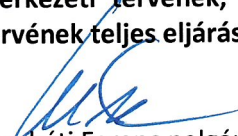


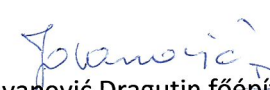



Előterjesztés

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. június 17-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Közbenső döntés I. meghozatala, Veresegyház város település szerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének teljes eljárásban történő módosításához

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, továbbá a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi és Jogi Bizottság  
Fenntartható Fejlődés Bizottság

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



## Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház város Település szerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének teljes eljárásban történő módosítása folyamatban van. Az erdő nyilvántartásban nem szereplő, korábban tervezett erdőterületekre vonatkozó felülvizsgálat anyaga, a „Nándori tanya” területére és a piac környezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek, illetve rajzi részek elkészültek. Elkészült továbbá a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szöveges módosítása.

A módosítással érintett területeket számozással megjelölten ábrázolja az előterjesztés mellékletét képező szabályozási terv három tervlapja, valamint az alaptérkép.

Fontos megjegyezni, hogy az erdő területek vonatkozásában a valóságban nem erdős és az erdőnyilvántartásban nem szereplő területek nem kerülnek át a beépítésre szánt övezetekbe. Ezek mezőgazdasági, illetve közpark övezeti besorolásba kerülnek át.

A HÉSZ módosítások alapvetően a beépítést szabályozó pontosításokat tartalmazzák. Szabályozásra és korlátozásra került továbbá az egyes övezetekben építhető rendeltetési egységek száma. Azt tapasztaltuk, hogy a beruházók a város központi területein úgy próbálják kijátszani a lakásszám-korlátozásokat, hogy azokon felül több kiegészítő (kereskedelmi, szolgáltató vagy iroda) funkciós rendeltetési egységet terveztek be az épületekbe. Ezek számát a most elkészült szöveges módosításban kettőre korlátozzuk. Fontos továbbá az is, hogy társasházak esetében a lakóegységek vonatkozásában a lakásonként, telken belül biztosítandó gépkocsi elhelyezésére szolgáló parkolók számát kettőre növeljük. Azokban az övezetekben, ahol eddig a lakásszám nem volt korlátozva, a lakó rendeltetési egységek számát úgy korlátozzuk, hogy a telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 darab lehet.

Döntést kell hozni arról, hogy az előterjesztés mellékleteiben szereplő rajzi és szöveges módosításokat megismerve a képviselő-testület elfogadja azokat és felkéri a tervezőt, hogy a döntés figyelembevételével véglegesítse a tervdokumentációt és az alapján a polgármester a partnerségi egyeztetést megkezdhesse. Döntést kell hozni továbbá arról, hogy ha a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint az eljárásba bevont államigazgatási szervek nem tartják szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat elkészítését, úgy Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is eltekint elkészítésének szükségességétől.

### Mellékletek:

- Munkaközi dokumentáció
- Településszerkezeti terv és szabályozási tervlapok
- HÉSZ tervezett szövegmódosítása


Veresegyház, 2026. június 8.



**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 I.:**

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó, a PESTTERV Kft. által 2026. júniusban elkészített III. fázisú, munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldásokat.
2. A Képviselő-testület az előbbiekkal összefüggésben úgy határoz, hogy Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó, a PESTTERV Kft. által 2026. júniusban elkészített III. fázisú, munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldások megfelelőek, a terv tovább dolgozásra alkalmas. A tervezés a következő tervezési és egyeztetési fázisba léphet.
3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a tovább tervezés során a tervi megoldásokon további módosítás nem szükséges.
4. A Képviselő-testület felkéri a tervezőt, hogy a tervezést a fentiek figyelembevételével mielőbb folytassa, továbbá engedélyezi, hogy az ennek megfelelően elkészített tervek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített partnerségi egyeztetése megkezdhető.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy e tervmódosítás folyamán a partnerségi egyeztetés során a tervmódosítással kapcsolatosan beérkezett partnerségi észrevételekre adott indokolásával ellátott válaszával és döntésével a partnerségi egyeztetést lezárja, továbbá a terv záró egyeztetési szakaszát kezdeményezze.

Határidő: folyamatosan

Felelős: polgármester

**Határozati javaslat II.:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben a településrendezési eszközök módosítása során a megkeresett hatóságok nem tartják szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, úgy Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: folyamatosan

Felelős: polgármester