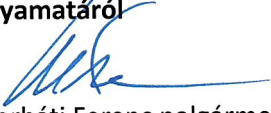


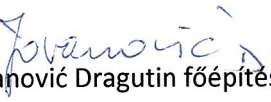



Előterjesztés

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: Tájékoztatás a településrendezési eszközök módosításának folyamatáról

Előterjesztő:   
Cserháti 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.

6

## Tisztelt Képviselő-testület!

A májusi testületi ülésre tervezett településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására vonatkozó előterjesztéseket akkor nem tudtuk napirendre tűzni, tekintettel arra, hogy a Pestterv Kft. nem készült el a teljes dokumentációval. A dokumentáció elkészült, a mostani ülésre (a következő két napirendi pont) előterjesztettük a két közbenső döntéshez szükséges anyagot.

Két ügyben kell közbenső döntést hoznunk.

Az első az, hogy a következő 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, 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.

A második az, hogy a dokumentációban szereplő rajzi és szöveges módosításokat megismerve a képviselő-testület elfogadja a főépítési feljegyzést és felkéri a polgármestert, hogy a hivatkozott Korm. rendeletben rögzített eljáráshoz szükséges összes technikai lépést – úgy, mint a környezeti hatástanulmány készítésére vonatkozó megkeresések kiküldése, partnerségi egyeztetés lefolytatása és az államigazgatási szervek általi véleményezés – kezdje meg.

A közigazgatási határ mentén, a város határától számított 200 méternél közelebbi sávban tervezett területekre a területi hatásvizsgálatra vonatkozó munkarészek elkészültek.

Az erre vonatkozó döntést már meghoztuk, de ígéret szerint most bemutatjuk a teljes dokumentációt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, fogadja el a tájékoztatást.

### Mellékletek:

-Dokumentáció

Veresegyház, 2026. június 8.



**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

**Határozati javaslat:**

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

Határidő: 2026. 06. 17.

Felelős: polgármester

KÉSZÜLT  
VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
MEGBÍZÁSBÓL

# VERESEGYHÁZ

## KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA MENTÉN TERVEZETT LAKÓTERÜLETI KORREKCIÓ (ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE)

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁST MEGALAPOZÓ TERÜLETI  
(KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT

II. FÁZIS: VÉGLLEGESÍTETT EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. JÚNIUS

Veresegyház Város Önkormányzata megbízásából készítette:



**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.**

Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2670508

www.pestterv.hu

**Károlyi János**

területrendező vezető tervező

szakképesítés: okl. geográfus,  
okl. térinformatikai szakmérnök  
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017  
tervezői jogosultság: TR

**KÖZREMŰKÖDÖTT:**

Keszthelyi Ákos Bence

tájrendező és kertépítő mérnök

Pekár Zoltán

okl. városgazdasági üzemmérnök  
okl. városépítési és városgazdasági szakmérnök  
településtervezési vezető tervező  
tervezői jogosultság: TT/1

Schuchmann Péter

okl. táj- és kertépítész mérnök,  
okl. városépítési és városgazdasági szakmérnök  
területrendező vezető tervező  
tervezői jogosultság: TR

**IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:**

**Károlyi János**  
területrendező vezető tervező  
**TR 13-1017**

Budapest, 2026. június

## TARTALOM

<b>1. ELŐZMÉNYEK ÉS A TERVEZETT VÁLTOZÁS RÖVID BEMUTATÁSA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....</b>	<b>6</b>
2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	6
2.2. A VIZSGÁLT TERÜLET .....	6
2.3. HATÁSTERÜLET LEHATÁROLÁSA .....	12
2.4. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓBAN ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA.....	13
<b>3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLYKÉRELEM ÉS A TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT CÉLJA .....</b>	<b>24</b>
<b>4. TERÜLETRENDEZÉSI SZEMPONTÚ ELEMZÉS.....</b>	<b>25</b>
4.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN .....	25
4.2. A HATÁSVIZSGÁLAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS ÉRTÉKELÉSE AZ MATRT, A BATRT ÉS A PMTRT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS SZEMPONTJÁBÓL .....	37
4.3. A TERVEZETT VÁLTOZÁS NYOMÁN ELŐÁLLÓ ÚJ VÁLTOZAT ISMERTETÉSE .....	43
4.4. A VÁLTOZÁS HATÁSA A TERÜLETFEJLESZTÉS CÉLJAI ELÉRÉSÉNEK TÉRBELI-FIZIKAI FELTÉTELEIRE .....	46
4.5. A TERVEZETT VÁLTOZÁS HATÁSA A VÁRMEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV CÉLJAIRA .....	51
4.6. A TERVEZETT VÁLTOZÁS HATÁSA VERESEGYHÁZ ÉS A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK RENDEZÉSÉRE, TÉRBELI FEJLŐDÉSI LEHETŐSÉGEIKRE .....	52
<b>5. KÖRNYEZETI ÉS KÖRNYEZET-EGÉSZSÉGÜGYI SZEMPONTÚ ELEMZÉS .....</b>	<b>53</b>
<b>6. TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉS .....</b>	<b>68</b>
<b>7. GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉS .....</b>	<b>70</b>
<b>8. KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ELEMZÉS ÖSSZEFOGLALÁSA - HATÁSMÁTRIX .....</b>	<b>75</b>
<b>9. VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉT SZOLGÁLÓ INTÉZKEDÉSEKRE VAGY AZOK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLATOK .....</b>	<b>77</b>
<b>RAJZI ÉS SZÖVEGES MELLÉKLETEK .....</b>	<b>78</b>

## 1. ELŐZMÉNYEK ÉS A TERVEZETT VÁLTOZÁS RÖVID BEMUTATÁSA

Veresegyház Város Önkormányzata (2112 Veresegyház, Fő út 35.) lakóterületének minimális mértékű bővítését tervezi a város közigazgatási területén. Az új beépítésre szánt terület kijelölése, illetve a lakóterület határainak pontosítása az É-i településrészen, a meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódóan, a beépítésre szánt lakóterületnek a korábbi telekosztásokhoz történő igazításával, egy esetben módosuló telekalakítással tervezett. A kijelölni kívánt új beépítésre szánt terület **Veresegyház közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen** helyezkedik el. A tervezett változtatás 3 db részterületen valósul meg, és összesen 16 db földrészlet területét érinti. A beépítésre szánt terület kijelölés által érintett ingatlanok, amelyre vonatkozóan **jelen területrendezési hatósági eljárást** kezdeményezi és **térségi területfelhasználási engedély kérelmet** nyújt be Veresegyház Város Önkormányzata:

- „A” terület: Veresegyház 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70 hrsz;
- „B” terület: Veresegyház 5905/16 hrsz;
- „C” terület: Veresegyház 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz

Mindhárom részterület Órbottyán közigazgatási határa mentén (a 200 méteren belül már megvalósult) kertés családi házas beépítéshez kapcsolódó lakóterületi korrekció. Az „A” és a „C” terület esetében a kialakult telekosztási állapot nincs összhangban a jelenlegi övezeti határokkal. A kialakult lakótelkek szélei kismértékben túlnyúlnak a lakóterület övezethatárán (a telekalaktásnál nem vették figyelembe az övezethatárokat), ezáltal minimális mértékben beépítésre nem szánt övezet területét is érintik. Az „A” jelű területen az érintett telkek már családi házakkal beépültek. A „B” területnél önkormányzati támogatással változna az a telekosztási struktúra, amihez kell az új övezethatárokat igazítani és emiatt kis mértékben a területhasználat is ahhoz képest, mint amikor az eredeti övezeti kijelölés korábban megtörtént.

**Így a jelenlegi módosítás célja nem elsősorban új beépítésre szánt terület kijelölése, hanem a hatályos szerkezeti terv és a területet érintő szabályozási tervek lehatárolásainak pontosítása.** Ezek szükségessége abból adódik, hogy az érintett telekcsoportok a hatályos tervben két vagy több övezetbe kerültek besorolásra, ami nem szabályos.

Az Órbottyáni határ térségében kialakult korábbi beépítés utólag lehetetlenné teszi a 200 méteres szabály érvényesítését. Megjegyzendő, hogy a város ökológiai hálózatainak alapját ebben az erőteljesen agglomerálódó térben legkevésbé a közigazgatási határok menti 200 méter beépítés nélküli hagyása tudja biztosítani, hanem a közigazgatási területén fekvő kiterjedt erőterületek, a védettség alatt álló patak völgyek, vízfelületek és azokat kísérő zöldterületek, zöldfelületek megóvása.

A tervezett változtatás érvényesítéséhez szükséges Veresegyház Város településrendezési eszközeinek módosítása. A településrendezési eszközök módosításának előkészítését megkezdte az Önkormányzat. A változási terület beépítésre szánt Lke jelű kertvárosi lakóterület övezetbe történő átsorolása tervezett.

A változással érintett terület a Veresegyház és Órbottyán közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen helyezkedik el, amelyen új beépítésre szánt terület kijelölése csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően lehetséges. Ezt célozza jelen térségi területfelhasználási engedély kérelem, illetve területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat, és ezért született döntés a területrendezési hatósági eljárás megindításáról.

Veresegyház Város Önkormányzata kezdeményezte és támogatja a tervezett változással érintett területen a lakóövezet határainak korrekcióját lehetővé tevő új beépítésre szánt terület kijelölését. Az

Önkormányzat a tervezett változás megvalósíthatóságának területrendezési háttérét biztosítandó, kezdeményezi a területrendezési hatósági eljárás megindítását, a **131/2026. (V.20.) Kt. határozatával** támogatásáról biztosítja az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölését lehetővé tevő területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat kidolgozását és a **térségi területfelhasználási engedély megkérését** (a Képviselő-testületi határozat a mellékletek között kerül bemutatásra).

## 2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

### 2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Veresegyház város közigazgatási területére a következő településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Veresegyház Város Településfejlesztési Konceptiója:  
Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 227/2022.(IX.7.) Kt. sz. határozattal fogadta el Veresegyház településfejlesztési koncepcióját.
- Veresegyház Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája:  
Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 169/2022.(VI.21.) sz. határozattal fogadta el Veresegyház integrált településfejlesztési stratégiáját.
- Veresegyház Város Településszerkezeti Terve:  
Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 18/2019. (III.04.) Kt. határozattal fogadta el Veresegyház Város településszerkezeti tervét, amely a 227/2022.(IX.7.) Kt. határozattal és a 89/2025.(IV.2.) Kt. határozattal módosításra került.
- Veresegyház Város Szabályozási Terve és helyi építési szabályzata:  
Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2019. (III.05.) Ök. rendelettel fogadta el Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét, 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. rendelet; a 14/2023. (IV.20.) Ök. rendelet; a 7/2025. (IV.9.) Ök. rendelet továbbá a 8/2026. (III.26.) Ök. rendelet.

### 2.2. A VIZSGÁLT TERÜLET

Veresegyház városa Pest vármegyében a Budapesti Agglomeráció keleti szektorában található, a Gödöllői járás területén. Veresegyház a 15 településből álló Gödöllői járás második legnagyobb települése, a maga 21.129 fő (2025. január 1.) népességével. A város megfelelő külső közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, térségi jelentőségű mellékutak metszéspontjában fekszik, és gyorsforgalmi útkapcsolat is elérhető 10 km távolságban. Veresegyház az M3 autópálya felől a gödöllői, illetve a mogyoródi lehajtó irányából közelíthető meg, Gödöllő és Vác irányából a 2104 sz. mellékúton érhető el. Veresegyház közúton Budapest belvárosától 32 km távolságra fekszik és nagyrészt autópályakapcsolattal elérhető, a járásszékhely Gödöllő 10 km-re fekszik. Veresegyház megközelíthető vasúton is, a Budapest-Veresegyház-Vác elővárosi vasútvonal mentén fekszik, központi fekvésű vasútállomással és kettő vasúti megállóhellyel rendelkezik. A közigazgatási terület legnagyobb részét a kivett területek (45,5%) teszik ki, jelentős az erdők kiterjedése (29,4%) szinte összefüggően az igazgatási terület K-i részén, a mezőgazdasági művelésű szántó területek (17,8%), a gyümölcsösök (3,1%), legelők (1,5%) kisebb részt foglalnak el.

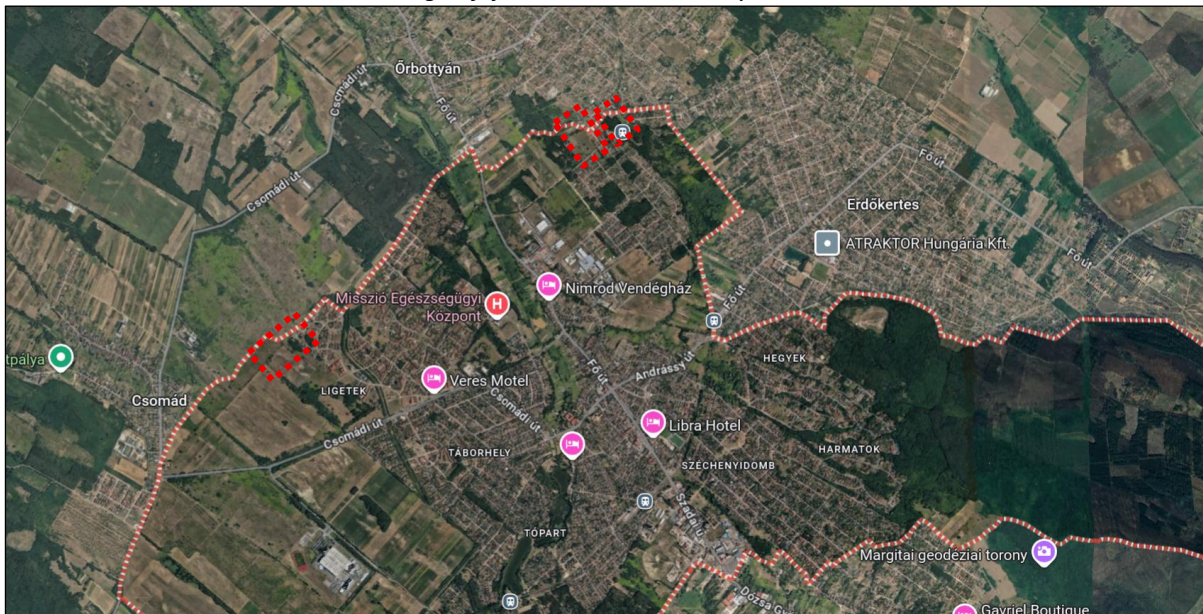
Veresegyház tipikus agglomerációs település. Az agglomerációs övezetre jellemző tendenciózus népességnövekedés jellemzi a 90-es évek elejétől kezdve. A természetes szaporodás/fogyás értékek alapján a város népessége növekvő tendenciát mutat, melyet jelentősen – a természetes szaporodást többszörösen meghaladó mértékben - tovább erősít a vándorlási egyenleg alakulása. Veresegyház dinamikus növekvő agglomerációs alközpont. Budapest közelsége és jó megközelíthetősége gazdasági szempontból is meghatározó, jó helyzeti előnyt biztosít a településnek (munkalehetőség, szabadidős tevékenységek, felsőfokú és középfokú szolgáltatások), továbbá az agglomerációs

kapcsolatok is számos lehetőséget hordoznak magukban. Amellett, hogy minőségi életteret nyújtanak korszerű lakóterületei, az itt élőknek a budapesti munkaerőpiac meghatározó, számos család megélhetési alapja a napi ingázás a főváros és Veresegyház között.

A tervezési területet összesen 16 db telek alkotja. A tervezési terület Veresegyház központi belterületének É-i részén (Ligetek és Revetek településrészek területén), az Órbottyánnal közös közigazgatási határ mentén, meglévő, kialakult és benépesült lakóterület szélén található. A tervezési terület jelenleg **részben már beépült, részben még beépítetlen, művelési ág szerint teljes egészében kivett terület**. A tervezési helyszín 3 db részterület alkotja, felszínük 185-190, illetve 195-205 m közötti magasságú, lokális magasságkülönbségekkel jellemzett enyhén hullámos felszín.

A nyugatabbra fekvő területen meglévő új lakóépületek állnak, a keletebbre fekvő két terület jelenleg még beépítetlen. A területeken egyéb építmények nem találhatók. A vizsgált terület mindhárom részterületén a közműhálózatok teljes körűen kiépültek. A területek megközelítése kiépült, szilárd burkolatú lakóutcákon biztosított.

*A vizsgált fejlesztési területek elhelyezkedése*

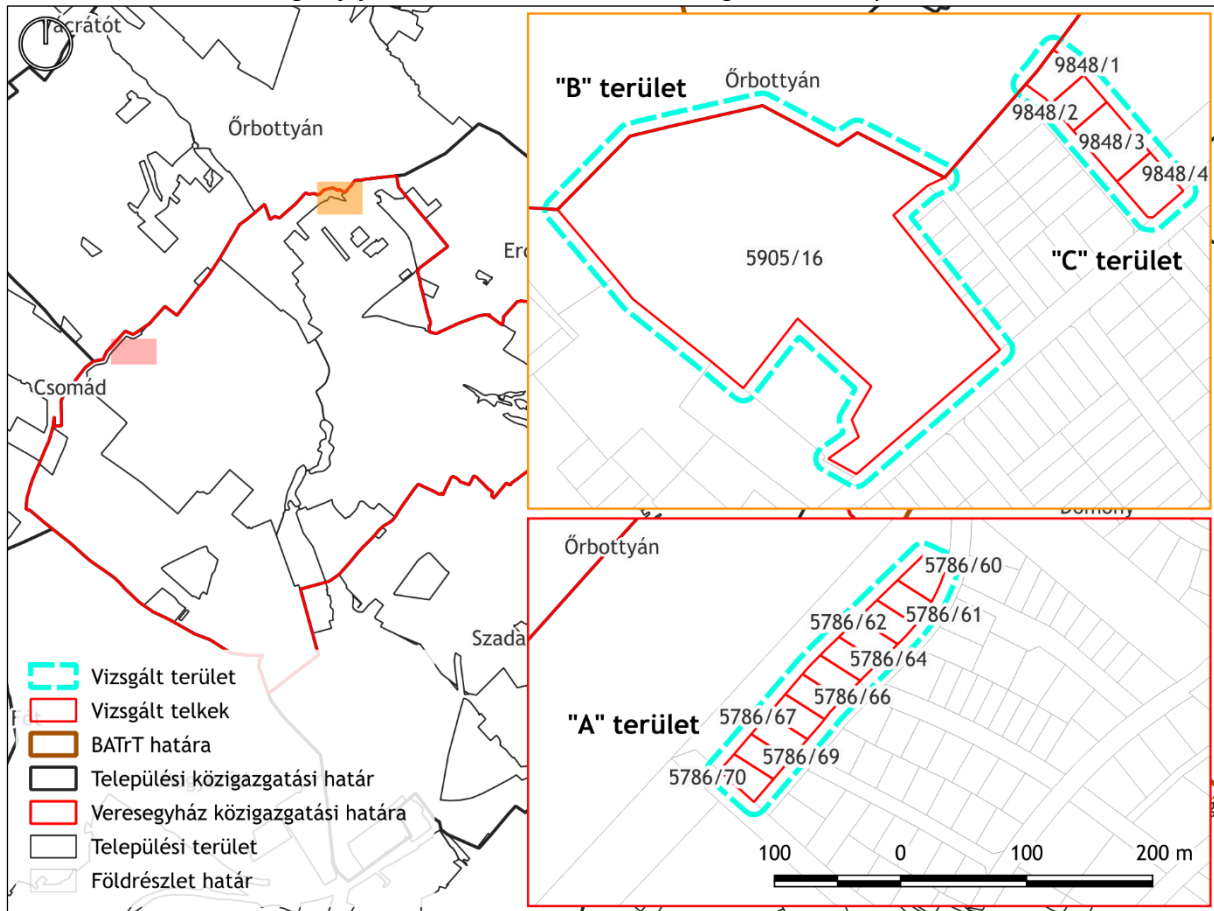


A vizsgálat alá vont terület 3 db terület (ld. a következő oldal ábráit is):

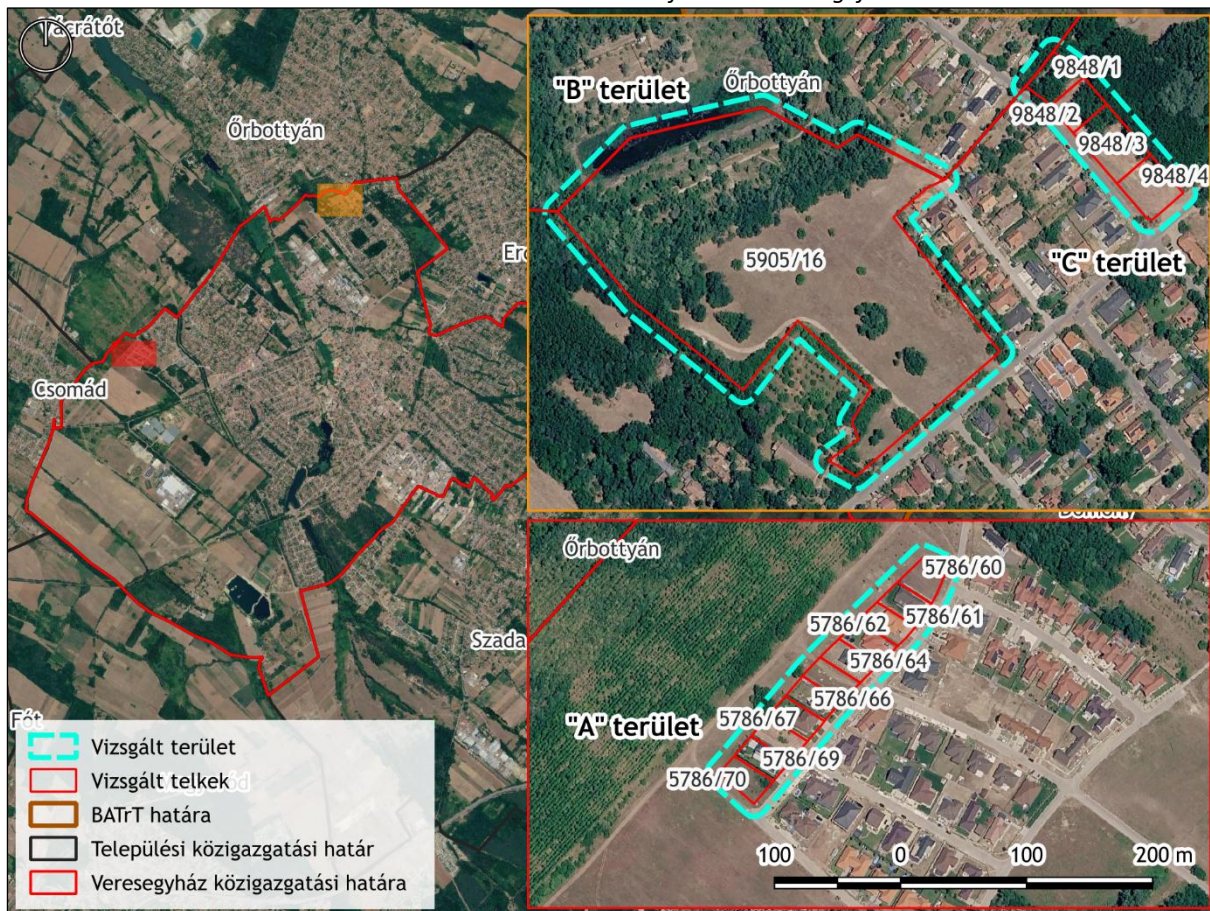
- „A” terület: Veresegyház 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70 hrsz;
- „B” terület: Veresegyház 5905/16 hrsz;
- „C” terület: Veresegyház 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz

ingatlanok területe. A tulajdoni lapok adatai és hivatalos digitális alaptérképi mérési adat szerint a jelen területrendezési hatósági eljárással 16 db földrészlet együttes területe: **6,4872 hektár** (A: 0,8390 ha, B: 5,1266 ha, C: 0,5216 ha). **A jelen eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület kijelölés ennél jóval kisebb területet érint csak: mindösszesen 1,5269 hektáron (A: 0,3241 ha, B: 1,0517 ha, C: 0,1511 ha) tervezett az övezeti átminősítés.**

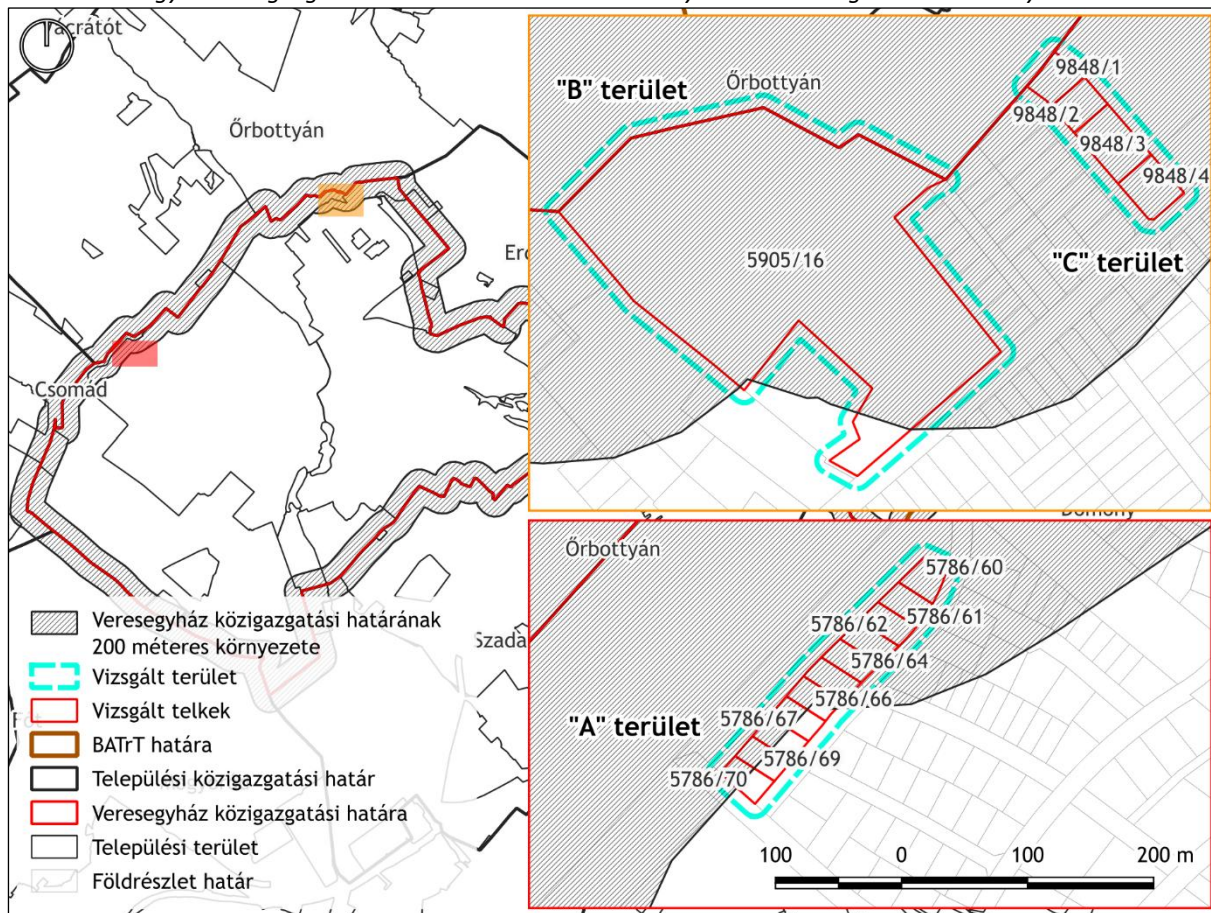
A vizsgált fejlesztési területek és az érintett ingatlanok elhelyezkedése



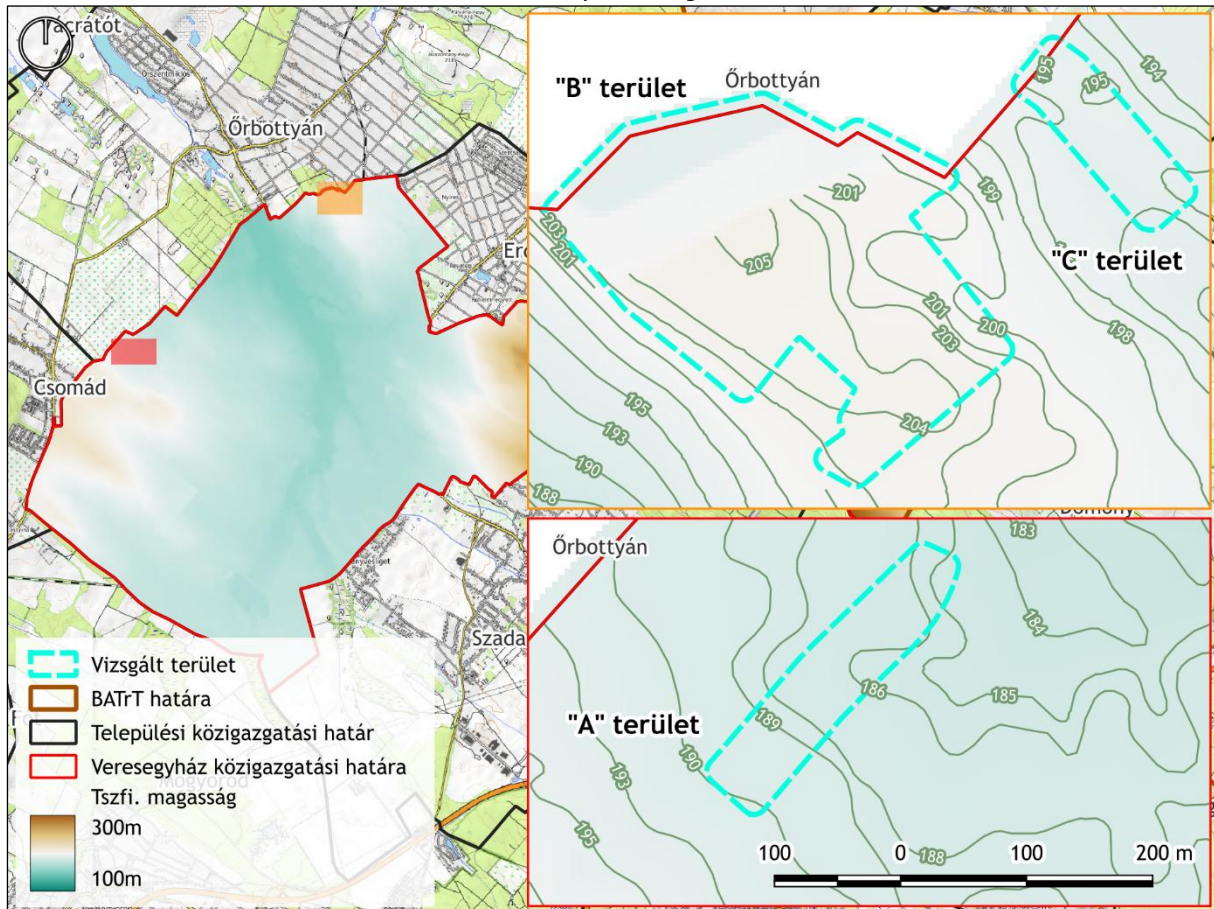
Az érintett területek és az érintett földrészek légi fotón



Veresegyház közigazgatási határának 200 méteres környezete és a vizsgált terület elhelyezkedése



Domborzati viszonyok a vizsgált területen



Az „A” jelű terület DNy-ÉK-i irányba, a Szódrákos patak völgye irányába minimálisan lejtő térszín. Legmagasabb és legalacsonyabb pontja közti magasságkülönbség kb. 5 méter. A „B” és „C” terület lényegében teljesen sík felszín.

Veresegyház hatályos településrendezési eszközeiben a vizsgált terület több övezeti kategóriába került besorolásra, **legnagyobb részét már jelenleg is kertvárosi lakóterület** besorolású (részletesen ld. a 2.4. fejezetben).

Veresegyház Város közigazgatási területén a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT), az MaTrT harmadik részét képező Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT), valamint a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: PMTrT) - egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó - rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Az érintett területekre vonatkozó területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat célja a településrendezési eszközök Veresegyház Város Önkormányzata fejlesztési céljait tükröző tervezett módosításában is szereplő érintett Veresegyház 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70; 5905/16; 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz. ingatlanok vonatkozásában a **76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja szerinti területrendezési hatósági eljárás** megalapozása.

### 2.3. HATÁSTERÜLET LEHATÁROLÁSA

Alapvetően sík terep lévén az általános látótávolság 4,5-5 kilométerben került meghatározásra. Ennek értelmében a hatásterület meghatározásakor az érintett földrészletek öt kilométeres körzete került vizsgálat alá. A domborzatmodell alapján meghatározott látványterület (ahonnan a vizsgált telkek láthatók), természetes határok és tereptárgyak figyelembevételével került szűkítésre. Mivel meglévő lakóterületekhez kapcsolódó, azok részét képező területen történik a változtatás, a meglévő kapcsolódó lakóterületekétől eltérő szennyezés az új kijelölés esetében sem áll fenn (az építés időszakát ehelyütt nem vizsgáljuk), ezért mindössze a láthatósági szempontok kerültek elemzésre a hatásterület lehatárolásakor.

A fenti módszer alapján a látványelemzés eredményeként meghatározott terület, a területeket D-irányból lezáró meglévő lakóterület, illetve a környező fás vegetáció takaró hatásának és a környező lakóutcák vonalának figyelembevételével került módosításra, így alakult ki a végleges hatásterület. Területi tervezési értelemben a változás nyomán kiegészülő lakóterületnek az egyes területhasználati elemek és a földterületek hasznosítására közvetlen hatása lényegében csak a ténylegesen igénybe vett ingatlanokon érvényesül, így a hatásvizsgálat közvetlen hatásterületként a tervezett változtatás által érintett földrészleteket tekinti. Fentiek együttes figyelembe vételével került meghatározásra és földrajzi lehatárolásra a hatásterület, amelyet az alábbi ábra mutat be.

Hatásterület lehatárolása



A tervezett övezeti átminősítés hatásterülete a jelen területrendezési hatósági eljárást tárgyaló 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70; 5905/16; 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz ingatlanok területével gyakorlatilag megegyező terület. A hatásterület az a földrajzi terület, amelyre a területrendezési hatósági eljárás

tárgyát képező fejlesztés/tevékenység, jelen esetben a tervezett lakó övezeti korrekció illetve ezt lehetővé tevő új beépítésre szánt terület kijelölés környezeti, társadalmi és gazdasági hatást gyakorol. A hatásterület 76./2009. (IV.8.) Korm. rend. 1. melléklete szerinti definíciója szerint fenti lehatárolás elsősorban a környezeti hatások tekintetében tekinthető egzaktoknak. A társadalmi és gazdasági hatások (otthonteremtés, stabil demográfiai helyzet, növekvő helyi adóbevételek, stb.) elsősorban nem a fejlesztés közvetlen környezetében, hanem Veresegyház egészében jelentkeznek.

Valójában környezeti hatásokkal nem kell számolni lakóterület esetében a tágabb környezetben. Egyedül a láthatósági szempontok azok, amelyek alapján a hatásterület kiterjedése meghatározható. Mivel döntően meglévő kialakult lakóterülethez kapcsolódik a vizsgált terület, kiépült lakóutcák, illetve növényzettel borított fás területek is határolják, így a láthatósági hatásterület lényegében nem terjed túl a tervezési terület határain. Hangsúlyozni kell azonban, hogy az előirányzott változás nem jelent környezetet terhelő semmilyen káros hatást, csupán a láthatósági szempontokban következik be lokálisan kismértékű változás.

#### **2.4. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓBAN ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA**

##### **A város jövőképe az integrált településfejlesztési stratégia szerint:**

Veresegyház város átfogó stratégiai célkitűzése, egyben a város jövőképe a gazdasági, társadalmi, kulturális és természeti helyzetkép figyelembevételével, a város Településfejlesztési Konceptiójának figyelembevételével, és más, települési, regionális és országos fejlesztési stratégiákkal összefüggésben, az alábbiak szerint került meghatározásra:

Veresegyház Város a dinamikus demográfiai növekedés periódusát követően a high-tech 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 infrastruktúrális 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 hétköznapjaikat. A város a zöld forradalom egyik regionális éllovasa, amely a rendelkezésére álló fenntartható energiaforrásokkal jól gazdálkodva minimalizálja a városi intézmények ökológiai lábnyomát.

##### **VERESEGYHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA**

*(A szövegben kivastagításra kerültek a tárgyi eljárás tárgyával összefüggő elemek.)*

Társadalmi jövőkép jelen témakör szempontjából releváns elemei:

- Veresegyház vonzó, **minőségi élettér** az agglomeráció keleti szektorában, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően kedvelt agglomerációs település.
- A társadalom közösségi ereje növekszik, az **újjonnan kialakult és folyamatosan benépesülő településrészekben élők is bekapcsolódnak és aktív részeseivé válnak a város életének.**

A fejlesztések során prioritást élvez, hogy Veresegyház egy **különleges, egyedi élettér**, ahol harmóniában megférnek a fejlődő lakóterületek, a csúcstechnológias iparágak, és a turizmus rekreációs különleges helyszínei.

A ma jogszerűen beépítésre szánt területként számon tartott lakó célú területeken kialakított és kialakítható telekszámok alapján reálisan az becsülhető, hogy Veresegyház népessége még tovább fog növekedni. Viszont konszenzuson alapuló településfejlesztési cél, hogy a lakónépesség az elkövetkező 10 évben **25 és 30 ezer fő között maradjon**. A lakónépességnek ez a nagyságrendje közelíti a fenntarthatóság felső határát Veresegyházon, ezért a fejlesztési koncepció javaslata szerint ezt a lélekszámot meghaladó népesség Veresegyházon már nem kívánatos. A 25-30 ezer fő közötti távlati népességszám is megkíván számos intézményi és infrastrukturális fejlesztést.

A településfejlesztési politika célkitűzése szerint elő kell segíteni a lakónépesség növekedési mértékének lassítását. Rövid időn belül pedig el kell érni, hogy a népességszám stabilizálódjon. Veresegyházon nem cél a népességszám befagyasztása, de a **koordinált és visszafogott növekedés feltételeinek biztosítása szükséges**. A további jelentősebb mértékű népességnövekedés nem kívánatos.

A településfejlesztési koncepció 4 db átfogó fejlesztési célt határoz meg.

- A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja
- Intézményi fejlesztések, a település ellátórendszereinek javítása
- A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése
- Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat

A 3.1.1. jelű átfogó cél: A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja további 2 db részcélt tartalmaz:

- **Koordinált és visszafogott növekedés**, a népességszám stabilizálása
- Ingtalanpolitika a **kontrollált növekedés** érdekében

A – fentiekben kivonatolt - településfejlesztési jövőkép, illetve a témakör szempontjából releváns fejlesztési célkitűzések jól jelzik, hogy Veresegyházon a korábbi évtizedek drasztikus népességnövekedésének visszafogása a cél, de a koordinált, jóval kisebb ütemű kontrollált növekedés reális cél továbbra is. **A jelen területrendezési hatósági eljárásban vizsgált tervezett változtatás messzemenőig figyelembe veszi az elfogadott fejlesztési dokumentumokban meghatározott célkitűzéseket**, hiszen nem nagyszabású új lakóterületkijelölésre irányul, hanem a meglévő, kialakult, részben már be is népesült **lakóövezet határainak pontosítása és a kialakult telekstruktúrával összhangba hozása történik meg**, és e kiigazítás részeként bővül minimális (mintegy 1,5 hektár) mértékben a lakóterület.

Veresegyház Város Települési Környezetvédelmi programja 2023-2028

Fő célok:

- A biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem
- A meglévő helyi védett természeti területek védettségének fenntartása, állapotuk megőrzése.
- A tervezett, illetve szükségessé váló helyi védetté nyilvánítási eljárások lefolytatása.
- Egyedi tájértékek kataszterezésében és megőrzésében.
- Erdőterületek fenntartása, tudatos erdőgazdálkodás
- Ex lege természetvédelmi területek lehatárolása
- Együttműködés a helyi érintettekkel a tájvédelmi célok megvalósításában.

A kialakult területhasználati és területfelhasználási realitások figyelembevételével a város 2023-2028 közötti időszakra szóló környezetvédelmi programja már nem fogalmaz meg olyan célkitűzéseket, amelyek a közigazgatási határ mellett 200 méteren belül erdő, vagy zöldterület kialakítását, akár beépítésre szánt terület megtartása szükségességét fogalmaznák meg.

Fentiek együttes figyelembevételével megállapítható, hogy bár a tervezett változtatás helyszíne közelebb van a közigazgatási határhoz, mint 200 méter, de annak megvalósítása összhangban van úgy az országos, mint a térségi, (az agglomerációs) illetve a Veresegyházi (helyi) hosszú távú fejlesztési célkitűzésekkel és nem eredményezi a térségi ökológiai hálózat helyben nem kompenzálható sérelmét.

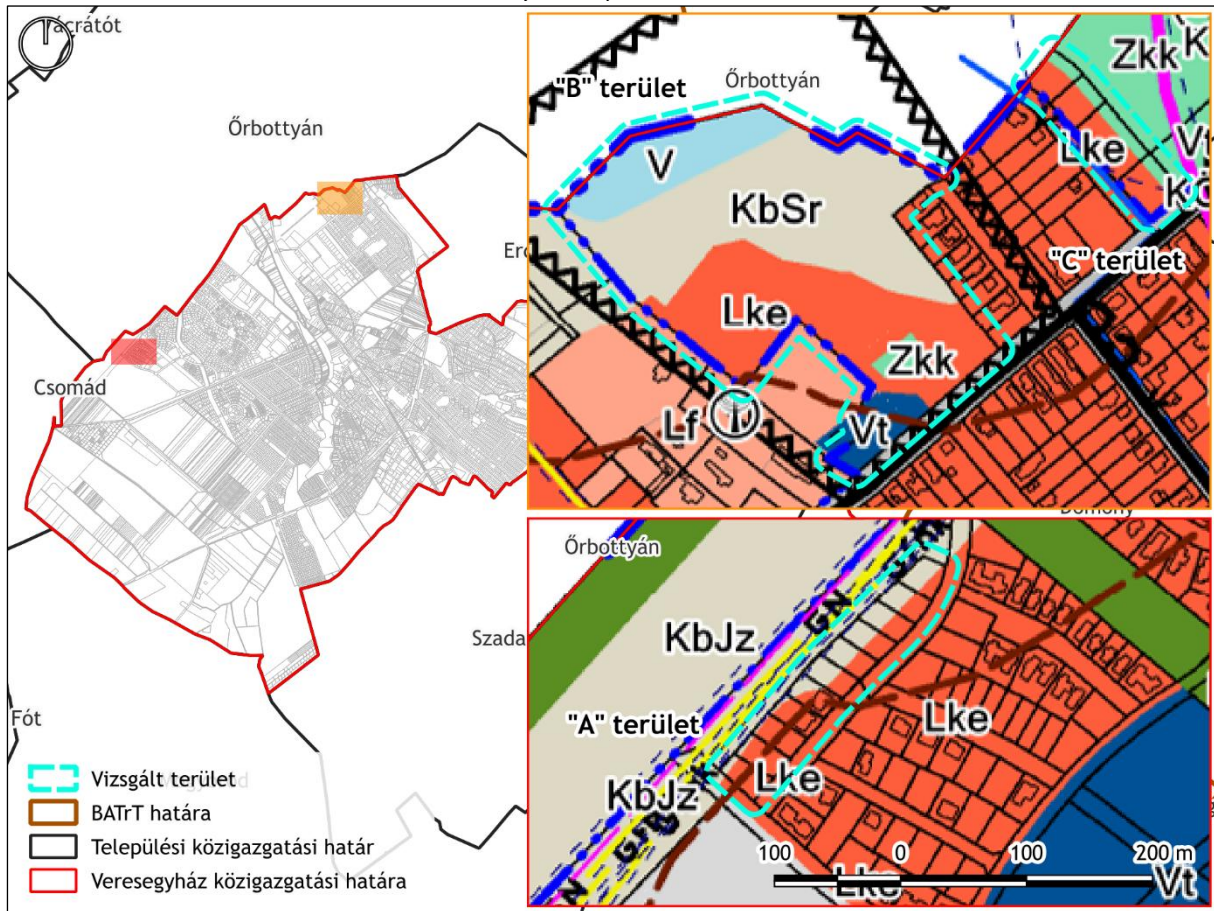
A **hatályos településrendezési eszközök** szerint Veresegyház érintett városrészében már ma is a lakó funkciójú területfelhasználás a jellemző, a vizsgált terület szomszédságában már korábban kijelölt, már be is népesült lakóterületek döntően Lke-4 és Lke-14 jelű építési övezetbe tartoznak.

Veresegyház hatályos településrendezési eszközeinek a vizsgált területet érintő elemei:

- „A” terület:
  - A településszerkezeti terv kertvárosi lakó és különleges beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő területként tartalmazza.
  - A szabályozási terv ennek megfelelően Lke-14 jelű kertvárosias lakó övezetbe és KbJz-1 jelű beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő övezetbe sorolja az érintett földrészleteket.
- „B” terület:
  - A településszerkezeti terv kertvárosi lakó, településközpont vegyes, különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs, zöldterület (közkert) és vízgazdálkodási területént tartalmazza.
  - A szabályozási terv ennek megfelelően Lke-4 jelű kertvárosias lakó övezetbe, Vt-10 jelű településközpont vegyes övezetbe, KbSr-1 jelű beépítésre nem szánt sport rekreációs övezetbe, Zkk-1 jelű közkert és V-1 jelű vízgazdálkodási övezetbe sorolja az érintett földrészleteket.
- „C” terület:
  - A településszerkezeti terv kertvárosias lakó és zöldterület (közkert) területként tartalmazza.
  - A szabályozási terv ennek megfelelően Lke-4 jelű kertvárosi lakó övezetbe és Zkk-1 jelű közkert övezetbe sorolja az érintett földrészleteket.

Az alábbi tervrészleteken beazonosíthatók a meglévő lakóövezeti határ és a telekhatárok közötti eltérések is, amelyek pontosítására irányul elsősorban a tervezett változás.

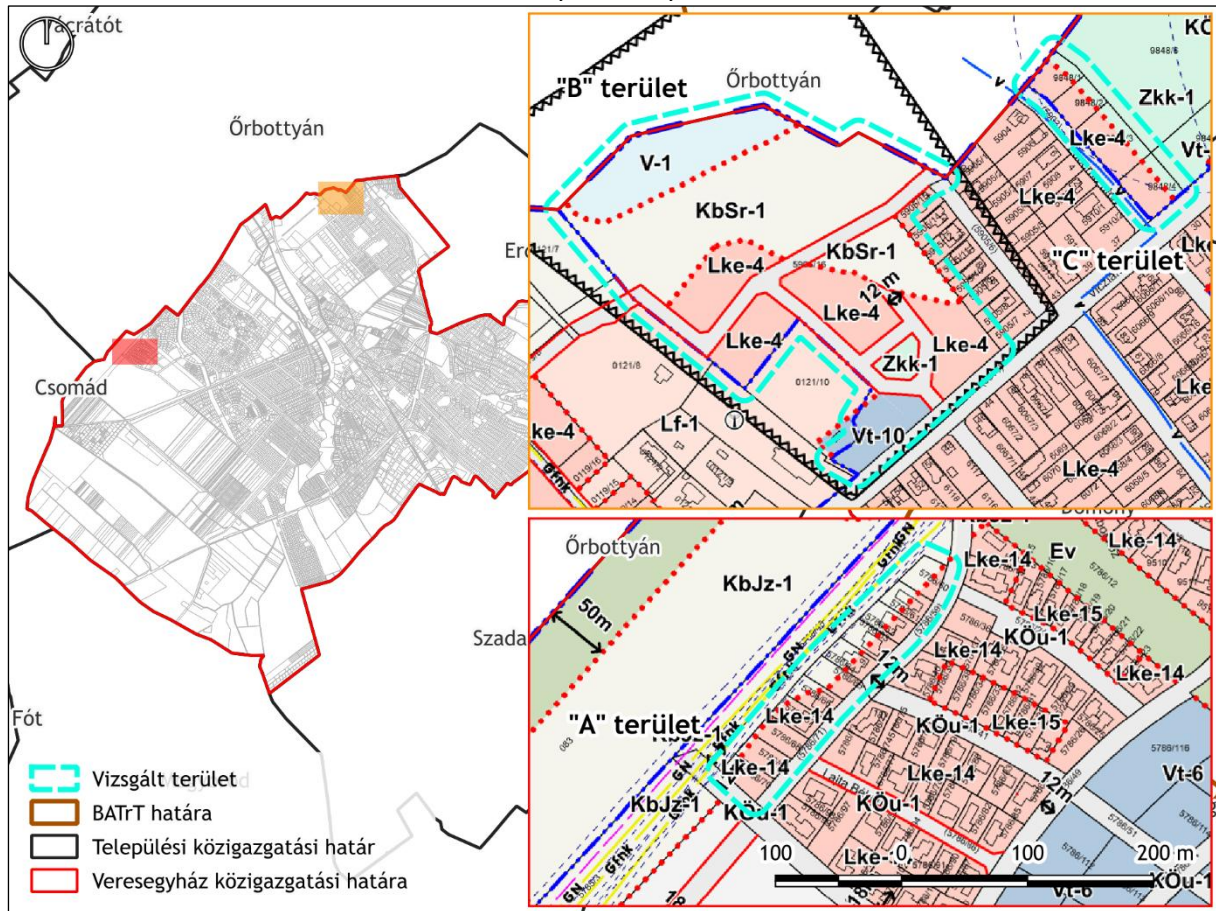
Részlet a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a jelmagyarázathól:

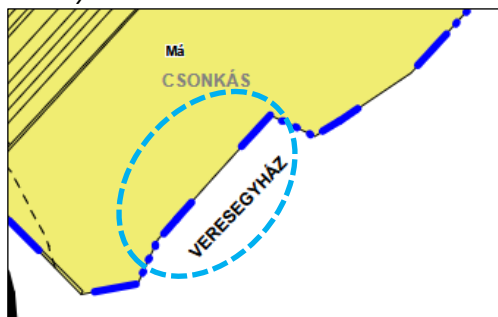
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
KbSr	Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület
KbJz	Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület
Zkk	Zöldterület (közkert)
V	Vizgádkodási terület

Részlet a hatályos szabályozási tervből

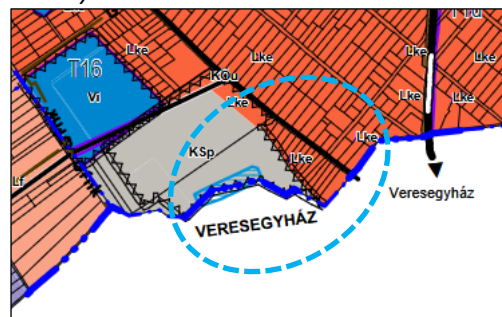


A fejlesztési terület (mindhárom részterület) teljes egészében Veresegyház közigazgatási területén, Veresegyház és a szomszédos Órbottyán közigazgatási határa 200 méteres sávjában helyezkedik el. Fontos megjegyezni, hogy a jelen eljárásban vizsgált területnek a tervezett változtatással (átminősítéssel) érintett része a közigazgatási határhoz 200 méternél ugyan közelebb, de nem a közigazgatási határ mentén, hanem attól némileg távolabb helyezkedik el. A vizsgált terület közelében a közigazgatási határ órbottyáni oldalán fekvő területet az alábbiak szerint tartalmazza a szomszédos Órbottyán településszerkezeti terve:

„A” jelű terület szomszédságában lévő terület Órbottyán szerkezeti tervében



„B” és „C” jelű terület szomszédságában lévő terület Órbottyán szerkezeti tervében



Veresegyház településrendezési eszközeinek tervezett módosítása az alábbiak szerint tervezi a vizsgált területet:

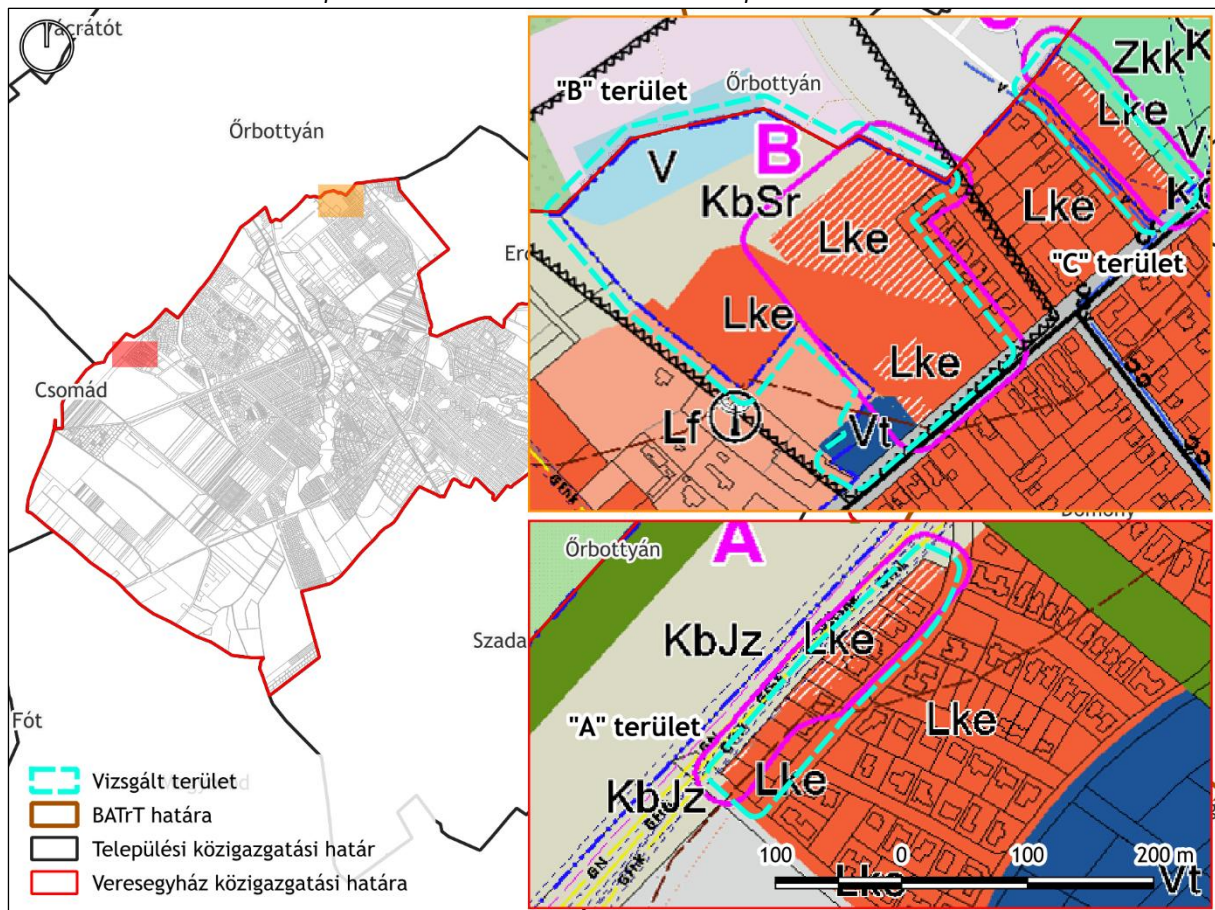
- „A” terület:

A településszerkezeti tervben a jelenlegi különleges beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület kertvárosi lakóterület besorolást kap, a telekhatárokkal összhangban.

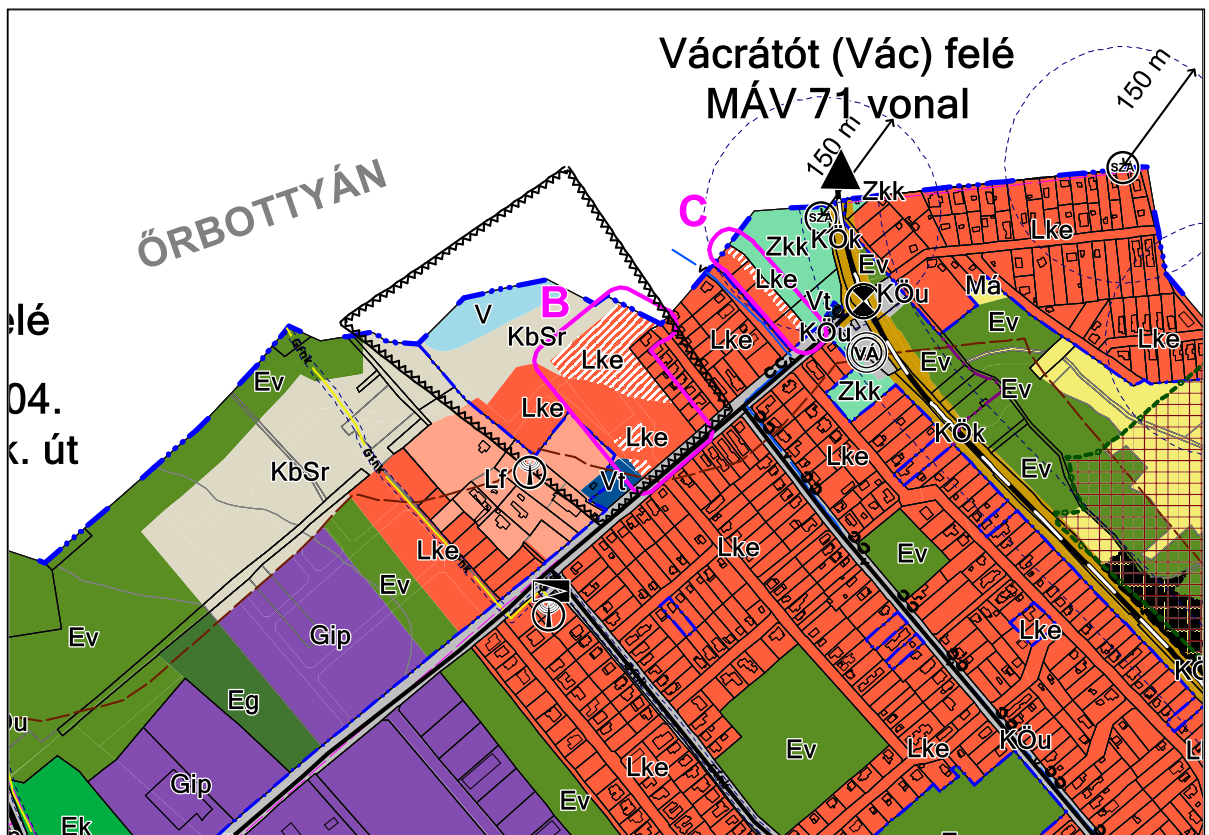
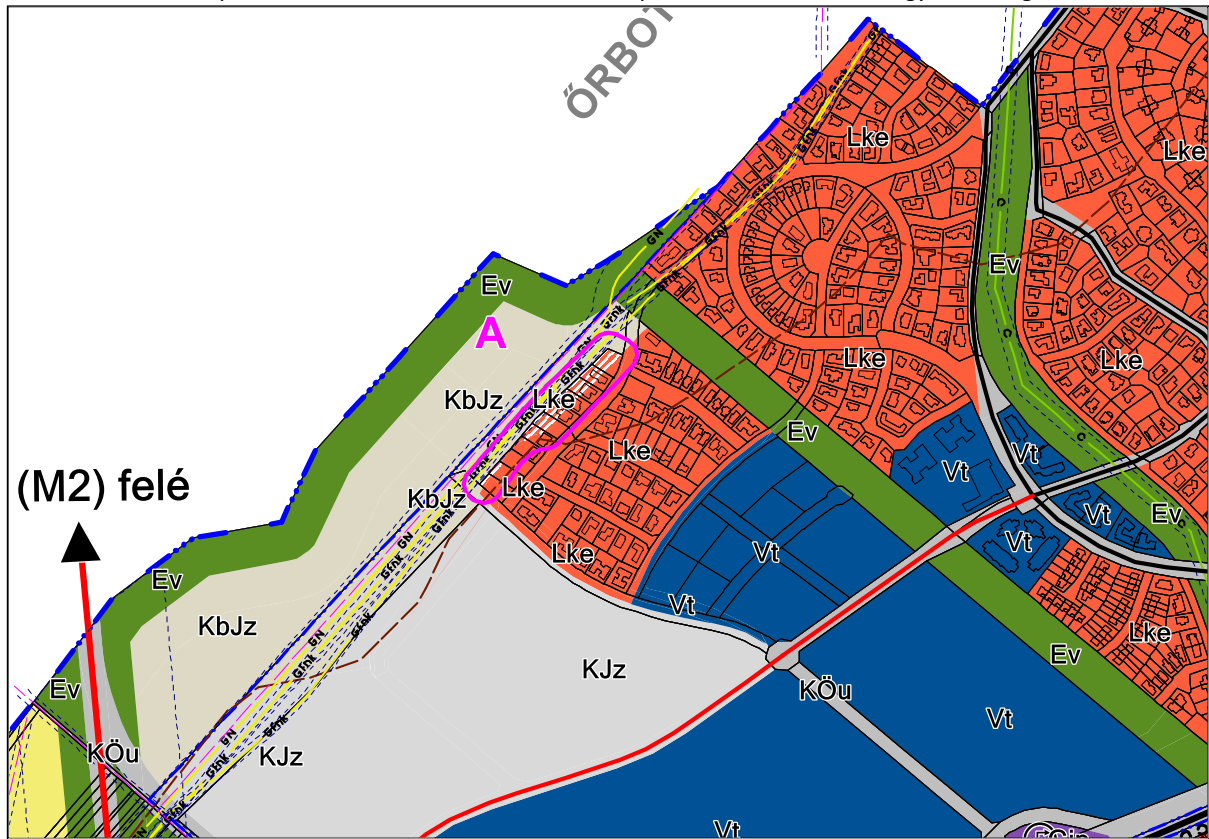
- „B” terület:  
A településszerkezeti tervben a jelenlegi különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs terület egy része, a településközpont vegyes egy része és a zöldterület (közkert) kertvárosi lakóterület besorolást kap.
- „C” terület:  
A településszerkezeti tervben a jelenlegi zöldterület (közkert) kertvárosi lakóterület besorolást kap, a telekhatárokkal összhangban.

Ezek a besorolások vannak összhangban a területen tervezett funkcióval, illetve e besorolás teszi lehetővé az a kívánt cél, azaz a lakóterület határának kiigazítását az „A” és „C” jelű terület esetében a telekhatárokkal összhangban, a „B” terület esetében a korábbihoz képest megváltozott telekalakítási koncepcióval összhangban.

A településrendezési eszközök tervezete: településszerkezeti terv



A településrendezési eszközök tervezete: településszerkezeti terv – nagyobb kivágat



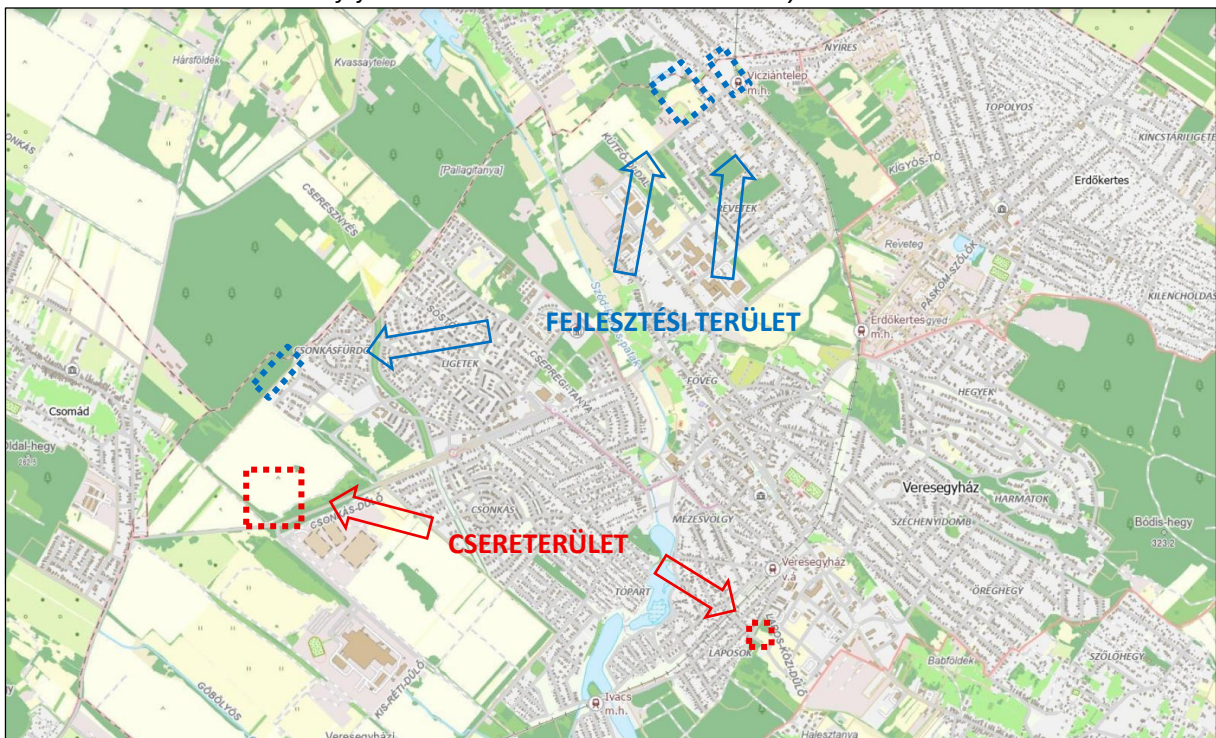
A szabályozási terv tervezete jelenleg még tervezés alatt áll a „B” jelű terület környező területekkel való kapcsolódásának kidolgozása tekintetében.

A kijelölésre kerülő új lakóterület szabályozási előírásait a HÉSZ módosításában kell majd véglegesíteni, de azok várhatóan nem térnek el a jelenlegi övezeti előírásoktól.

Az új beépítésre szánt, jelen esetben kertvárosi lakóterület (Lke) kijelölése - tekintettel az MaTrT és a magyar építészettről szóló törvényben foglalt új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményekre - csak akkor lehetséges, ha ugyanakkor a hatályos településrendezési eszközökben egy korábban már kijelölt, de még be nem épített településközpont vegyes (Vt) terület visszatorlaszra kerül mezőgazdasági területfelhasználásba.

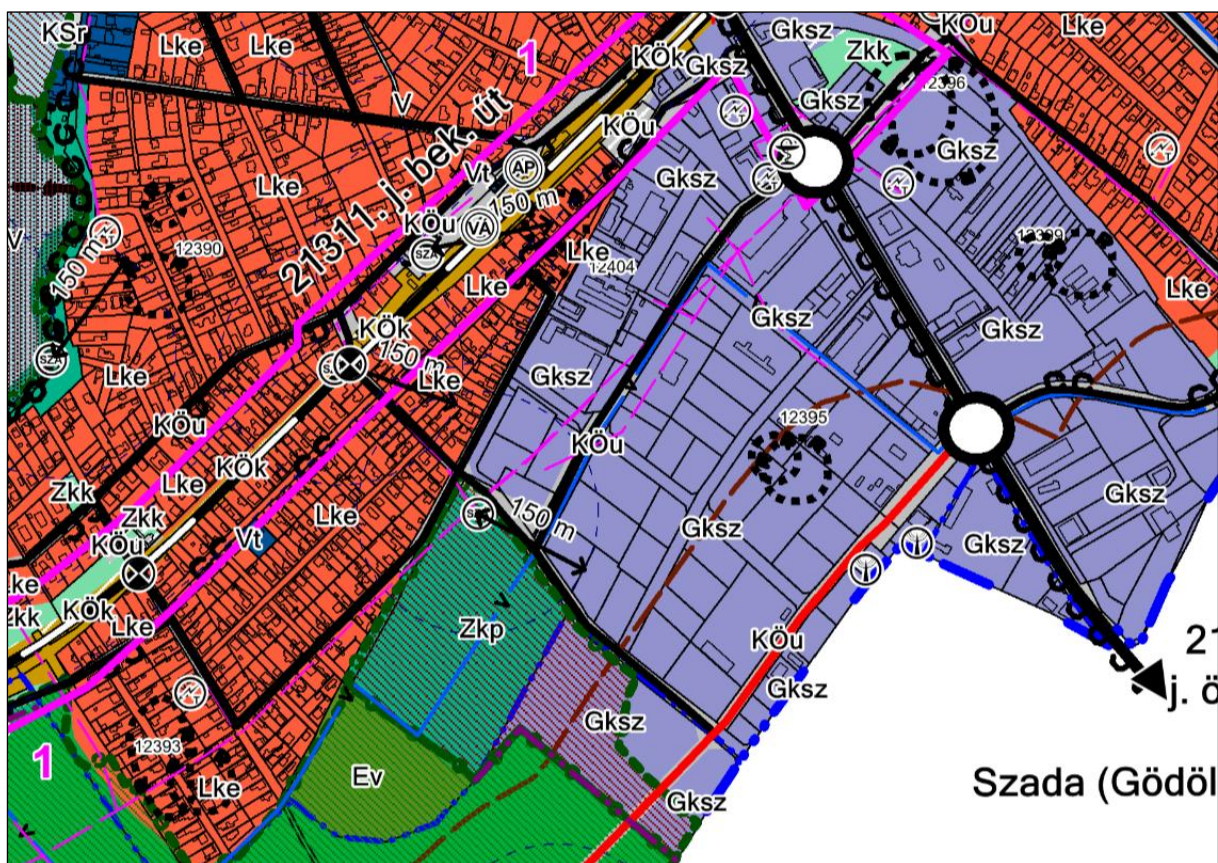
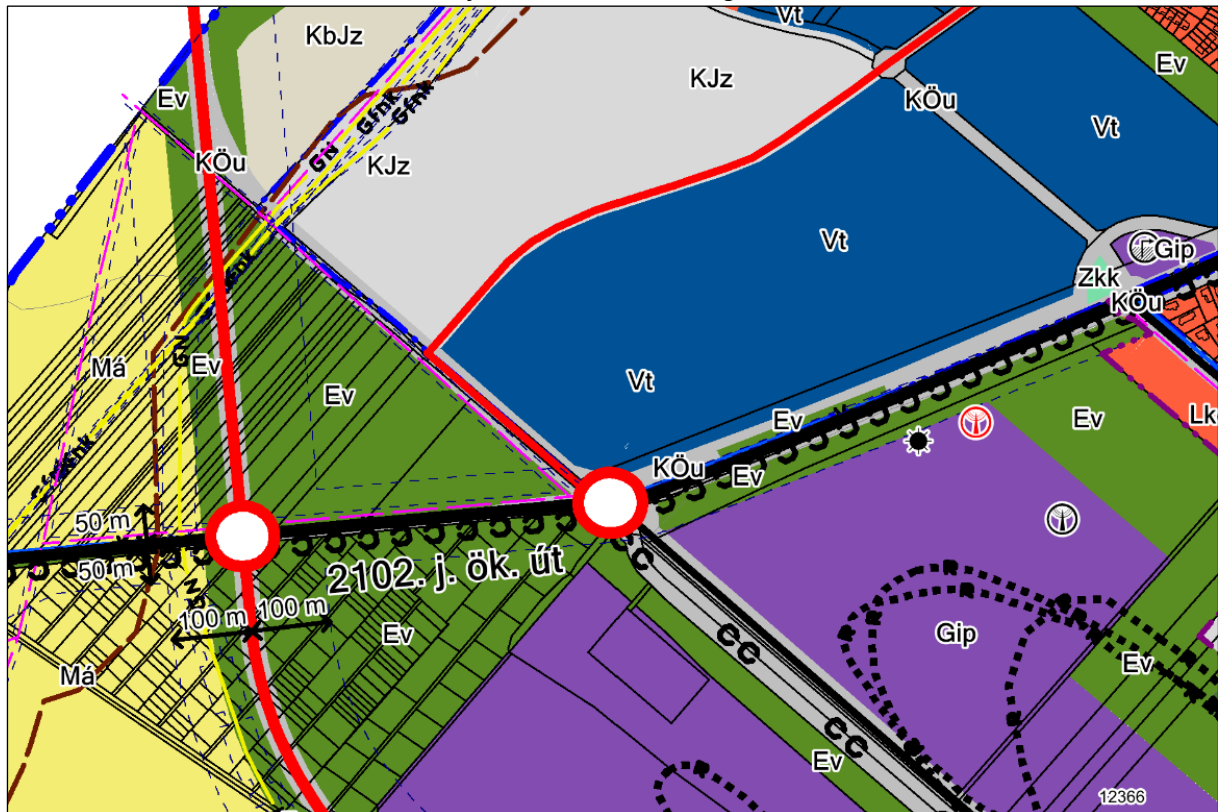
Fentiekkel párhuzamosan a Veresegyház 5786/58 hrsz. ingatlan területének egy része a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt településközpont vegyes (Vt) területből visszatorlaszra kerül általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba, valamint a Veresegyház 1107/2 hrsz ingatlan és a 1106 hrsz ingatlan egy része a hatályos terv szerinti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területből zöldterület (közker) (Zkk) területfelhasználásba kerül kijelölésre - **csereterület** kijelölés részeként.

A fejlesztési terület és a csereterületek elhelyezkedése



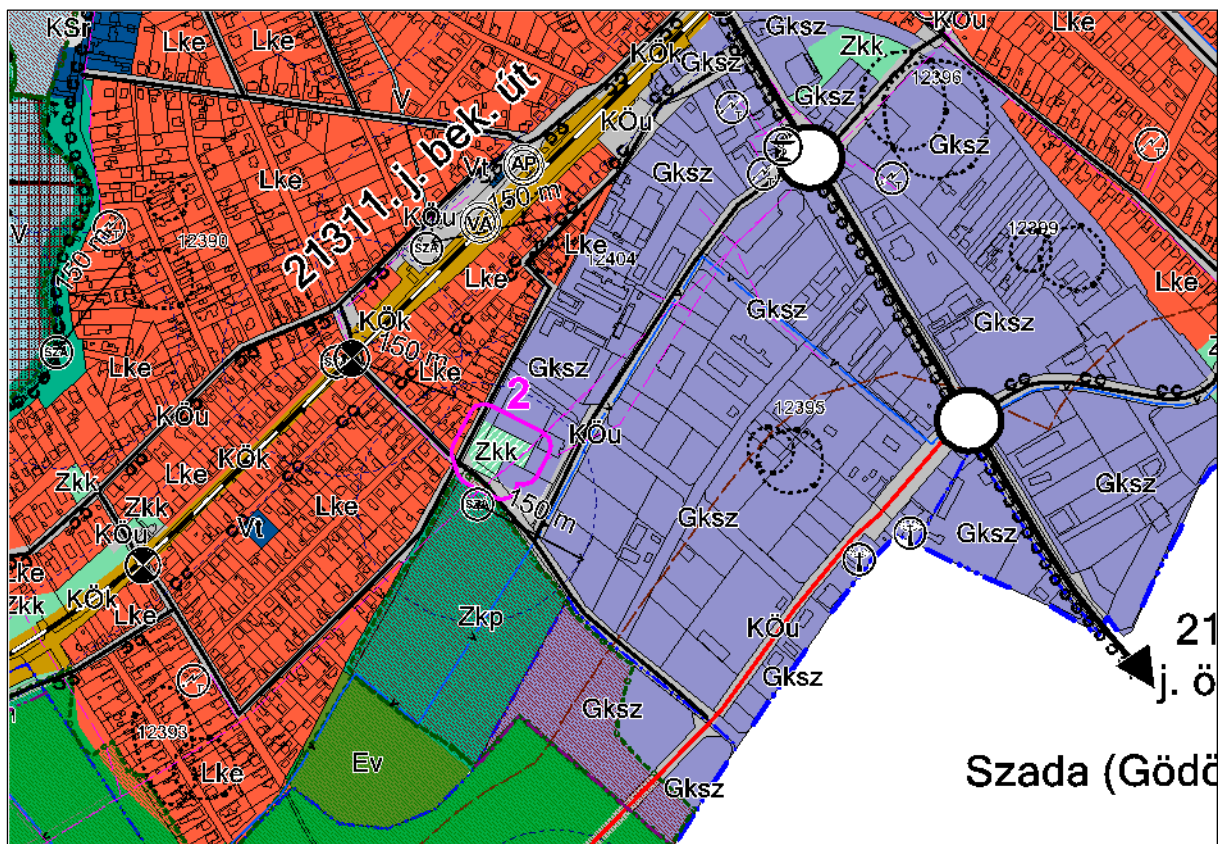
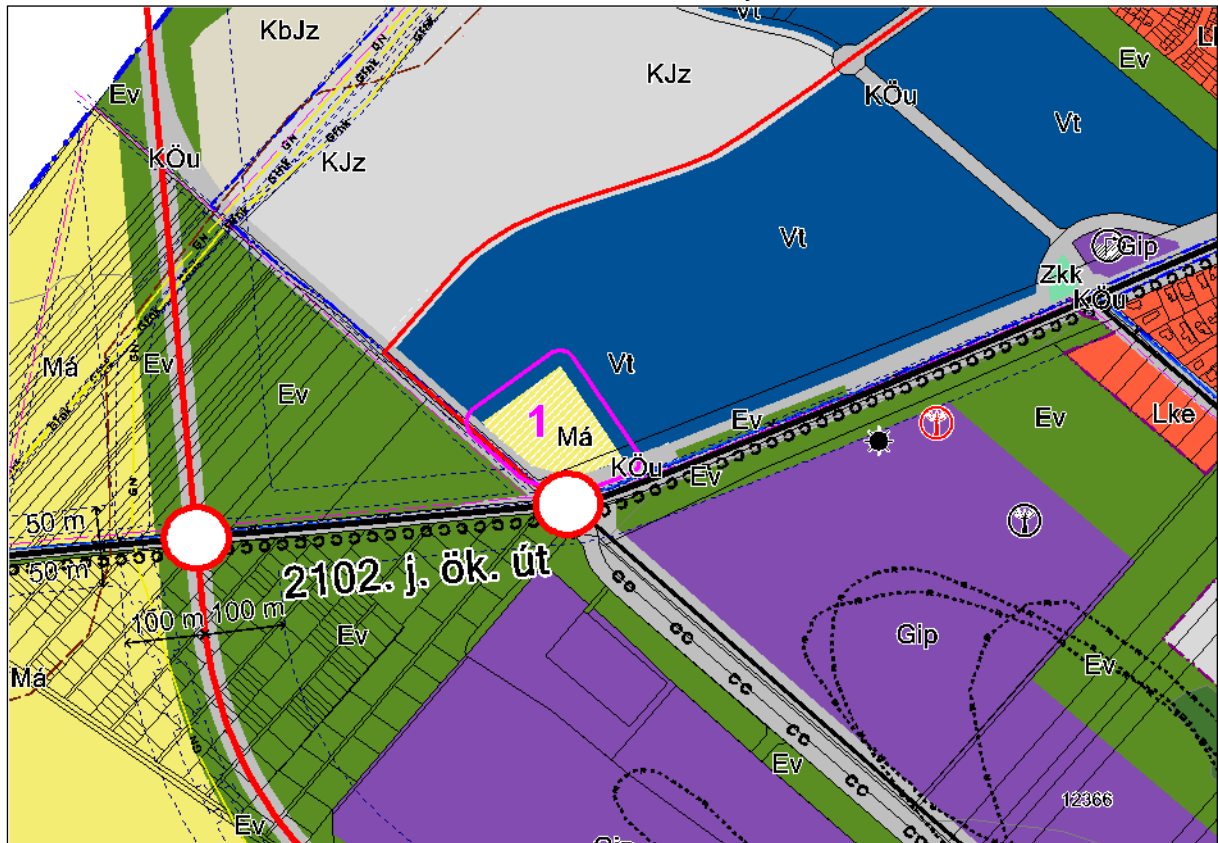
A tervezett övezeti átsorolással érintett összesen **1,5269 hektár** terület nagyság **ellentételezésére** összességében **1,6350 hektár** (1,2935 hektár mezőgazdasági, 0,3415 hektár zöldterület) **nagyságú csereterület** kijelölése tervezett az alábbiakban bemutatottak szerint.

Visszasorolásra alkalmas csereterület (Má, illetve Zkk)  
a hatályos tervekben településközpont vegyes (Vt), illetve kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)  
területfelhasználásba sorolt ingatlanok



Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat

Visszasorolást követően kialakuló terv változat az új Má, illetve Zkk területtel



Tervezett átminősítéssel érintett területek és a visszaminősítésre kerülő csereterületek

Jelzés	Érintett ingatlanok	Átsorolással érintett ingatlanrészek összesített területmérete	Módosuló rendezési tervi besorolás		
Átminősítéssel érintett vizsgált terület: átsorolás kertvárosi lakóterületbe					
„A” terület	5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70 hrsz	0,3241 hektár	különleges beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület (KbJz)	-->	kertvárosi lakó (Lke)
„B” terület	5905/16 hrsz	1,0517 hektár, ebből 0,0832 hektár zöldterület	különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs terület (KbSr), zöldterület (közkert) (Zkk)	-->	kertvárosi lakó (Lke)
„C” terület	9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz	0,1511 hektár	zöldterület (közkert) (Zkk)	-->	kertvárosi lakó (Lke)
		összesen: 1,5269 hektár			
Csereterület (visszaminősítési terület): visszasorolás általános mezőgazdasági területbe, illetve zöldterületbe					
„1”	5786/58 hrsz	1,2935 hektár	településközpont vegyes (Vt)	-->	általános mezőgazdasági (Má)
„2”	1107/2, 1106 hrsz	0,3415 hektár	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz)	-->	zöldterület (közkert) (Zkk)

Mivel a „B” és a „C” terület egy-egy részén a tervezett változás zöldterület átsorolásával jár, ezért az átminősítésre kerülő területtel megegyező nagyságú és ezen felül további 25% nagyságú új zöldterület kerül kijelölésre az MaTrT 12.§ (2) előírásainak megfelelően („B”: 0,0832 ha + „C”: 0,1511 ha ellentételezésére 0,2343 ha + 25%, azaz 0,2929 ha szükséges, ehelyett 0,3415 ha kerül kijelölésre).

A csereterületek kapcsán megjegyezzük, hogy mind a mezőgazdasági, mind a zöldterület kijelölés a jogszabályban előírt mérethez képest némileg nagyobb. A város területén több új zöldterület kijelölése is tervezett, ezek első üteme lehet a jelen eljárásban vizsgált változáshoz kapcsolódó zöldterület (közpark) kijelölés.

### 3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLYKÉRELEM ÉS A TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT CÉLJA

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló előírásokat, valamint a területrendezési hatásvizsgálat tartalmi követelményeit a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet tartalmazza. Az alábbi hatásvizsgálat ezen előírásoknak megfelelő tartalommal készült. Ennek megfelelően a jelen hatásvizsgálat tárgyát képező területre az 1.§ (1) c) pont alapján „**új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése**” céljából „területrendezési hatósági eljárást” kell kérelmezni:

*1.§ (1) Területrendezési hatósági engedélyezési eljárást kell kérelmezni*

*c) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, az ökológiai hálózat magterület övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, valamint a **kiemelt térség területrendezési terve hatálya alá tartozó település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen az új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez (a továbbiakban együtt: új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése)***

A jelen vizsgálat tárgyát képező területtel kapcsolatban az önkormányzati cél elsődleges indoka, hogy az elfogadott Pest vármegyei és az egyeztetés alatt álló Budapesti Agglomerációs területfejlesztési dokumentumok tartalmával nem ellentétes és Veresegyház Város elfogadott településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában rögzített fejlesztési célokkal összhangban lévő minimális beépítésre szánt terület kijelölés illetve lakóterületi határ kiigazítás megvalósulhasson. **Jelen térségi területfelhasználási engedély kérelem célja a fent bemutatott és vizsgálat alá vont területen új beépítésre szánt terület kijelölésének lehetővé tétele a BATrT hatálya alá tartozó Veresegyház település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen.**

A településrendezési eszközök módosítását több ütemben hajtja végre az önkormányzat. Továbbá **Veresegyház Város Önkormányzata a tervezett változtatás megvalósíthatóságának területrendezési háttérét biztosítandó, a 131/2026. (V.20.) Kt. határozatában döntött a területrendezési hatósági eljárás megindításának kezdeményezéséről.** A határozat szövegét (jegyzőkönyvi kivonat) a mellékletek között mutatjuk be.

Összefoglalva tehát, jelen kérelem és az azt megalapozó területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat célja **a szóban forgó fejlesztési területen** (Veresegyház 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70; 5905/16; 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz) **a Veresegyház település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen az új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez (lakóterület övezeti határának a telekhatárokkal való összhangba hozásához) szükséges településszerkezeti és szabályozási terv módosítás térségi szintű, területrendezési tervi megalapozása, amihez a megnevezett hrsz ingatlanok vonatkozásában szükséges a térségi területfelhasználási engedély megszerzése.**

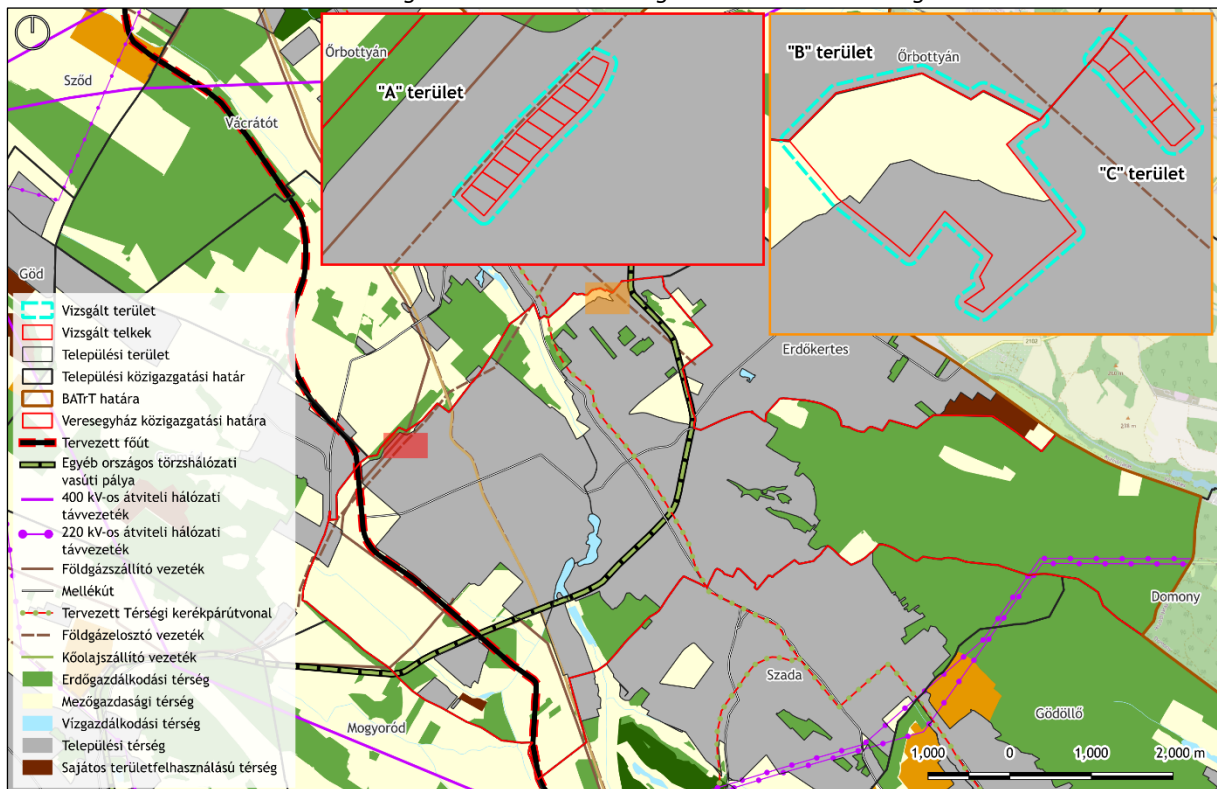
## 4. TERÜLETRENDEZÉSI SZEMPONTÚ ELEMZÉS

### 4.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN

Veresegyház Város közigazgatási területén az **MaTrT** a **BATrT** és a **PMTTrT** rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni. Az MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (továbbiakban: OTrT), harmadik része a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT).

A szóban forgó terület az OTrT szerkezeti tervében (Ország Szerkezeti Terve) és a BATrT szerkezeti tervében egyaránt a **települési térség** és a **mezőgazdasági térség** része.

BATrT térségi szerkezeti terv: a vizsgált területek érintettsége



BATrT térségi szerkezeti terv: a vizsgált területek érintettsége, tájékoztató elemként ábrázolva a települési közigazgatási határtól számított 200 méternél közelebbi területsávot



Az MaTrT-ben (OTrT-ben) meghatározott országos, illetve vármegyei övezetek:

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(3) A vármegyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott vármegyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a vármegyei területrendezési terv állapítja meg.

21. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

42.§ (1) A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) Az (1) bekezdés 5., 7., 8., 10-14. pontjaiban meghatározott kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésében meghatározott rendeletében állapítja meg.

Fontos megjegyezni, hogy az **OTrT és a BATrT övezetein túlmenően a PMTrT egyedileg meghatározott vármegyei övezeteinek területi hatálya is kiterjed** a Budapesti Agglomeráció területére. Az alábbi áttekintés a vizsgált terület területrendezési övezeti érintettségeiről ennek figyelembe vételével készült, bemutatva az OTrT, BATrT övezetek és a PMTrT egyedileg meghatározott egyedi övezetek általi érintettségeket.

Az OTrT, illetve a 19/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezetei által érintett a terület:

- Erdők övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

Az OTrT, illetve a 19/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezetei által nem érintett a terület:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- Nagyvízi meder övezete,
- VTT-tározók övezete,

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az alábbiakban bemutatjuk a vizsgált terület kiemelt térségi és vármegyei tervi övezeti érintettségét:

A BAtRt, illetve a 19/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezete által érintett a terület:

- Erdők övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete,
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A BAtRt, illetve a 19/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezetei által **nem érintett** a terület:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat puffertületének övezete,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- Nagyvízi meder övezete,
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete,
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete.

A PMTrT alábbi egyedileg meghatározott övezetei által **érintett** a terület:

- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete,
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.

A PMTrT alábbi egyedileg meghatározott övezetei által **nem érintett** a terület:

- Tanyás területek övezete,
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Kertészmezőgazdasági területek övezete,
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

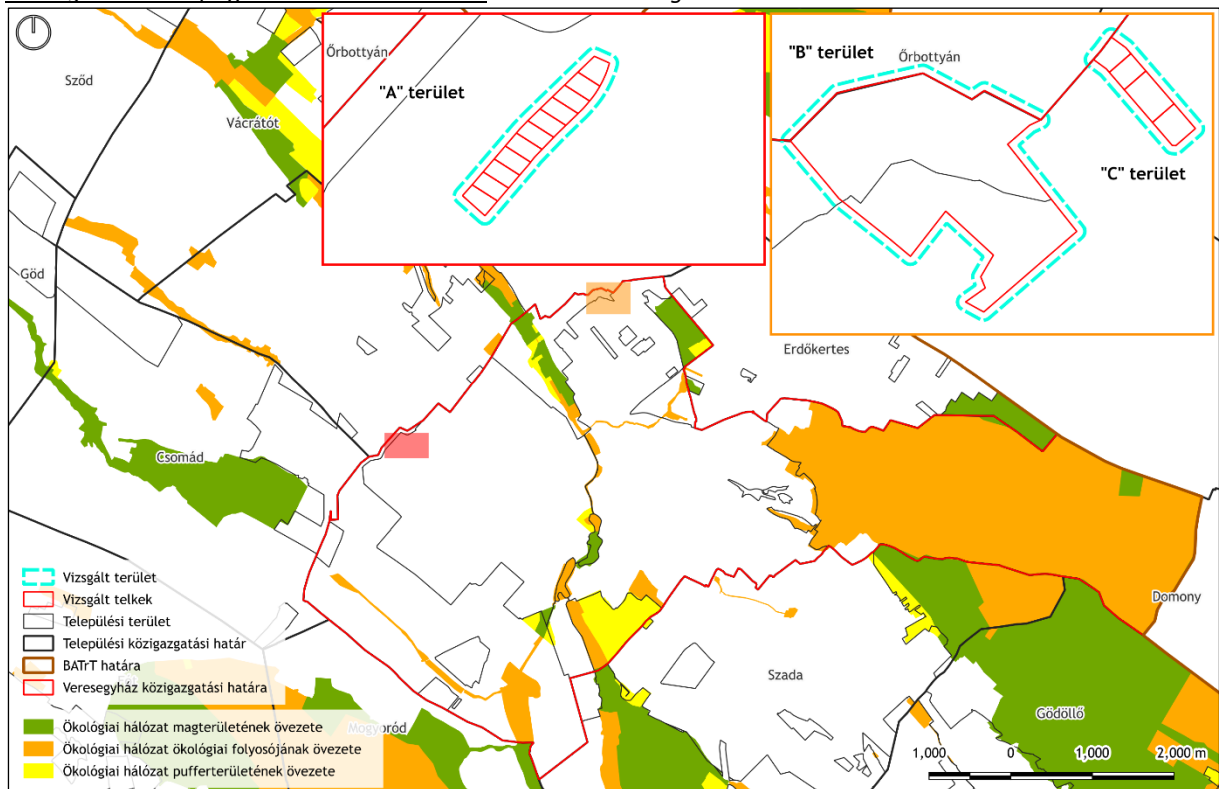
Az alábbiakban kerül sor a BAtRt övezeti tervlapjainak és a PMTrT egyedileg meghatározott vármegyei övezeti tervlapjainak Veresegyház teljes közigazgatási területével történő bemutatására.

*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

**Ökológiai hálózat magterületének övezete: nem érinti a vizsgált területet**

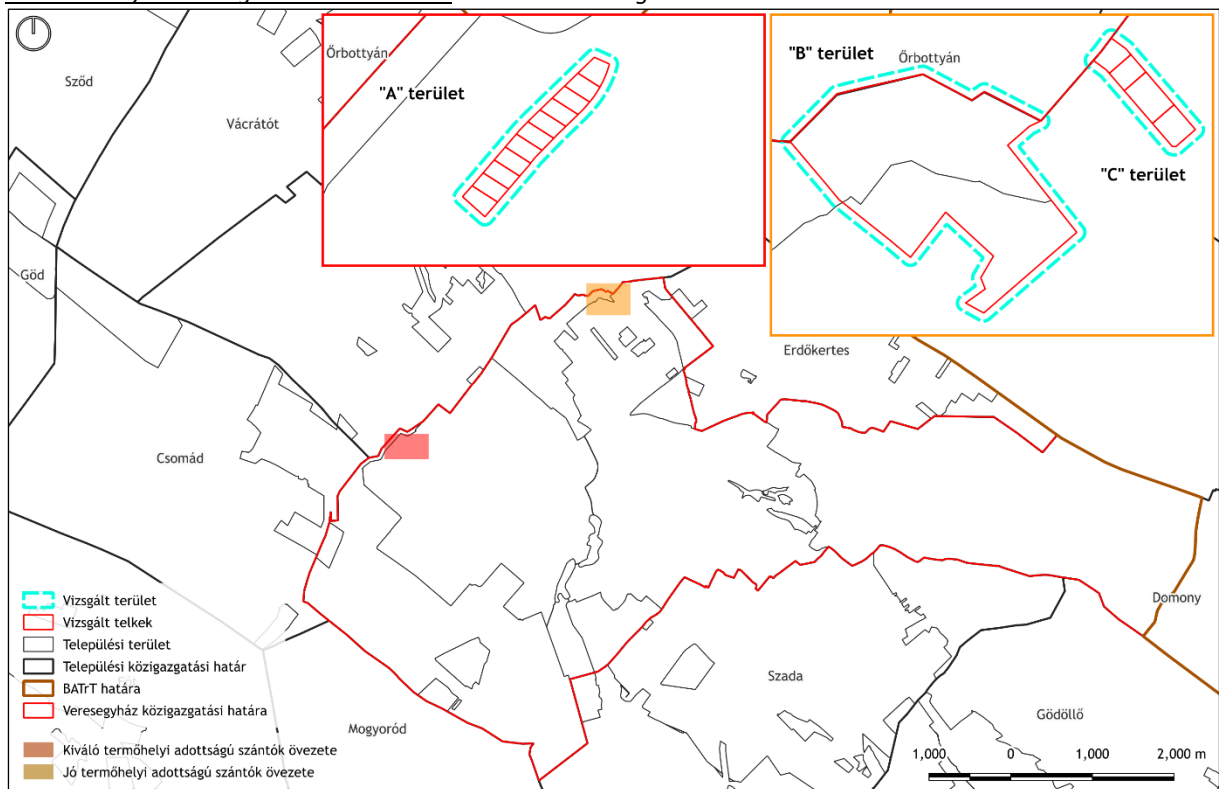
**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: nem érinti a vizsgált területet**

**Ökológiai hálózat pufferterületének övezete: nem érinti a vizsgált területet**



**Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti a vizsgált területet**

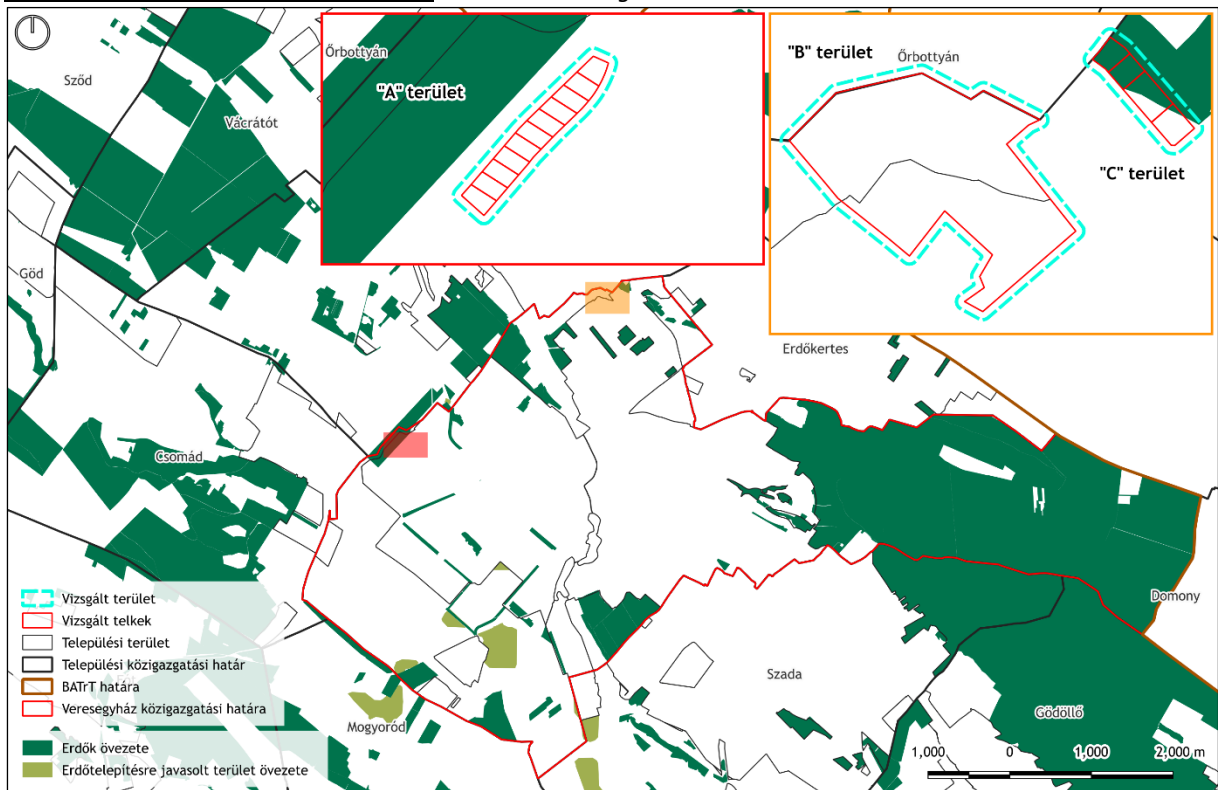
**Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti a vizsgált területet**



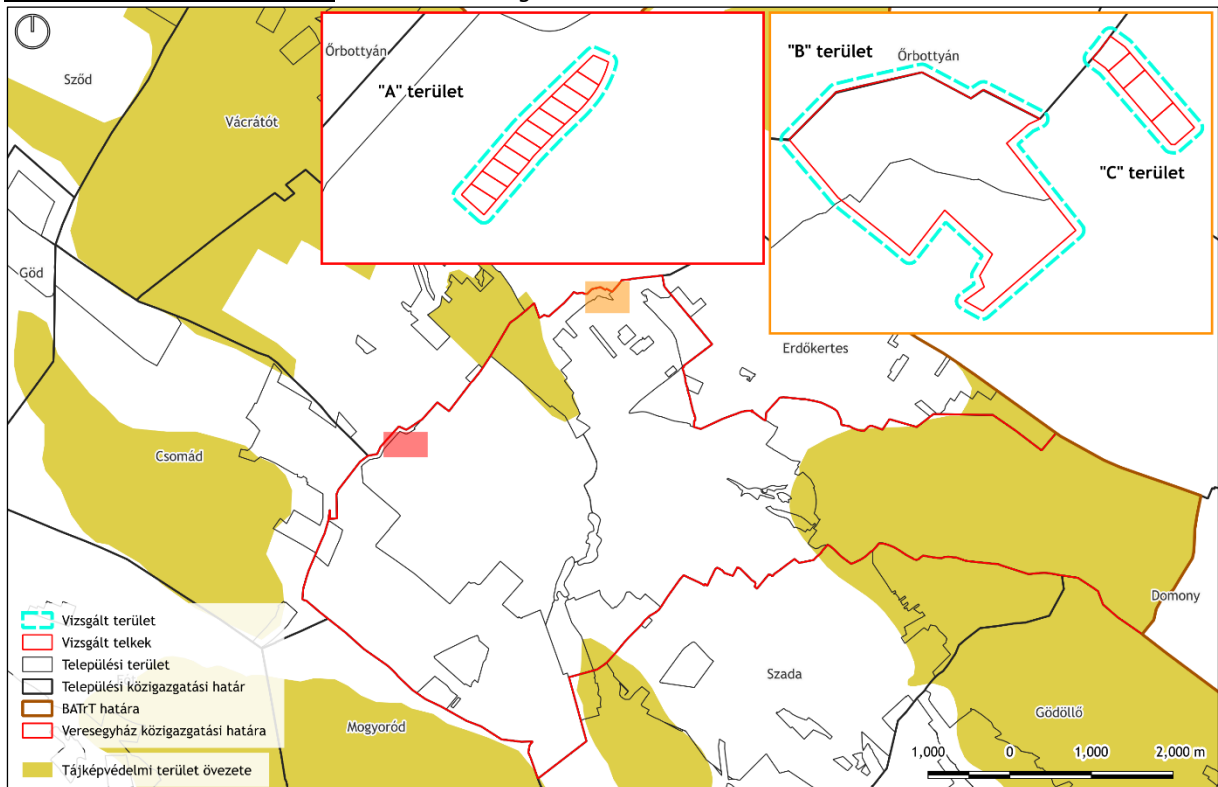
*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

**Erdők övezete: érinti a vizsgált területet**

**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti a vizsgált területet**

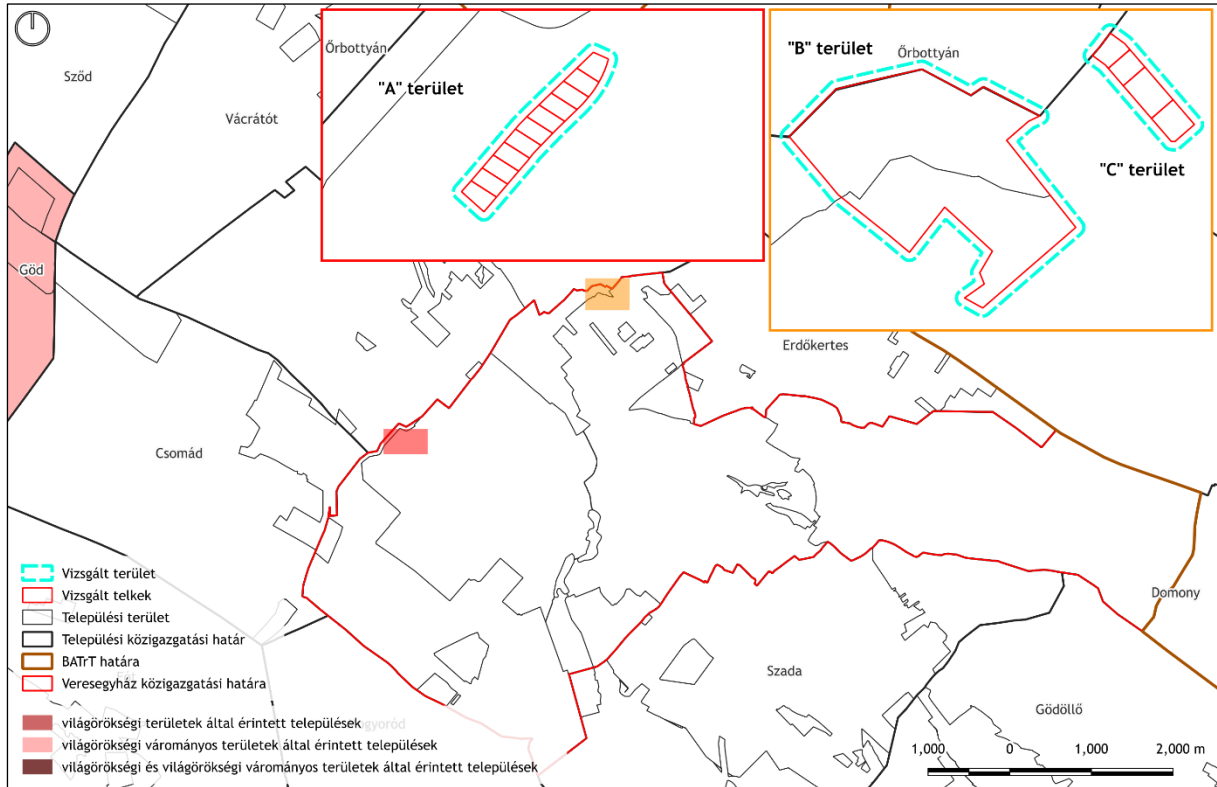


**Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti a vizsgált területet**

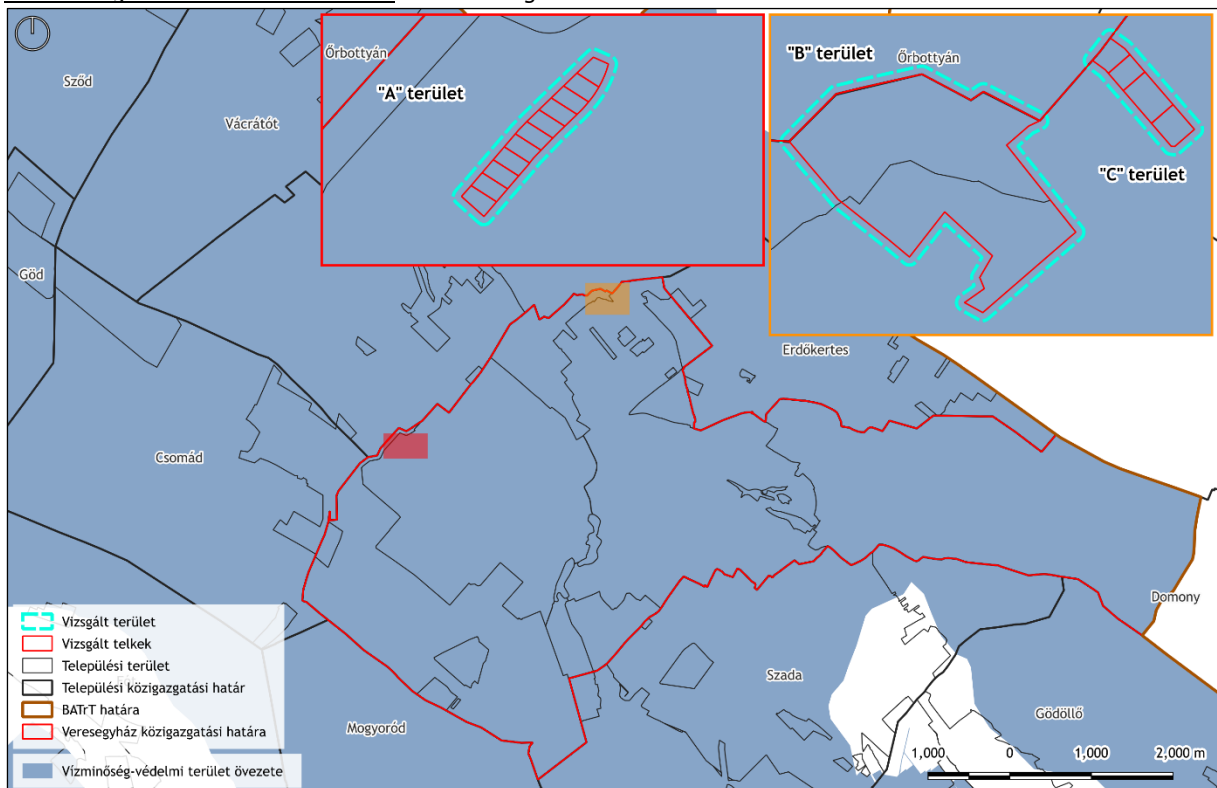


*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: nem érinti a vizsgált területet**

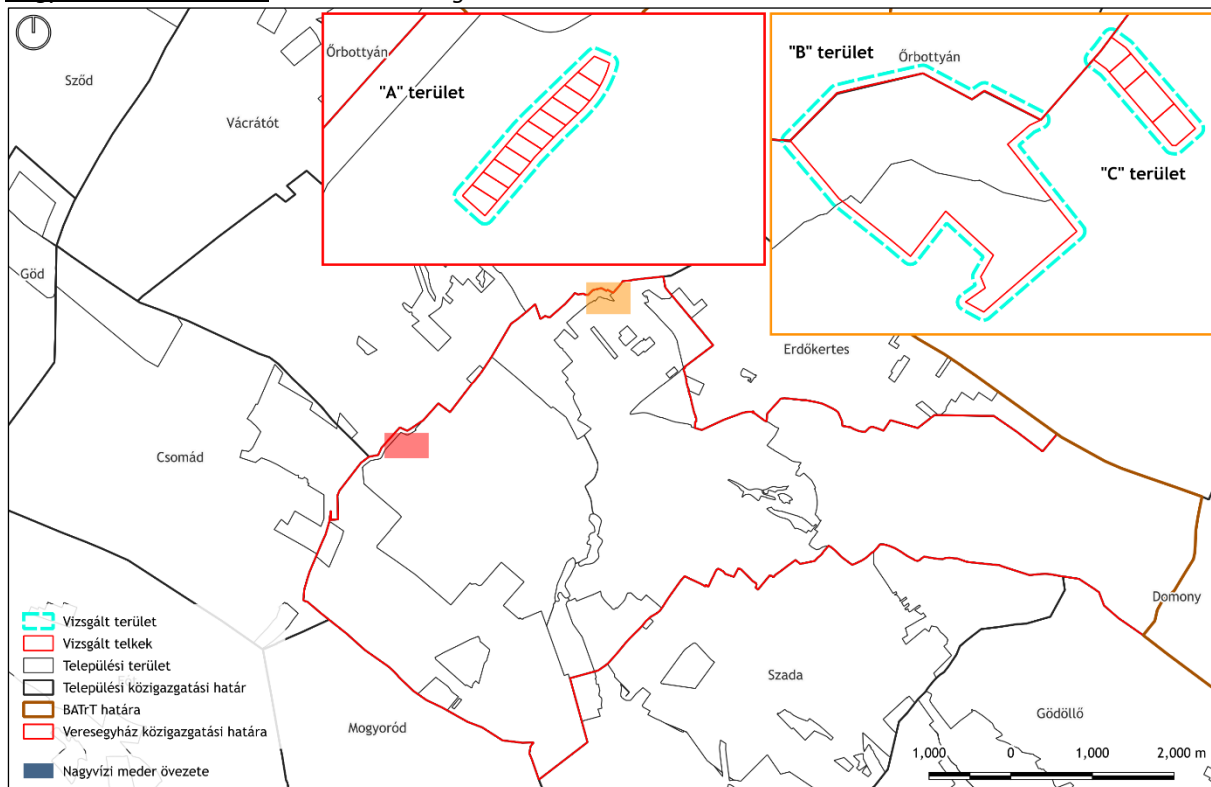


**Vízminőség-védelmi terület övezete: érinti a vizsgált területet**

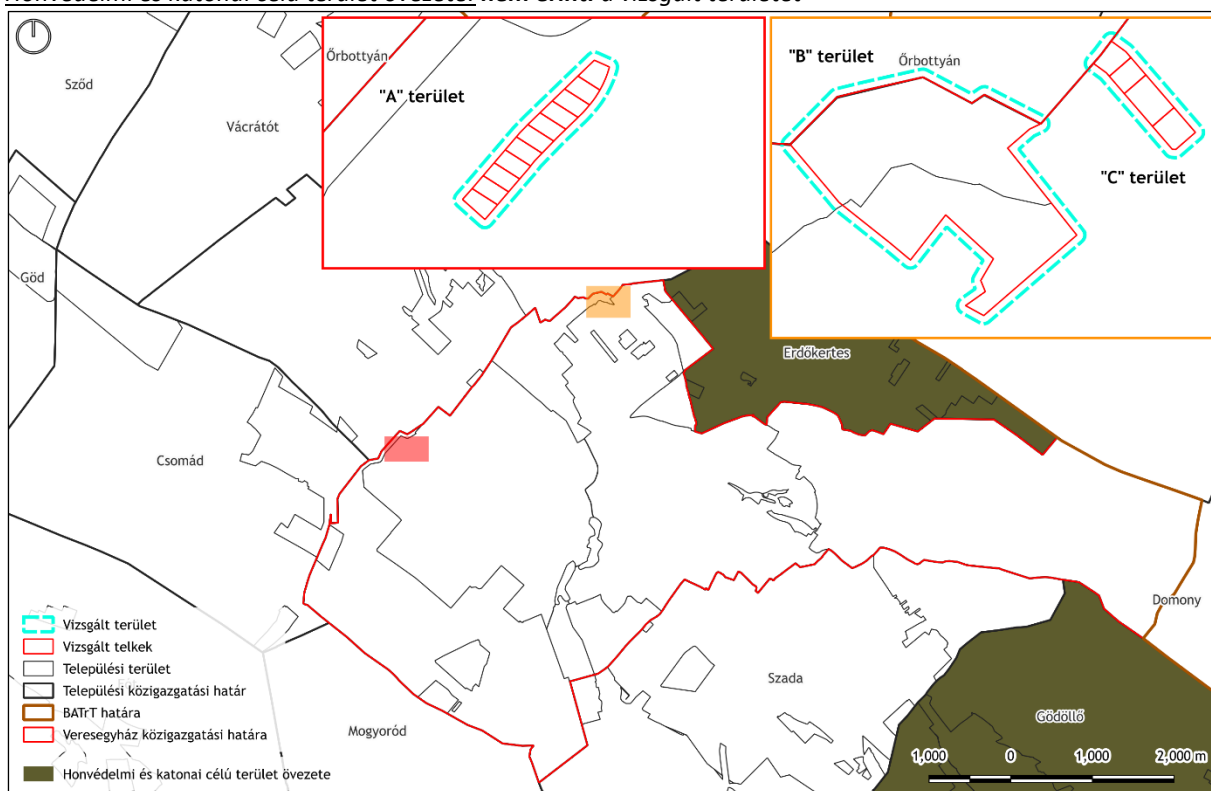


*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

**Nagyvízi meder övezete: nem érinti a vizsgált területet**

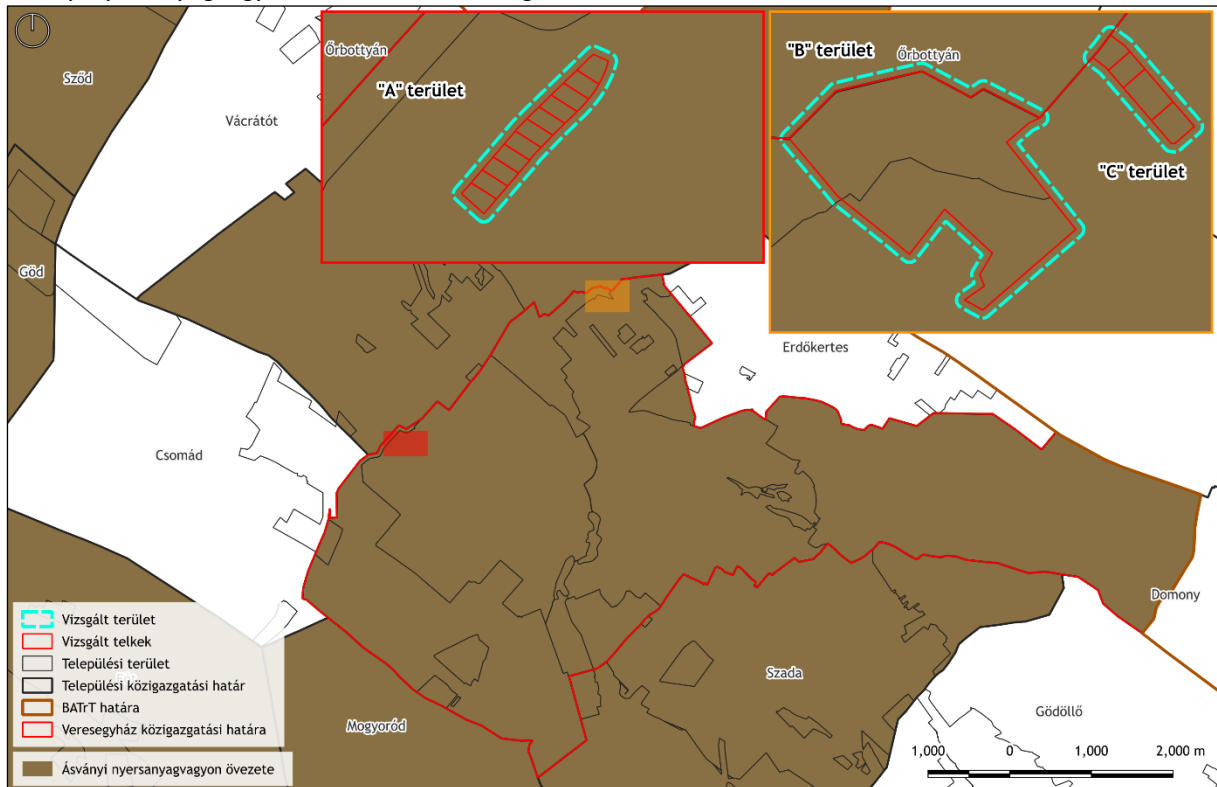


**Honvédelmi és katonai célú terület övezete: nem érinti a vizsgált területet**

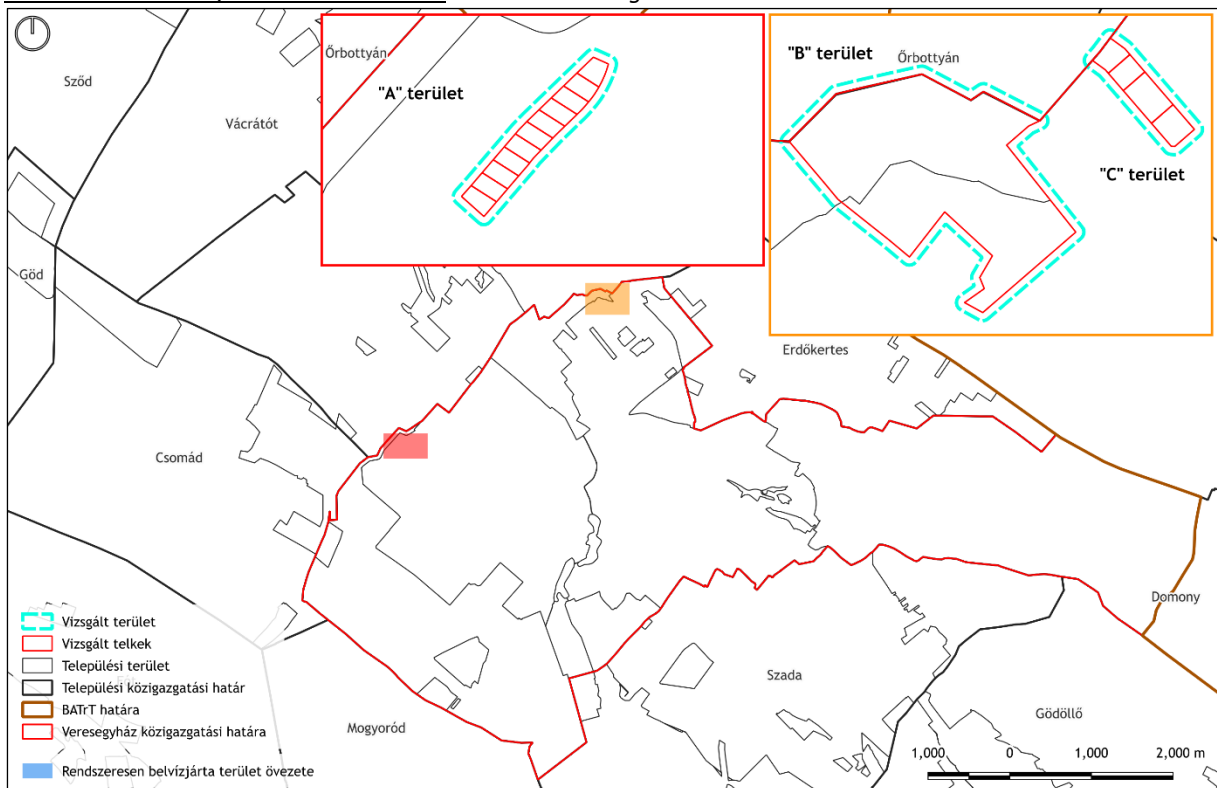


*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

**Ásványi nyersanyagvagyon övezete: érinti a vizsgált területet**

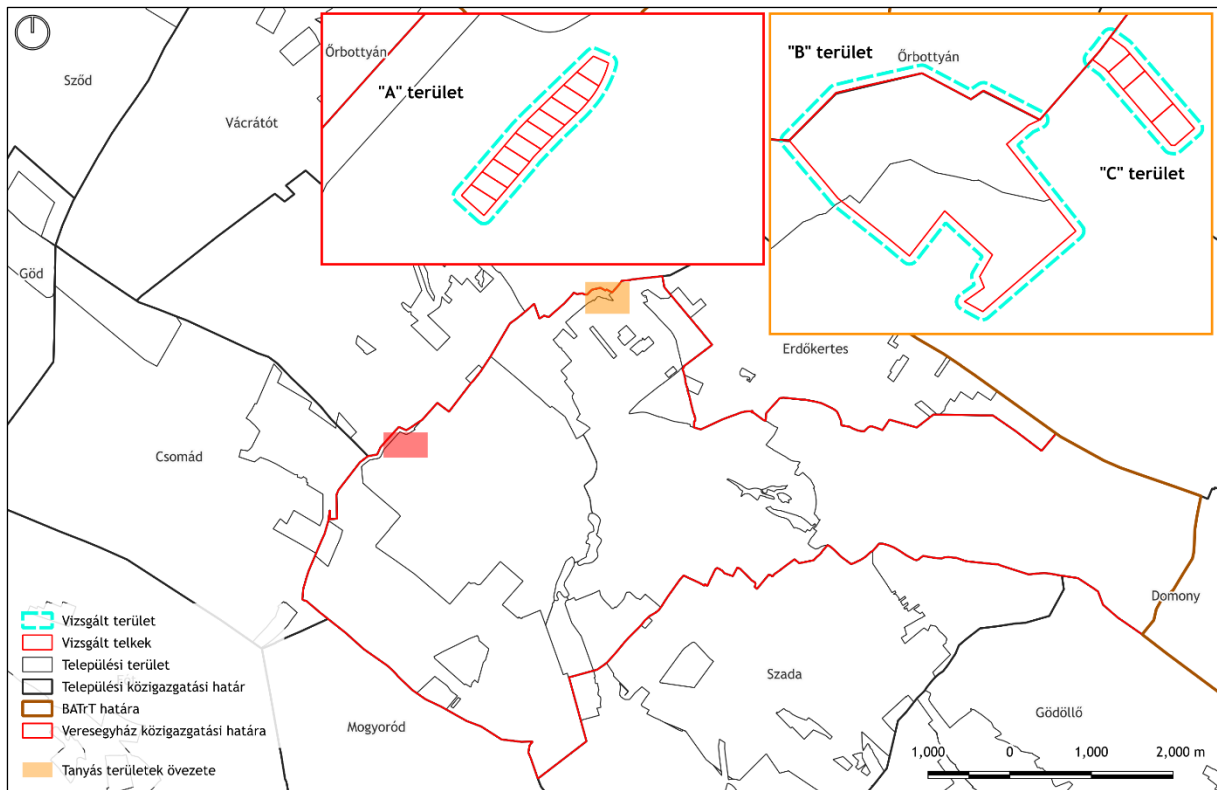


**Rendszeresen belvízjárta terület övezete: nem érinti a vizsgált területet**

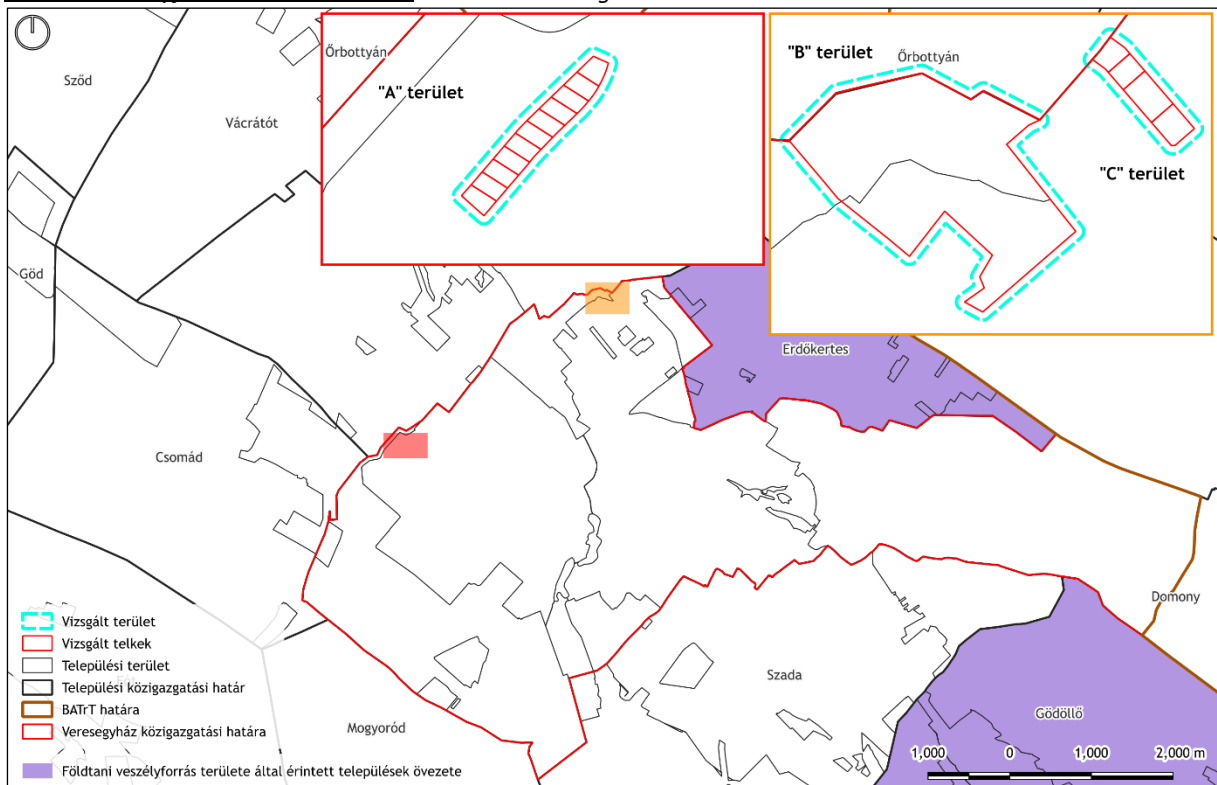


**Tanyás területek övezete: nem érinti a vizsgált területet**

**Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat**

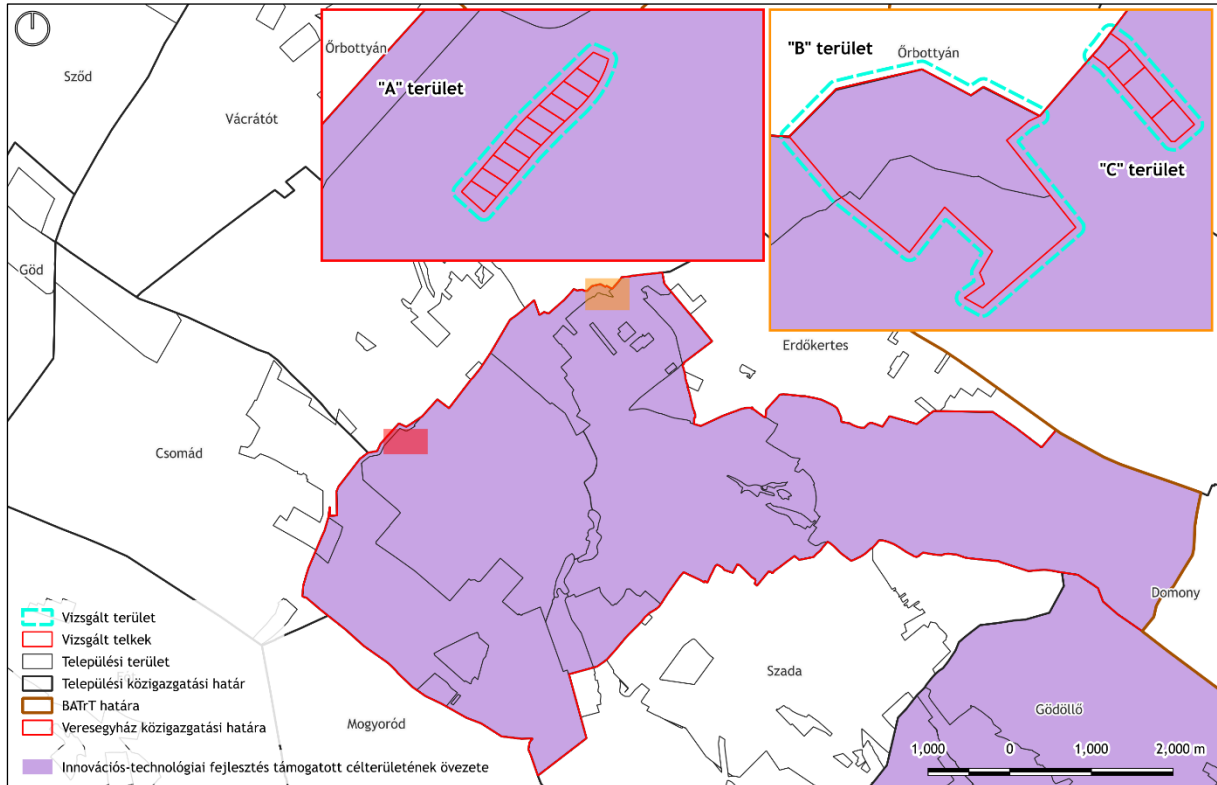


**Földtani veszélyforrás terület övezete: nem érinti a vizsgált területet**

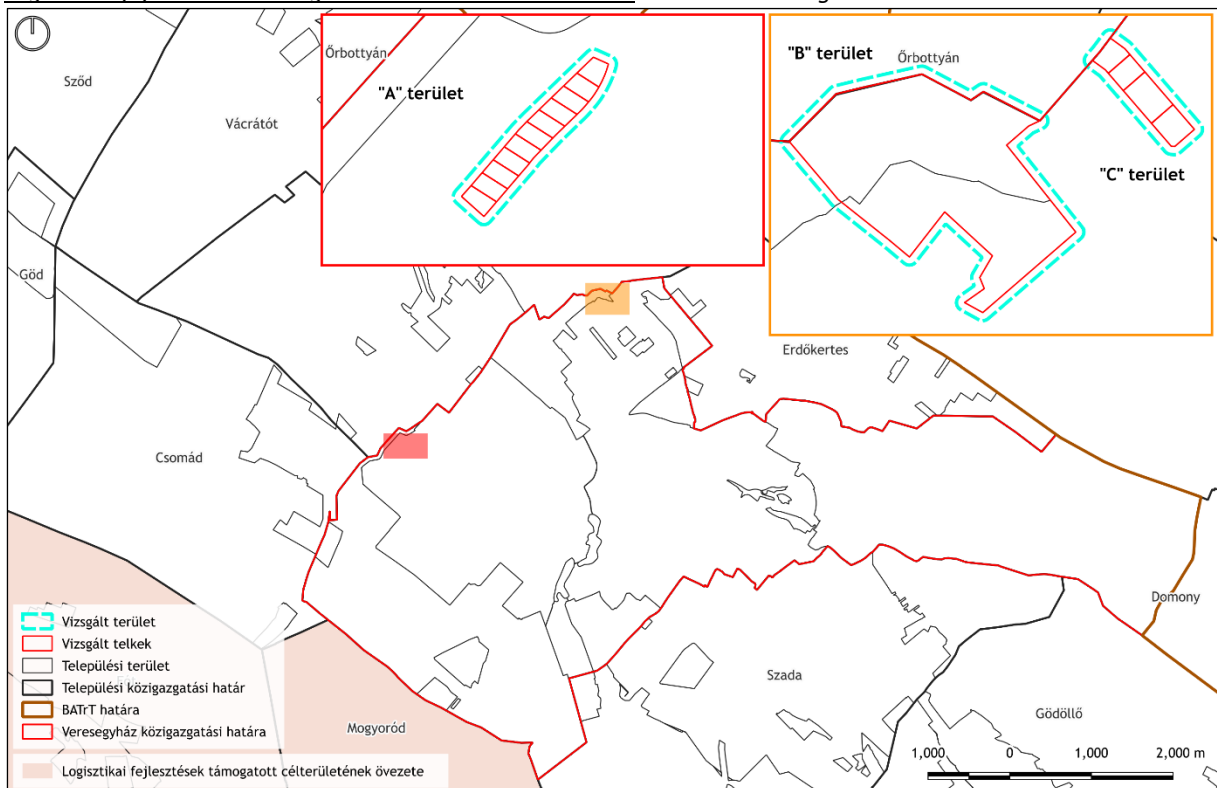


*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

**Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete: érinti a vizsgált területet**

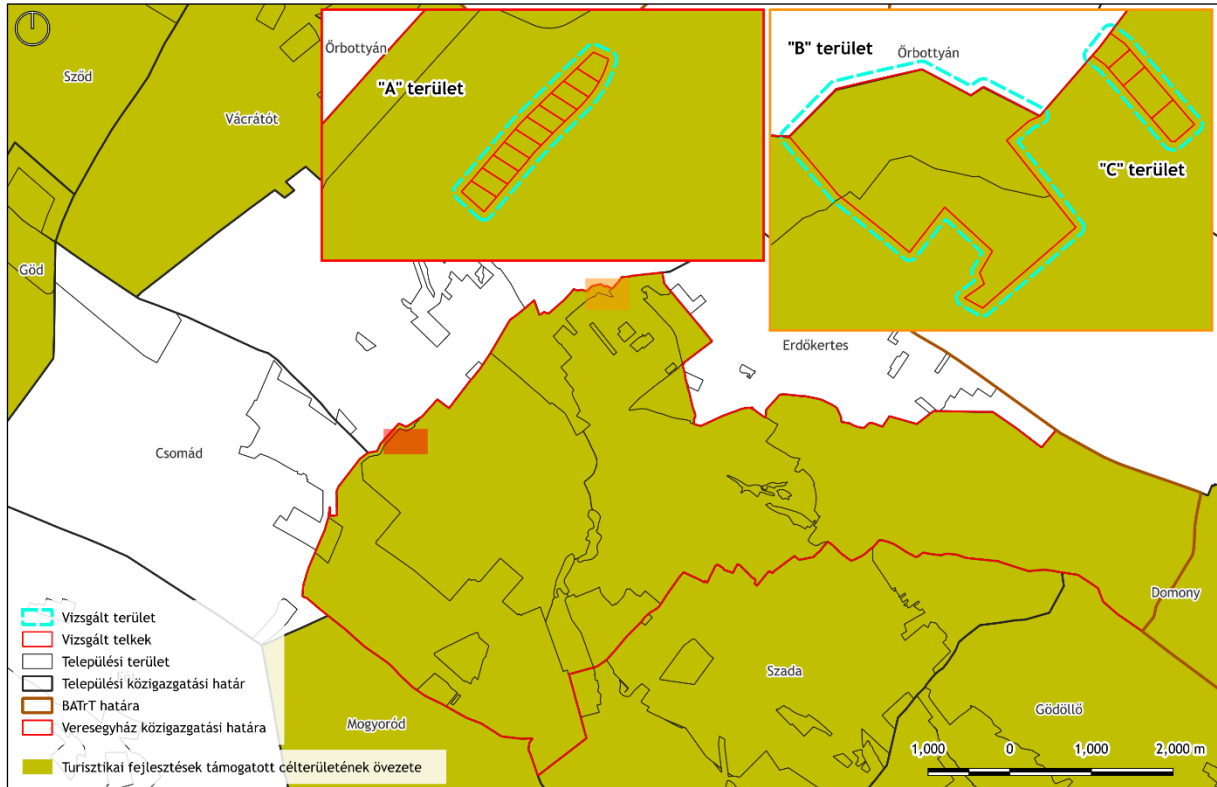


**Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: nem érinti a vizsgált területet**

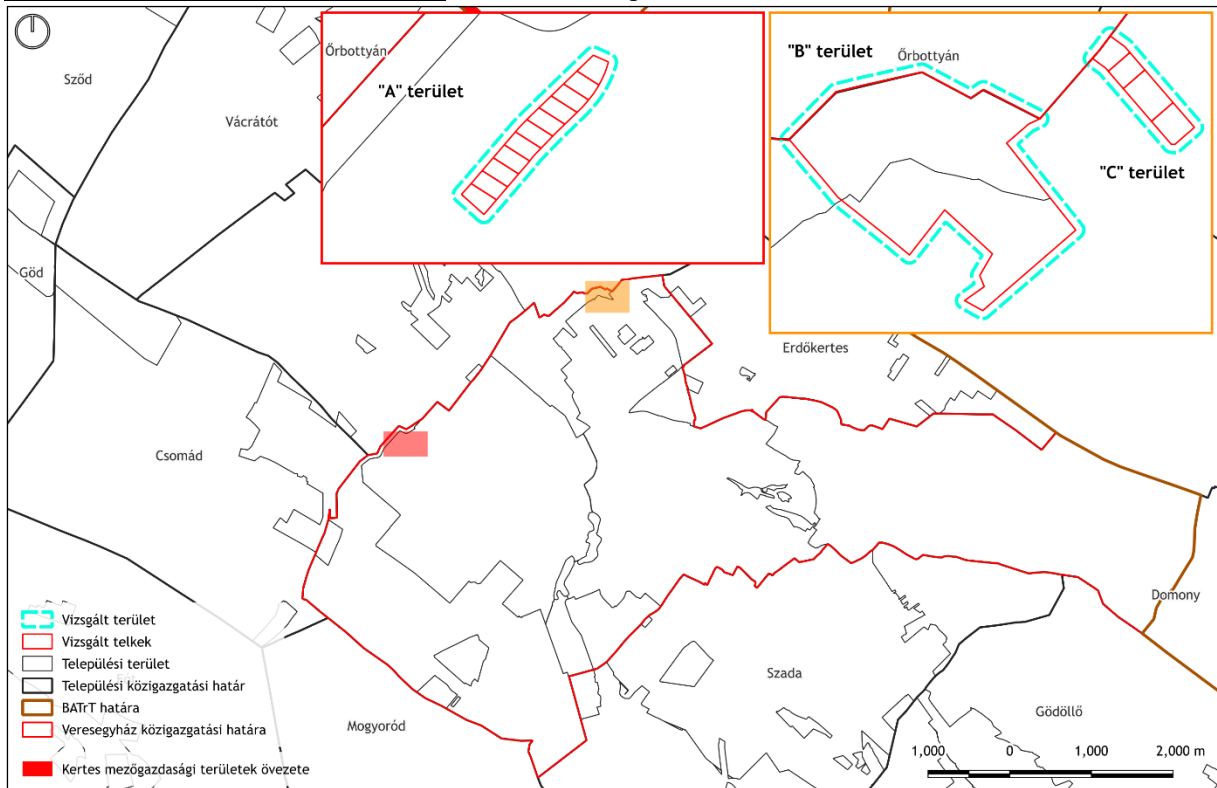


*Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat*

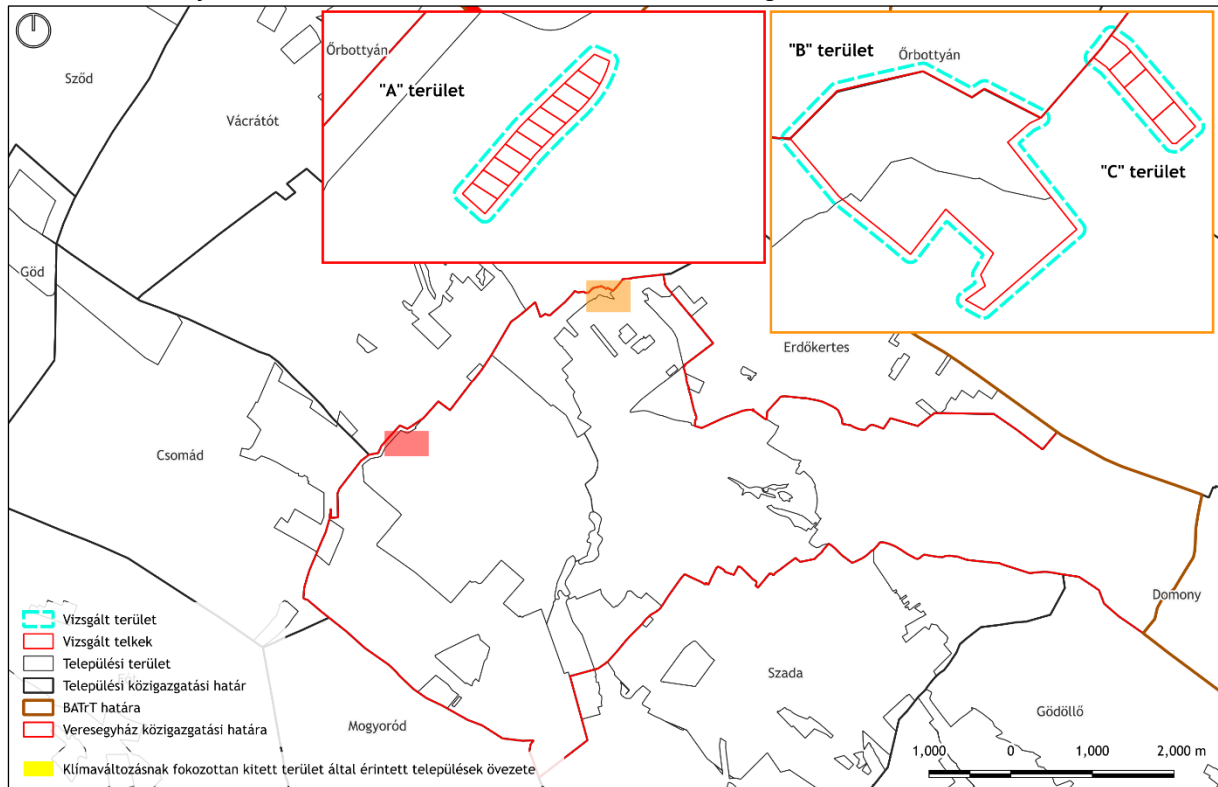
**Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: érinti a vizsgált területet**



**Kertes mezőgazdasági területek övezete: nem érinti a vizsgált területet**



**Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete: nem érinti a vizsgált területet**



#### 4.2. A HATÁSVIZSGÁLAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS ÉRTÉKELÉSE AZ MATRT, A BATRT ÉS A PMTRT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS SZEMPONTJÁBÓL

Az MaTrT és a BATrT területfelhasználásra, illetve a releváns (a vizsgált területet érintő) övezetekre vonatkozó szabályainak összevetése a vizsgált területen tervezett funkcióval és fejlesztési céllal (félkövér betűtípussal kiemelve a releváns szövegrészeket):

A vizsgált terület a BATrT szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség és a települési térség része (az „A” és „C” terület teljes egészében a települési térség, a „B” terület a települési térség és a mezőgazdasági térség része). Összességében a **mezőgazdasági térségbe eső rész: 2,97 hektár, a települési térségbe eső rész: 3,52 hektár.** Ezek a területnagyságok a teljes vizsgált területre vonatkoznak. **A változással (övezeti átsorolással) érintett területnagyság – ahogyan korábban bemutattuk – 1,5269 hektár, és ebből is mindössze 0,89 hektár esik a mezőgazdasági térségbe, a fennmaradó rész a települési térségbe tartozik.**

Az MaTrT mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásai (mivel a BATrT-ben a terület részben a mezőgazdasági térség része):

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével  
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;

90. § 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, továbbra 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.

A szóban forgó vizsgált terület az MaTrT szerkezeti tervében és a BATrT Szerkezeti Tervében is kevesebb mint fele részben (2,97 hektár) a **mezőgazdasági térség** része. A BATrT szerkezeti terve szerint Veresegyházon a mezőgazdasági térség területe 577,12 hektár. Az MaTrT 11. § b) szerint a mezőgazdasági térség legalább 75 százalékát a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni a településrendezési tervben, ami legalább 432,84 hektár. A fennmaradó rész, amelyen más - 11. § b) szerinti - települési övezet kijelölhető, **elegendő a fejlesztési terület mezőgazdasági térségbe eső 0,89 hektárnyi részén az övezeti átsorolás megvalósítására.**

Fenti előírásnak való megfelelés Veresegyház hatályos településrendezési terve alapján teljesül. Veresegyház jelenleg hatályos településrendezési tervében a legutóbbi módosításhoz mezőgazdasági térség előírásainak való megfelelés igazolásához a terv az alábbi kimutatást tartalmazza:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításoknál már 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

Eszerint **141,5433 hektár további fejlesztési lehetőség áll rendelkezésre**, amelyből jelen módosítási igény **mindössze 0,89 hektárt igényel.**

Fentiek alapján a tervezési terület mezőgazdasági térségbe eső részének más települési területfelhasználásba sorolása nem ütközik területrendezési akadályba. Így az MaTrT fenti szabálya alapján a területkijelölés a mezőgazdasági térségbe eső részen tehát lehetséges. Fontos megjegyezni, hogy a fejlesztési terület átsorolása a település két másik pontján csereterület visszaminősítésével párhuzamosan valósul meg, így **összességében Veresegyház területén a mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági övezet nagysága nem változik** (kismértékben növekszik is).

A fenti MaTrT szabály alapján tehát nincs akadálya a tervezett változtatáshoz szükséges lakó övezet kijelölésének a településrendezési tervben.

Az MATrT települési térségre vonatkozó előírásai (a BATrT-ben a terület részben a települési térség része):

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A települési térségre vonatkozó előírás alapján bármely építési övezet, övezet kijelölhető a településrendezési tervben. Így a tervezett fejlesztés települési térségbe eső részén a termódosítás tehát elvégezhető.

A fenti - mezőgazdasági és települési térségre vonatkozó - MaTrT szabályok alapján tehát nincs akadálya a tervezett lakó terület kialakításához szükséges települési övezetek kijelölésének. A kiemelt

**térségi szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát - elvi - lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.**

MaTrT 12.§ (1) előírásainak való megfelelés igazolása:

*12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*38.§ (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.*

Az MaTrT 12. § (1) és az MaTrT 38. § (2) előírásai kapcsán felmerült jogértelmezési kérdésre korábban az akkori Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkársága által adott jogértelmezés alapján egyértelmű, hogy a Budapesti Agglomeráció területén alkalmazandó MaTrT 38. § (2) előírás ún. „**lex specialis**”, vagyis különös szabályozás, amely a kiemelt térség területén felülírja az általános szabályozást. Azaz a Budapesti Agglomeráció területén az MaTrT 12. § (1) **helyett** az MaTrT 38. § (2) előírást kell alkalmazni, vagyis az agglomeráció területén nem kell alkalmazni a 250 méteres szabályt. A jelen eljárásban vizsgált átminősítéssel érintett terület teljes egészében a 200 méteres sávon belül helyezkedik el, emiatt nem merül fel a közigazgatási határtól számított 200 és 250 méteres rész közé eső terület kérdése.

MaTrT 12.§ (2), (3) előírásainak való megfelelés igazolása:

*MaTrT 12.§ (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.*

*MaTrT 12.§ (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*

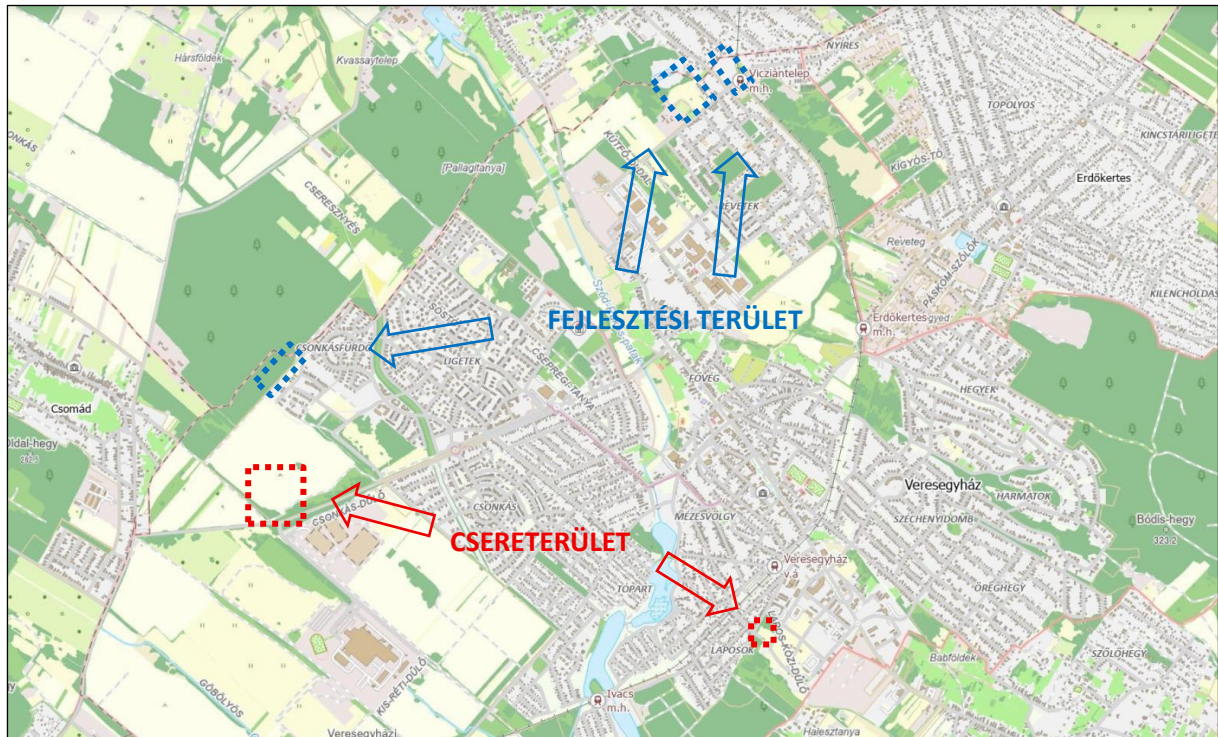
*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Trtv. 12.§ (3) bekezdés a) alpontja előírásainak megfelelően jelen esetben Lke – kertvárosi lakóterületet kijelölni CSAK csereterület biztosítása esetén lehet. Azaz akkor, ha a tervezett Lke kijelölésével egyidőben egy, a hatályos településrendezési tervben már kijelölt, de még be nem épített Vt – településközpont vegyes terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) területfelhasználásba. A 12.§ (2) szerint, mivel az Lke kijelölés zöldterület átsorolásával is jár, ezért a hatályos tervben kijelölt Gksz – kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen új zöldterület kijelölése is szükséges.

A fenti jogszabályi előírásnak való megfelelésre alkalmas csereterület a Veresegyház területének Ny-i részén a Csomádi út Kistréti úti becsatlakozásával szemben településközpont vegyes (Vt) területként

kijelölt, beépítés nélküli területének egy része, valamint a város D-i részén a Raktár utca – Sport utca által határolt területen kijelölt beépítetlen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) terület egy része.

A fejlesztési terület és a csereterületek elhelyezkedése



Ld. még a 2.4. fejezetet, ahol fentiek részleteiben is bemutatásra kerültek.

#### MaTrT 38.§ releváns előírásainak való megfelelés igazolása:

38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet 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.

Az MaTrT 12. § (1) és MaTrT 38. § (2) előírásainak való megfelelés indoklását ld. az előző oldalon.

A tervezett változás indoka, hogy az „A” és „C” jelű területen kialakult telekosztási állapot nincs összhangban a jelenlegi övezeti határokkal (a telekalaktásnál nem vették figyelembe az övezethatárokat). Ezért szükséges a lakóterület határának a valós, fizikai telekhatárokhöz igazítása. A „B” jelű területnél önkormányzati támogatással változna az a telekosztási struktúra amihez kell az új övezethatárokat igazítani és emiatt kis mértékben a területhasználat is ahhoz képest, mint amikor az eredeti övezeti kijelölés korábban megtörtént.

Továbbá:

- A tervezett változtatás Veresegyház meglévő, kialakult és benépesült kertvárosi lakóterületeihez kapcsolódik, azok kiegészítése, ezáltal a város meglévő kialakult szerkezetéhez teljes mértékben illeszkedik.
- Mindhárom vizsgált részterület esetében igaz, hogy a megközelítést biztosító lakóutcák a szükséges paraméterekkel kiépültek.
- A területek ellátását biztosító szükséges közműkapacitások teljeskörűen kiépültek, rendelkezésre állnak, a rácsatlakozások biztosíthatók.
- Veresegyház rendelkezésre álló intézményi kapacitásai megfelelőek a jelenlegi és akár mérsékeltten növekvő népesség ellátására is.
- Teljes egészében kivett területről van szó, így a tervezett változás földvédelmi, erdővédelmi, vízgazdálkodási érdeket nem sért.
- Műemléki, régészeti érték a területen nem található, kulturális örökségvédelmi érdekek nem sérülnek.

MaTrT 40.§ (1) előírásainak való megfelelés igazolása:

MaTrT 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.

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege (csak a Veresegyházra vonatkozó adatok)

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
80.	Veresegyház	1324,27	2856,32	46,36

Fentiek alapján a **települési térség területének 2%-a: 26,4854 hektár.**

Az érintett „A”, „B” és „C” jelű terület összesen a 6,49 ha kiterjedésű. Ebből jelenleg is települési térségbe esik 3,52 hektár.

Ahogy a korábbi fejezetekben bemutatásra került: a tervezett változás összesen **1,5269 hektár új beépítésre szánt terület** kijelölését eredményezi. Ebből 0,89 hektár a mezőgazdasági térség, 0,6369 hektár a települési térség területén valósul meg. **Azaz a tervezett 1,5269 ha kiterjedésű övezeti átminősítés megvalósítható a MaTrT. 40.§ (1) bekezdése szerinti települési térség növekményéről szóló előírásoknak megfelelően. Mivel a fejlesztési területtel hozzávetőleg megegyező, némileg nagyobb 1,6350 ha nagyságú csereterület (1,2935 ha mezőgazdasági, 0,3415 ha zöldterület) kerül visszasorolásra mezőgazdasági illetve zöldterületbe, így a települési térség kiterjedése lényegében változatlan marad (0,1081hektár csökkenés keletkezik).**

Azaz a tervezett bővítés 1,5269 hektár kiterjedésű területe akkor kerülhet átsorolásra lke területbe, amennyiben a település egy másik területén kijelölt, de még be nem épített településközpont vegyes területből a bővítési területtel megegyező nagyságú (vagy nagyobb) méretű terület mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

A csereterületek ismertetését a korábbi fejezetek tartalmazzák.

Erdők övezetére vonatkozó szabályok az MaTrT szerint:

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.§ Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

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

A vizsgált három részterület közül a „C” jelű terület egy része érintett az erdők övezete által, az „A” és „B” terület nem érintett. A „C” részterület ugyanakkor teljes egészében a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térségbe tartozik. Ezek alapján a 29.§ szerinti 95%-os előírás a „C” részterületen lévő erdők övezetébe tartozó terület esetében nem releváns.

Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint (vastaggal kiemelve a jelen hatásvizsgálat szempontjából releváns szövegrészeket):

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 övezetébe tartozó települések **településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Veresegyház közigazgatási területét - beleértve szinte a város teljes beépített területét – teljes egészében fedi a vízminőségvédelmi terület övezete. Így a vizsgált terület is érintett. A tervezett változás vízminőségvédelmi érdeket nem sért, mivel a kijelölésre kerülő lakó övezetben teljes közművesítettség mellett szennyező anyag felszíni vízbe vagy felszín alatti vizekbe való kibocsátásával nem kell számolni. Lakóterületen az egyéb előírások betartása mellett nem kerülhetnek ki szennyező anyagok, így a felszín alatti víztestekbe, mint környezeti elembe, terhelő hatás nem valószínűsíthető. Az övezeti előírásokkal összhangban van a tervezett változás.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok (a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint):

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 övezet Veresegyház teljes közigazgatási területére kiterjed. A településrendezési terv készítése során meg kell tenni a (1) szerinti lehatárolást. A vizsgált terület bányatelekkel fedett ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

#### Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok (a PMTrT szerint):

*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 területté 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.*

Az övezet közigazgatási határos lehatárolású, Veresegyház része az övezetnek. A tervezett lakó terület bővítés helyszíne jelenleg nincs kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősítve. A jelen eljárásban vizsgált bővítés nem igényli az övezeti előírásban lehetővé tett intenzívebb beépítési lehetőséget.

#### Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok (a PMTrT szerint):

*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.*

Az övezet közigazgatási határos lehatárolású, Veresegyház része az övezetnek. A tervezett lakóterület kijelölés helyszíne a település épített örökség körébe tartozó, illetve a természeti jellegű turisztikai célterületeitől távol helyezkedik el. Ezáltal nem veszélyezteti a PMTrT 10. §-ban rögzítettek teljesülését, azaz nem akadályozza a turisztikai hálózatok folytonosságának biztosíthatóságát. A további övezeti előírások szempontjából a tervezett fejlesztés nem releváns. Összességében a tervezett fejlesztés az övezet keretei között megvalósítható.

### **4.3. A TERVEZETT VÁLTOZÁS NYOMÁN ELŐÁLLÓ ÚJ VÁLTOZAT ISMERTETÉSE**

A vizsgált fejlesztési terület a BATrT szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség és a települési térség része. Ehhez kapcsolódóan az MATrT 11.§ b) és d) pontja lehetővé teszi a beépítésre szánt területi besorolást, ahogyan azt a 4.2. fejezetben fentebb bemutattuk.

A fejlesztési terület Veresegyház közigazgatási határa mentén helyezkedik el. Ahogyan az előzőekben ismertettük, a térségi területfelhasználási engedélykérelem és a területrendezési hatósági eljárás célja **új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésének lehetővé tétele a közigazgatási határtól számított 200 méternél közelebbi területen.**

A területrendezési hatósági eljárás nyomán a **településrendezési eszközökben megtörténhet az új beépítésre szánt terület kijelölése a kérelmezett – közigazgatási határtól 200 méternél közelebb lévő – fejlesztési területen.** A településrendezési tervnek ezt az új változatát tartalmazó tervezete a 2.4.

fejezetben és jelen területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat rajzi mellékletei között a dokumentáció végén kerül bemutatásra.

A 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 3.§ (4) cc) szerint a BATrT módosításra vagy kiegészítésre kerülő másolatának részletét az eredeti és a módosítani kívánt tervi elemek megkülönböztetésével az alábbiakban és szintén a rajzi mellékletek között mutatjuk be.

A 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 1. melléklet 1. pontban foglaltak szerint:

*„... össze kell hasonlítani a területrendezési terv eredeti változatát és az attól eltérő javaslatot (új változatot), ennek során be kell mutatni:*

*a) az új változat leírását és annak következtében szükségessé váló változtatásokat (eltéréseket és azok mértékét) a területrendezési terv szerkezeti tervében és annak hatásait a térségi övezetekre....”)*

A BATrT szerkezeti tervében a területfelhasználás nem változik, mivel a területrendezési hatósági eljárás keretei között erre nincs lehetőség, így sem a mezőgazdasági, sem a települési térség lehatárolása jelen eljárás keretében nem változik.

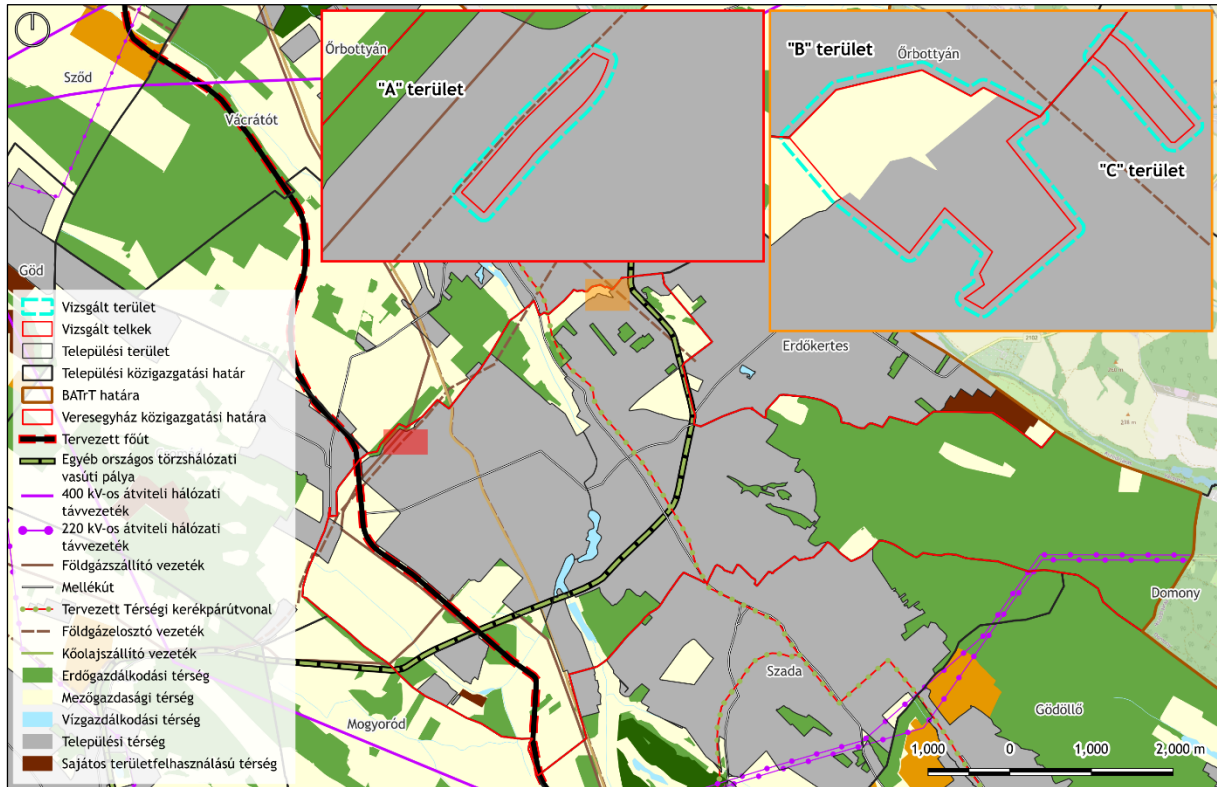
Ehhez kapcsolódóan szükséges megjegyezni, hogy jelen területrendezési hatósági eljárás keretében a térségi területfelhasználási engedély kiadása nem vonja maga után automatikusan a BATrT térségi szerkezeti tervében a területfelhasználás módosulását is. Azaz, a térségi területfelhasználási engedély kiadása a településrendezési eszközök fentebb (2.4. fejezet végén) bemutatott változtatását lehetővé teszi, ugyanakkor ezzel együtt nem változik meg automatikusan a BATrT térségi szerkezeti tervén a területfelhasználás is. A területi terv - és ennek részeként a térségi szerkezeti terv lehatárolása - annak soron következő felülvizsgálata és módosítása keretében változhat, a térségi területfelhasználási engedélyben foglaltak figyelembe vételével.

Ehelyütt a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 1. melléklet 1. a) előírásnak való megfelelés érdekében csupán a BATrT térségi szerkezeti tervének azt a - területfelhasználás tekintetében - elviekben lehetséges új változatát mutatjuk be az alábbi ábrákon, amely a térségi területfelhasználási engedély kiadása esetén a későbbiek során előállhat (a területrendezési hatósági eljárás ugyanis csak az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére nyújt lehetőséget a településrendezési tervben, a területrendezési tervi térségi területfelhasználási kategóriák automatikus változtatására nem).

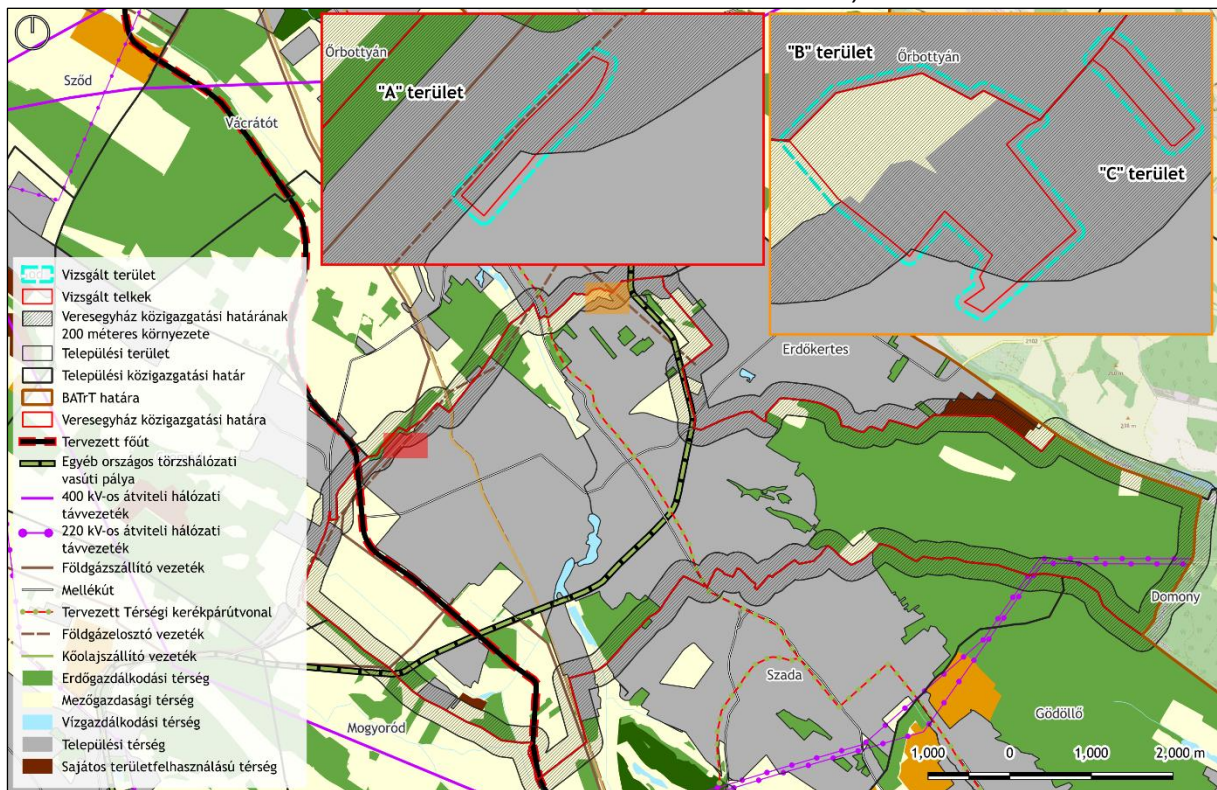
A változás nyomán - amennyiben a térségi területfelhasználási engedély kiadásra kerül - a BATrT térségi szerkezeti tervének területfelhasználás tekintetében lehetséges új változatában az érintett földrészletek (amelyek a **közigazgatási határhoz 200 méternél közelebb** helyezkednek el, és jelenleg mezőgazdasági térségben szerepelnek) a jelenlegi állapothoz képest elviekben más, települési térség térségi területfelhasználási kategóriába kerülhetnek, a településrendezési terv új változatában kijelöltek szerint. Azonban mivel csereterület kijelölése is szükségessé vált a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében, ezért Veresegyház egy másik pontján visszasorolás történik a települési tervben. Összességében a változás nyomán az új változatban - amely a soron következő kiemelt térségi területrendezési terv módosításkor realizálódhat - a települési térség területe a visszaminősítés miatt 1,2935 hektárral csökkenne és 0,89 hektárral nőne az átsorolás következtében, míg a mezőgazdasági térség 0,89 hektárral csökkenne az átsorolás miatt és 1,2935 hektárral nőne a visszaminősítés nyomán, a településrendezési eszközök módosításában tervezett területfelhasználás változásoknak és a kijelölésre kerülő csereterületnek megfelelően (a zöldterületi csereterületkijelölés a települési térség kiterjedését nem befolyásolja, mivel az a települési térség része).

Veresegyház közigazgatási határa mentén tervezett közigazgatási határa mentén tervezett lakóterületi korrekció (új beépítésre szánt terület kijelölése) -területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat

A BATrT térségi szerkezeti tervének felvázolható lehetséges új változata (új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen) a módosuló településrendezési tervben tervezett változások figyelembe vételével /a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 1. melléklet 1. pont a) szerint/ a tervezési területen



A BATrT térségi szerkezeti tervének felvázolható lehetséges új változata (új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen) módosuló településrendezési tervben tervezett változások figyelembe vételével /a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 1. melléklet 1. pont a) szerint/ a tervezési területen (tájékoztató elemként ábrázolva a települési közigazgatási határtól számított 200 méternél közelebbi területsávot)



A tervezett beruházás az országos, kiemelt térségi és a vármegyei egyedileg meghatározott övezetekben nem eredményez változást.

h)A változás következtében várható hatások leírását és elemzését a részletes hatásvizsgálati fejezetek tartalmazzák. A tervezett változás hatásai következményeként várható konfliktusok és a várható káros hatások elemzése illetve az ezek elkerülését szolgáló javaslatok - ahol ez releváns - témakörönként kerülnek ismertetésre a részletes elemzés fejezeteiben. A változás kedvező hatásainak bemutatására ugyancsak a hatásvizsgálati fejezetekben kerül sor.

#### 4.4. A VÁLTOZÁS HATÁSA A TERÜLETFEJLESZTÉS CÉLJAI ELÉRÉSÉNEK TÉRBELI-FIZIKAI FELTÉTELEIRE

A tervezett veresegyházi övezetmódosítás összhangja az ország, a budapesti agglomeráció, és Pest vármegye fejlesztési célkitűzéseivel:

Az összhang bizonyítása során vizsgált jóváhagyott fejlesztési dokumentumok részletei (azokon belül kivastagítva a tervezett fejlesztés vonatkozásában direktmódon érintett szövegrészeket).

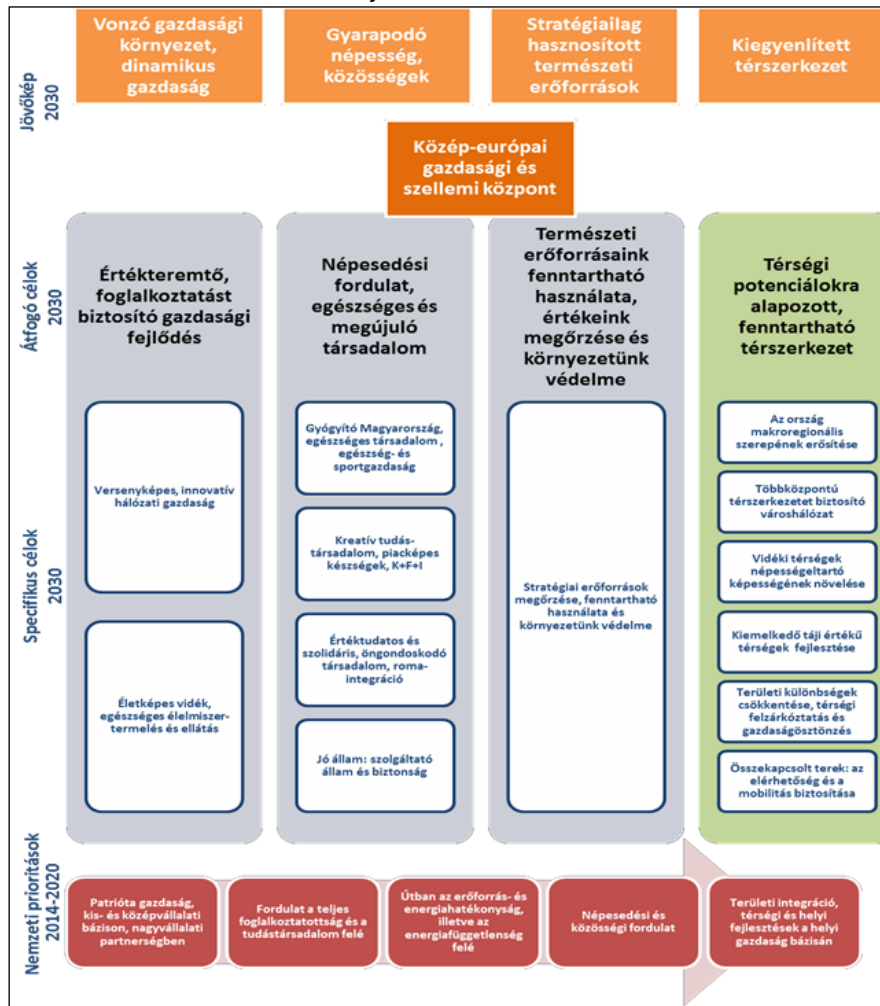
#### NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 - ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országgyűlés a 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal fogadta el a Nemzeti Fejlesztés 2030 Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót (OFTK). A határozat szerint a Konceptióban foglalt

alapelveket és stratégiai célkitűzéseket a szakpolitikai stratégia- és programalkotásban folyamatosan érvényre kell juttatni.

Az Országgyűlés a nemzeti jövőkép elérése érdekében a Konceptióban foglalt négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki.

Nemzeti Fejlesztés 2030 célrendszere



A négy cél a társadalom és gazdaság egészének szól, beleértve a társadalom és a gazdasági környezethez való viszonyulást és a környezeti szempontokat is. Az átfogó célok a népesedési fordulatot célozzák meg, az alábbiak szerint:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- **népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,**
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

Prioritások és fejlesztési tématerületek a Nemzeti Fejlesztés 2030 koncepcióban

NEMZETI PRIORITÁSOK 2014-2020	• FEJLESZTÉSI TÉMATERÜLETEK
Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovatív gazdaságfejlesztés, kis- és középvállalkozások, stratégiai ágazatok, versenyképesség</li> <li>Elérhetőség, megújuló közösségi közlekedés és tranzitgazdaság</li> <li>Életképes vidék, bővülő agrár- és élelmiszer-gazdaság, halászat</li> </ul>
Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudástársadalom felé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Foglalkoztatás növelése</li> <li>Tudástársadalom megalapozása</li> </ul>
Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energia-hatékonyság, fenntartható erőforrás-gazdálkodás</li> <li>Klíma- és környezetvédelem</li> </ul>
Népesedési és közösségi fordulat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Befogadó és gyarapodó társadalom</li> <li>Gyermekvállalás ösztönzése, népesedési kihívások kezelése</li> </ul>
Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán	<ul style="list-style-type: none"> <li>Területi integráció, területfejlesztés</li> <li>Vidéki térségek, vidéki gazdaság és közösségek</li> <li>Budapest és térsége vezető makro-regionális szerepkörben</li> <li>Kiteljesedő Kárpát-medencei, Duna menti nemzeti és európai területi együttműködés</li> </ul>

**Elsőrendű nemzeti prioritásként fogalmazza meg a dokumentum a népesedési és közösségi fordulat elérését:** „A népesedési fordulat érdekében szükséges a gyermekvállalás, a gyermeknevelés megfelelő feltételeinek kialakítása, a köz- és gazdasági szféra családbarát szemléletének fokozása. Ehhez családbarát adózásra és közigazgatásra van szükség, a gyermekvállalást ösztönző munkarend és az atipikus foglalkoztatási formák bevezetését kell megvalósítani. A családi vállalkozások támogatására és a **"családbarát települések"** és szolgáltatások kialakításához szükség van a napközbeni gyermekelhelyezést és nevelést biztosító közszolgáltatások (ld. bölcsőde , óvoda és napközi) újjászervezésére.” Ezen célokhoz a korszerű, minőségi élettér és lakókörnyezet biztosítása elengedhetetlen.

A tervezett Veresegyházi fejlesztés egyértelműen szolgálja ezen - országos - célkitűzés megközelítését (elérését).

## BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS STRATÉGIAI PROGRAMJA

2026-ban egyeztetésre kiküldött, jóváhagyás előtt álló munkaanyag

forrás: www.baft.hu (részletek)

### A Budapesti Agglomeráció jövőképe

Az **élhető, prosperáló, ambiciózus és befogadó Budapesti Agglomeráció** nagyvárosi pólus térség **biztonságot és perspektívát nyújtó otthona az itt élő lakosságnak, nyitott partnere az ideérkezőknek.**

Hosszú távon fenntartható, integrált működési struktúrákra (szolgáltatásokra) és magas szintű digitalizációra épülő, változásokra hatékonyan reagálni képes (reziliens), magas életminőséget és produktív, innovatív vállalkozói környezetet kínáló (prosperáló) és befogadó (inkluzív) európai szintű növekedési pólus.

- **A Budapesti Agglomeráció** az európai regionális várostérségi központok kategóriájának teljes értékű, versenyképes képviselője.

- **A helyben élők a társadalmi élet, a helyi értékek, tradíciók és a kultúra ezer szálához kötődve egy erősödő agglomerációs identitást, életérzést, közösségi élményt alakít ki.** Ez a materiális javakon túlmutató erőforrás a térség jövője számára, egyszerre képez belső kohéziót és összetartást, nyitottságot és elfogadást, hozzájárulva ezzel a helyi közösségek megerősödéséhez.
- Az innovatív, a nemzetközi piacon is sikeres, a helyi tudásbázisra és innovációra épülő, kiemelten a magas szintű szolgáltatásokon, továbbá a high-tech szinten működő ipari- logisztikai termelésen alapuló gazdasága magas jövedelemszintet és perspektivikus, magas hozzáadott értéket előállító munkahelyeket biztosít az agglomerációs munkavállalóknak, iskolái, egyetemei távlati lehetőségeket teremtenek az itt tanulóknak.
- A térség zöld- és kékinfrastruktúra hálózata kiteljesedett, az ökoszisztéma-szolgáltatások korlátlanul működnek, a tiszta, rendezett települési és térségi környezet egészséges, élhető lakókörnyezetet kínál az itt élők számára.
- A műszaki és közlekedési infrastruktúra állomány és a kapcsolódó szolgáltatások, illetve a magas szintű digitális infrastruktúra a legkorszerűbb elvek szerint és módszerek alkalmazásával teremti meg az agglomeráció mindennapi működésének alapjait, a környezeti és lakossági szempontok maximális figyelembevételével.
- **A Budapesti Agglomeráció népességszáma Pest vármegyei agglomerációs gyűrű tekintetében egy, a jelenleginél némileg magasabb szinten stabilizálódik,** Budapest népességfogyása megszűnik. A demográfiai feszültségeket oldja a magas szintű társadalmi szolidaritás és a generációk közötti együttműködés.
- Az intézményi szolgáltatások - kiemelten a közoktatást, a szociális és egészségügyi ellátást illeszkednek és rugalmasan alkalmazkodnak az agglomeráció demográfiai jellemzői által meghatározott társadalmi igényekhez.

**A Budapesti Agglomerációban** a gazdasági versenyképesség, a zöld fenntarthatóság és a magas életminőség stabil egyensúlya alakul ki, egy, a helyi társadalom, a gazdaság és a természeti környezetérdekeit és szempontjai integráló társadalmi konszenzusban.

A Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Konceptiójának célrendszere olyan módon került megalkotásra, hogy a célok elérése a Területfejlesztési programban meghatározott intézkedések megvalósítása révén az agglomerációs lakosság közösségi érdekeit szolgálja. Például: a napi ingázás és a környezeti terhelés szintjét csökkentő, tudásintenzív helyi gazdasági fejlesztések megvalósításának támogatása.

Célkitűzések:

Beruházások telepítése, bővítése során elv a magas hozzáadott értéket teremtő fejlesztések és a barnamezős területek hasznosításának előnyben részesítése.

A Budapesti Agglomeráció gazdaságfejlesztésében kiemelt szerep jut a beruházásoknak, legyen szó új beruházások betelepüléséről, vagy meglévő vállalkozások beruházásairól.

A Budapesti Agglomeráció JÖVŐKÉPE elérését szolgáló átfogó célok:

1. Nemzetközi szinten versenyképes és innovatív agglomeráció: a közép-európai nagyvárosi agglomerációk közé tartozó, partnerséget építő, a közös fejlődést célzó, nyitott, egyben ambiciózus és versenyképes fejlődési pólusa.
2. Zöld, élhető, a természeti kedvező és korlátozó adottságokat kezelő, biztonságot nyújtó és fenntartható agglomeráció: az itt élőknek igazi otthont nyújtó, napi életüket megkönnyítő, egészséget, jóérzést, a jövő perspektíváját biztosító települési környezet, körforgásos működésre átváltó gazdasági szereplőkkel, háztartásokkal és önkormányzatokkal.

3. Értékkeremtő, közösséget, gazdaságot, kultúrát építő agglomeráció: feltörekvő, a belső erőforrásait mobilizáló, külső potenciálokat mozgósító, pozitív szinergiákra építő várostérség.

4. **Kiegyensúlyozott térszerkezettel, térségi szinten optimalizált** funkció- és munkamegosztással bíró agglomeráció: **az itt élők, az ide érkezők és a gazdasági szereplők érdekeit egyaránt szolgáló várostérség.**

**PEST MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA** és 2021-2027 közötti időszakra szóló Területfejlesztési Programja

A megyei területfejlesztési koncepció megalapozásához készült helyzetfeltáró munkaanyag - a tématerületünket érintő - fő megállapításai (részletek):

### **Pest megye jövőképe**

Pest megye szerves és alkotó módon része a Budapest, valamint a hazai „csapágyvárosok”, a kapcsolódó megye (és ország) határon túli területek alkotta metropolisztérségnek, amely fejlett termelési és szolgáltató központja az európai gazdasági térnek, s azon belül motorja, illetve csomópontja a feltörekvő kelet-európai országok gazdasági növekedésének és társadalmi megújulásának. Szorosan beágyazott a nemzetközi gazdaság és társadalom fejlődését hordozó folyamatokba.

A Pest Megyei Területfejlesztési Koncepcióban megfogalmazott és elfogadott jövőkép a következő: **„Európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító Pest megye”.**

Megye, **amely hatékonyan kihasználja a helyi adottságokra alapozható, valamint a főváros közelségéből adódó lehetőségeket; biztosítva így a kiterjedt foglalkoztatást, valamint a jövedelmek növekedését”.**

A területfejlesztési koncepció célrendszer struktúrájának felépítése során három nagy átfogó cél került meghatározásra.

- Társadalmi megújulás (**Testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek**);
- Gazdaság dinamizálása (Az értékkeremtő képesség növelése a térség adottságaira építve);
- **Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása (A lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgáló tudó, fenntartható környezet)**

A területfejlesztési koncepció országos jelentőséggel bíró **pólusképző térségként** tartalmazza a Gödöllő- - Veresegyház várospárt, ahol a népesség, a gazdasági erő és az innovációs teljesítmény együttesen meghaladja számos magyar nagyváros hasonló mutatóit.

**Összességében fenti területfejlesztési dokumentumok tartalomelemzése alapján megállapítható, hogy a jelen módosítással érintett területfelhasználási változások nem akadályozzák, de még csak nem is korlátozzák fenti célok megvalósulását Veresegyházon.** Bár a tervezett területkijelölés közelebb van a közigazgatási határhoz, mint 200 méter, de annak megvalósítása **összhangban van úgy az országos, mint a térségi, (az agglomerációs és vármegyei) illetve a Veresegyházi (helyi) hosszú távú fejlesztési célkitűzésekkel** és nem eredményezi a térségi ökológiai hálózat helyben nem kompenzálható sérelmét.

#### **4.5. A TERVEZETT VÁLTOZÁS HATÁSA A VÁRMEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV CÉLJAIRA**

A területrendezési tervek a területfejlesztés társadalmi, gazdasági céljaival összehangolt, hierarchikusan egymásra épülő, műszaki és ökológiai szempontok alapján elkészített tervek, amelyeknek alapvető funkciója a térségi szerkezet meghatározása, és a térségi területhasználat szabályozása. Az MaTrT és annak részeként az OTrT a léptékek megfelelő mélységben az ország egészére határozza meg a területhasználatra és az infrastruktúra térbeli rendjére vonatkozó jövőképet és az annak elérését szolgáló szabályokat.

Az MaTrT törvény célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal. Az OTrT az ország szerkezeti tervét, valamint az országos, kiemelt térségi és vármegyei övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.

E célok megvalósításához az OTrT szabályokat rendel, melyek a BATrT és a Pest vármegyei szerkezeti terv területfelhasználásaihoz és az övezeti terv országos, kiemelt térségi és vármegyei övezeteihez kapcsolódnak. A BATrT további speciális előírásokat tartalmaz. Pest vármegye területrendezési terve pedig egyedileg meghatározott megyei övezeteket alkalmaz, amelyek figyelembe veendőek a Budapesti Agglomeráció területén is. A hatályos Pest vármegyei területrendezési terv és a tervről szóló rendelet célja, hogy meghatározza Pest megye egyes térségei terület-felhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúrális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható térségfejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

A területrendezési célok megvalósításához az OTrT, a BATrT és a PMTrT szabályokat rendel, melyek a térségi szerkezeti terv területfelhasználásaihoz és az országos, a kiemelt térségi, valamint vármegyei övezetekhez kapcsolódnak. Ezen szabályok betartása esetén elmondható, hogy a területi hatásvizsgálat által vizsgált területen – minimális mértékű – új beépítésre szánt terület kijelölése (csereterület egyidejű kijelölésével) közvetlenül, vagy közvetett módon összhangban van az országos és a térségi szintű fejlesztési és rendezési célokkal.

Az önkormányzati szándék a városban jelentkező lakóterületi igényekre tekintettel a korábban kijelölt lakóterület határainak pontosítása és ehhez kapcsolódóan a korábbi telekalakításokkal összhangba hozása. A Veresegyház területén meglévő lakóterületek térségében megvalósítani tervezett kismértékű terület bővítés a területrendezési terv céljai közül hozzájárul a koordinált térségi területfelhasználás biztosításához azáltal, hogy a reális fejlesztési/bővülési igények számára a települési tervekben már korábban kijelölt és részben már működő hasonló funkciójú települési/lakó területhez kapcsolódóan tervez területet biztosítani, elkerülve ezzel új szigetszerű beépítések kialakulását.

Térségi (agglomerációs) és vármegyei léptékben mérve a mintegy 1,5 hektárral bővülő lakóterület nem rendelkezik a Budapesti Agglomeráció vagy Pest vármegye térszerkezetére, a településrendszerre, vagy a térségi területfelhasználásra érdemi hatással, különösen ha figyelembe vesszük a csereterület kijelölését is. Leszögezhető, hogy a területrendezési tervek - fentiekben bemutatott - célkitűzéseit a tervezett módosítás megvalósítása nem akadályozza. Azáltal pedig, hogy a részben már kialakult

lakóterület határainak pontosítása és kapcsolása a meglévő lakóterületekhez megtörténik, érvényesül a fejlesztések lehetséges helyszíneinek biztosítását valamint a térségileg összehangolt, koordinált területhasználatot megfogalmazó elv és általános célkitűzés is.

#### **4.6. A TERVEZETT VÁLTOZÁS HATÁSA VERESEGYHÁZ ÉS A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK RENDEZÉSÉRE, TÉRBELI FEJLŐDÉSI LEHETŐSÉGEIKRE**

A vizsgált terület Veresegyház közigazgatási területének északi és nyugati részén, Veresegyház Ligetek és Revetek városrészében helyezkedik el. A tervezett lakóterületi korrekció a Ligetek és Revetek városrész kialakult lakóterületeihez kapcsolódik. Szomszédos települések tekintetében elsősorban Órbottyán a mérvadó, mivel a tervezett változás az órbottyáni közigazgatási határ közelében tervezett. A további szomszédos települések közül a legközelebbiek is (Csomád, Erdőkertes) 0,5-0,6 km távolságra helyezkednek el. Órbottyán legközelebbi lakóterületei a „C” jelű területtel szomszédosak a közigazgatási határ túloldalán, ezen a helyen a közigazgatási határ mindkét oldalára rátelepült a veresegyházi, illetve az órbottyáni lakóövezet. Az „A” és „B” jelű terület órbottyáni oldalán beépítésre nem szánt területek találhatók. Órbottyán közigazgatási határ menti térségében nincs olyan fejlesztés előirányozva (mezőgazdasági, sport rekreációs, illetve lakóterületet jelöl a hatályos órbottyáni rendezési terv a közigazgatási határ érintett sávjában), amit akadályozna vagy befolyásolna a Veresegyházi lakóterület pontosítás. Mindezek okán, de a tervezett lakófunkció jellege alapján sem korlátozza a minimálisan bővülő lakóterület a szomszédos települések rendezését. A vizsgált területen tervezett változás a környező területek hasznosítási lehetőségeit nem változtatja meg.

A tervezett bővítés, illetve kiigazítás sem Veresegyház, sem a szomszédos települések rendezésére, illetve térbeli fejlődési lehetőségeikre nem gyakorol érdemi hatást. Veresegyháznak ez a fejlődő városrésze a tudatos városfejlesztési politika szerint az ütemezett lakó célú fejlesztések egyik fő célterülete. Kijelenthető, hogy a most tervezett pontosítás sem Veresegyház közigazgatási területe esetében, sem a tágabb térség szintjén nem jelent olyan mértékű beavatkozást, amely a településszerkezetre akár települési, akár térségi szinten érdemi hatással lenne. Kedvező továbbá, hogy a Pest vármegye agglomerációs térségében jelentkező lakóterületi igényekre is reagáló övezetmódosítás valósul meg a területen.

## 5. KÖRNYEZETI ÉS KÖRNYEZET-EGÉSZSÉGÜGYI SZEMPONTÚ ELEMZÉS

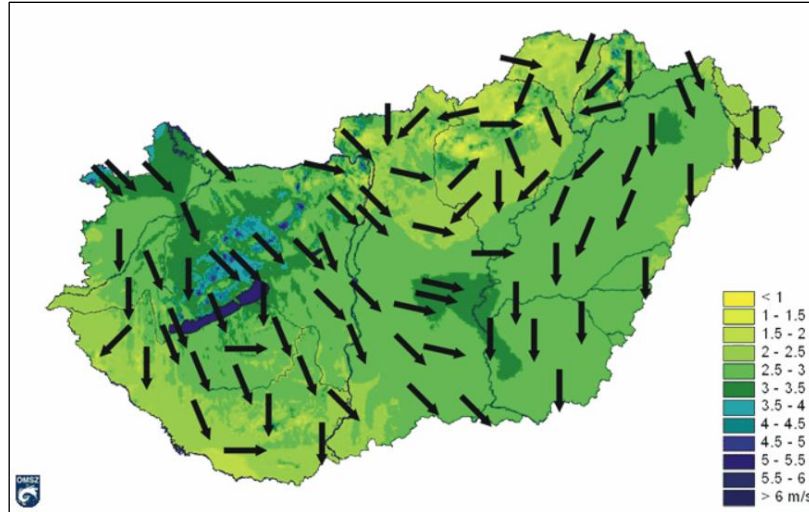
### 5.1. LEVEGŐ (LEVEGŐMINŐSÉG, PORSZENNYEZÉS, ZAJ- ÉS REZGÉSSZINT)

A levegő védelmével és terhelésének határértékeivel kapcsolatos kérdésekben jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet, illetve a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezései hatályosak.

Veresegyház és a tárgyi tervezési terület a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete szerint Budapest és környéke légszennyezettségi agglomeráció területéhez tartozik.

Veresegyház klimatológiai adottságait a településszerkezet és a szomszédos területek adottságai is meghatározzák. Az átszellőzést elsősorban a szél okozza, de a légszennyező anyagok diffúziója is módosíthatja. A tervezési terület jellemzően sík felszínű számottevő lejtés nélküli terület, amely a már korábban kijelölt meglévő lakóterületekhez közvetlenül kapcsolódva helyezkedik el. Az „A” jelű terület már teljes egészében be is épült családi házakkal. Az „A” területen nem, a „B” és „C” területen található kisebb facsoportok. Az uralkodó jellemzően ÉNy-i szelek a vizsgált terület megfelelő átszellőzését biztosítják, amit a domborzati viszonyok és ÉNy felől tereptárgyak sem akadályoznak (a „C” jelű területtől ÉNy-ra az Őrbottyáni lakóterület épületei befolyásolhatják lokálisan a légmozgást). Közeli geológiai és nagyobb tömegű művi képződmények nem befolyásolják a légmozgást. A jelenlegi átszellőzést tehát üzemi építmények, műszaki létesítmények érdemben nem korlátozzák. A terület levegője így rendszeresen frissül a légáramlatokkal.

Az évi átlagos szélsébségek [m/s]  
és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)



Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

A tervezett változás nyomán a területen néhány további lakóépület megvalósítása a helyi légszennyező pontforrások számának növekedésével járhat, amelyek elsősorban a fűtési szezon idején okozhatnak kibocsátásokat. Az uralkodó északnyugati szélirányt alapul véve ez nem jelent számottevő többletterhelést a már meglévő lakóterületeken. A terület a lakóterületi kibocsátásokon felül egyéb pontszerű szennyezőforrással nem érintett. A légszennyezőanyag-kibocsátás mérséklése érdekében a fűtési-hűtési rendszerek, valamint a villamosenergia-ellátás kialakítása során javasolt a megújuló energiaforrások és egyéb alacsony kibocsátású, energiahatékony megoldások minél szélesebb körű alkalmazása. A környező lakóutcák gépjárműforgalma minimálisan emelkedhet.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból a tervezett lakóterületbővítés hasonló adottságú, mint a településrész meglévő lakóterületei. A védendő objektumoknál a vonatkozó 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti határérték feletti zajterhelést el kell kerülni. A terület háttérzaja tekintetében a lakóutcák forgalma a meghatározó. A közlekedést leszámítva alapvetően a természeti zajok a dominánsak (szél, állati hangok). A területen végezhető tevékenységek szabályozását a helyi építési szabályzatban kell megtenni, kitérve a zajos tevékenységekre is.

## 5.2. TALAJ MINŐSÉGE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZÍÓ, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOK

Veresegyházon az igazgatási terület legnagyobb részén a Ramann féle barna erdőtalaj az uralkodó talajtípus. A vizsgált területen is ez a jellemző talajtípus.

A tervezési terület jelenleg már beépült családi házakkal („A” terület), részben még beépítetlen terület („B”, „C” terület). A vizsgált területet alkotó 16 db ingatlan művelési ág szerinti besorolása teljes egészében kivett, beépítetlen terület. Mindhárom részterület (A, B, C) terület csatlakozik a már korábban kijelölt és be is épült lakóterületekhez, az A jelű terület már maga is beépült.

A városszerkezeti szempontokat, a kialakult hasonló területfelhasználásokhoz való kapcsolódás lehetőségét, a kiváló megközelítési viszonyokat, a biztosított közműcsatlakozási lehetőségeket, és a településfejlesztési célokat együttesen figyelembe vevő bővítés, illetve kiigazítás a legelőnyösebb megoldást kínálja, amely így helyhez kötöttnek tekinthető.

A Budapesti Agglomerációnak ebben az K-i térségében - az északabbra fekvő Vác környékét leszámítva - nem találhatók kiváló, illetve jó termőhelyi adottságú szántó övezetbe tartozó területek. Veresegyház közigazgatási területén nem találhatók sem kiváló, sem jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete által fedett területek. Tágabb térséget vizsgálva is az látszik, hogy a Galga-mente és Dány-Zsombok térsége és a Süllysáp-Monor-Pánd közötti térség kiváló adottságú szántói Pest vármegye agglomeráción kívül eső részét foglalják el. A Budapesti Agglomeráció K-i szektorában a gyengébb termőképességű talajok az uralkodóak. A jelen területrendezési hatósági eljárásban vizsgált terület nem érintett sem a kiváló, sem a jó termőhelyi adottságú szántó övezet által. A tervezett változás tehát a térség kiváló termőföldjeinek zónájától távol, a kiváló és jó szántó övezeten kívüli földterületen tervezett. A tervezett változás a talaj- és termőföld védelem szempontjainak figyelembe vételével is elfogadható.

Veresegyház igazgatási területe és a tervezési terület a földtani veszélyforrás terület övezet által nem érintett. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása alapján Veresegyház kismértékben erózióveszélyes település, az igazgatási terület Ny-i részén egyetlen kisebb kiterjedésű felületi erózió által veszélyeztetett terület található. Pontszerű mozgásveszélyes területek vagy vonalas erózió által veszélyeztetett területeket nem tartanak nyilván a város igazgatási területén. A vizsgált terület felületi erózió veszélye által nem érintett. Semmilyen eróziós vagy pontszerű földtani veszélyforrás nem érinti, sem víz- illetve szélerózióknak nem kitett a terület. A vizsgált terület földtani veszélyforrásnak (pl.: vízjárással összefüggő földtani veszélyek: zagyarak, parterózió; lejtős tömegmozgások: csúszás, rogyás, suvadás, partfal omlás; kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok: duzzadó agyagok, tőzeges területek, futóhomok, barlangok; emberi tevékenység hatására jelentkező földtani károk: felszínüllyedés, alápincézettség, alábányászottság, stb.) nincs kitéve.

## 5.3. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETE

A jelenlegi használatából fakadóan nem keletkeznek hulladékok a tervezési területen. A kommunális eredetű hulladékok kezelése a települési hulladékgazdálkodási rendszer részeként biztosítható lesz a

terület használatba vételét követően, ahogyan a község már kialakult lakó területei esetében is történik. A képződő hulladékokról a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell gondoskodni, legyen szó kommunális, vagy az építkezések során esetlegesen keletkező ipari hulladékokról.


#### 5.4. TERMŐFÖLD MENNYISÉGE

A tervezési terület jelenleg az „A” terület esetében nagyrészt családi házakkal beépített, a „B” és „C” terület még beépítetlen. A 3 db részterület területet alkotó mind a 16 db földrészlet művelési ág szerinti besorolása kivett terület.

A jelen eljárásban vizsgált tervezett változás kapcsán a település két másik pontján csereterület kerül kijelölésre a településrendezési tervben, amelynek során már kijelölt beépítésre szánt terület kerül visszaminősítésre mezőgazdasági területté.

A terület (Veresegyház 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70 hrsz) tulajdoni lapjai:

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:14

 ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

 Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**

Oldal 1/1

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

**Veresegyház  
Belterület, 5786/60 helyrajzi szám**

---

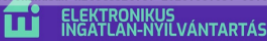
2112 VERESSEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 1.  
Veresegyház, Belterület, 5786/60


**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
232088/2/2020.06.11

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	764	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:19

 ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

 Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**

Oldal 1/2

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

**Veresegyház  
Belterület, 5786/61 helyrajzi szám**

---


2112 VERESSEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 3.  
Veresegyház, Belterület, 5786/61

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
234913/2023.07.03

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	762	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:08  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/3  
**Veresegyház  
Belterület, 5786/62 helyrajzi szám**

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 5.  
Veresegyház, Belterület, 5786/62

**I. RÉSZ**

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 222124/2/2024.01.22
----	--

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	763	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:11  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/2  
**Veresegyház  
Belterület, 5786/63 helyrajzi szám**

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 7.  
Veresegyház, Belterület, 5786/63


**I. RÉSZ**

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 221649/2023.01.18
----	--

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	762	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:03  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/2  
**Veresegyház  
Belterület, 5786/64 helyrajzi szám**

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 9.  
Veresegyház, Belterület, 5786/64


**I. RÉSZ**

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 246295/2024.11.29
----	--

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	761	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:05  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ógyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/1  
**Veresegyház  
Belterület, 5786/65 helyrajzi szám**

---

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 11.  
Veresegyház, Belterület, 5786/65

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
232088/2/2020.06.11

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	762	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:08:58  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ógyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/2  
**Veresegyház  
Belterület, 5786/66 helyrajzi szám**

---

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 13.  
Veresegyház, Belterület, 5786/66


**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
235911/2/2022.05.30

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	764	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:01  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ógyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/2  
**Veresegyház  
Belterület, 5786/67 helyrajzi szám**

---

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 15.  
Veresegyház, Belterület, 5786/67


**I. RÉSZ**


1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
238541/2/2022.06.29

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	763	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:08:53

 ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.

**Tulajdonilap-másolat**  
(szemle)

Oldal 1/1

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

**Veresegyház**  
Belterület, 5786/68 helyrajzi szám

---

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 17.  
Veresegyház, Belterület, 5786/68

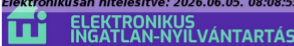
I. RÉSZ


1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
232088/2/2020.06.11

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	762	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:08:55

 ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.

**Tulajdonilap-másolat**  
(szemle)

Oldal 1/1

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

**Veresegyház**  
Belterület, 5786/69 helyrajzi szám

---

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 19.  
Veresegyház, Belterület, 5786/69

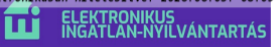
I. RÉSZ


1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
232088/2/2020.06.11

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	763	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:25

 ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.

**Tulajdonilap-másolat**  
(szemle)

Oldal 1/1

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

**Veresegyház**  
Belterület, 5786/70 helyrajzi szám

---

2112 VERESEGYHÁZ, SCHULEK FRIGYES UTCA 21.  
Veresegyház, Belterület, 5786/70

I. RÉSZ


1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
232088/2/2020.06.11

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	764	0

B terület (Veresegyház 5905/16 hrsz) tulajdoni lapja:

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:30  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/1  
**Veresegyház  
Belterület, 5905/16 helyrajzi szám**

**Veresegyház, Belterület, 5905/16**

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37068/2008.02.08

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	5 1266	0


2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37068/2008.02.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

C terület (Veresegyház 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz) tulajdoni lapjai:

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:33  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/1  
**Veresegyház  
Belterület, 9848/1 helyrajzi szám**

**2112 VERESSEGYHÁZ, LUCERNA UTCA 7.  
Veresegyház, Belterület, 9848/1**

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
248972/2/2022.11.04

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	983	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:28  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/1  
**Veresegyház  
Belterület, 9848/2 helyrajzi szám**

**2112 VERESSEGYHÁZ, LUCERNA UTCA 5.  
Veresegyház, Belterület, 9848/2**

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
248972/2/2022.11.04

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	983	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:23  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/1  
**Veresegyház  
Belterület, 9848/3 helyrajzi szám**

---


2112 VERESEGYHÁZ, LUCERNA UTCA 3.  
Veresegyház, Belterület, 9848/3

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
248972/2/2022.11.04

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1850	0

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.05. 08:09:16  
**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

 **Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 6.  
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady  
Endre sétány 60.**

**Tulajdonilap-másolat  
(szemle)**  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260605/1193  
2026.06.05

Oldal 1/1  
**Veresegyház  
Belterület, 9848/4 helyrajzi szám**

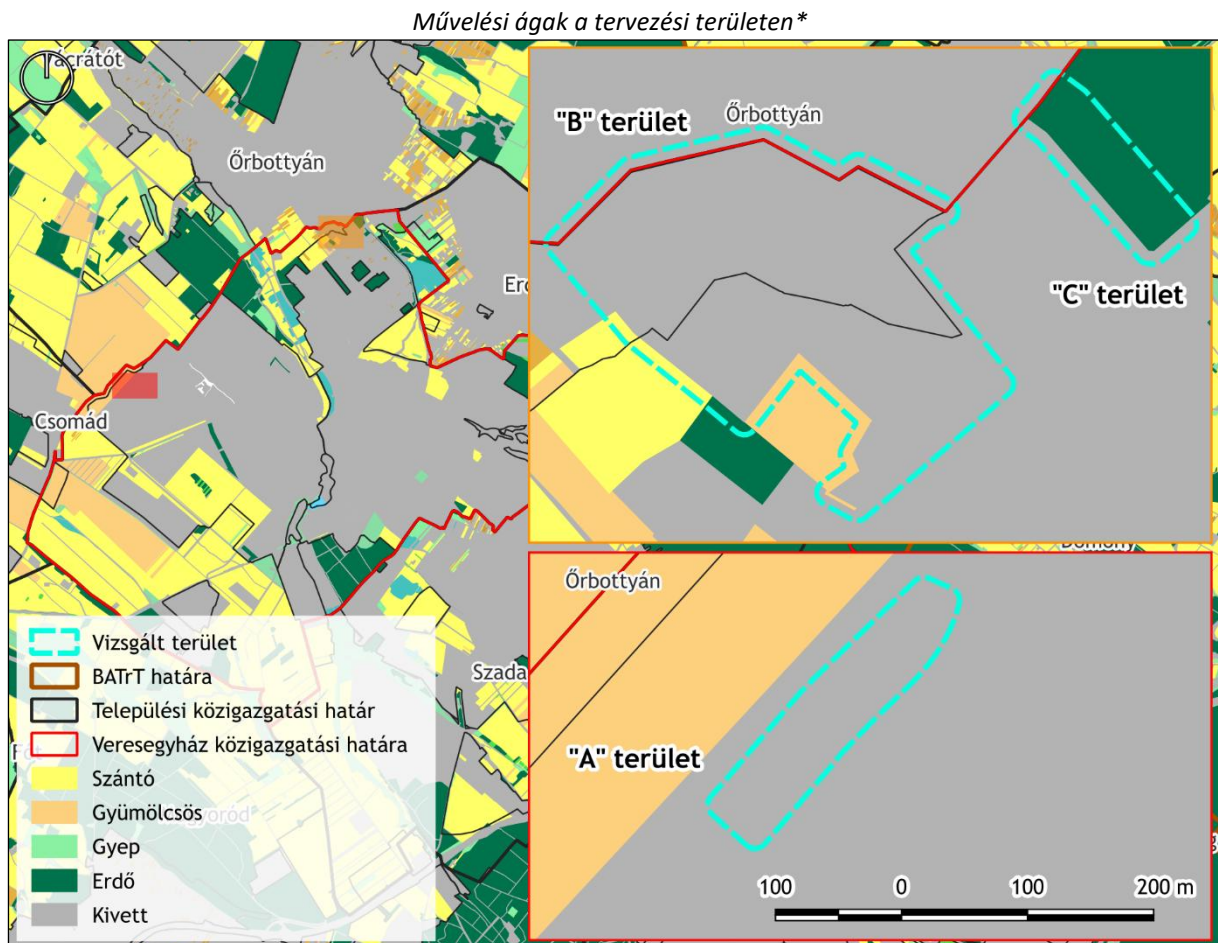
---

2112 VERESEGYHÁZ, LUCERNA UTCA 1.  
Veresegyház, Belterület, 9848/4

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
248972/2/2022.11.04

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1400	0



Forrás: földhivatali alaptérkép alapján saját szerkesztés

\* Fenti térkép a rendelkezésünkre álló földhivatali alaptérkép felhasználásával készült, azonban a fentebb bemutatott 2026.06.05. napi állapotot mutató tulajdoni lapok alapján látható, hogy a „C” területen lévő összes ingatlan művelési ág szerinti besorolása teljes egészében művelésből **kivett terület**.

A tervezett módosítás eredményeként a település igazgatási területén egyrészt a **beépítésre szánt területek összerülete nem növekszik**, másrészt pedig a termőföldek igénybevételeinek összesített mérlege változatlan szinten marad. A területfelhasználás átrendezése településszerkezeti szempontból kedvezőbb állapotot eredményez, mivel a lakó funkciók a meglévő lakóterületekhez és részben a kialakult telekállapothoz kerülnek igazításra, míg a **korábban kijelölt településközponti vegyes terület mezőgazdasági hasznosításra kerül vissza**.

Városi és térségi szinten vizsgálva, a város földrajzi kiterjedéséhez, agglomerációs szerepköréhez, gazdasági súlyához és lakosság számához mérve kedvező, hogy a potenciálisan művelhető területek nem csökkennek, azok fentiekben jelzett átcsoportosítása történik meg.

## 5.5. FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS ÉS ÁSVÁNYVAGYON

Az 5.2. fejezetben bemutatottak szerint a földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti Veresegyház területét, így a tervezési területet sem. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatbázisa szerint a vizsgált terület sem felületi vagy vonalas erózióknak nincs kitéve. Egyéb földtani veszélyforrásokkal sem kell számolni a területen és környezetében.

Veresegyház város közigazgatási területe része a BATrT által meghatározott ásványi nyersanyagvagyon övezetének. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat aktuális adatbázisa szerint a vizsgált terület ásványvagyonnal nem érintett. A terület érvényes bányatelekkel nem fedett. A város teljes területét érinti - az agglomeráció K-i szektorát és az azon túli pest vármegyei településeket is lefedő - hatályos szénhidrogén kutatási terület, az igazgatási terület Ny-i része szénhidrogén bányatelekkel fedett. A város területén bezárt homokbánya található. Egyéb ásványi nyersanyag előfordulás Veresegyházon nincs nyilvántartva. A jelen eljárásban vizsgált területen ásványi nyersanyag, illetve bányatelek nem található. Így a tervezett övezetmódosítás lehetősége biztosított az ásványvagyon védelme oldaláról, másrészt a fejlesztés nem korlátozza a szénhidrogén kutatási terület későbbi potenciális hasznosítását.

#### 5.6. VÍZ (ÁRVÍZ ÉS BELVÍZ, FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK MENNYISÉGE ÉS MINŐSÉGE)

Veresegyház a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján, a 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontjával összhangban a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny település. Nem fekszik kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen. A felszín alatti vizeket nem érinti a tervezett fejlesztés. A BATrT vízminőség-védelmi terület övezete Veresegyház teljes területét lefedi, az övezet érinti a tervezési területet is.

A vizsgált ingatlanok területe természetes felszíni vízfolyással nem érintett. A „B” jelű területtől Ny-ra mintegy 850 m-re a térség fő vízgyűjtője, a Sződrákosi-patak völgye húzódik. A „B” terület és a patak völgy között a 2104. közút nyomvonalasávja húzódik, így közvetlen kapcsolata a pataknak nincs a területtel. A „B” terület É-i peremén bányató vízfelülete található, de ennek területét a lakóterület nem érinti, a tervezett módosítás nem változtatja meg. A város és a térség legjelentősebb állóvíze a Veresegyházi tavak a város D-i részén, a tervezési területtől D-re 3-4 km-re van, melynek vízminőségére, vízszintjére a fejlesztés nem lesz hatással.

A fejlesztési terület árvízi kockázat által nem érintett. Nagyvízi meder övezete nem érinti a területet. Belvízi elöntés kockázatával sem kell számolni. A BATrT rendszeresen belvízjárta terület övezete sem fedti a vizsgált területet.

Egyéb célú vízhasználatokat (pl. fürdés, rekreáció, öntözés) a módosítás nem veszélyezteti.

#### 5.7. ÉLŐVILÁG (VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK, NATURA 2000 TERÜLETEK, BIOLÓGIAILAG AKTÍV FELÜLETEK ARÁNYA, ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT SZERKEZETE ÉS MŰKÖDÉSE, BIODIVERZITÁS)

Az érintett 16 db ingatlan védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartása szerinti természeti területnek nem része. Az országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetének sem része a vizsgált terület.

A tervezett beruházás és hatásterülete nem érint országos és helyi jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet. A legközelebbi Natura 2000 terület az „A” területtől Ny-ra 1,5 km-re a Gödöllői-dombság peremhegyei különleges természetmegőrzési terület (HUDI20040), a „B” és „C” jelű területtől mintegy 3 km-re ÉK-re a Gödöllői dombság különleges természetmegőrzési terület (HUDI20023), amely területek az országos ökológiai hálózat magterületének is részei. Az egyéb védett területek ennél is nagyobb távolságra helyezkednek el, különféle tájhasználatokkal, települési területek által és növényzettel jól elkülönítve. A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet pereme a várostól DK-re, a tervezett fejlesztés területétől mintegy 4 km távolságra húzódik.

Az országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetének nem része a vizsgált terület, egyik részterület sem. Az „A” jelű területtől K-re 1,5 km-re található a legközelebbi ökológiai folyosó, 2 km-re magterület. A „B” és „C” jelű területtől K-re 0,5 km-re található a legközelebbi magterület.

Veresegyház közigazgatási területén egyetlen helyi jelentőségű védett természeti terület, a Veresegyházi Orchideás-rét természetvédelmi terület van nyilvántartva. Azonban ez nincs területi kapcsolatban a vizsgált területen tervezett lakóövezet módosítással.

A vizsgált területen és annak környezetében sem, de Veresegyház teljes igazgatási területén sem található védett egyedi tájértékek. A vizsgált terület "Ex lege" védett természeti területet, szikes tavat, földvárat, kunhalmot, forrást, víznyelőt és barlangot nem érint. Legközelebbi ex-lege védett láp az Úr rétje, Malomközi rét a Szódrákos-patak mentén a „B” jelű területtől Ny-ra mintegy 850 m-re található. A vizsgált területet nyilvántartásban szereplő, de nem védett tájértékek sem érintik. Ex lege védett földvár, kunhalom Veresegyház és a szomszédos Órbottyán területén nem ismert. Védett természeti területen kívüli forrás csak a vizsgált területtől több km távolságra fordul elő.

Veresegyház az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet 2. mellékletében nem szerepel, érzékeny természeti terület nem érinti.

Fentiek alapján tehát zavaró hatás vagy látványkapcsolat a védett természeti, táji értékek esetében nem érvényesül. Ezért kijelenthető, hogy a tervezett beépítésre szánt terület kijelölésnek a védett területekre és azok élőhelyeire, populációira hatása nincs, rájuk nézve veszélyt és kockázatot nem jelent.

#### 5.8. ÉLETTELEN TERMÉSZETI ÉRTÉKEK (FÖLDTANI FELTÁRÁSOK, BARLANGOK, FELSZÍNFORMÁK, FORRÁSOK, VÍZNYELŐK)

Víznyelők, földtani feltárások nem találhatóak a területen. A táji, geológiai adottságokból következően egyedi felszínformák, kibukkanások sem fordulnak elő. Barlang nem érinti a vizsgálati területet és környezetét sem, s a tervezett hasznosítás értelemszerűen nem okoz olyan mérvű hatásokat, melyek a nagy távolságra előforduló földtani vagy egyéb élettelen természeti értékeket károsítanák. Mindezek alapján elmondható, hogy a tervezett változtatás nincsen hatással az élettelen természeti értékekre.

#### 5.9. ERDŐ (ERDŐK RENDELTETÉSE, TERMÉSZETESSÉGE, KÁROSÍTÓ HATÁSOK)

A vizsgált területen nem található erdő. A hivatalos erdőállomány térkép az alábbiak szerint tartalmazza a vizsgált területet:



Forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Az „A” és „B” jelű területen korábban sem volt erdő, a „C” területen az ott található erdő megosztásra került és a „C” jelű területet alkotó hrsz-ekre eső erdőrészek termelésből kivonása megtörtént. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 2022.09.21-én kelt (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/7243-4/2022.) határozata értelmében engedélyezésre került a **Veresegyház 9848 helyrajzi számú ingatlanon** elhelyezkedő **Veresegyház 36 E2 és NY2 erdőrészek teljes területű (0,55 ha) termelésből történő kivonását lakóterület kialakítása céljából.**

Részlet az erdőterület termelésből kivonási határozatából



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Klemencsics András István főosztályvezető (2022.09.21. 10:03:58)



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/7243-4/2022.**

Ügyintéző: Bogdán-Tóth Pál

Telefon: +36 28 532-352

Tárgy: Erdőterület termelésből kivonása

Hiv. szám: -

Melléklet: Térkép, erdőrészlet-lap

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfelfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Tárgyi ügygel kapcsolatban eljárva meghoztam a következő

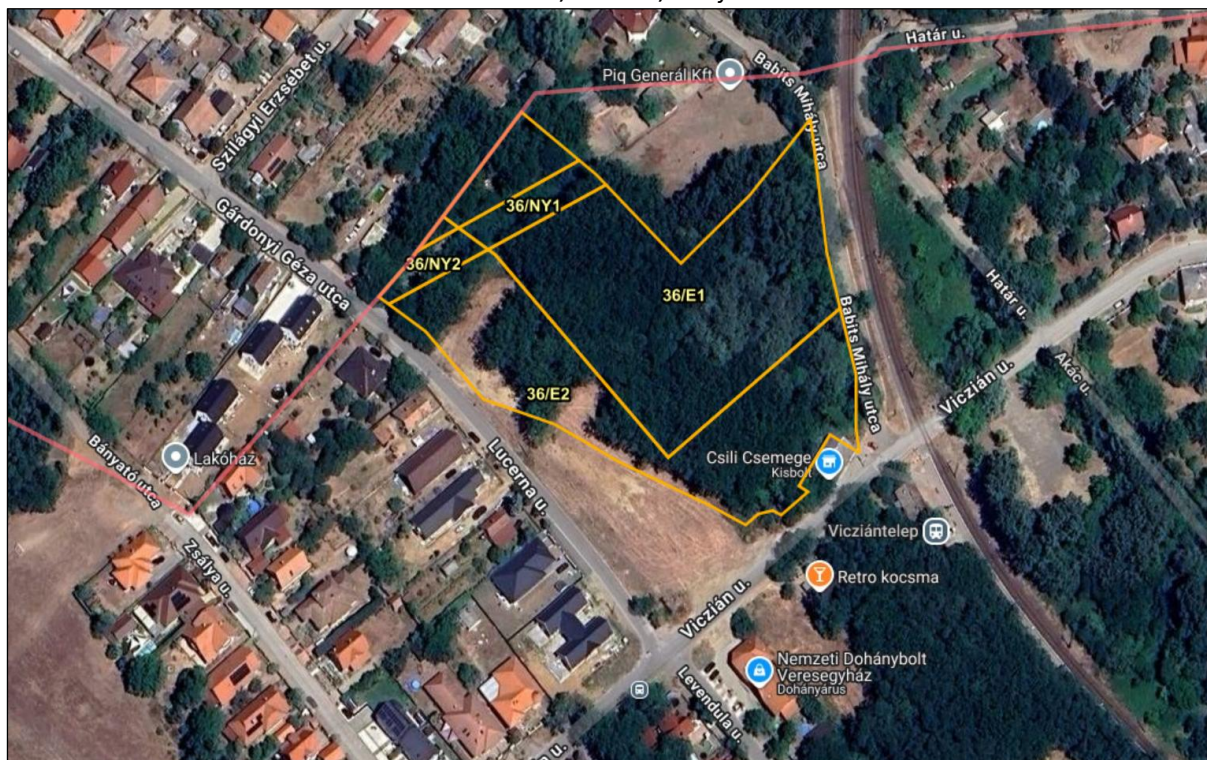
**HATÁROZAT** -ot.

1) **Megosztom** az alábbi erdőrészletet:

Község	Tag, részlet	Terület (ha)	Tag, részlet	Módosított terület (ha)
Veresegyház	36 E	1,22	36 E1	0,70
			36 E2	0,52
	36 NY	0,09	36 NY1	0,05
			36 NY2	0,03

2) **Veresegyház Város Önkormányzata** (cím: 2112. Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13 – a továbbiakban **igénybevevő**) kérelmére **engedélyezem** a **Veresegyház 9848** helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő **Veresegyház 36 E2 és NY2** erdőrészletek teljes területű **(0,55 ha) termelésből történő kivonását** lakóterület kialakítása céljából.

A termelésből kivont 36/E2 és 36/NY2 jelű erdőrészletek



Forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Fentiek alapján tehát magát meglévő, nyilvántartott erdőterületet nem érint a jelen eljárásban vizsgált beépítésre szánt terület kijelölés, illetve tervezett övezetmódosítás. Országos erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőtervezett erdőt a tervezett fejlesztés szintén nem érint. A vizsgált fejlesztési terület a terepi állapot szerint részben fátlan térszín. A BATrT erdők övezete által érintett a terület (részlegesen a „C” részterület), az erdőtelepítésre javasolt terület övezete által nem érintett a vizsgált terület.

#### 5.10. TÁJ (TÁJSZERKEZET, TÁJJELLEG VÁLTOZÁSA, TÁJHASZNÁLATI ÉRTÉK)

---

Veresegyház igazgatási területe az Észak-Magyarországi-középhegység nagytájon belül a Cserhát-vidék középtájbán a Gödöllői-dombság kistájon, annak É-i részén helyezkedik el. A tervezési terület a kistáj É-i peremén található, attól ÉNy-ra már a Pesti-hordalékkúpsíkság, illetve a Kosdi-dombság kistáj terület el.

A tágabb térség, amelyben a vizsgált terület is található, erősen urbanizált terület, a sűrű beépítések mellett döntően mezőgazdasági hasznosítású (szántó, jóval kisebb mértékben gyümölcsös és legelő) valamint erdővel tagolt hullámos felszínű kultúrtáj. Veresegyház területén a tájban legnagyobb részt az erdők (29,4%), a mezőgazdasági művelésű szántó területek (17,8%), a gyümölcsösök (3,1%), legelők (1,5%) foglalnak el a 45,5%-ot kitevő kivett területek mellett. A nagy kiterjedésű lakóterületek, valamint ipari és logisztikai telephelyek mellett a táj meghatározó elemei a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok – 2104. jelű Vác-Gödöllő mellékút, Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal, távvezeték-hálózat - térségi szakaszai, a dűlőutak sűrű hálózata, a kisebb nagyobb vízfolyások, fasorok, erdőfoltok, mesterséges eredetű tavak. A táj vízhálózata relatíve gazdag, jellemzően kisvízfolyások alkotják, fő vízfolyása a Szódrákos-patak. Veresegyházon összefüggő tórendszer alakult ki patak mentén. Az északkeleti agglomerációra jellemző a magasabb erdősültség, ez a tájjelleg ebben a vizsgált térségben is markánsan érvényre jut. A vizsgált terület szomszédságában is több kisebb erdőrészlet található, ami a táj mozaikos jellegét erősíti. Ezen felül jobbra a kisvízfolyások, patakok, utak völgyét végigkísérő szűk erdősávok jelennek meg, az igazgatási terület K-i mintegy negyede erősen erdősült. A térséget sűrű településhálózat jellemzi közepes méretű településekkel, jelentős kiterjedésű lakóterületekkel. Veresegyház külterületére a tanyás jelleg nem jellemző.

Az „A” jelű részterületen lakóépületek állnak, a „B” és „C” jelű terület még beépítetlen. Mindhárom részterületet kialakult lakóterület, illetve legalább egy oldalról lakóutca határolja. Az „A” jelű területen lévő új lakóépületeken kívül építmény és burkolt felület a területeken jelenleg nem található. Mindhárom részterület érdemi lejtés nélküli sík felszín.

A BATrT tájképvédelmi terület övezete a vizsgált területet nem érinti. Nyilvántartott egyedi tájérték a területen nem fordul elő. A terület környezetében sem fordulnak elő egyedi tájértékek.

A táj arculata a város közigazgatási területének egészét tekintve a tervezett változás nyomán nem változik meg érdemben. Lokálisan természetesen változás következik be a táj arculatában a vizsgált területen. A már kialakult lakóterületekhez kapcsolódik jelen területkijelölés is, a város kertvárosias lakóövezetében. A tervezett változás mértéke (összesen 1,5 hektár) elenyésző a várostesthez és a kiemelkedő lakóterületi potenciálokkal rendelkező agglomerációs kertvárosi települési zóna területéhez képest. A tágabb - települési területeket is magába foglaló - térséget vizsgálva ez a tájszerkezeti hatás nem érzékelhető. Meglévő tájszerkezeti jelentőségű természetes szegély nem szűnik meg a területkijelöléssel.

A természeti tényezőkre gyakorolt hatások elsősorban majd az építések időszakában várhatók, azonban a hatásterület az érintett ingatlanok határain belül marad. A létrejövő lakóterületbővítés szervesen illeszkedik a kialakult településképhez, nem gyakorol érdemi táji hatást a környező

területekre. A hatásokat enyhítik a szomszédos beépítésre nem szánt területek, illetve fás területek takaró hatása.

A lakóterület bővítés területe a településrendezési terv tervezetében kertvárosias lakóterületként kerül kijelölésre. A tervezett lakófunkció nem eredményezi sem települések összenövését, sem a biológiailag aktív felület jelentős csökkenését, így a tájszerkezetben - térségi léptékben - alapvető változás nem következik be. A táj arculatában minimális változással tehát kétségtől számolni kell, de ez nem feltétlenül kedvezőtlen irányú. A tervezett fejlesztés a szomszédos tájhasználatokat nem szünteti meg, illetve nem korlátozza. Az élővilág jelentős, nagyarányú elvándorlása, táplálkozási-fészkelési lehetőségeinek korlátozása nem valószínűsíthető. A tervezett funkció a szomszédos tájhasználatokra jelentős zavaró hatással nincs, védett területeket nem érintve, tájképileg kevésbé érzékeny területen valósul meg.

#### 5.11. ÉPÍTETT KÖRNYEZET (TELEPÜLÉSSZERKEZET)

---

A tervezett fejlesztés kapcsán a magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. előírásainak való megfelelés érdekében csereterület kijelölése szükséges a településrendezési terv módosításában. Ezáltal a beépítésre szánt területek aránya nem nő, összességében változatlan marad a város területén. A vizsgált területen a már részben kialakult lakóterületek korrekciója és a telekhatárokkal összhangba hozása valósul meg. A „B” területen új telekalakítás történik. A vizsgált minden esetben már korábban kijelölt és benépesült lakóterületekhez kapcsolódik. A tervezett lakóterület pontosítással/bővítéssel párhuzamosan korábban kijelölt beépítésre szánt terület visszaminősítése is megtörténik csereterületként, így összességében az épített környezet növekedése helyett átcsoportosítás történik meg.

#### 5.12. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG (MŰEMLEKVÉDELEM, RÉGÉSZET)

---

Veresegyház területén mindösszesen 3 db műemléki védelem alatt álló épület - Dlauchy-villa, Golgota-szoborcsoport, Római katolikus templom - található. A vizsgált területen az épített örökség körébe tartozó értékek nem találhatók.

A vizsgált területen – egyik részterületen vagy ingatlanon sem – nem található régészeti lelőhely vagy régészeti érdekelttségű terület.

Tehát a kulturális örökség megőrzése és védelme szempontjából a tervezett módosítás megvalósítható, a tervezett változtatás műemléki és régészeti érdekeket nem sért.

## **6. TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉS**

### **6.1. NÉPESSÉG TERÜLETI ELHELYEZKEDÉSE (ÉLETMÓD, TÁRSADALMI KAPCSOLATOK RENDSZERE, TÁRSADALMI MOBILITÁS)**

---

A tervezett lakóterületi pontosítással a már ma is meglévőkhöz képest néhány új építési telek alakul ki, többségében a meglévő, részben már be is épült lakóterület övezeti határának kiigazítása történik meg. A változás nyomán potenciálisan megjelenő többletnépesség legfeljebb néhány tucat fő. Ez alapján kijelenthető, a változás a népesség területi elhelyezkedésére össz-városi szinten alapvetően nincs hatással. Az új lakóterület érdemben nem befolyásolja a társadalmi kapcsolatok rendszerét, és a társadalmi mobilitást sem. A korrigált lakóövezet nem lesz közvetlen kiváltója elköltözésnek sem, mivel a szomszédos – megegyező funkciójú és jellegű - lakóterületekhez szorosan kapcsolódó kertvárosi lakóterület alakul ki.

### **6.2. FOGLALKOZTATÁS, MEGÉLHETÉS**

---

A vizsgált területen jelenleg munkahelyek nincsenek, csupán családi házak találhatók, illetve beépítetlen a terület. A térségben élők megélhetésére a tervezett változás nincs, nem lesz közvetlen, mérhető hatással. A kialakuló lakóterületen a bejegyzett - elsősorban szellemi - vállalkozások száma növekedhet. Ez utóbbi az önkormányzat helyi adóbevételeinek növekedése szempontjából is kedvező.

### **6.3. SZABADIDŐ, REKREÁCIÓ**

---

A meglévő lakóterülethez kapcsolódó tervezett változtatás nem akadályozza, nem befolyásolja a szabadidő eltöltésének jelenleg is ismert lehetőségeit a térségben. A vizsgált terület közvetlen környezetében rekreációt szolgáló helyszín, létesítmény nem található, melyet esetlegesen akadályozna a tervezett változtatás. A vizsgált terület környezetében kifejezett turisztikai célterület vagy célpont nem található. A város legfontosabb ökoturisztikai helyszíne a város területén az Álomhegyi-tótól az Őrbottyáni tavakig É-D-i irányban végighúzódó tórendszer és környezete, amely a város egyik legnagyobb összefüggő zöldfelülete is egyben, de ezek a fejlesztési területtől 1 km-nél nagyobb távolságra található. Látványkapcsolat természetesen nincs e rekreációs helyszínekkel, a tervezett változás egyéb módon nem befolyásolja a rekreációt. A város fontos idegenforgalmi vonzereje a Medveotthon a város D-i részén. A jelen eljárásban vizsgált változás a Veresegyházi turizmus fejlesztési lehetőségeit nem befolyásolja. Összességében a helyi lakosság rekreációs lehetőségeit és a Veresegyházra vagy a szomszédos településekre irányuló turizmus jellegét, vagy a vendégszámot az ismertetett lakóterületi bővítés érdemben nem befolyásolja.

### **6.4. ÉLETMINŐSÉG, EGÉSZSÉGI ÁLLAPOT, SZOCIÁLIS HELYZET**

---

A vizsgált területen megvalósuló új lakóterület színvonalas kialakításával magas életminőséget biztosító modern kertvárosias lakókörnyezet jön létre a már benépesült meglévő lakóterülethez kapcsolódóan.

A szociális helyzetre nézve nem várható változás. A népesség egészségi állapotát a lakóterület kijelölése nem befolyásolja.

#### 6.5. BIZTONSÁGÉRZET, VESZÉLYZTETETTSÉG

---

A lakó célra kijelölni tervezett fejlesztési terület biztonsági kockázatot nem hordoz. A fejlesztés a lakosság biztonságérzetére nézve kockázatot, veszélyeztetettséget nem jelent. A települési szabályozásban kell meghatározni a lakóterületen végezhető tevékenységek jellegét. Ez várhatóan nem tér majd el a már kialakult lakóterületre vonatkozó előírásoktól. A lakóterületen a veszélyhelyzetek elhárításának feltételeit - behajtási, megközelítési lehetőségek, szabályozási szélességek, tűzivíz, stb. - biztosítani kell.

## **7. GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉS**

### **7.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET (TERÜLETEK RENDELTETÉSÉNEK VÁLTOZÁSA, VAGY HASZNÁLATÁNAK KORLÁTOZÁSA, TERÜLETI FEJLŐDÉS TÉRBELI KORLÁTAI)**

---

A hatályos településszerkezeti terv alapján elmondható, hogy a tervezési terület nagyobb részben már ma is beépítésre szánt kertvárosi lakóterület terület besorolású. Emellett különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs, jelentős zöldfelületi igényű terület, közkert, illetve beépítésre szánt településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt a terület. A tervezési terület határos a környezetében már ma is jellemző a kialakult kertvárosi lakóterületekkel. A fejlesztéssel érintett ingatlanok művelésből kivett besorolásúak.

A településrendezési eszközök tervezett módosításában a hatályos terv szerinti különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs, jelentős zöldfelületi igényű terület, zöldterület (köz kert), illetve beépítésre szánt településközpont vegyes terület a módosuló településszerkezeti terven Lke jelű kertvárosi lakóterület kategóriába kerül. Várhatóan ennek megfelelően kerül szabályozásra is. A szabályozási koncepció jelenleg kidolgozás alatt áll. A tervezett övezeti átsorolással egyidejűleg Veresegyház Ny-i részén (a Csomádi út É-i oldalán) és a város D-i részén (Sport utca-Raktár utca) korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület csereterületként mezőgazdasági terület övezetbe kerül visszatorolásra. Ezáltal a tervmódosítás nyomán Veresegyház közigazgatási területén összességében lényegében változatlan marad a beépítésre szánt területek aránya.

A tervezett lakóterületi övezeti átminősítés a már a hatályos településrendezési eszközökben is szereplő és a gyakorlatban huzamosabb ideje benépesült meglévő kertvárosi lakóterületekhez kapcsolódik. A város ezen térségben a lakófunkció optimális hasznosítási célnak tekinthető, a településszerkezetre gyakorolt hatása – a városrészben kijelölt hasonló funkciójú területek ismeretében -nem jelentős.

### **7.2. TERMÉSZETI ERŐFORRÁSOK (A KIAKNÁZÁS LEHETŐSÉGEI ÉS KORLÁTAI)**

---

A tervezési terület hatályos bányatelekkel nem fedett. A terület a Budapesti Agglomeráció K-i szektorát - benne Veresegyház igazgatási területét is - szinte teljes egészében lefedő szénhidrogén kutatási terület által érintett. A szénhidrogén kutatási terület potenciális hasznosítási lehetőségét nem veszélyezteti a tervezett lakóterületi célú övezet módosítás.

A terület másik természeti erőforrás potenciálját a termőföld jelenti. Az erőforrások közül a termőtalaj potenciális hasznosítási lehetősége kerül megváltoztatásra annyiban, hogy mezőgazdasági termelésre már nem lesz alkalmas a terület. Azonban az érintett ingatlanok a földhivatali nyilvántartásban művelésből kivett területként szerepelnek, így ez az állapot már jelen módosítást megelőzően bekövetkezett, nem e módosításhoz kapcsolódó változás.

### **7.3. IPAR TÉRBELI SZERKEZETE**

---

A lakóterülethez kapcsolódóan tervezett változtatás nincsen hatással az ipar térbeli szerkezetére, abban változást nem okoz. Nem ipari tevékenységről van szó, hiszen lakófunkció számára történik helybiztosítás. Másrészt településrendezési értelemben sem történik ipari területfelhasználási változtatás.

#### 7.4. MEZŐGAZDASÁG

---

A földhivatali nyilvántartás alapján a fejlesztéssel érintett A terület: 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70 hrsz; B terület: 5905/16 hrsz; C terület: 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz ingatlanok mindegyikének művelési ág szerinti besorolása kivett terület.

A terület terepi állapot szerint is részlegesen beépült. A tervezett övezeti változtatás nem befolyásolja a mezőgazdaságot sem települési, sem térségi szinten egyrészt azért, mert művelésből kivett területet érint a változtatás, másrészt azért sem, mert a település területén a tervezett övezeti átsorolással párhuzamosan csereterület kerül kijelölésre, korábban beépítésre szánt, de igénybe nem vett területek mezőgazdasági övezetbe, illetve zöldterületbe történő visszaminősítésével.

#### 7.5. IDEGENFORGALOM

---

A vizsgált területen nem, és közvetlen közelében sem található jelentős idegenforgalmi vonzerőt nyújtó helyszínek, létesítmények. Idegenforgalom szempontjából a város legfontosabb vonzereje a Medveotthon és az Álomhegyi tó és víztározó környéke. A szabadidős turizmus fontos célterülete az Álomhegyi-tótól az Őrbottyáni tavakig É-D-i irányban végighúzódó tórendszer és környezete. A város idegenforgalmi helyszínei kapcsán növekvő idegenforgalom realizálódik. Településfejlesztési cél a minőségi ökoturizmus megvalósítása. A vizsgált területen tervezett változtatás semmilyen formában nem befolyásolja az idegenforgalom alakulását. A kialakult lakóterületek határának korrekciója nem lesz hatással Veresegyház vagy a térség idegenforgalmi helyszíneire sem a megközelítés, sem az esetleges zavarás, sem a látogatottság tekintetében.

#### 7.6. ELTARTÓKÉPESSÉG, VERSENYKÉPESSÉG

---

Veresegyház eltartóképessége a jelentős súlyú gazdasági vállalkozások mellett nagyban függ a város népességi, társadalmi és humán erőforrás adottságaitól. Veresegyház tipikus agglomerációs település, jelentős kiterjedésű lakóterületekkel. A város eltartóképessége szempontjából mindenképpen fontos a kedvező adottságú lakókörnyezet biztosítása a helyi társadalom számára. A tervezett lakóterületi övezeti korrekcióval a meglévő állapot szerinti anomáliák rendezése mellett néhány új lakótelek is kialakításra kerül. Az új lakótelek ideális esetben több beköltöző család számára teremthetik meg az új otthon feltételeit. A modern új lakóterület megvalósulása hozzájárul a fejlett lakókörnyezet megteremtéséhez, ami növeli a település versenyképességét. Az új beköltözések tovább erősítik a helyi humán erőforrás ellátottságot, a fizetőképes népesség bevonása a településre javítja a versenyképességet. Mindez egy olyan dinamikus, és jól működő térség, illetve település fejlődéséhez is szükséges, mint amilyen Veresegyház.

Az eltartóképesség tekintetében nem elhanyagolható szempont a helyi adóbevételek várható növekedése sem.

#### 7.7. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA (ELÉRÉSI TÁVOLSÁGOK ÉS IDŐK, NAGYBERUHÁZÁSOK KIVITELEZÉSI KÖLTSÉGEIT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK MINT PÉLDÁUL DOMBORZATI ÉS GEOTECHNIKAI VISZONYOK, MŰTÁRGYAK)

---

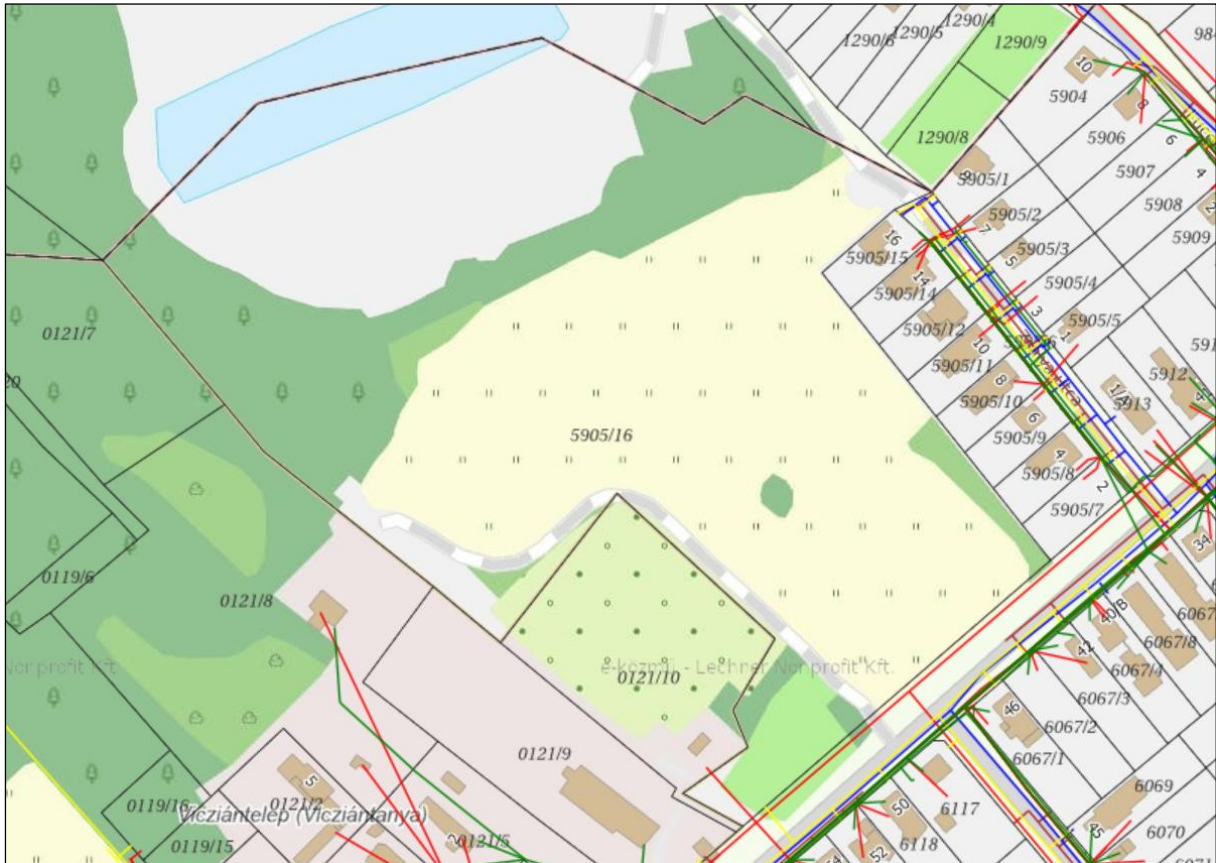
A tervezett lakóterületkijelölés megvalósításának feltétele a szükséges közlekedési feltárás, illetve a teljeskörű közmű (vízellátás, szennyvízelvezetés, villamos energia, vezetékes gáz) biztosítása. A fejlesztési terület határán mindhárom részterület esetében valamennyi közmű rendelkezésre áll. A vizsgált terület ellátása biztosítható. A területen és közvetlen közelében a BATrT területrendezési terv

térségi jelentőségű elektromos hálózati vagy szénhidrogén vezeték nem tartalmaz, amely a fejlesztésnél figyelembe veendő lenne korlátozásként.

*Meglévő közműhálózatok a tervezési terület térségében  
„A” terület:*



„B” terület:



„C” terület:



Forrás: e-közmű

Az „A” jelű terület jelenlegi megközelítése a Schulek Frigyes utca, a „B” jelű terület megközelítése a Viczián utca illetve Zsálya utca, a „C” terület megközelítése a Viczián utca és Lucerna utca felől lehetséges. Új utca kialakítása nem szükséges a területek feltáráshoz.

Az egyes részterületek határán rendelkezésre álló közműkapcsolatok és a kiépült szilárd burkolatú utcák a lakóterületfejlesztés költséghatékony megvalósítását teszik lehetővé. A közművek a már

beépült és benépesült lakóterületen úgy lettek kiépítve, hogy azok kapacitása a távlati fejlesztéseket is biztosítani tudja.

Sík felszínű, belvizektől, árvizektől, pontszerű és vonalas földtani veszélyforrásoktól mentes stabil talajú a terület, amelyen a lakóterület előkészítését domborzati, geotechnikai akadályok nem nehezítik.

#### 7.8. INGATLANÉRTÉK ALAKULÁSA

---

Veresegyház átlagos ingatlanérték alakulására a tervezett fejlesztés jótékony hatással bír. A már eleve kialakulóban lévő magas minőségű új lakóterület a településkép javulását, a település presztízsének további emelkedését hozhatja. Veresegyház ma is kedvelt lakóterület, ahol magas a kereslet a lakóingatlanok iránt. Az új, tetszetős, minőségi otthonok kialakítására alkalmas lakóterület fejlesztése egyértelműen ingatlan érték növelő hatású a városban.

## 8. KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ELEMZÉS ÖSSZEFOGLALÁSA - HATÁSMÁTRIX

A hatásmátrix foglalja össze a korábbi környezeti és környezet-egészségügyi, társadalmi, gazdasági hatáselemzés alapján a vizsgált területen tervezett funkció - meglévő lakóterülethez kapcsolódó lakóterület korrekció - során várható hatásokat az egyes hatásvizsgálati komponensekre vonatkozóan. Ily módon az előző fejezetekben feltárt hatásfolyamatok (ok-okozati összefüggések) táblázatos formában is áttekinthetővé válnak. A hatásmátrix minden tényező esetében a vizsgált területre, a lehatárolt hatásterületre és a fejlesztési terület tágabb térségére vonatkozóan tartalmaz értékelést. Az alábbi hatásmátrix a kölcsönhatások azonosításán túlmenően a hatások nagyságrendjére és jelentőségére is felvilágosítást ad az alábbiak szerint:

++ nagymértékű pozitív hatás

+ kismértékű pozitív hatás

0 semleges hatás, nincs összefüggés

- kismértékű negatív hatás

-- nagymértékű negatív hatás

		Megvalósítás időszaka	Működés időszaka
<b>Levegő (levegőminőség, porszennyezés, zaj- és rezgésszint)</b>	Vizsgált terület	--	-
	Hatásterület	-	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Talaj minősége, a víz- és a szélerózió, a földtani veszélyforrások</b>	Vizsgált terület	-	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Hulladékgazdálkodás helyzete</b>	Vizsgált terület	-	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Termőföld mennyisége</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Földtani veszélyforrás és ásványvagyon</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Víz (árvíz és belvíz, felszíni és felszín alatti vizek mennyisége és minősége)</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Élővilág (védtett természeti területek, Natura 2000 területek, biológiailag aktív felületek aránya, ökológiai hálózat szerkezete és működése, biodiverzitás)</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Élettelen természeti értékek (földtani feltárások, barlangok, felszínformák, források, víznyelők)</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Erdő (erdők rendeltetése, természetessége, károsító hatások)</b>	Vizsgált terület	-	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Táj (tájszerkezet, tájjelleg változása, tájhasználati érték növelő vagy csökkentő hatás)</b>	Vizsgált terület	-	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Épített környezet (településszerkezet)</b>	Vizsgált terület	0	+
	Hatásterület	0	+
	Tágabb térség	0	0
	Vizsgált terület	0	0

<b>Kulturális örökség (múemlékvédelem, régészet)</b>	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Néesség területi elhelyezkedése (életmód, társadalmi kapcsolatok rendszere, társadalmi mobilitás)</b>	Vizsgált terület	0	++
	Hatásterület	0	++
	Tágabb térség	0	++
<b>Foglalkoztatás és megélhetés</b>	Vizsgált terület	+	+
	Hatásterület	0	+
	Tágabb térség	+	+
<b>Szabadidő eltöltés, a rekreáció területi feltételei</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Néesség életminősége és egészségi állapota, szociális helyzete</b>	Vizsgált terület	0	+
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	+
<b>Társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettség</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Településszerkezet (területek rendeltetésének változása, vagy használatának korlátozása, területi fejlődés térbeli korlátai)</b>	Vizsgált terület	0	++
	Hatásterület	0	+
	Tágabb térség	0	0
<b>Természeti erőforrások (a kiaknázás lehetőségei és korlátai)</b>	Vizsgált terület	-	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Ipar térbeli szerkezete</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Mezőgazdaság</b>	Vizsgált terület	-	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>Idegenforgalom</b>	Vizsgált terület	0	0
	Hatásterület	0	0
	Tágabb térség	0	0
<b>A térség vagy település eltartó képessége és versenyképessége</b>	Vizsgált terület	0	+
	Hatásterület	0	+
	Tágabb térség	0	+
<b>Műszaki infrastruktúra (elérési távolságok és idők, nagyberuházások kivitelezési költségeit befolyásoló tényezők mint például domborzati és geotechnikai viszonyok, műtárgyak)</b>	Vizsgált terület	0	+
	Hatásterület	0	+
	Tágabb térség	0	+
<b>Ingatlanérték alakulása</b>	Vizsgált terület	0	+
	Hatásterület	0	+
	Tágabb térség	0	+

## 9. VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉT SZOLGÁLÓ INTÉZKEDÉSEKRE VAGY AZOK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLATOK

Az esetlegesen fellépő káros hatások mérséklésére szolgáló intézkedések javaslata releváns tématerületenként:

### Biológiai aktivitás, csereterület:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Trtv. 12.§ (2) és (3) bekezdés a) alpontja előírásainak megfelelően Lke – kertvárosi lakóterületet kijelölni csak csereterület biztosítása esetén lehet. Azaz akkor, ha a tervezett Lke kijelölésével egyidőben egy, a hatályos településrendezési tervben már kijelölt, de még be nem épített (jelen esetben Vt – településközpont vegyes, illetve Gksz – kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt (zöld, erdő, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, természetközeli) területfelhasználásba.
- A fenti jogszabályi előírásnak való megfelelésre alkalmas csereterület a Csomádi úttól É-ra településközpont vegyes (Vt) területként kijelölt, illetve a Sport utca-Raktár utca térségében gazdasági (Gksz) területként kijelölt terület beépítés nélküli területének egy része.

### Környezetvédelmi javaslatok:

A bővülő lakóterület a vonatkozó jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó kibocsátásoknak nem teheti ki környezetét. A helyi építési szabályzatban kell meghatározni a létrejövő új lakóövezetben engedélyezhető tevékenységek paramétereit. Elő kell írni a létrejövő lakóingatlanok kötelező teljes körű bekapcsolását a közcsatornahálózatba. A területen végzett mindenkori tevékenységek a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell, hogy történjenek.

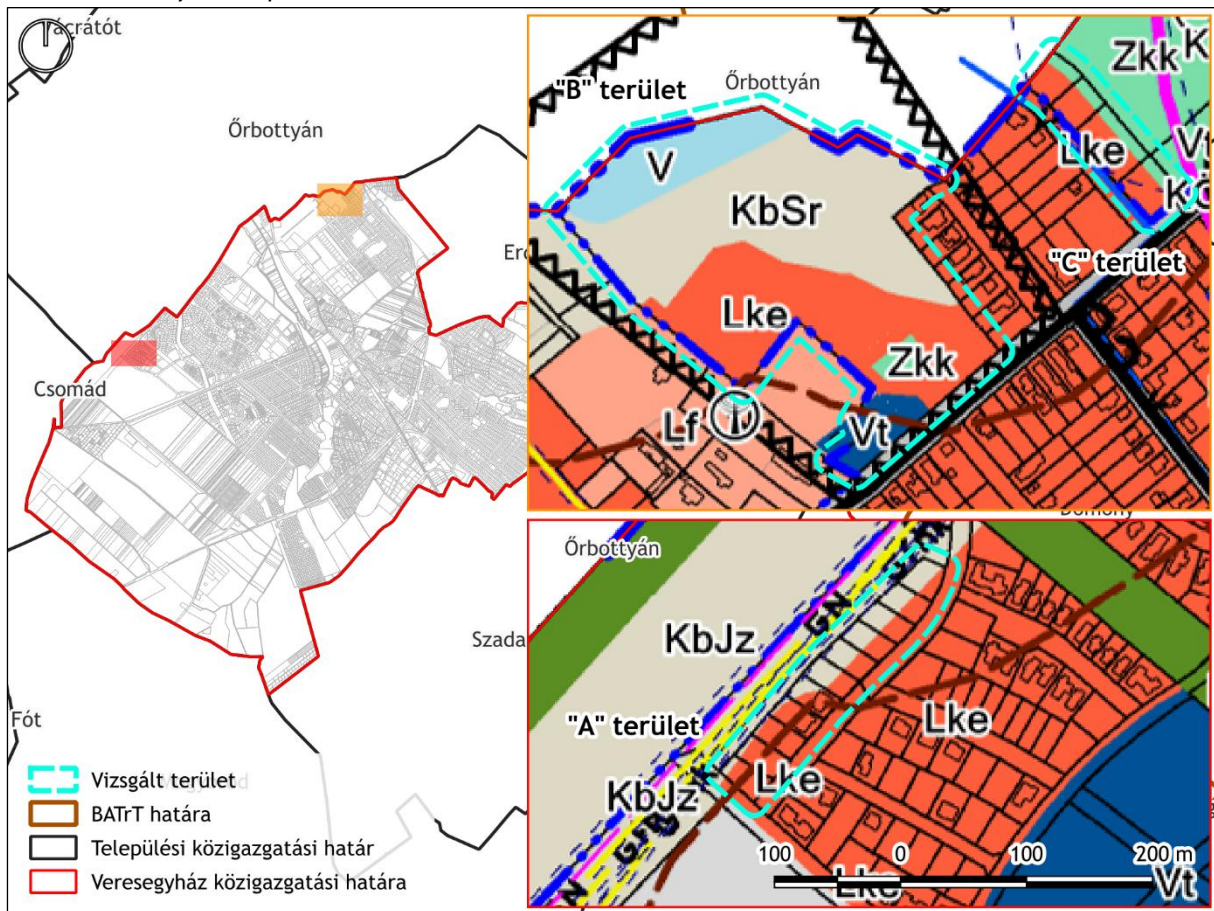
A fentiekben összefoglaltakon túl külön intézkedést igénylő károsnak minősíthető közvetlen társadalmi és gazdasági hatások a lakóterület minimális bővítése, illetve határának kiigazítása kapcsán nem várhatók.

## **RAJZI ÉS SZÖVEGES MELLÉKLETEK**

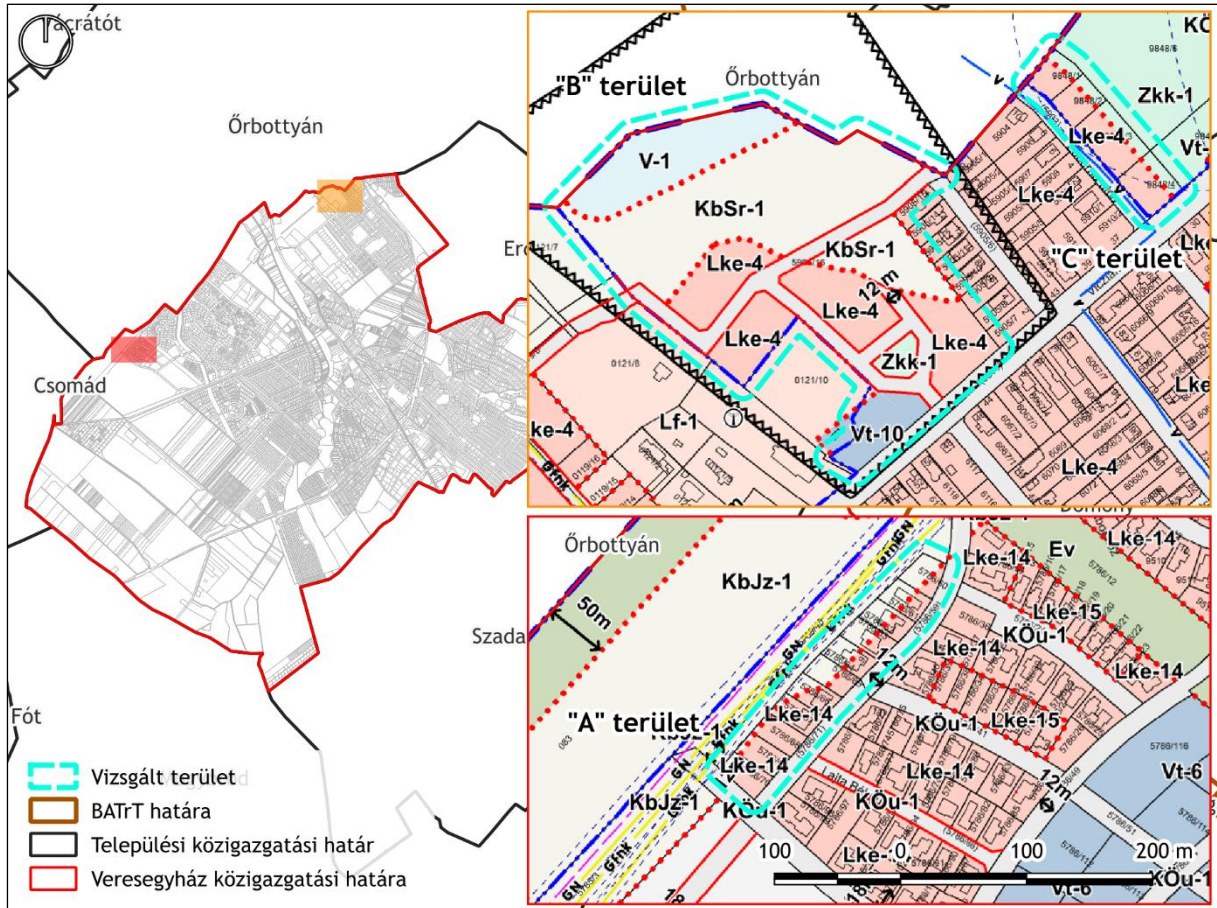
1. A VIZSGÁLT TERÜLET A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TERVEZETE AZ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETKÉNT KIJELÖLNI KÍVÁNT TERÜLET TÉRBELI MEGHATÁROZÁSÁVAL
3. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - SZERKEZETI TERV JELENLEGI ÁLLAPOTA A TERVEZÉSI TERÜLETEN
4. A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉNEK FELVÁZOLHATÓ LEHETSÉGES ÚJ VÁLTOZATA A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL /a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 3. § (4) cc) és az 1. melléklet 1. pont a) szerint/
5. ANNAK IGAZOLÁSA, HOGY A JAVASLAT MEGFELEL A TRTV., TOVÁBBÁ A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYBEN FOGLALT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEKNEK /a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 3. § (4) cd) szerint/
6. VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 131/2026. (V.20.) KT. HATÁROZATA A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉRŐL ÉS A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM BENYÚJTÁSÁRÓL

1. A VIZSGÁLT TERÜLET A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN

Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

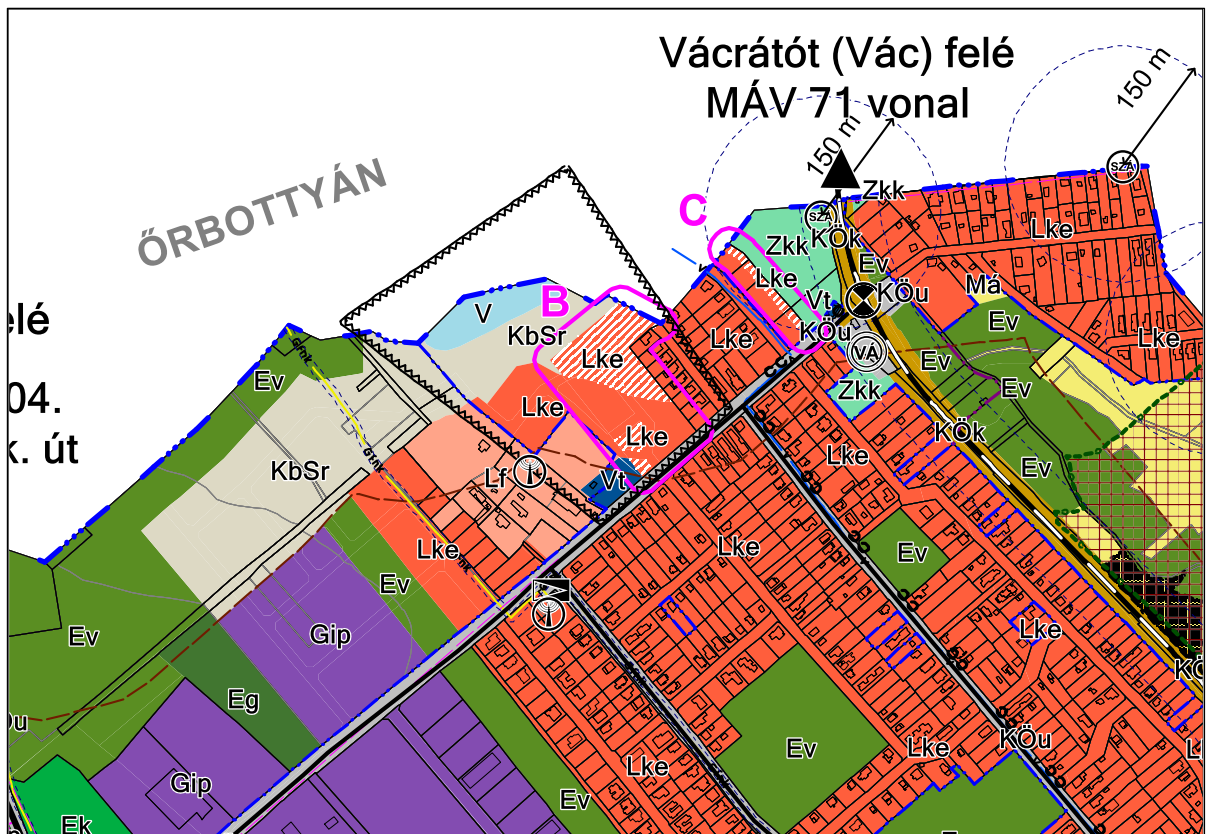
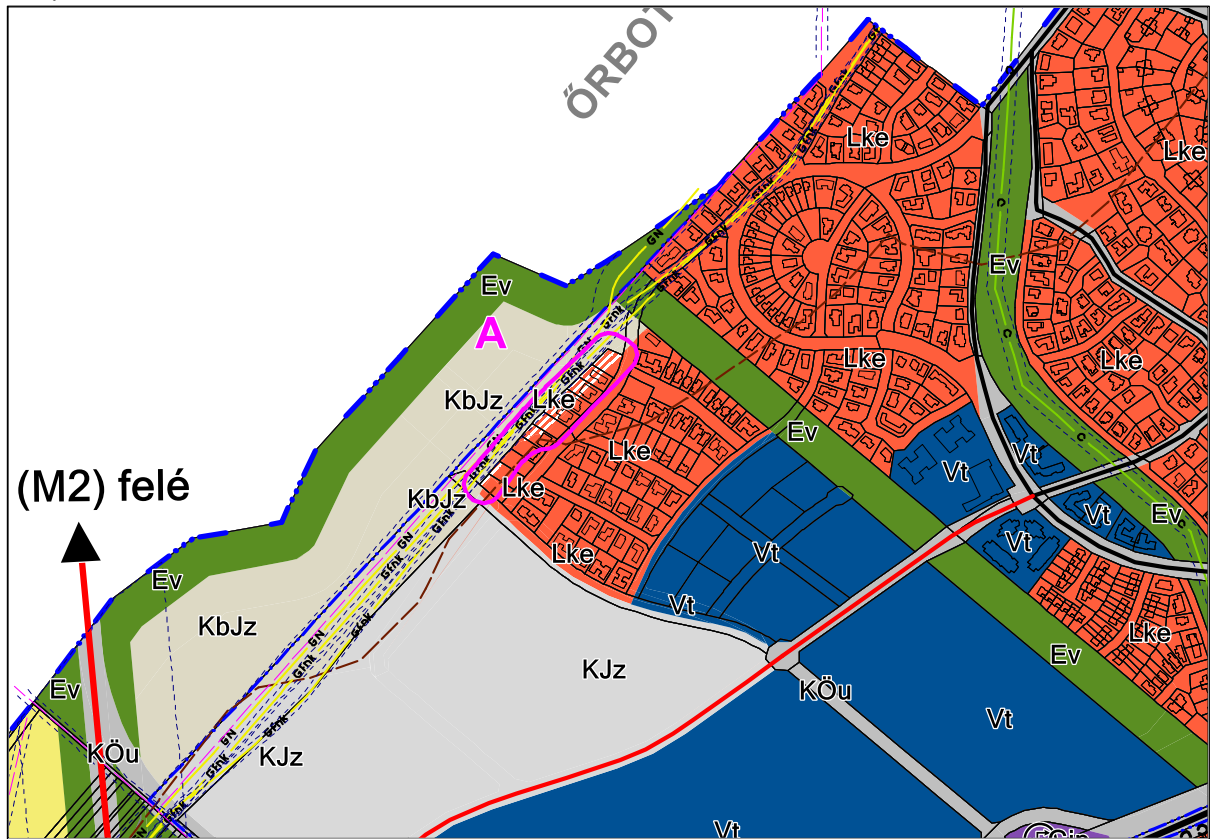


Részlet a hatályos szabályozási tervből



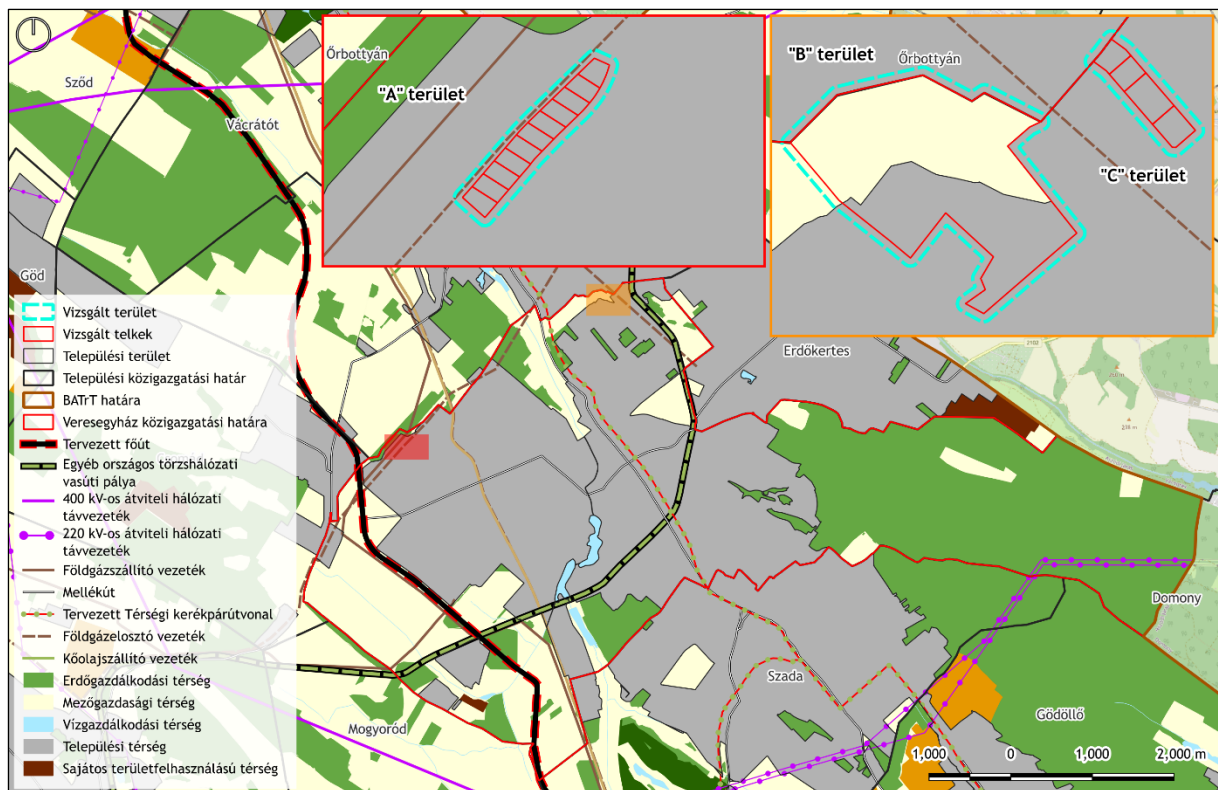
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TERVEZETE AZ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETKÉNT KIJELÖLNI KÍVÁNT TERÜLET TÉRBELI MEGHATÁROZÁSÁVAL

Településszerkezeti terv - tervezet

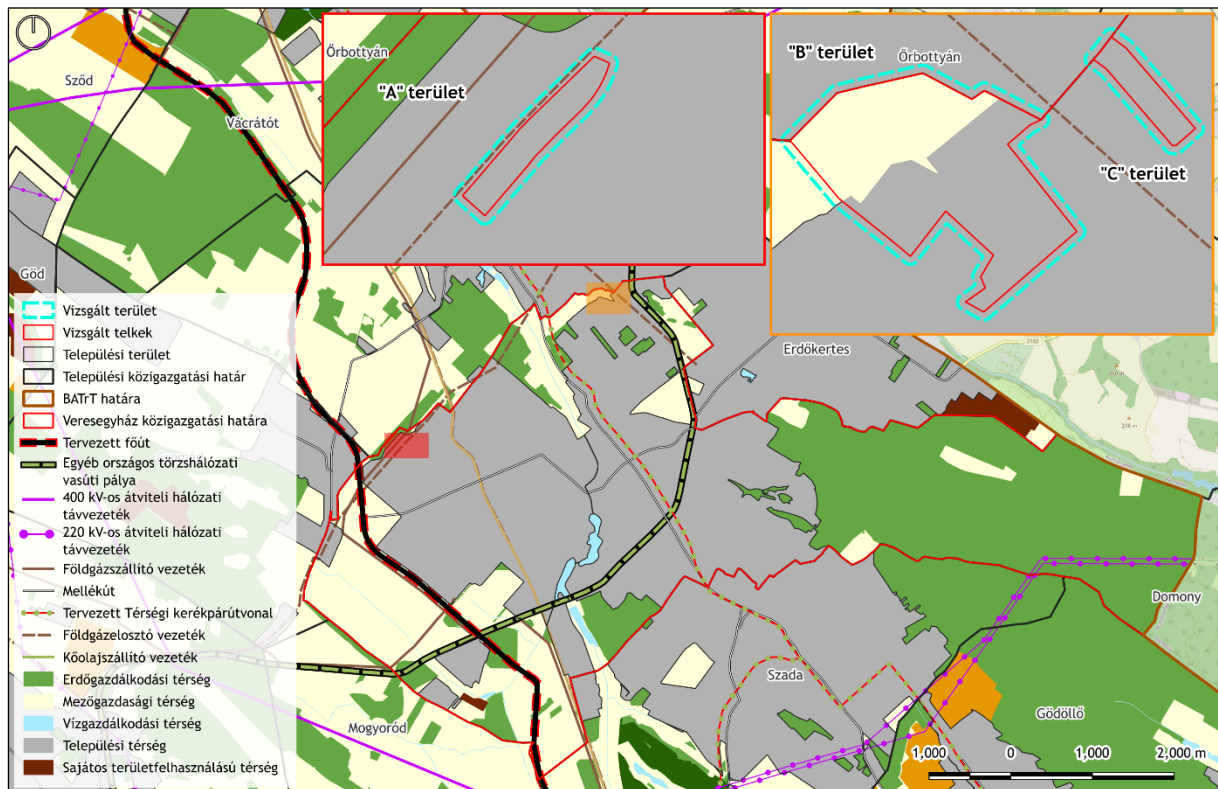


*A szabályozási koncepció kidolgozás alatt áll.*

3. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - SZERKEZETI TERV JELENLEGI ÁLLAPOTA A TERVEZÉSI TERÜLETEN

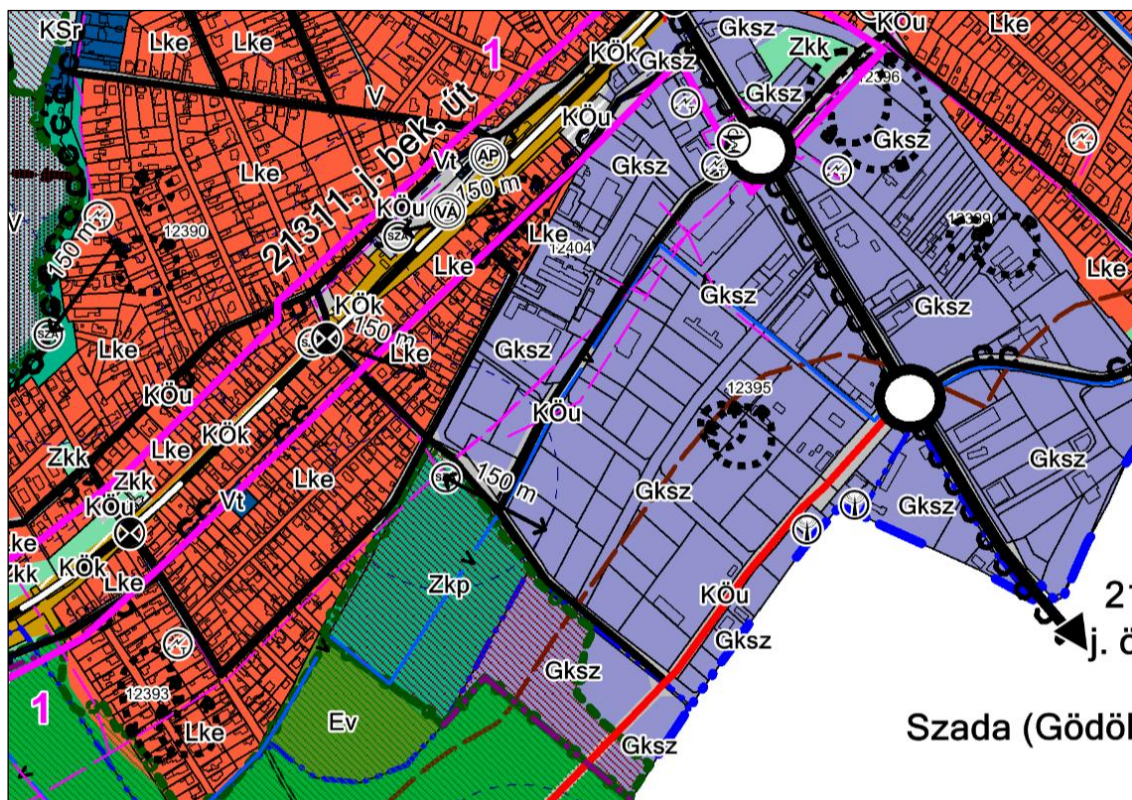
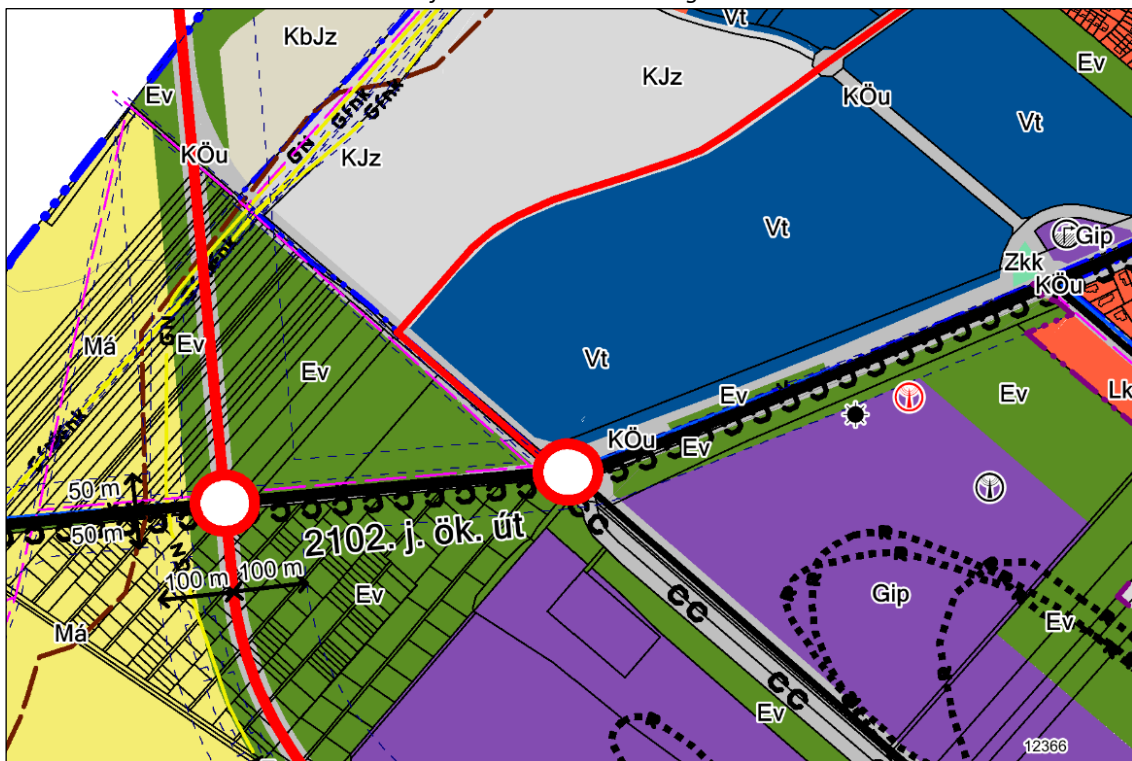


4. A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉNEK FELVÁZOLHATÓ LEHETSÉGES ÚJ VÁLTOZATA A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL /a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 3. § (4) cc) és az 1. melléklet 1. pont a) szerint/

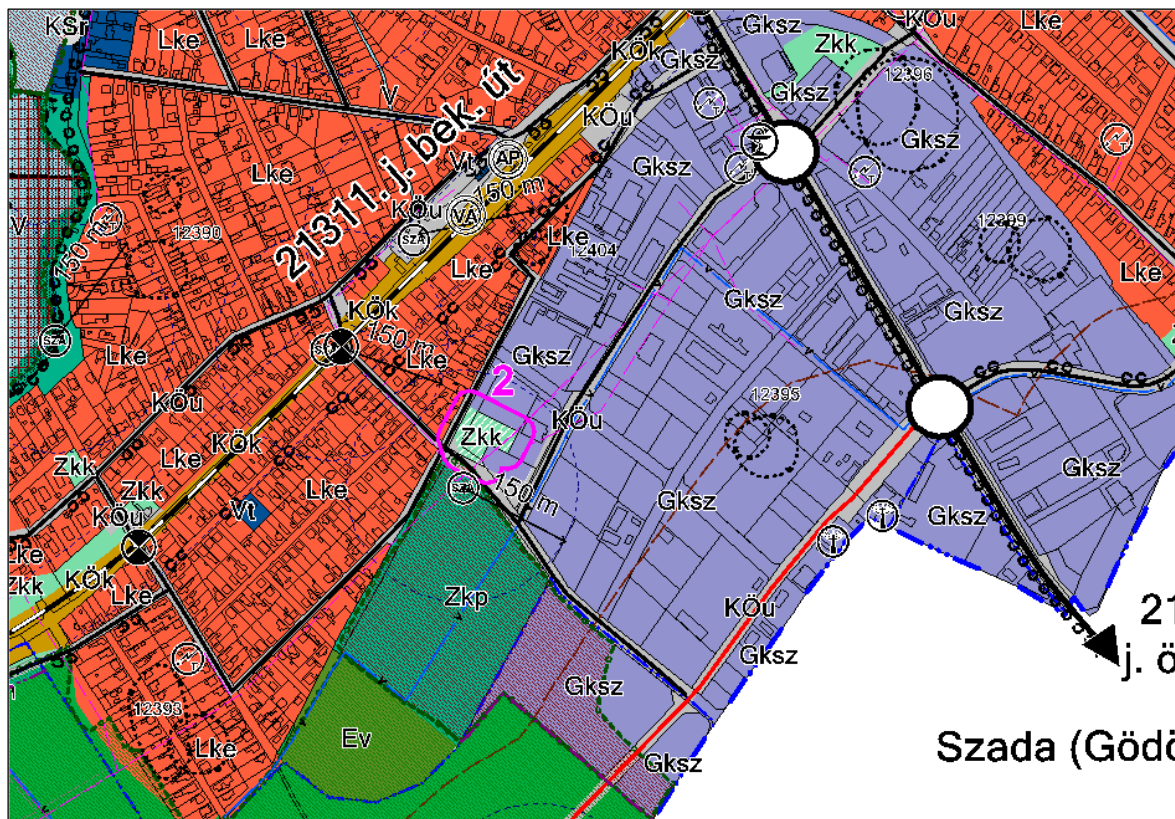
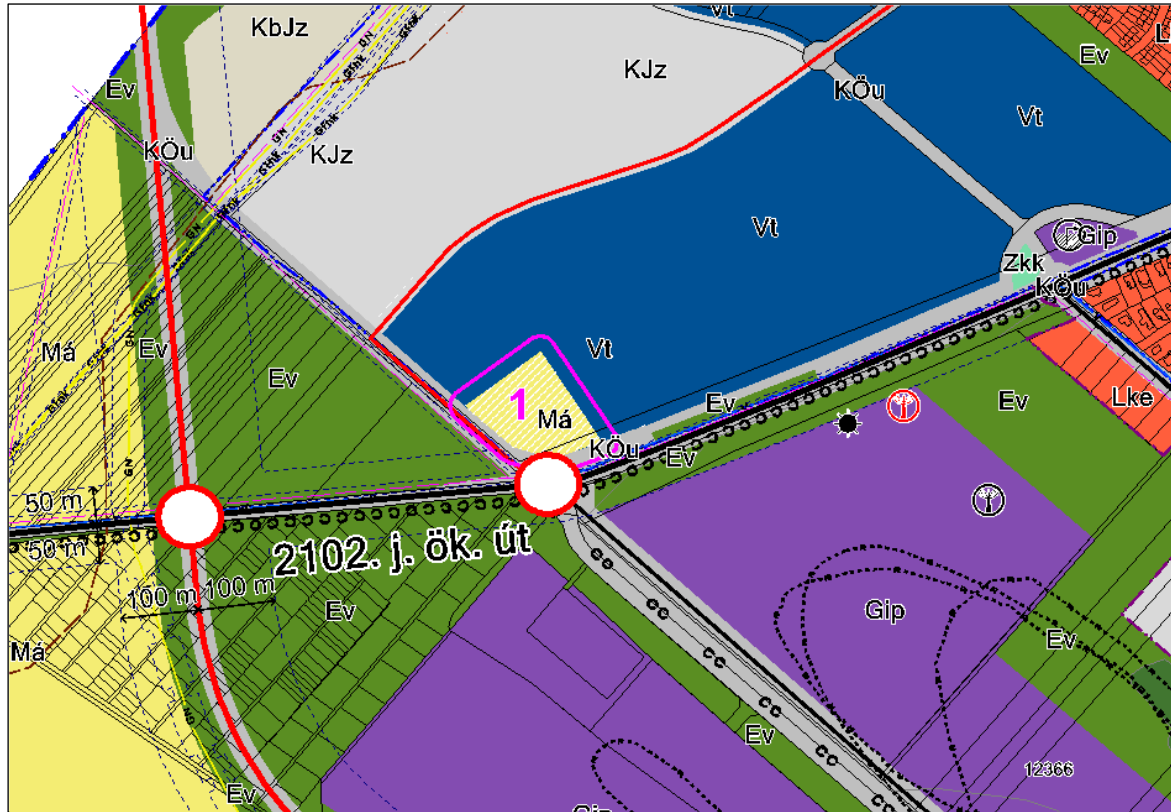


5. ANNAK IGAZOLÁSA, HOGY A JAVASLAT MEGFELEL A TRTV., TOVÁBBÁ A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYBEN FOGLALT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEKNEK /a 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 3. § (4) cd) szerint/

Visszasorolásra alkalmas csereterület (Má, illetve Zkk)  
a hatályos tervekben településközpont vegyes (Vt), illetve kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba sorolt ingatlanok



Visszasorolást követően kialakuló terv változat az új Má, illetve Zkk területtel



Tervezett átminősítéssel érintett területek és a visszaminősítésre kerülő csereterületek

Jelzés	Érintett ingatlanok	Átsorolással érintett ingatlanrészek összesített területmérete	Módosuló rendezési tervi besorolás		
Átminősítéssel érintett vizsgált terület: átsorolás kertvárosi lakóterületbe					
„A” terület	5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70 hrsz	0,3241 hektár	különleges beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület (KbJz)	-->	kertvárosi lakó (Lke)
„B” terület	5905/16 hrsz	1,0517 hektár	különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs terület (KbSr), zöldterület (közkert) (Zkk)	-->	kertvárosi lakó (Lke)
„C” terület	9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4 hrsz	0,1511 hektár	zöldterület (közkert) (Zkk)	-->	kertvárosi lakó (Lke)
		összesen: 1,5269 hektár			
Csereterület (visszaminősítési terület): visszasorolás általános mezőgazdasági területbe, illetve zöldterületbe					
„1”	5786/58 hrsz	1,2935 hektár	településközpont vegyes (Vt)	-->	általános mezőgazdasági (Má)
„2”	1107/2, 1106 hrsz	0,3415 hektár	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz)	-->	zöldterület (közkert) (Zkk)

6. VERESSEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 131/2026. (V.20.) KT. HATÁROZATA A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉRŐL ÉS A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM BENYÚJTÁSÁRÓL

K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 20-án megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

**131/2026.(V.20.) Kt. határozat:**

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) c) pontja alapján az önkormányzat által tervezett lakóterületbővítés területrendezési tervi feltételei megteremtése érdekében, a Budapesti Agglomeráció kiemelt térség területrendezési terve hatálya alá tartozó Veresegyház Város közigazgatási területén, a település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen tervezett fejlesztési területek elhelyezése érdekében új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez kezdeményezi a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területileg illetékes állami főépítészhez.
2. A kezdeményezett területrendezési hatósági eljárással és térségi területfelhasználási engedély-kérelemmel érintett veresegyházi ingatlanok helyrajzi számai a következők: 5786/60, 5786/61, 5786/62, 5786/63, 5786/64, 5786/65, 5786/66, 5786/67, 5786/68, 5786/69, 5786/70; 5905/16; 9848/1, 9848/2, 9848/3, 9848/4.
3. A Képviselő-testület a kérelem benyújtását támogatja és megerősíti.

Határidő: 2026. 05. 20.

Felelős: polgármester

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.  
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2026. május 20.

Székelyné Szabó Andrea  
jegyző

