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.
(3) 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.
(4) 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.
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.”

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 43. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

„44.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben 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.
(2) 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.”

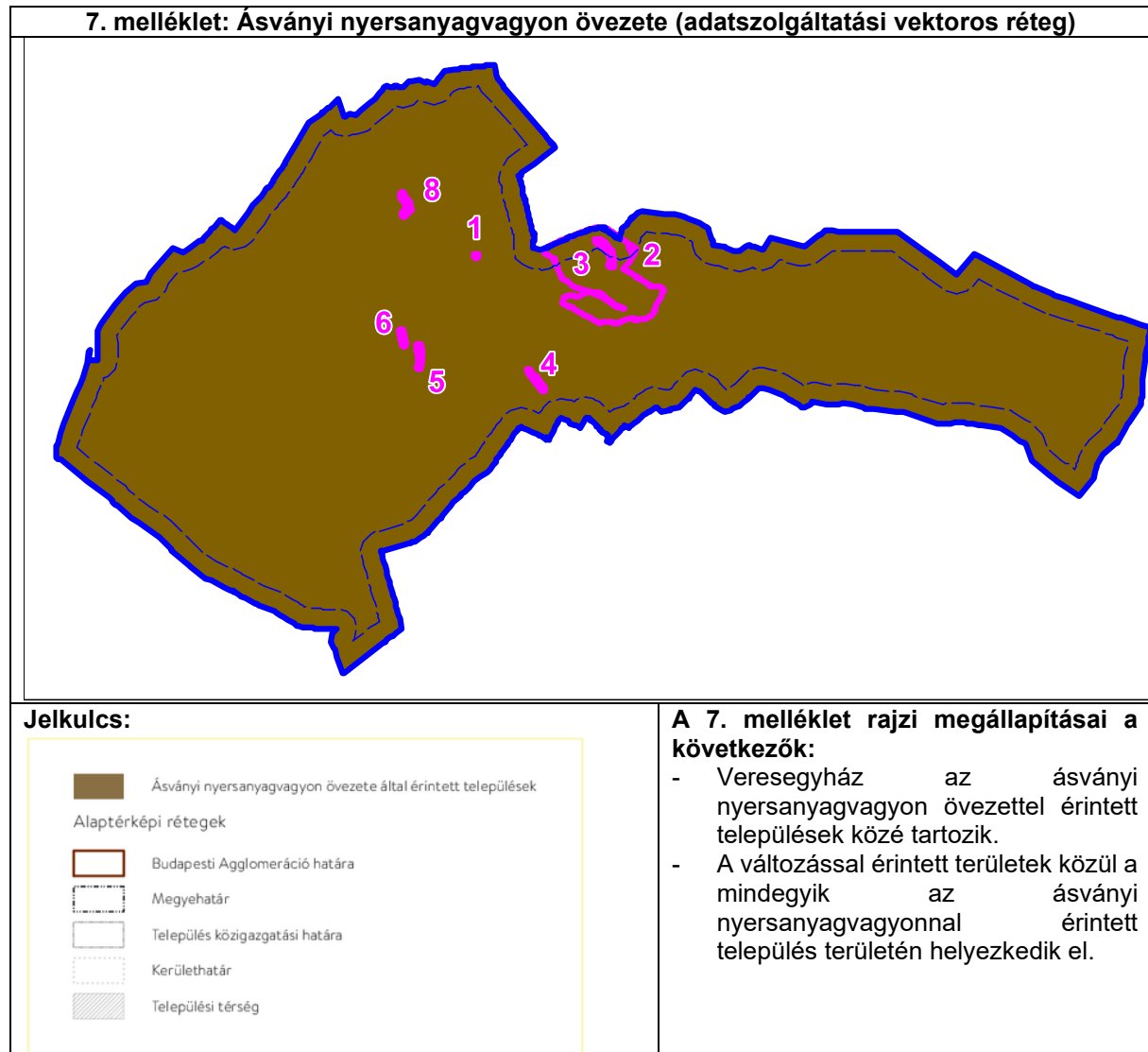


A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 44. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak a 3 jelű terület esetén tartalmaz.

A 44. § (1) bek. szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt területet a 3 jelű termódosításai során sem jelöltünk ki.

A 44. § (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás a 3 jelű terület esetén sem tartalmaz.

Az MvM rendelet szerinti szabályok.

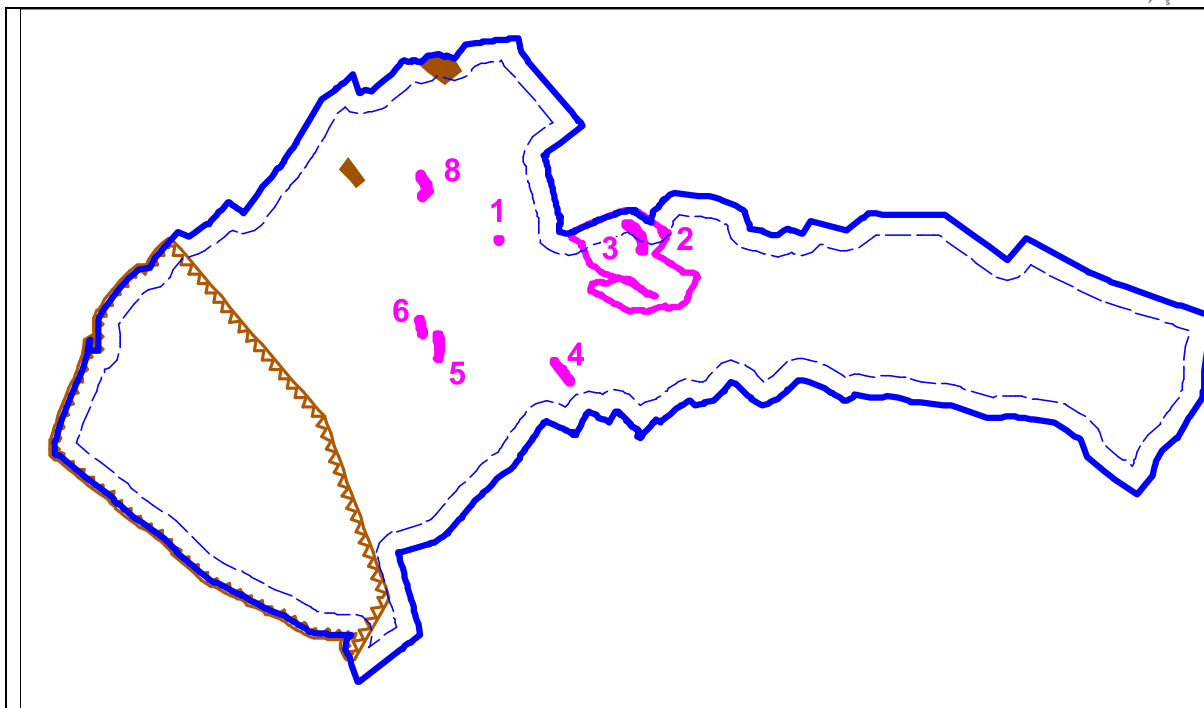


Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályai:

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) 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.”

Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

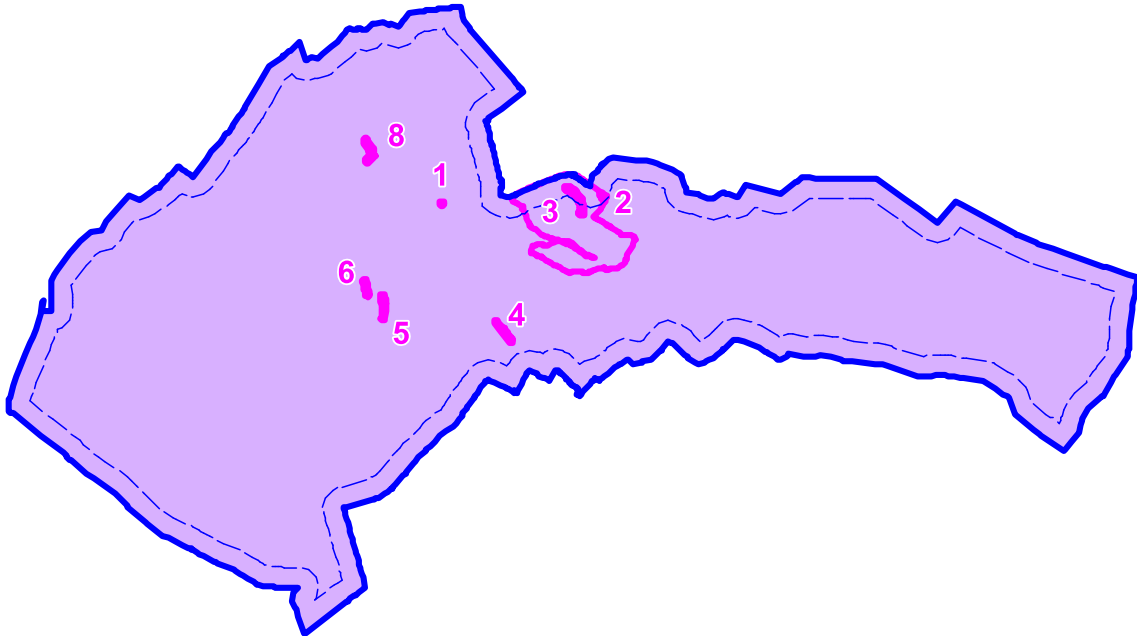
A lentebbi korábbi konkrét szakági adatszolgáltatás alapján egyik módosítási terület sem érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területekkel (barna színnel kitöltött területekkel), melyen a tervezett módosítások így nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését. A Veresegyházi módosítás DNy-i negyede ugyan érintett a szénhidrogén, földgáz bányatelekkel (barna fogazott kontúrú terület), de a tervezett módosítások így sem lehetetlenítik el a szénhidrogén, földgáz nyersanyagvagyon távlati kitermelését. Ezeket az alábbi ábra szemlélteti.



1.3.4. A PMTrT

A tervezés során az OTrT-n és a BATrT-n túlmenően a PMTrT előírásait is figyelembe kell venni. A hatályos PMTrT egyes településekre vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

Mivel Veresegyház a Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért a települést nem érintik a PMTrT térségi szerkezeti terve, valamint a 3.1.-től 3.12-ig tartó rajzi mellékletei rajzolati lehatárolásai. (Értelemszerűen ezekben a témákban az OTrT és a BATrT vonatkozó mellékletei a mértékadók.)

**3.13.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
(adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:****JELMAGYARÁZAT****Szabályozási elemek:**

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település

Alaptérképi elemek:

országhatár
megyehatár
BATrT határa
települési közigazgatási határ
települési terület
gyorsforgalmi út
főút
társégi összekötő út
mellékút

Adatszolgáltató:

- Pest Megyei Önkormányzat

Alaptérkép:

- állami alaptérképek felhasználásával készült,
- adatszolgáltató: BFKH-PTF,
- adatszolgáltatás sorszáma: 101.

A 3.13.1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház érintett az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével.
- A változással érintett területek közül mindegyik érintett az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével.

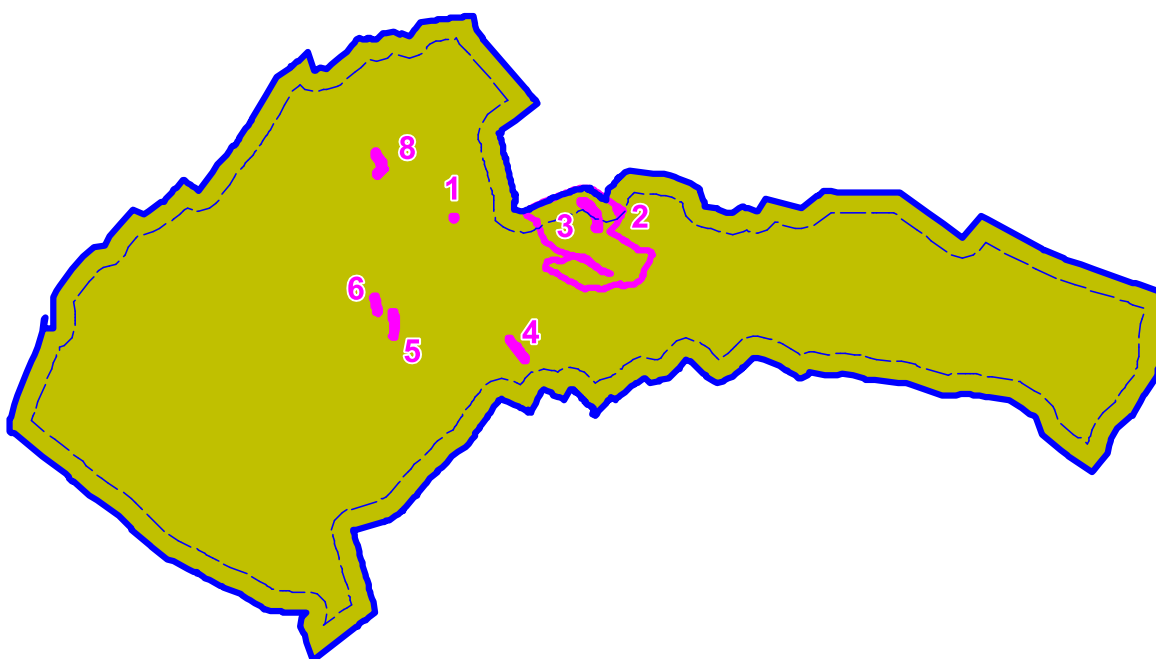
A PMTrT Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„8. § 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 területtől 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.”

A PMTrT innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 8. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.



3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:

JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

- Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

Alaptérképi elemek:

- országhatár
- megyehatár
- BATrT határa
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi összekötő út
- mellékút

Adatszolgáltató:

- Pest Megyei Önkormányzat

Alaptérkép:

- állami alapadatbázisok felhasználásával készült,
- adatszolgáltató: BFKH-FTF,
- adatszolgáltatás sorszáma: 101.

A 3.13.3. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház érintett a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével.
- A változással érintett területek közül mindegyik érintett a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével.

A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„10 § 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.”

A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 10. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás nem tartalmaz.

1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A termódosításoknak összhangban kell lenniük a hatályos településfejlesztési koncepcióval is. A hatályos 227/2022.(IX.7.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció friss, új koncepció. A koncepcióban megfogalmazott alábbi átfogó célok közvetlen, vagy közvetett érvényesülését kell elősegítenie és segítik elő a mostani termódosítások:

- Átfogó cél: A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja
 - Koordinált és visszafogott növekedés, a népességszám stabilizálása
 - Ingatlanpolitika a kontrollált növekedés érdekében
- Átfogó cél: Intézményi fejlesztések, a település ellátórendszereinek javítása
 - Az intézményhálózat kapacitásainak bővítése és az ellátás minőségi fejlesztése
 - Az életminőséget javító infrastrukturális fejlesztések



- A város úthálózatának tehermentesítése a közlekedési kapcsolatok javításával
 - Rekreatív lehetőségek bővítése és a turisztikai helyszínek fejlesztése
3. Átfogó cél: A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése
- Gazdasági célú területek bővítése, a helyben foglalkoztatás növelése további munkahelyteremtéssel
 - A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése
4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat
- Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása
 - Városias arculatfejlesztés

Fentiek alapján a tervi megoldások és Veresegyház hatályos településfejlesztési koncepciója között összhang van. Ezt igazolja, hogy a koncepció átfogó céljaival való összevetethetőség alapján az SZT-n és HLSZ-en elvégzett módosítások az alábbi fő típusokba tartoznak, jelölve, hogy mely koncepciók célok teljesüléséhez járulnak hozzá:

Koncepciók cél fenti sorszáma	A koncepciók céllal összhangban lévő SZT módosítások jelei
1.	1, 2, 6 és 8
2.	5
3.	4
4.	3 és a HÉSZ szöveges módosítása

A fentiekben kivonatolt elemek részletes kifejtése több oldalon keresztül történt meg a koncepció vonatkozó részében. Ennek megismétlésétől e helyen eltekintünk. Ettől függetlenül azonban a településrendezési javaslatok ismeretében összefoglalóan megállapítható, hogy az egyes konkrét módosítások összhangja biztosított a fentiekben megismételt átfogó célokkal is.

Veresegyház Város 169/2022.(VI.21.) sz. határozattal jóváhagyott hatályos integrált településfejlesztési stratégiájának megállapításai jelenleg is helytállóak. Ezzel a most tervezett tervi változtatások összhangban vannak. A stratégia jövőképe:

„Veresegyház Város a dinamikus demográfiai növekedés periódusát követően a hightech ipari termelés jóvoltából sokszínű helyi munkalehetőséggel rendelkező, a fiataloknak, családoknak és az idős korosztályok tagjai számára széleskörű és magas minőségű humánszolgáltatásokat nyújtani képes település, amelyre a demográfiai megnyugvás és a minőségi, szolgáltatásokban és ezen belül egyre nagyobb arányban a hatékony digitális szolgáltatásokban való növekedés jellemző. A fővárosi agglomerációban elhelyezkedő város kiváló külső és belső infrastrukturális kapcsolatokkal rendelkezik mind köz- és vasúton, úgy gazdasági, mint társadalmi kapcsolatai gyümölcsözők. A helyi népesség valamennyi korosztálya számára minőségi szabadidő-eltöltési lehetőségeket képes nyújtani, ideértve a természetközeli szabadidő-eltöltést és parkokat, sportolási és kulturális lehetősége széles skáláját is. Veresegyház szegregációtól mentes, inkluzív település, ahol a különböző társadalmi rétegekből származó, eltérő etnikai és vallási csoportok tagjai egymásra odafigyelve és nyitottan vesznek részt a közéletben és élnek hétköznapijait. A város a zöld forradalom egyik regionális éllovasa, amely a rendelkezésére álló fenntartható energiaforrásokkal jól gazdálkodva minimalizálja a városi intézmények ökológiai lábnyomát, megőrizve épített és természeti értékeit.”

A tervezett módosítások lokális jellegű módosítások, melyek közvetlenül, vagy áttételesen a fenti stratégiai jövőkép megvalósulását szolgálják

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások összességében kis kiterjedése és alacsony fokú települési jelentősége miatt mind a koncepció, mind a stratégia elvárásainak megfelelnek a most tervezett módosítások.

1.5. Művi értékvédelem (műemlék, régészet)

A tervezett módosítások közül egyik sem terjed ki sem műemléki védelemmel érintett építményre, ingatlanra vagy területre. A módosítások a 4 jelű kivétellel régészeti szempontból regisztrált területet, azaz lelőhelyet nem érintenek. Emiatt és a módosítások jellege miatt szükségtelen az érvényes örökségvédelmi hatástanulmány 68/2018.(II.20.) Korm. Rendeletnek megfelelő módosítása elkészítése.



2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezés, zöldfelület és környezetvédelem

2.1.1. Vizsgálat és javaslat

A településrendezési eszközök jelen módosítással érintett – a város belterületén elhelyezkedő – területei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Szerkezeti terve alapján települési térségbe soroltak.

Jelen módosítás során 7 db területen történik kisebb léptékű eseti módosítás önkormányzati kezdeményezésre a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében, jellemzően a meglévő állapotnak és a földhivatali állománynak való megfelelés érdekében.

A tervmódosítás tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontú vizsgálata és javaslata területenként kerül bemutatásra az alábbiakban.

1. számú terület: A Tompa Mihály köznél a 299/2 hrsz terhére új szabályozással a 305/1 hrsz lakótelek magába foglaló kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolás hozzáigazítása a közterületi ingatlanra ráépült meglévő épülethez.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A 305/1 hrsz lakótelek a belterület központjában helyezkedik el a Batthyány utcai temető nyugati határát képező Tompa Mihály köz (299/2 hrsz) és Tompa Mihály utca (321/1 hrsz) sarkán. A saroktelken álló lakóház már több mint két évtizede épült.

A 305/1 hrsz lakótelek a földhivatali nyilvántartás alapján művelés alól kivett lakóház, udvar, a Tompa Mihály köz (299/2 hrsz) lakóház, közterület.

A földhivatali nyilvántartásban lévő telek- és épületállomány nem igazodik egymáshoz, a lakóépület kilóg a telekről, amint azt az ábra mutatja.



A módosítással érintett terület közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A módosítással érintett terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség. A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A hatályos szabályozási terven a földhivatali telekállománynak megfelelően a Tompa Mihály köz (299/2 hrsz) KÖu-1 jelű közúti közlekedési terület övezetbe, a 305/1 hrsz telek Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás a Tompa Mihály köz (299/2 hrsz) és a 305/1 hrsz lakótelek közös telekhatárának rendezése érdekében történik, amely során a földhivatali nyilvántartás alapján a lakóépület teljes egészében kertvárosias lakóterületként kerül kiszabályozásra a 299/2 hrsz terhére.

A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

2. számú terület: A Hegyek nevű városrész területén 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 hrsz telekrészeinél építési övezeti határhelyesbítés a kialakult telekhatárokhöz igazítással.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

Az érintett ingatlanok a Hegyek nevű városrész területén helyezkednek el az Eresztvény utca Hordó utca – Páskom utca közötti szakaszán, illetve a Donga utcában. A lakóterületi környezetben elhelyezkedő Eresztvény utca menti szélső telkek – két telek kivételével – a szomszédos lakótelek



zöldfelületként kialakított részeként kerítéssel körbekerítettek. A Donga utca két oldalán elhelyezkedő 6902/27 hrsz és 6902/31 hrsz telkek nincsenek bekerítve, széles előkertként funkcionálnak. Az érintett telkek zöldfelületi borítottsága jellemzően magas.

A földhivatali nyilvántartás alapján az Eresztvény utca menti telkek művelés alól kivett beépítetlen területek, a különálló Donga utcai telek „lakóház, gazdasági épület, udvar”. Az érintett ingatlanok természetes személy tulajdonában vannak.

Az érintett ingatlanokat védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti. Környezetükben, a Donga úti lakóterülettől keletre lévő külterület a tájképvédelmi terület övezetével és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett.

A módosítással érintett terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség. A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A hatályos szabályozási terven az érintett ingatlanok KÖu-1 jelű közúti közlekedési terület övezetbe soroltak.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás során a Hegyek nevű városrész területén az Eresztvény és a Donga utcánál lévő 6953/1-2, 6937/1-3, 6902/31, 6902/27-28 és 6907/2 hrsz telkek esetében az Lke-6 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóterület és a KÖu-1 jelű közúti közlekedési területek határvonalának kiigazítása történik a meglévő állapotnak megfelelően.

A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

3. számú terület: A HÉSZ Lke-6 és Lke-7 övezetben (a Hegyek és Harmatok területén) a szabályozási tervlapon szereplő építési vonalak törlésre kerülnek.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A módosítással érintett területet képező Lke-6 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt telkek a Hegyek nevű városrész területén helyezkednek el belterületen, a Hegyalja utca – Zsellérföldi út – Erdőkertessel közös közigazgatási határ mentén. A lakóterület az elmúlt két évtizedben sűrűn beépült.

A terület kertvárosias jellegének köszönhetően a zöldfelületi borítottsága viszonylag magas. Több telek szépen fejlett fás növényállománnyal rendelkezik.

A földhivatali nyilvántartás alapján a módosítással érintett területet alkotó telkek mindegyike művelés alól kivett terület: lakóház, udvar, gazdasági épület, beépítetlen terület. Az érintett ingatlanok természetes személy tulajdonában vannak.

Az érintett ingatlanokat védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti. Környezetükben, a Donga úti lakóterülettől keletre lévő külterület a tájképvédelem övezetével és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett.

A módosítással érintett terület a keleti határán kismértékben érintett a tájképvédelmi terület övezetével és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével. Továbbá az E-TÉR szakági adatszolgáltatás alapján a módosítással érintett terület Szőlőfűrt utca menti telkek egy része a borszőlő termőhelyi kataszter II. osztályú területeihez tartozó földrészletekként jelöltek.

A módosítással érintett terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség. A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A módosítással érintett ingatlanok Lke-6 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe soroltak.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás során a Hegyek és Harmatok nevű városrészek területén az Lke-6 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlanokra jelölt építési vonalak – tekintettel a nagyarányú beépítettségre – törlésre kerülnek.

Jelen módosítás szempontjából a borszőlő termőhelyi kataszter II. osztályú területi kijelölés nem releváns, mivel nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

4. számú terület: Gödöllői utcánál a korábban tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az építési övezetnek a meglévő telekhatárhoz igazítása.



Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A módosítással érintett terület a belterület déli részén helyezkedik el a Széchenyidomb nevű városrész és a gazdasági területek határán, a Csokonai utca déli oldalán fekvő lakótelkek telekvégében, ahol egykor a Veresegyház – Gödöllő helyiérdekű vasútvonal nyomvonala húzódott.

Az 1970-ben felszámolt vasútvonal pályáját elbontották, a nyomvonal területén az évtizedek alatt szépen kifejtett ligetes növényzet települt.

A földhivatali nyilvántartás alapján a módosítással érintett ingatlanok művelés alól kivett területek: az egykori vasútvonal 981/2 hrsz telke „közforgalmú vasút”, a tőle délre fekvő telkek „beépítetlen területek” vagy „lakóház, udvar, gazdasági épület” besorolásúak, illetve a 981/57 hrsz közterület.

A módosítással érintett terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A módosítással érintett terület gazdasági terület környezetében helyezkedik el, de környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A módosítással érintett, a hatályos szabályozási tervben Gksz-1 jelű gazdasági területként meghatározott ingatlanok északi telekvégei az egykori vasútvonal 981/2 hrsz telkével azonos KÖu-1 jelű közúti közlekedési terület övezetbe soroltak.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás során a hatályos tervben a KÖu-1 jelű 981/2 hrsz közúti közlekedési terület szélesítését előírányzó szabályozási vonal törlésre kerül, és az érintett telekrészek a meglévő állapotnak megfelelően Gksz-1 jelű gazdasági terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

5. számú terület: A strand környezetében a korábban tervezett szabályozási vonal megszüntetése mellett az övezeteknek a meglévő telekhatárokhoz igazítása.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A módosítással érintett terület a belterület központjában helyezkedik el az Öreg-tó keleti oldalán a Találkozók útja és a strand (1869/5, 8 hrsz) területét érintően a Mézesvölgy nevű városrészben az Ady Endre utca és Szabadság utca között.

A földhivatali nyilvántartás alapján a Találkozók útja (1869/9 hrsz) közterület, a strand (1869/5, 8 hrsz) telkei „strandfürdő, üdülő épület, egyéb épület” besorolásúak.

A homokos strand területén az út felőli telekhatár mentén fasor húzódik.

A módosítással érintett területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti. A környezetében fekvő Öreg-tó többszintű védelemmel érintett: ökológiai hálózat mindhárom övezetével (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és „ex lege” védett lápterület.

A módosítással érintett terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A módosítással érintett területek részben Vt-11 jelű vegyes terület építési övezetbe, részben KÖu-1 jelű közúti közlekedési terület övezetbe soroltak.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás során egyrészt a hatályos tervben a KÖu-1 jelű 1869/9 hrsz közúti közlekedési terület 11 m szabályozási szélességben meghatározott szélesítését előírányzó szabályozási vonal törlésre kerül, és az érintett telekrészek a meglévő állapotnak megfelelően a KSr-1 jelű különleges strandfürdő terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra, másrészt a meglévő állapot szerint a Találkozók útja hatályos tervben Vt-11 jelű telekrész a KÖu-1 jelű közúti közlekedési terület övezetre módosul.

A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

6. számú terület: A Patak utcánál a 3658/1, 3673, 3676, 3677, 3678/1 és a 3685/1 telekrészeinél építési övezeti határhelyesbítés elvégzése a kialakult telekhatárokhoz igazítással.



Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A módosítással érintett terület a belterület központjában helyezkedik el az Öreg-tótól északra, a Búcsú teret nyugatról határoló Patak utca mentén a Táborhely nevű városrészben.

A kertvárosias lakóterület előtt a Patak utca mentén széles gyepes előkert húzódik, amely a közösségi célokat szolgáló Búcsú tér mentén parkolóként szolgál.

A módosítással érintett területet alkotó telkek a földhivatali nyilvántartás alapján művelés alól kivett területek „lakóház, udvar” besorolással, a Patak utca (1869/6 hrsz) „helyi közút”.

A módosítással érintett területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti. A környezetében fekvő Öreg-tó többszintű védelemmel érintett: ökológiai hálózat mindhárom övezetével (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és „ex lege” védett lápterület.

A módosítással érintett terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A módosítással érintett lakóterületek Lke-4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe a Patak utca KÖu-1 jelű közúti közlekedési terület övezetbe soroltak.

A módosítással érintett terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség. A módosítással érintett terület a Búcsú téren elhelyezett szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolságába esik, egyéb környezetvédelmi korlátozás nem érinti.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás során a Patak utca menti lakóterületeket érintően korrigálásra kerül a kertvárosias lakóterület építési övezet és a közúti közlekedési terület övezetének határvonala a meglévő földhivatali telekállománynak és a meglévő állapotnak megfelelően. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

8. számú terület: A Fővégen korábban tervezett lakóutca szabályozás nagy részének törlése a 114, 116, 118-122, 126/2 és 170-174 hrsz telkeket érintően.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A módosítással érintett terület a belterület északi részén, a Fővég nevű városrészben helyezkedik el a Lévai utca és a Fő út közötti tömbben. A falusias lakóterület környezetében dél felől lakóterületek, északi és nyugati irányba vegyes intézményi és gazdasági területek húzódnak.

A lakótelkek szépen fejlett faállománya növeli a zöldfelületi borítottságot.

A módosítással érintett területet alkotó telkek művelés alól kivett területek, a földhivatali nyilvántartás alapján részben „beépítetlen területek”, részben „lakóház, udvar” besorolásúak.

A módosítással érintett terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A módosítással érintett terület gazdasági terület környezetében helyezkedik el, de környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség. A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

A módosítással érintett telkek részben Lf-1 és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetbe, míg az érintett falusias lakóterület feltárása céljából a Lévai utca és a Fő utca között kiszabályozott terület KÖu-1 jelű közúti közlekedési területbe soroltak.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

Jelen módosítás során a Lévai utca és a Fő utca között KÖu-1 jelű közúti közlekedési területként kiszabályozott terület a szomszédos ingatlanokkal azonos Lf-1 és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.



2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvénnyel összhangban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján:

„18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

....

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

Mivel a mostani tervmódosítás során településszerkezeti terv módosításra és ezzel együtt új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a fenti előírás alapján ebben az esetben biológiai aktivitás érték változást nem kell számítani.

2.3. Közlekedés

Az alábbiakban módosításonként külön-külön mutatjuk be az egyes módosítások közlekedési vonatkozásait -, ha vannak ilyenek-.

1.számú terület

A Tompa Mihály köz (Temető köz) a Tompa Mihály utca felé egyirányú, megfelelő aszfalt burkolattal kiépített kiszolgáló út. A Tompa Mihály utca kétirányú forgalmú, a két kiszolgáló út csatlakozása alkalmas a kis forgalom lebonyolítására, a közterület bővítésére nincs szükség.

Az utcákban kiépített járda nincs, a Tompa Mihály utcában a gyalogosok zóldsávban kerülnek ki a jármű forgalmat, a köz vegyes használatú.

2.számú terület

Az Eresztvény utca kétirányú forgalmú aszfalt burkolatú gyűjtőút, a jelenlegi ki nem épített járda megvalósíthatóságát meglévő közterületi szélesség biztosítja, a bővítésre kijelölt telkek közterületi igénybevétele nem szükséges. A Donga utca aszfalt burkolatú vegyes használatú kiszolgáló út, a célforgalom lebonyolítására alkalmas, a közterület bővítése indokolatlan.

4.számú terület

A Gödöllői utca gazdasági terület kiszolgálását biztosító zsákutca. A kiszolgált telephelyhez bevezető szakasza az összes telek megközelítését biztosítja. A tömb ÉK-i oldalán lévő közterület volt vasútvonal telke, a telkek kiszolgálásához bővítése nem szükséges.

5.számú terület

A Találkozó útja (Tópart utca) biztosítja a Veresegyházi tó keleti oldalának megközelítését, a közterületnek a tó felé kijelölt bővítés nem szükséges.

6.számú terület

A Patak utca a Veresegyházi tó nyugati oldalán kijelölt gyűjtőút, 2x1 sáv, bővítése nem szükséges, járda kiépítésére a meglévő közterület megfelelő.



8.számú terület

A Fő út és Lévai utca közötti tömb feltárására tervezett kiszolgáló utca szabályozása nem indokolt, mivel az úttal megközelíthető telkek kialakítására nem kerül sor. A Lévai utca felőli (9636/1 hrsz.) zsákutca kiépítetlen, összekötése a Fő úttal nem szükséges.

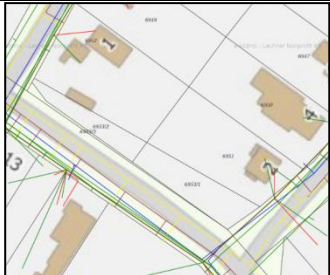
2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés

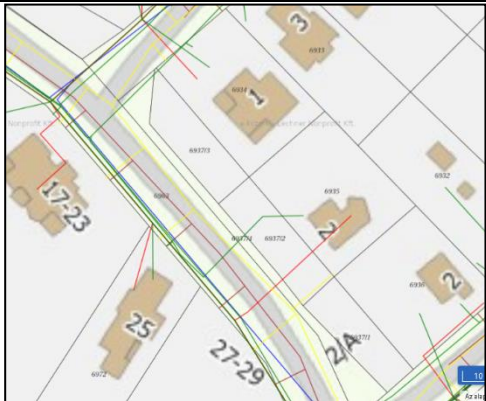
Az alábbiakban módosításonként külön-külön bemutatjuk az egyes módosítások közműellátási vonatkozásait -, ha vannak ilyenek -, és az E-közmű nyilvántartás vonatkozó rajzi kivonatait.

1.számú terület

	A módosításnak közműszempontú akadálya nincs.
--	---

2.számú terület

	Az E-közmű nyilvántartás alapján 6953/1-2 hrsz-ú telkeknél közműérintettség nincs, a módosításnak közműszempontú akadálya nincs.
---	--

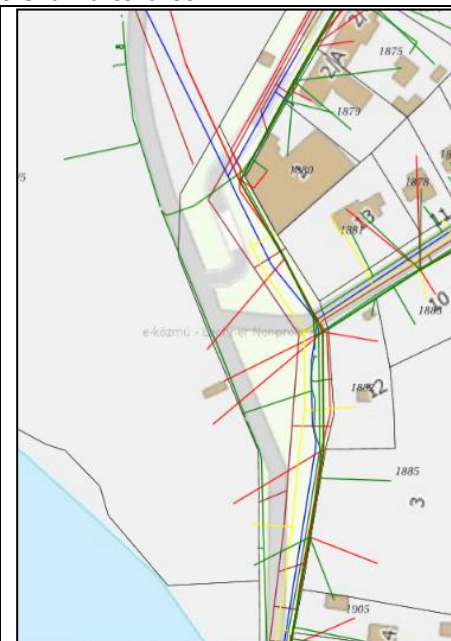
	A 6937/1-3hrs-ú telkek közül a 6937/2 hrsz-ú teleknél merül fel közműérintettség. A módosítással a 6935 hrsz-ú telek közterületi kapcsolata megszűnik, miközben annak közműbekötéseit jelenleg a 6937/2 hrsz-ú telken keresztül építették ki. A módosítás csak úgy valósítható meg, ha a 6935 hrsz-ú ingatlan számára a 6937/2 hrsz-ú telekből kiszabályozásra kerül egy közút, amelyen szabályozási szélességén belül a 6935 hrsz-ú telek közműbekötéseinek nyomvonala átépíthető, vagy a 6935 és a 6937/2 hrsz telekegyesítésre kerül, melynek révén így a 6935 hrsz ingatlan közterületi kapcsolattal rendelkezik. E tervmódosítás ez utóbbi telekegyesítési feletételezés alapján készült el. Amennyiben a 6935 hrsz-ú telek meglévő közműbekötései (földkábelben kiépített kifestőszűrszerű villamosenergia- és hírközlési hálózati bekötés, valamint középnyomású földgázbekötés) nem kerülnek átépítésre, azokra a 6937/2 hrsz-ú teleknél vezeték jogi,
---	--



	vagy szolgalmi jogú bejegyzéséről gondoskodni kell. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a vezetékjoggal, vagy szolgalmi joggal védett sávban minden nemű tevékenységet a szolgalmi, illetve vezetéki joggal rendelkezővel szükséges egyeztetni és csak annak hozzájárulásával szabad azt elvégezni.
	A 6902/31 hrsz-ú telek területét északon az E-közmű nyilvántartás szerint oszlopon vezetett, míg déli sarkát pedig alépítményben kiépített hírközlési hálózat érinti. Amennyiben a közút átsorolása történik kertvárosias lakóterület övezetbe, akkor a földhivatali övezet-módosítás során az ott haladó közműhálózatok szolgalmi jogi bejegyzéséről gondoskodni kell. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szolgalmi joggal védett sávban minden nemű tevékenység végzése a szolgalmi joggal rendelkezővel történt egyeztetés és annak hozzájárulásával történhet.
	A Donga utcában található 6902/27-28 hrsz-ú telkek övezeti átsorolásnak közműszempontú akadálya nincs. A 6902/27 hrsz-ú ingatlan szennyvízbekötése kiépült, a 6902/28 hrsz-ú telek területét pedig érinti oszlopon kiépített hírközlési hálózat nyomvonala.
	A 6907/2 hrsz-ú teleket érintő módosításnak közműszempontú akadálya nincs.

**4.számú terület**

A módosításnak közműszempontú akadálya nincs.

5.számú terület

Az E-közmű nyilvántartás alapján a strand előtt elhaladó Találkozások útjának nyugati oldalával párhuzamosan alépítményben kiépített hírközlési földkábel halad. A módosítás során annak nyomvonalára szolgalmi jogi bejegyzés szükséges.



6.számú terület



Az E-közmű nyilvántartás szerint a Patak utcánál a 3658/1, 3673, 3676, 3677, 3678/1 és a 3685/1 hrsz-ú telekreszeinél a jelenleg kivett közútként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú terület módosítással érintett szakaszán kífeszültségű oszlopson vezetett villamosenergia hálózat rajta közvilágítási lámpatestekkel és föld feletti kiépítésű hírközlési hálózat nyomvonala halad, valamint középnomású földgázvezeték került kiépítésre az utca nyugati oldalán.

Az utcaszakaszt a telkek irányába több helyen meglévő közüzemű szennyvízcsatorna bekötővezeték keresztezi, ahol a szennyvízbekötések aknáit a telekhatáron építették ki.

Amennyiben a későbbiekben esetleg közút átsorolása történik kertvárosias lakóterület övezetbe, akkor a földhivatali övezet-módosítás során az ott haladó közműhálózatokra vezeték jogi, vagy szolgalmi jogú bejegyzésről gondoskodni kell. Jelen módosítás azonban nem ezt tartalmazza, hanem valójában csak a meglévő lakótelkek K-i határáig terjed ki a tervezett átsorolás. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a vezetékjoggal, vagy szolgalmi joggal védett sávban minden nemű tevékenységet a szolgalmi, illetve vezeték joggal rendelkezővel szükséges egyeztetni és csak annak hozzájárulásával szabad azt elvégezni. Továbbá fontos megjegyezni, hogy a közműszolgáltatók díjelszámolása a közterület és a magánterület határán, attól maximum. 1 m-re a magánterületen belül kialakított mérőhelyénél történik. A módosítással érintett utcaszakaszon a meglévő szennyvízbekötő aknák és mérőhelyek, valamint földgáz bekötések a telekhatártól több mint 1 m-es távolságra kerülnek. Ezt a szolgáltatókkal egyeztetni szükséges, és amennyiben ehhez nem járulnak hozzá, úgy a mérők, azaz elszámolási pontok áthelyezése, átépítése válik szükségessé.



3. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Környezeti értékelés

A beérkezett észrevételek ismeretében, az Önkormányzat a jelen módosítási szándékokkal kapcsolatban nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, melyről külön döntést hozott (terviratok között csatolva).

3.2. Területi hatásvizsgálatok

A településszerkezeti tervben dokumentálásra került jelen tervmódosítási megoldások nem tették szükségessé a tervezés folyamatát megelőző ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat lefolytatását, illetve ún. térségi terület-felhasználási engedélyek beszerzését.



VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZ



TERVIRATOK

- 240/2025. (VI.25.) KT. határozat a TSZT HÉSZ és SZT módosítás általános szükségességéről (1 oldal)
- 267/2025. (IX.10.) KT. határozat a TSZT HÉSZ és SZT módosítási feladatok két tervezési ütemben való elkészíthetőségéről (1 oldal)
- Főépítési feljegyzés a tervi tartalomról (1 oldal)
- 387/2025. (XII.17.) KT. határozat egyes TSZT HÉSZ és SZT módosítási feladatok rövid eljárásban való egyeztetéséről és a főépítési feljegyzés elfogadásáról (1 oldal)
- 8/2026. (I.28.) KT. határozat a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről (1. oldal)
- 9/2026. (I.28.) KT. határozat a tervezés folytathatóságáról és partnerségi egyeztetésre bocsáthatóságáról (1. oldal)
- Polgármesteri döntés a terv partnerségi egyeztetésének lezárásáról a tervezés folytatásáról (1. oldal)



K I V O N A T

**Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. június 25-én megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

240/2025.(VI.25.) Kt. határozat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel kösse meg a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési szerződést.
- 3.) A Képviselő-testület hozzájárul a Veresegyház Város Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához szükséges eljárás lefolytatásához.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Kmf.

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2025. június 25.





K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 10-én megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

267/2025.(IX.10.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja a Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv módosítására vonatkozó, a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. –vel kötött érvényes 1439 projektszámú szerződés módosítását.
A módosítással a szerződés az elvégzendő feladatokra vonatkozóan tartalmilag kibővítésre kerül, és a tervezési munka szakaszolva, két teljesítési-tervezési ütemre kerül megbontásra az alábbiak szerint:
 - I. ütem: az időbeli prioritást élvező és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § szerinti rövid eljárásban végrehajtható módosítási feladatokra (várhatóan 19 pontban a szabályozási vonalak módosítása, valamint kisebb korrekciók) készül el egy önálló tervdokumentáció,
 - II. ütem: a fennmaradó ügyekre vonatkozóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás lefolytatásához készül el egy önálló tervdokumentáció.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerint módosított tervezési szerződés megkötésére.
3. A Képviselő-testület hozzájárul a Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv módosításához szükséges eljárás I. ütemű rövid és II. ütemű teljes eljárásban történő lefolytatásához.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Kmf.

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2025. szeptember 10.

dr. Kiss Béláné
jegyző



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.


Veresegyház város főépítésze

✉ 2112 Veresegyház, Fő út 35.

Főépítési Kabinet
☎ +36-28-588-607
www.veresegyhaz.hu

📄 KRID: 309048361 VHAZPH



K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 17-én megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

387/2025.(XII.17.) Kt. határozat:

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 Órbottyáni 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

Kmf.

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelesül: Veresegyház, 2025. december 17.



**K I V O N A T**

**Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 28-án megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

8/2026.(I.28.) Kt. határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó 1. tervezési ütemre (rövid eljárás lefolytatásához) vonatkozóan a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint. A Képviselő-testület a döntés meghozatalánál figyelembe vette, hogy a településrendezési eszközök módosítása során a megkeresett hatóságok nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2026. január 28.

Székelyné Szabó Andrea
jegyző





K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 28-án megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

9/2026.(I.28.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó 1. tervezési ütem (rövid eljárás lefolytatásához) a PESTTERV Kft. által 2026. januárban elkészített I. fázisú, munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldásokat.
2. A Képviselő-testület az előbbiekkkel összefüggésben úgy határoz, hogy Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó 1. tervezési ütem (rövid eljárás lefolytatásához) a PESTTERV Kft által 2026. januárban elkészített I. fázisú, munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldások megfelelőek, a terv továbbdolgozásra alkalmas. A tervezés a következő tervezési és egyeztetési fázisba léphet.
3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a továbbtervezés során a tervi megoldásokon további módosítás nem szükséges.
4. A Képviselő-testület kéri a tervezőt, hogy a tervezést a fentiek figyelembevételével mielőbb folytassa, továbbá engedélyezi, hogy az ennek megfelelően elkészített tervek 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített partnerségi egyeztetése megkezdhető.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy e tervmódosítással összefüggésben, a partnerségi egyeztetés során a tervmódosításra vonatkozóan beérkezett észrevételekre adott és indoklással ellátott válaszával, valamint döntésével a partnerségi egyeztetést lezárja, továbbá a terv záró egyeztetési szakaszát kezdeményezze.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.
jegyző

Cserháti Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2026. január 28.

Székelyné Szabó Andrea
jegyző





Veresegyházi Polgármesteri Hivatal



Ügyiratszám: K/ 184-11 /2026.
Ügyintéző: Jovanović Dragutin

Tárgy: Partnerségi egyeztetés lezárása

Veresegyház település Településrendezési eszközök módosítására vonatkozó, rövid egyeztetési eljárásban történő partnerségi egyeztetés lezárása

Veresegyház Város Önkormányzata 2025. november 26. napján, 31659 azonosítóval, település Településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan rövid egyeztetési eljárást indított.

A terv partnerségi egyeztetése 2026. február 23. napján indult és 2026. február 27. napján zárult le. Az egyeztetés során csak a Csomád Község Önkormányzata részéről érkezett vélemény. A véleményben, a megküldött dokumentációban szereplő megoldásokkal kapcsolatban kifogást nem emeltek. Emiatt a tervi megoldások módosítása szükségtelen.

Veresegyház Város Önkormányzata képviselő-testületének 9/2026. (I. 28.) Kt határozatának megfelelően a partnerségi egyeztetést lezárom. A tervegyeztetés a következő szakaszba léphet. Kérem a tervezőt, hogy, mivel érdemi észrevétel nem érkezett a tervhez, így az egyeztetés folytatásához szükséges tervdokumentációt készítse el. E dokumentációval a terv egyeztetése a záró szakmai véleményezés kérésével folytatódjon tovább.

Veresegyház, 2026. március 2.


Cserhádi Ferenc
polgármester

✉ 2112 Veresegyház, Fő út 35.

Főépítési Kabinet
☎ +36-28-588-607
www.veresegyhaz.hu

📄 KRID: 309048361 VHAZPH



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati rendelete

a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítását egyes övezethatárok kialakult telekosztási és beépítési állapothoz való igazításának szükségessége, ezzel összefüggésben egyes felesleges szabályozási vonalak, továbbá építési vonalak törlése iránti igény, valamint a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok pontosítása indokolják.

[2] Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletét:

1. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 22.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zárt sorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zárt sorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zárt sorú beépítésű utcai épületrészhez az oldalhatár mentén csatlakozó udvari szárny (épületrész) az oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el és legfeljebb az utcai telekhatártól mért 30,0 m távolságig és az oldalhatártól mért legfeljebb 9,0 m szélességben alakítható ki.”

2. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 35.§ (5) és a 36. § (5) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő napon hatályát veszti.



1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) SZT-5m-1_2026....._2mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) SZT-5m-2_2026....._3_mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) SZT-5m-3_2026....._4_mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Szükséges a zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés telken belüli elhelyezési szabályozásának tovább pontosítása.

A 2. §-hoz

A módosuló 2-4. mellékletekre utal.

A 3. §-hoz

Au építési vonalra vonatkozó hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 4. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz