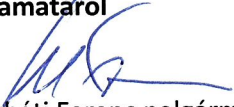


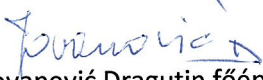



**Előterjesztés**

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. április 22-i rendes/rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Tájékoztatás a településrendezési eszközök módosításának folyamatáról

**Előterjesztő:**   
Cserhádi Ferenc polgármester

**Közreműködött:**   
Jovanović Dragutin főépítész

**Szakmai egyeztetés:**   
Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az előterjesztés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi, CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakon alapul.

**Tárgyalta:** Fenntartható Fejlődés Bizottság

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

Ahogy az előző testületi ülésre készült tájékoztatóban szerepelt, a teljes eljárásban történő átfogó módosítás háttérmunkája folyamatban van. Tekintettel arra, hogy szigorodtak a szabályozási tervek tartalmi követelményei, a tervezővel pontosítjuk a szabályozási vonalak kiterjedését. Ez többek között azért fontos, mert a jövőben tervezett telekalakítások és a szabályozási vonalak helyét és egyezését digitálisan fogja ellenőrizni a szakhatóság, azaz az állami főépítész, ezért szükségessé vált azok teljes és mindenre kiterjedő pontosítása.

A tájékoztatóban arra is kitértünk, hogy szükség lesz a teljes eljárás lefolytatását megelőző, területi hatásvizsgálat és erdőterületek felülvizsgálata munkarész készítésére és eljárás lefolytatására.

Említést tettünk arról is, hogy a tervezővel és az állami főépítésszel egyeztetve ebbe az eljárásba néhány fontos HÉSZ-módosítást is be tudunk tenni. Ezek csak a HÉSZ-szövegezés pontosításai lehetnek, de valószínűleg ezek között szerepelhet az egyes övezetekre vonatkozó rendeltetési egység szám (lakásszám) korlátozás is. Az ezzel kapcsolatos előkészítő munka is folyamatban van.

A város központi területein levő ingatlanokra vonatkozó lakásszám-korlátozások most is érvényesek. Az Lk övezetekben és a központi Vt övezetekben most is legfeljebb négylakásos épületet lehet építeni. Korlátozásra kerül majd a lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység száma, ami legfeljebb kettő lehet majd. Tervben van a lakásokhoz kötelezően előírt, gépkocsi elhelyezésére szolgáló helyek számának növelése is, lakásonként 1,5 vagy 2 db hely lesz kötelező.

A központi területeken kívül levő, társasházak építésére alkalmas területeken a lakások számát a telek méretétől függően fogjuk korlátozni, meghatározni. Becslés szerint társasházak esetében, figyelembe véve a lakás, a szükséges kiegészítő funkciók és a gépkocsi-elhelyezést, vélhetően 250 m<sup>2</sup> telekterület után építhető egy lakás. Ez nem zárja ki majd annak a lehetőségét, hogy valamilyen önkormányzati bérlakásprogram keretén belül épülhessenek lakások, de egy lényegesebben lazább beépítéssel.

Folyamatban vannak a közigazgatási határ mentén levő lakóterületek területi hatásvizsgálatára vonatkozó egyeztetések is.

Továbbra is fennáll annak lehetősége, hogy amennyiben a fenti eljárások kapcsán szükség lesz közbenső döntésekre, úgy azokra vonatkozóan a következő képviselő-testületi ülések egyikére előterjesztést készítsünk.

Kérem a Tisztelt Képviselő testületet, hogy fogadja el a tájékoztatót.


Veresegyház, 2026. április 15.



**Cserhádi 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

**Határozati javaslat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a településrendezési eszközök módosításának folyamatáról szóló polgármesteri tájékoztatót.

Határidő: 2026. 04. 22.

Felelős: polgármester