



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

**III. FÁZIS: MUNKAKÖZI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**




Budapest, 2026. június



Projektszám: 1451

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

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

### A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

**Településrendezés,  
irányító tervező és  
projekt menedzser:**



**Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező

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

**Zöldfelületek,  
környezetrendezés:**



**Kiss-Polák Andrea**

táj- és természetvédelmi, zöldfelületi  
és környezetvédelmi  
településtervezési tervező

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

**Közlekedés:**



**Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)**  
műszaki igazgató

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

**Közműellátás:**



**Hanczár Zsoltné  
(KÉSZ Tervező Kft.)**  
vezetőtervező

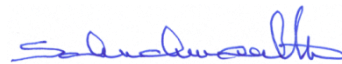
szakképesítés: okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418  
tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T



**Bíró Attila (KÉSZ Tervező Kft.)**  
vezetőtervező

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

**Ügyvezető igazgató:**



**Schuchmann Péter**

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

Budapest, 2026. június

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS .....	5
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	6
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK .....	6
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	6
1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások .....	6
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	8
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	9
1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	9
1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai .....	9
1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések .....	9
1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések .....	9
1.5. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata .....	9
1.5.1. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai .....	9
1.5.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	9
1.6. Az épített környezet vizsgálata .....	10
1.6.1. Településszerkezet és terület-felhasználás: .....	20
1.6.2. Szabályozás és övezetek: .....	20
1.7. Korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterületek .....	21
1.8. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése .....	24
2. HELYZETELEMZŐ, -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....	24
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	24
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	24
1.1. Településrendezési javaslatok .....	24
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer .....	24
1.1.2. Beépítésre szánt területek .....	24
1.1.3. Beépítésre nem szánt területek .....	25
1.2. A változások bemutatása, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései .....	25
1.2.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása .....	25
1.2.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása .....	26
1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása .....	26
1.2.4. Szabályozási koncepció .....	28
1.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	28
1.3.1. Az OTrT és az MvM .....	29
1.3.2. Kiemelt térségi terv (a BATrT) és az MvM .....	36
1.3.4. A PMTrT .....	44
1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	46
1.5. Művi értékvédelem (műemlék, régészet) .....	47
2. SZAKÁGI JAVASLATOK .....	48
2.1. Tájrendezés és környezetvédelem .....	48



2.1.1. Tájrendezési javaslatok.....	48
2.1.1.1. Táji és természeti értékvédelem.....	48
2.1.1.2. Biológiai aktivitásérték változása.....	48
2.1.1.3. Zöldfelületek.....	48
2.1.2. Környezetvédelem.....	48
2.1.2.1. Talaj.....	48
2.1.2.2. Felszíni és a felszín alatti vizek.....	48
2.1.2.3. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés.....	48
2.1.2.4. Hulladékkezelés.....	48
2.1.2.5. Vizuális környezetterhelés.....	49
2.3. Közlekedés.....	49
2.3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	49
2.3.2. Közúti közlekedés.....	49
2.3.3. Közösségi közlekedés.....	49
2.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	49
2.3.5. Parkolás.....	49
2.3.6. A módosítással érintett területek közlekedési megoldásai.....	49
2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés.....	49
3. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ MUNKARÉSZEK.....	49
3.1. Környezeti értékelés.....	49
3.2. Területi hatásvizsgálatok.....	49
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK.....	50
TERVIRATOK.....	52
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	53
III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	54
1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása.....	54
1.5.7. Erdőterületek.....	54
RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	62
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT.....	64

#### TERVLAP JEGYZÉK:

- Jóváhagyandó munkarészek -

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-4m	Településszerkezeti terv 4. módosítása	m=1:10.000
SZT-6m	Szabályozási terv 6. módosítása	m=1:4.000

- Alátámasztó munkarészek -

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
Vizsgálatok:		
AT-6m	Alaptérkép a változással érintett területek lehatárolásával	m=1:20.000

A papír dokumentáció az egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazhatja. Az elektronikus dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így



méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnyomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni! A \* jellel jelölt közműlapokat a nyomtatott dokumentáció nem tartalmazza.

Budapest, 2026. június



# BEVEZETÉS

## SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresegyház Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását, a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2026 februárban kötött tervezési szerződés alapján végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult 2026 februárban.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK, AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS TÍPUSA

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

A TSZT, HÉSZ és SZT módosítás készítése során a szerződés és módosítása szerint eredetileg elvégzendő feladatok: A TSZT, a HÉSZ és az SZT módosítása a költségek csökkentése és a szállítási határidők lerövidítése érdekében - célirányos munkavégzéssel, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően, a teljes eljárás lefolytatásához, de a tervezési feladat adottságaihoz igazodó megfelelő mértékű egyszerűsítéssel és a szakmai kidolgozással, szöveges és rajzi munkarészekkel készül el. A módosítások csak az előzetesen összesen legfeljebb 105-110 ha nagyságú különféle erdőterületekre és a piac környéki részterületekre és témakörökre, továbbá egyes HÉSZ előírások korrekciójára terjed ki. E dokumentáció ezekkel összhangban tehát összesen 9 rajzi módosítást tartalmaz.

**Külön kiemeljük, hogy e tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre!**

## TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

A teljes munka munkafázisai és részdokumentációi megnevezése	Elkészülés időpontja
III. fázis: Munkaközi egyeztetési dokumentáció.	2026. június
IV. fázis: Véleményezési dokumentáció.	később készül el
V. fázis: Záró szakmai véleményezési dokumentáció.	később készül el
VI. fázis: Önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció.	később készül el
VII. fázis: Véglegesített dokumentáció.	később készül el

## TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

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

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

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

A fentiekkel összhangban tehát a 2019-ben jóváhagyott jelenleg is hatályos, és a 2019 - 2025 között történt összesen hétszeri módosítással jelenleg is hatályos TSZT, HÉSZ és SZT komplex dokumentációként készült el, és a tervezett módosítások e komplex dokumentáció kisebb részét és többnyire azt is csak részlegesen érintik. Ezzel és a fentiekkel összefüggésben kiemeljük, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség, és a terviratok között mellékelt önkormányzati főépítész feljegyzés alapján hozott



önkormányzati határozat szerint csak azokat a korábbi tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen. Az előbbieket miatt az e dokumentációban alkalmazott, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott fejezetszámok is értelemszerűen megváltoztak. E tervdokumentáció tehát a terviratokban csatolt főépítési nyilatkozattal összhangban lévő módon a szükséges egyszerűsítésekkel, fejezet-összevonásokkal készült el!

# VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

#### 1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások

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

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



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



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

## 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

### ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

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

### PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

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



### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

### 1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

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

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

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

#### 1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

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

#### 1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

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

A munkaközi egyeztetési anyag elfogadásáról, a tervezési munka folytatásáról szóló önkormányzati határozatok alapján a tervezési megoldások **megfelelőek, azok további érdemi módosítására nincs szükség.**

### 1.5. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata

#### 1.5.1 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai

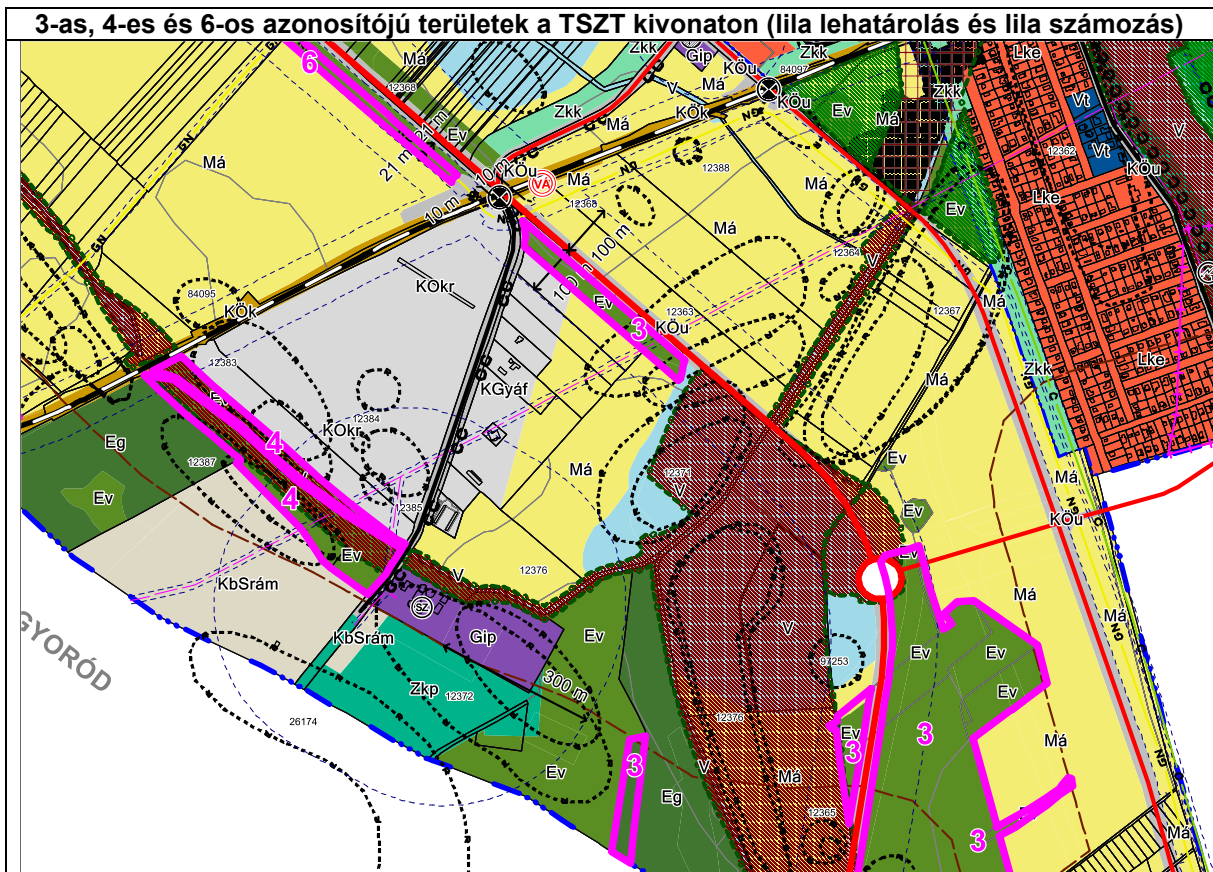
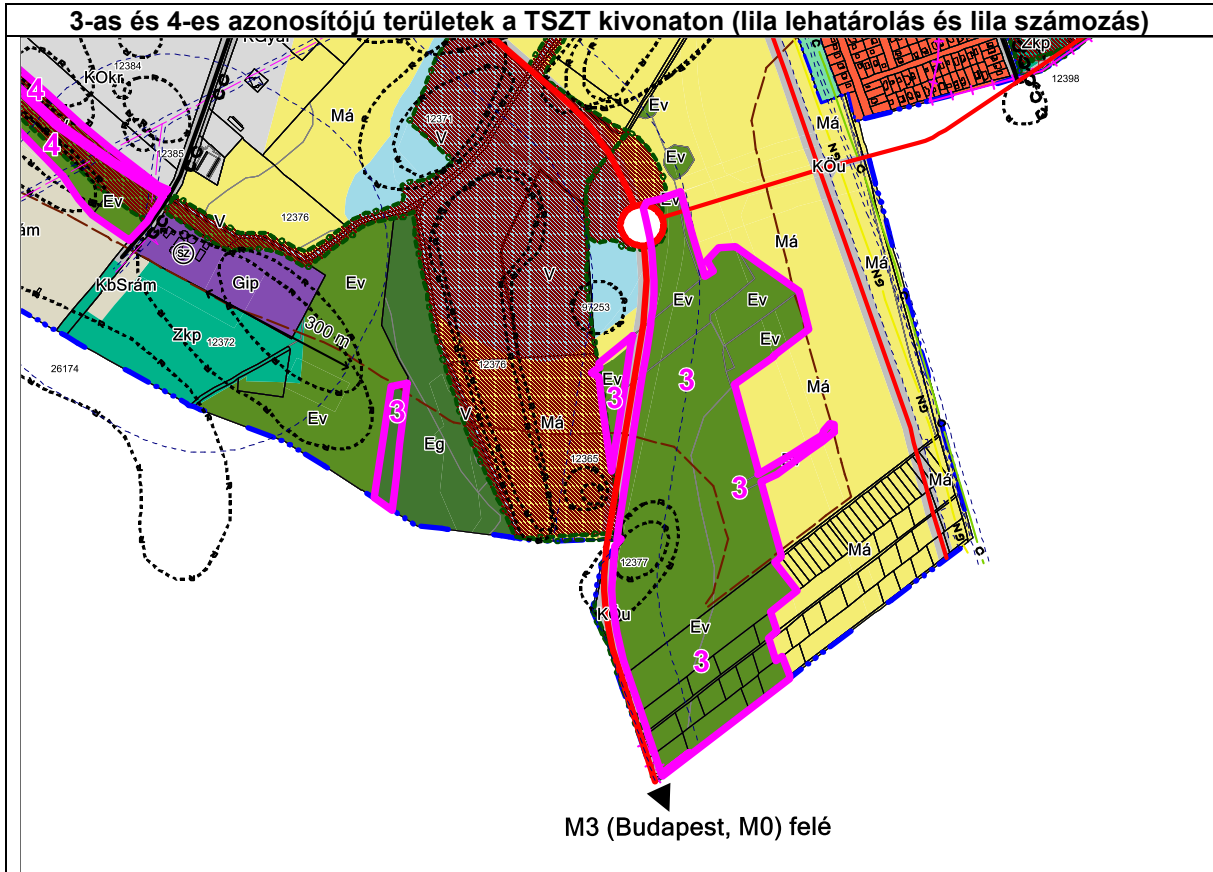
A szomszédos települések közül a módosítások kapcsán, a tervezett veresegyházi módosítások jellege és a módosítási területek elhelyezkedése miatt jelenleg egyik szomszédos településen alkalmazott megoldás sem érdekes, vagy mértékadó.

#### 1.5.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök

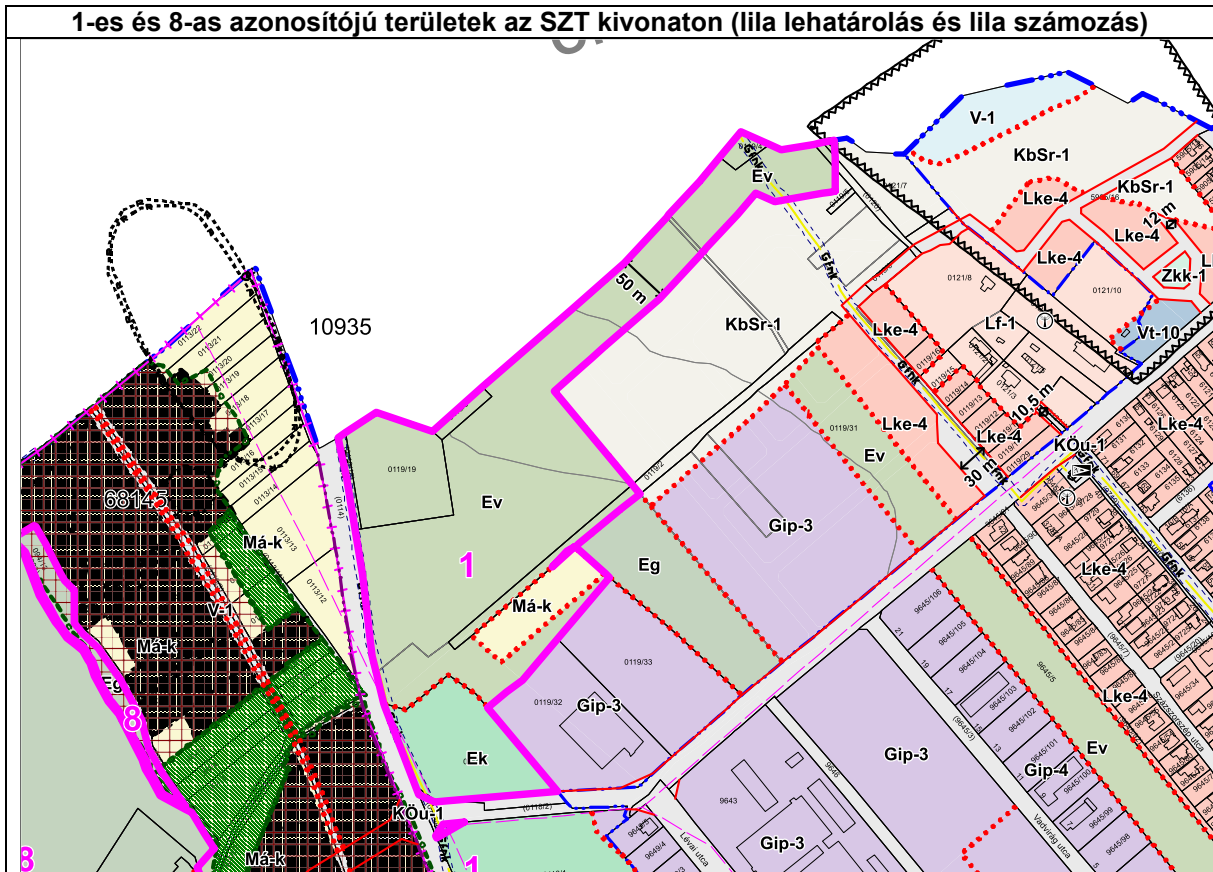
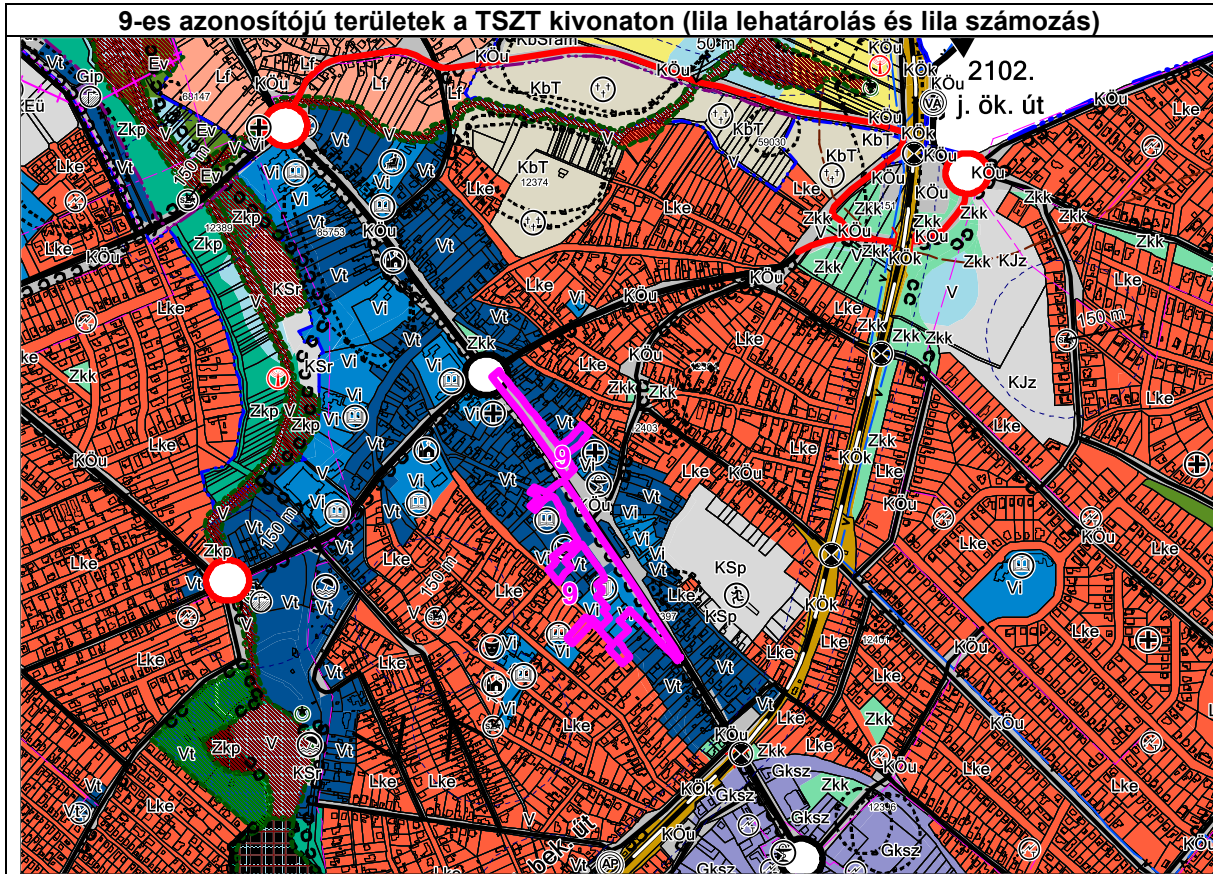
A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes közvetlen tervelőzményeket használtuk fel:

- A 18/2019. (III.04.) Kt. határozat Veresegyház Város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT) és az ezt módosító határozatok: a 227/2022.(IX.7.) Kt. határozat és a 89/2025.(IV.2.) Kt. határozat.
- A 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ és SZT) és az ezt módosító rendeletek: a 22/2019. (XI.21.) Ök. rendelet; a 17/2020. (VIII.12.) Ök. rendelet; a 20/2020. (IX.17.) Ök. rendelet; a 15/2022. (IX.7.) Ök. rendelet; a 14/2023. (IV.20.) Ök. rendelet; a 7/2025. (IV.9.) Ök. rendelet továbbá a 8/2026. (III.26.) Ök. rendelet.



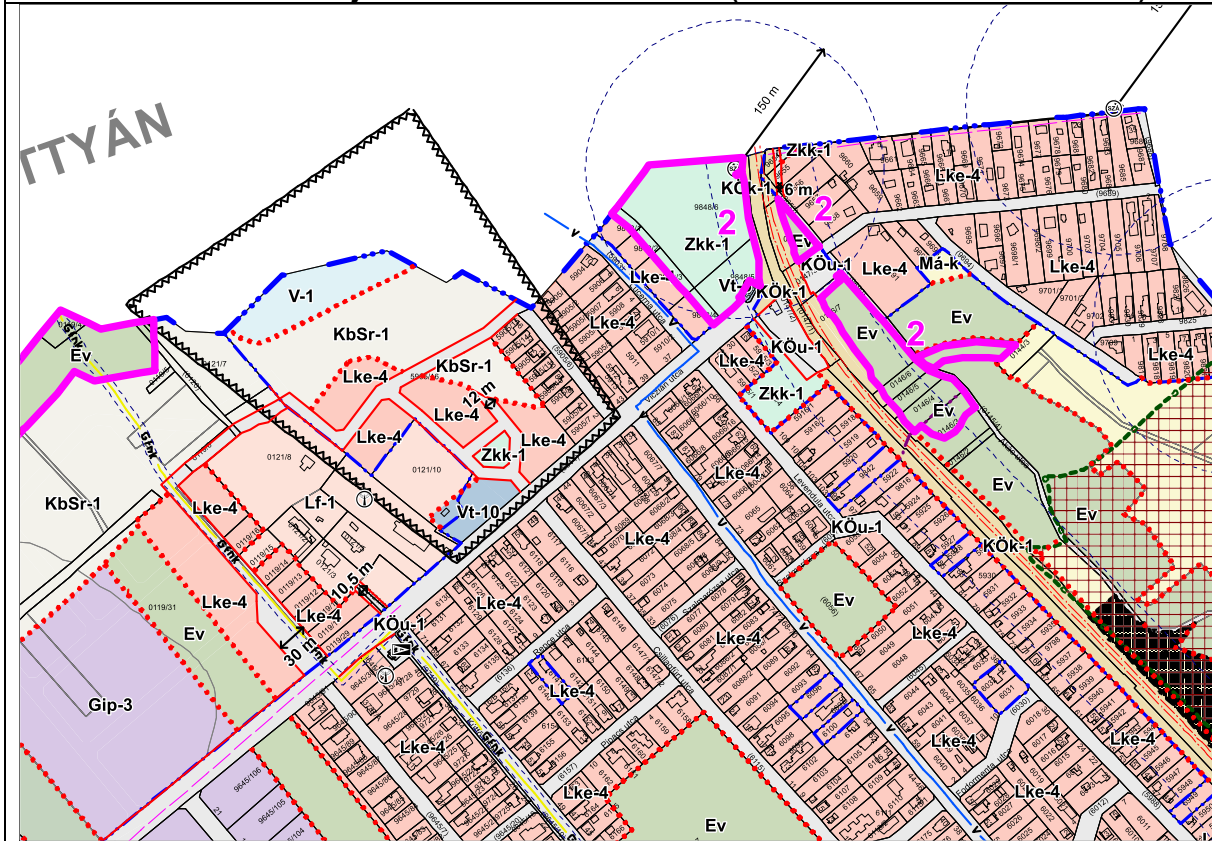




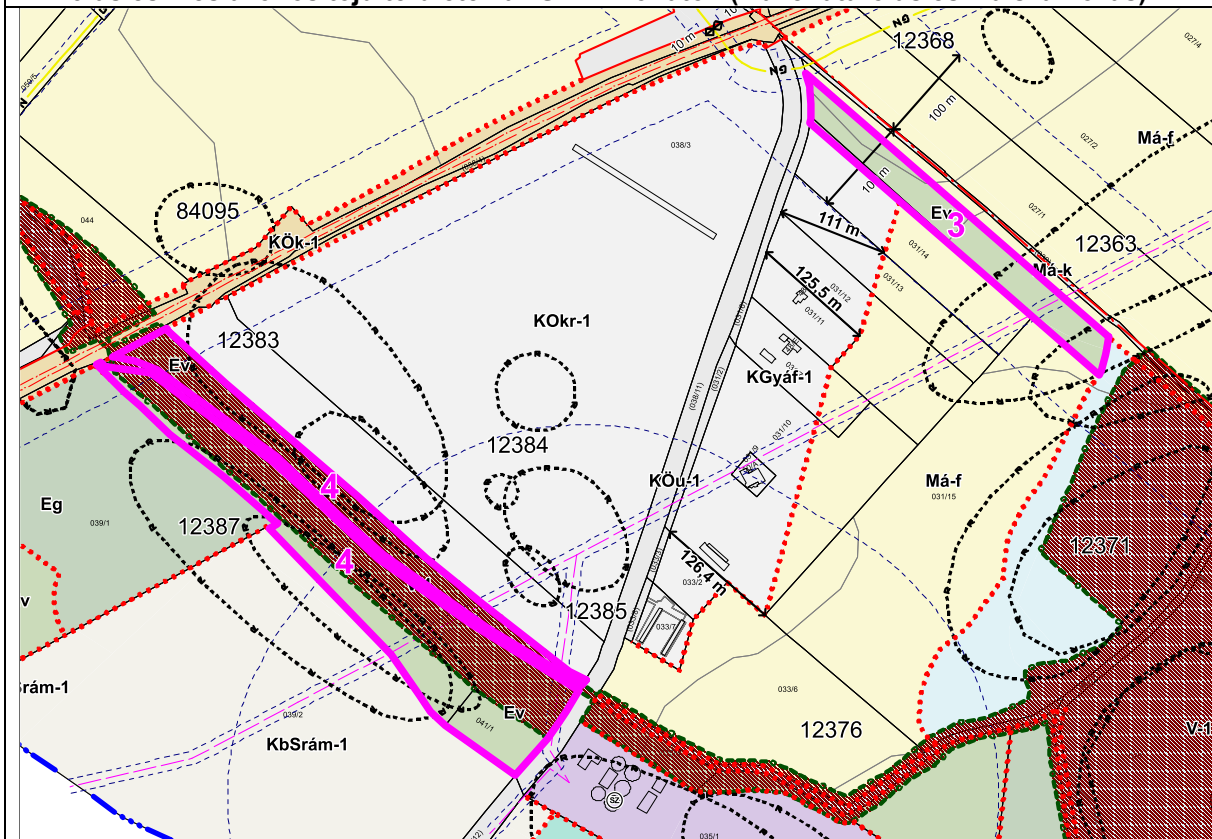




1-es és 2-es azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)

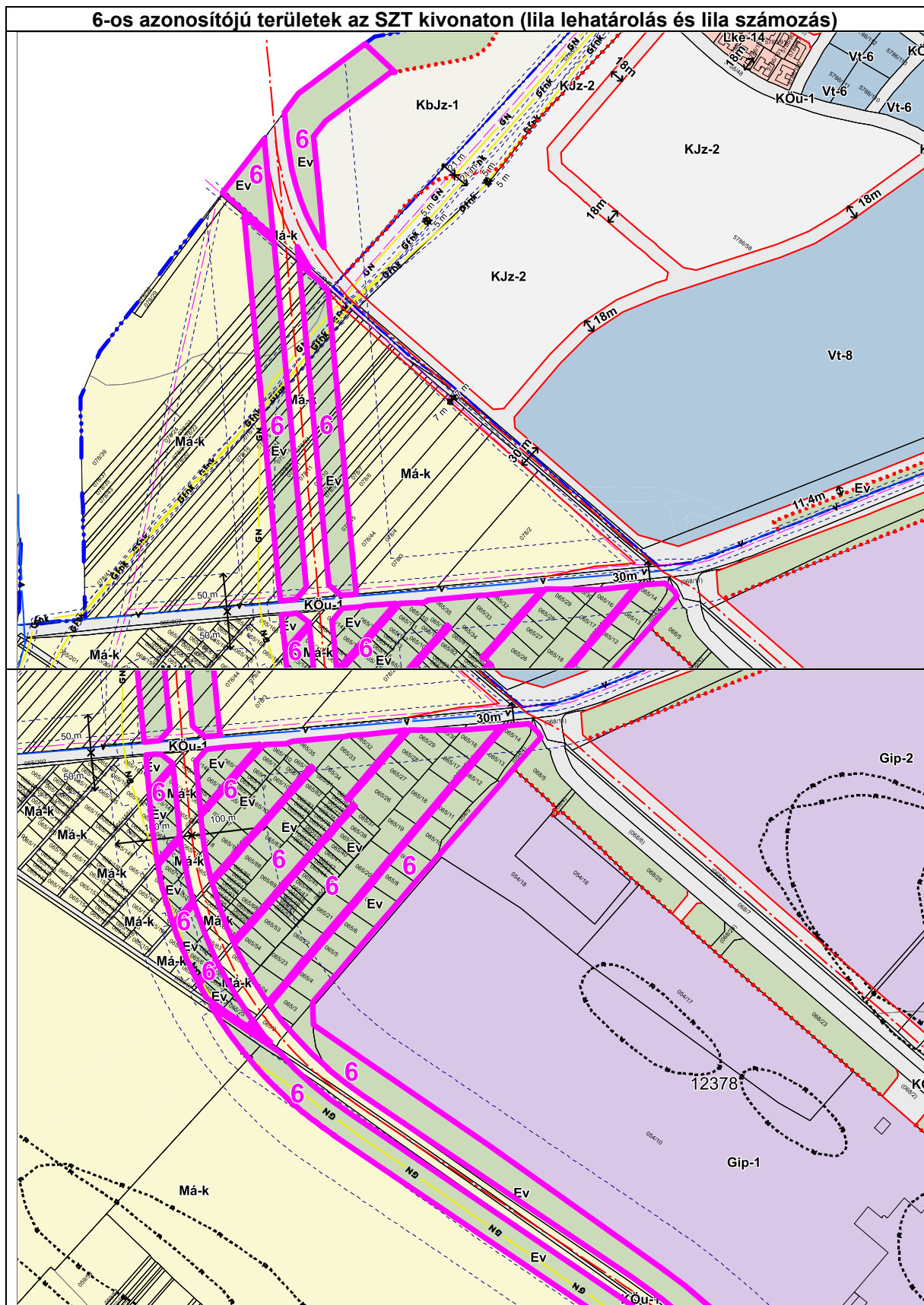


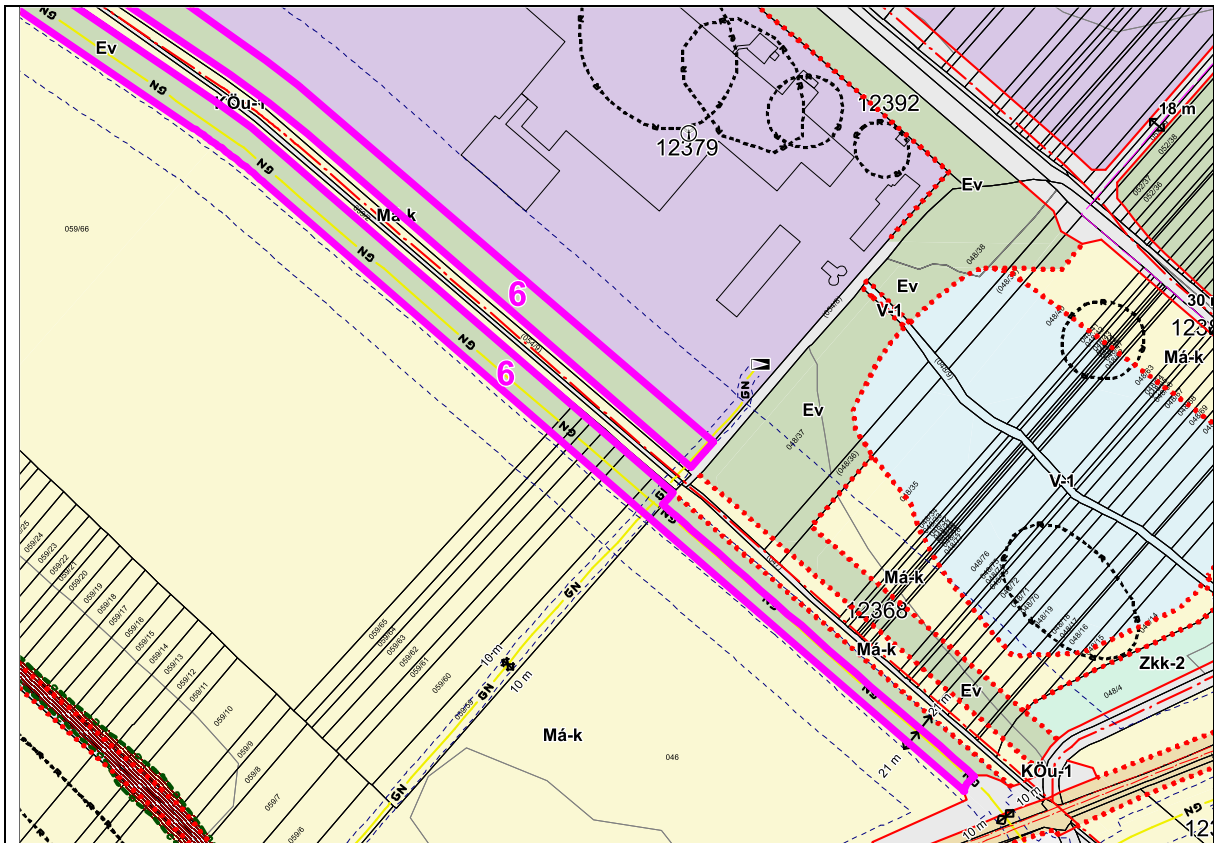
3-as és 4-es azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



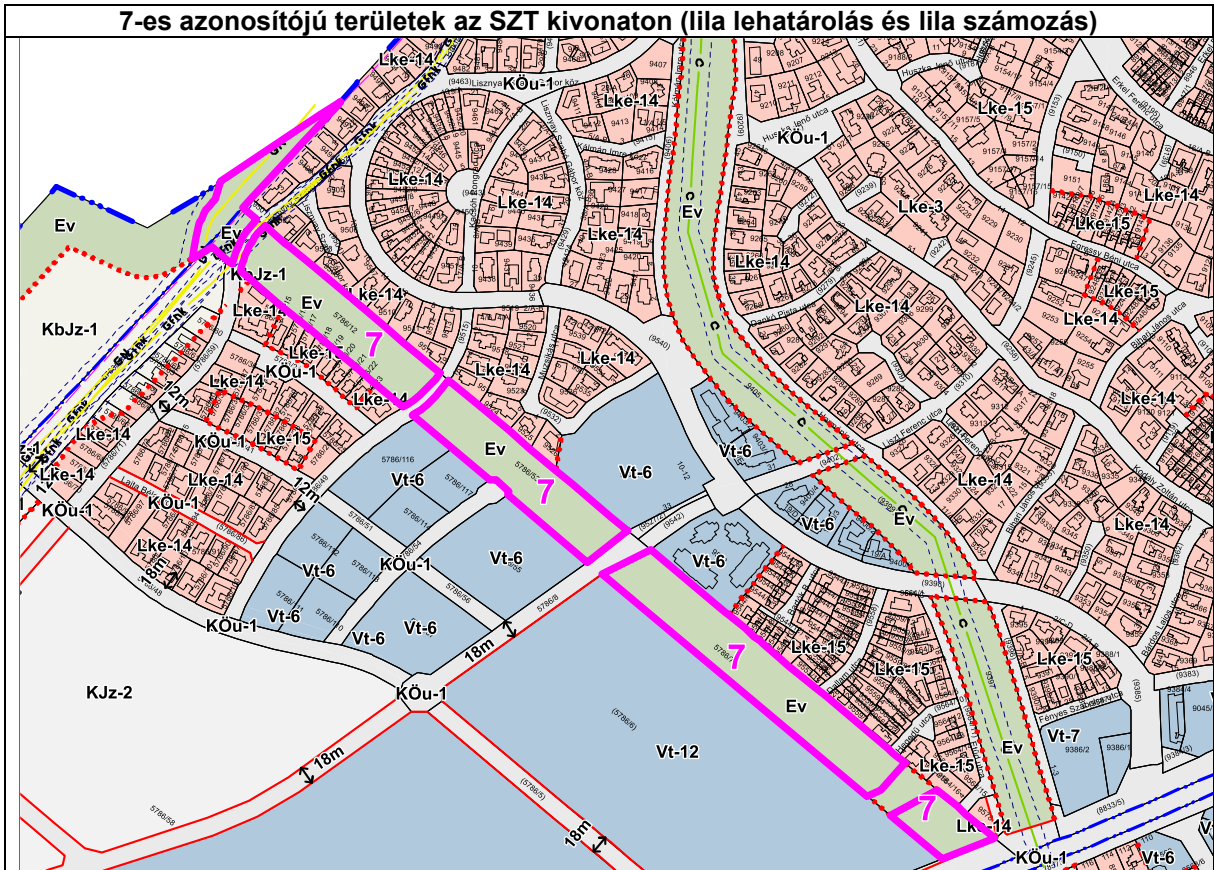






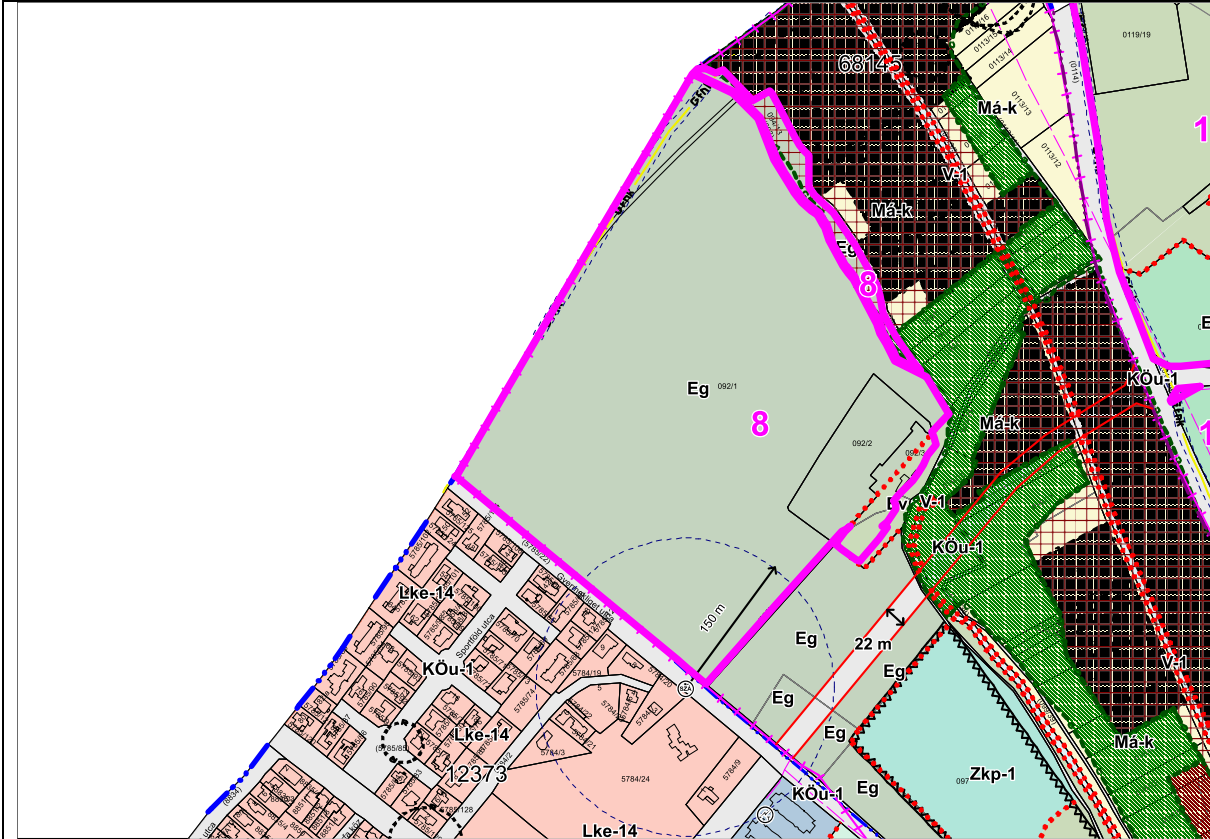


7-es azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)

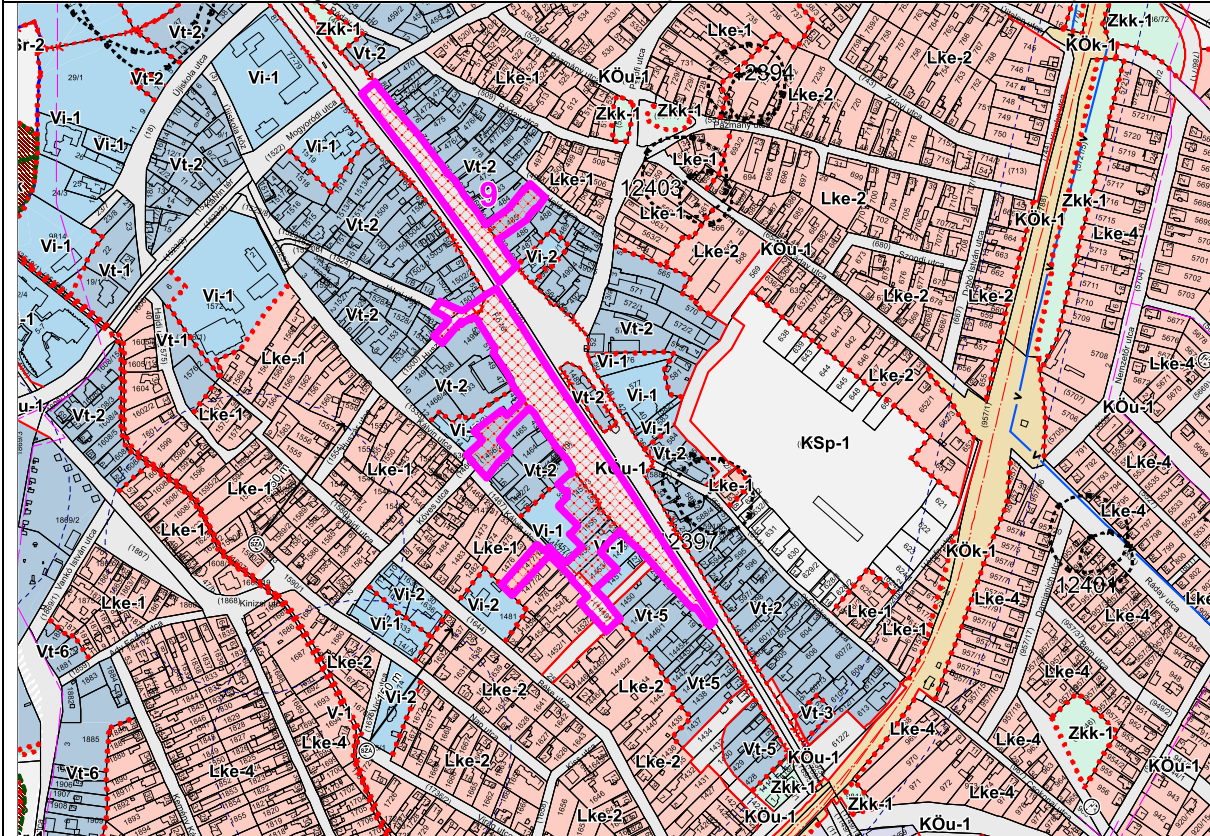




**1-es és 8-es azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)**



**9-es azonosítójú terület az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)**





### 1.6.1. Településszerkezet és terület-felhasználás:

**1 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő és (Ek jelű) közjóléti erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) E területet részlegesen érinti még két helyen nagy-középnymású gázvezeték és védősávja, valamint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület.

**2 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Zkk jelű) közkerti zöldterületi és (Ev jelű) védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) E területeket meglévő vasút védősávja és egy szennyvíz átemelő védőtávolsága érinti még részlegesen.

**3 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő és (Má jelű) mezőgazdasági terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még tervezett közút védősávja, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója.

**4 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még meglévő vasút védősávja, 20 kV-os villamos légvezeték és védősávja, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója.

**5 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még meglévő közút és vasút védősávja, nagy és nagy-középnymású gázvezetékek és védősávjai, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója.

**6 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még meglévő közút és vasút védősávja, meglévő kerékpáros útvonali elem, nagy és nagy-középnymású gázvezetékek és védősávjai.

**7 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érintik még nagy és nagy-középnymású gázvezetékek és védősávjai.

**8 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi és (Eg jelű) gazdasági erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elem e területeket nem érinti.

**9 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Lke jelű) kertvárosias lakó, (Vi jelű) intézményi vegyes, (Vt jelű) településközpont vegyes, valamint (KÖu jelű) közúti közlekedési terület-felhasználási besorolásokban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területet érinti még meglévő kerékpáros útvonali elem.

### 1.6.2. Szabályozás és övezetek:

**1 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő, (Ek jelű) közjóléti erdő és (Má-k jelű) mezőgazdasági övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) E területet részlegesen érinti még két helyen nagy-középnymású gázvezeték és védősávja, valamint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület.

**2 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Zkk-1 jelű) közkerti zöldterületi, (Ev jelű) védelmi erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) E területeket meglévő vasút védősávja és egy szennyvíz átemelő védőtávolsága érinti még részlegesen.

**3 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő, (Eg jelű) gazdasági erdő



és (Má-k jelű) mezőgazdasági övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még tervezett közút védősávja, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója.

**4 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még meglévő vasút védősávja, 20 kV-os villamos légvezeték és védősávja, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója.

**5 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még meglévő közút és vasút védősávja, nagy és nagy-középnomású gázvezetékek és védősávjai, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója.

**6 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még meglévő közút és vasút védősávja, nagy és nagy-középnomású gázvezetékek és védősávjai.

**7 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érintik még nagy és nagy-középnomású gázvezetékek és védősávjai.

**8 jelű terület:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi és (Eg jelű) gazdasági erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elem e területeket nem érinti.

**9 jelű területek:** A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Lke-1 jelű) kertvárosias lakó, (Vi-1 jelű) intézményi vegyes, (Vt-2 jelű) településközpont vegyes, valamint (KŰu-1 jelű) közúti közlekedési terület-felhasználási besorolásokban vannak. (A módosítás során e terület terület-felhasználási besorolása nem változik meg.) E területet érinti még meglévő kerékpáros útvonali elem.

## 1.7. Korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterületek

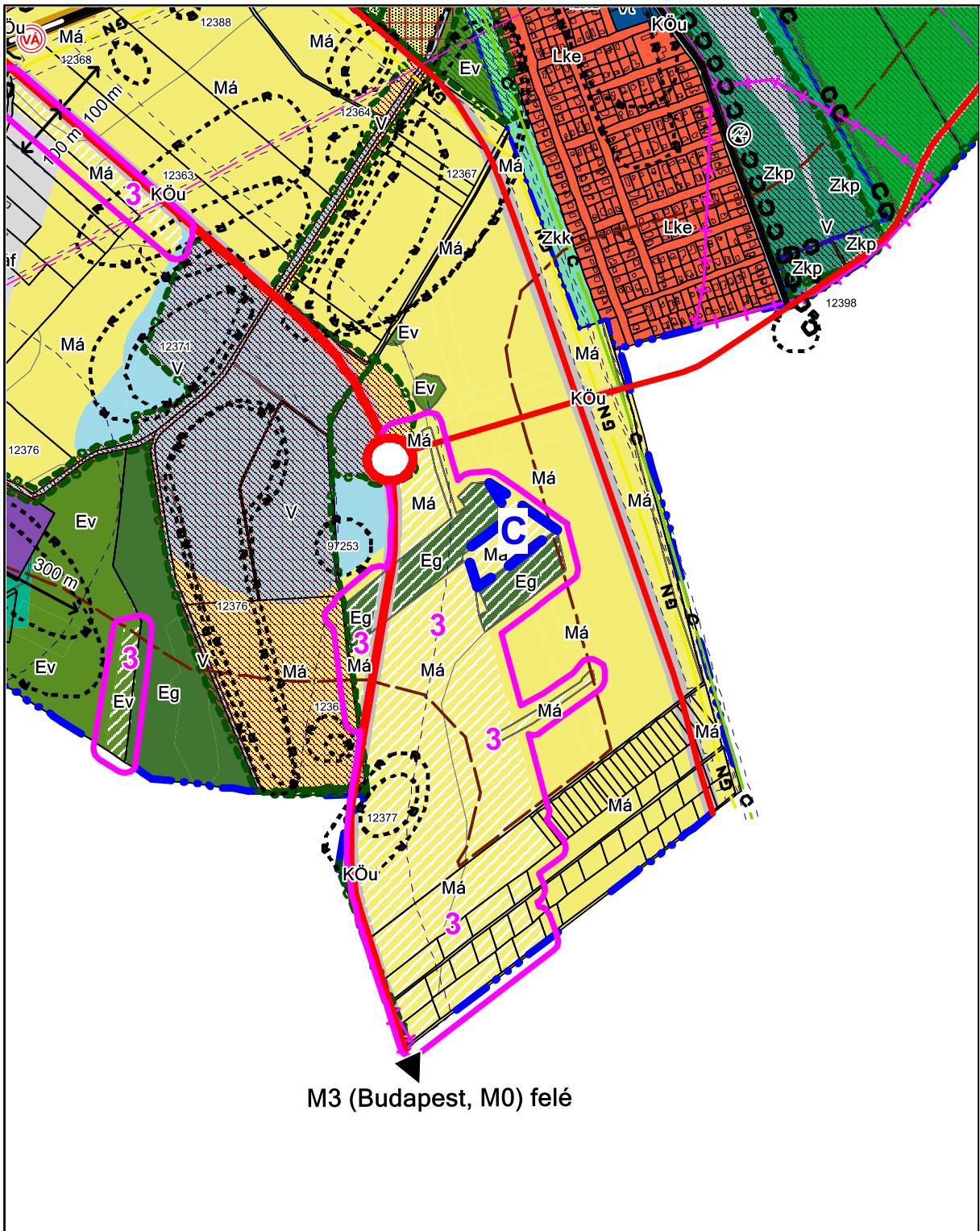
Csak a 3, és 5 jelű azonosítóval rendelkező tervezett módosítások egy része, egésze korábban részben, vagy egészben más új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben nevesítve biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterületek mezőgazdasági területi átsorolása volt. Ezért ebben a fejezetben bemutatjuk az ilyen átsorolással érintett területek elhelyezkedését és fontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban és későbbi térképi kivonaton.

Térképi azonosító	Módosítási év	Tervjóváhagyó határozat száma	Az erdőkijelölésre miért került sor?	Új erdőterület nagysága (ha)
A	2013	177/2013. (XI.08.)	Komplex terv többcélú módosítás.	24,1
B	2019	18/2019. (III.04.)	Komplex tervfelülvizsgálat. (Nevesítetten BA pótlás külön nem volt szükséges, a tervezett módosítások egyenlege eleve pozitív volt.)	-
C	2022	227/2022.(IX.7.)	Komplex terv többcélú módosítás.	1,1
D	2025	89/2025.(IV.2.)	71-es vasút nyomvonalkorrekciója. (Nevesítetten BA pótlás külön nem volt szükséges, a tervezett módosítások egyenlege eleve pozitív volt.)	-

**FONTOS:** A többi mostani tervezés során módosításra tervezett terület korábban nem biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterület!

Az alábbi rajzi kivonatok alapja az új módosított TSZT, melyen kék lehatárolással és kék azonosítóval láthatók a korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterületek. A lenti kivonatoknál azokat a változtatásokat kell vizsgálni, melyeknél a kék lehatárolású terület az új módosított TSZT lilával jelölt változtatással érintett területein belülre esik. A mostani tervmódosításnál valójában csak itt történik vizsgálendő módosítás.







## 1.8. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérkép adatállományát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete alapján az E-tér-en keresztül szolgáltatott adatként az Önkormányzatoktól (elsődleges adatforrás: Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.) 2026. április végén kaptuk meg településrendezési célú felhasználásra. Tervezési alaptérképeink a földnyilvántartási adatokon túlmenően további információként tartalmazzák a település területére érvényes rétegvonal rajzolatot is.

**Az átadott állami alaptérképi állomány legfontosabb elemeit, továbbá a módosítással érintett területek lehatárolását és igazgatási területen belüli elhelyezkedését az AT-6m jelű térkép mutatja be.**

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

## 2. HELYZETELEMZŐ, -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A fenti fejezetekben ismertetett vizsgálati adatok alapján és a tervezett módosítások jellege (többnyire a már jóval korábban tervezett, de még meg nem valósul erdőterületek meglévő mezőgazdasági terület hasznosításhoz való visszaigazítása) miatt az egyes módosítási területek elemzésének és értékelésének nincs jelentősége, hiszen olyan konkrét módosítási igényekből következő szükségességekről van szó, melyek beépítetlen területeken történnek és a kialakult állapothoz való igazodást célozzák és egyúttal problémamentesen megoldhatók. Az 1, 2, 3, 4, 5, 6 és 7 jelű területeknél az elmaradt erdőtelepítéssel összefüggésben a meglévő használati és erdészeti nyilvántartási módhoz igazodást célozza a változtatás. A 8 jelű területnél az előbbieken túl a konkrét tervezett erdészeit hasznosítási cél lehetővé tétele szükséges. A 9. jelű területnél pedig a nem rendezési tervi feladatba tartozó jelölés törlése szükséges. A HÉSZ tervezett szöveges módosításainak célja a meglévő előírások pontosítása a napi gyakorlati használati tapasztalatok alapján.

Kiemeljük, hogy e tervezett módosítások esetén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor!

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

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

# II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

### 1.1. Településrendezési javaslatok

#### 1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

A tervezett módosítások révén a településszerkezet közlekedéshálózati elemei nem változnak meg, és a terület-felhasználás is a település egészéhez viszonyítva csak néhány területen módosul a lentebb kifejtettek szerint.

#### 1.1.2. Beépítésre szánt területek

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



### 1.1.3. Beépítésre nem szánt területek

A településszerkezeti tervi változások bemutatása című lentebbi fejezetben ismertetett beépítésre nem szánt területi átsorolásra hét módosítási területen a korábban tervezett erdők megvalósulásának elmaradásával összefüggésben egy esetben a tényleges és tervezett erdő használathoz igazodás szükségessége miatt került sor.

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

Az alábbi fejezetekben részletesen bemutatjuk a hatályos TSZT-n, HÉSZ-en és SZT-n javasolt változtatásokat. A tervezett rajzi módosításokat a TSZT és SZT hatályos megoldásaival összedolgozott tervlapok ábrázolják a TSZT és a HÉSZ módosítását tartalmazó fejezetekben.

### 1.2.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a hatályos TSZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítóikkal együtt. Ezeket a tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése.

A TSZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
-	A TSZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)			
-	A jelenlegi meglévő belterületi határ pontosított, aktualizált rajzolatának ábrázolása a tervlapon az alaptérképi adatok alapján és a korábban tervezett belterületi határ ehhez történő hozzáigazítása. (Az alaptérkép megváltozása miatt, önkormányzati kérésre és szakmai szükségességből.)			
8	A Fő út D-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén új rekreációs erdőterület került bevezetésre a területen tervezett funkciók miatt és a meglévő beépítésekre is tekintettel. (Önkormányzati igényre.)			
A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fő út É-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	7,2605
		Ev	Eg	1,3406
		Ek	KÓu	0,0161
		Ek	Má	0,1265
		Ek	Eg	1,1042
2	A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi átsorolása, nagyrésztben mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelekeken fekvő részének erdőterületi átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági területi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Zkk	Ev	0,9417
			Má	0,5652
			Zkk	0,0869
	Ev	Má	1,0278	
3	A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági területi visszasorolása és az erdőbesorolások erdészeti	Ev	Eg	3,3099
		Ev	Má	23,5129
		Eg	Ev	0,7495



	nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Má	Eg	0,0886
4	A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	4,7603
5	A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	24,0944
6	A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	32,3251
7	A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Zkk	4,9568
8	A Fő út D-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használatához igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Er	0,3060
		Eg		1,1259
		Eg	Ev	14,8411

A TSZT hatályos leírásának szövegét a fentiekben ismertetett rajzi módosításoknak megfelelő szöveges kiegészítésekkel, módosításokkal láttuk el. Eszerint a módosítások érdemben a hatályos M-1 mellékletének (a településszerkezeti terv leírása), M-2 mellékletének (változások (beavatkozások és ütemezések), az M-3 mellékletének (a települési területi mérlege) című fejezeteinek szövegét érintették. A többi módosítás, így az M-4 melléklet (a területrendezési tervvel való összhang igazolása) módosítása a javasolt módosítások megoldásaira vonatkozó regionális tervi megfeleltetések, az M-5 mellékletének (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye) a tervi megoldások megfelelésének igazolását szolgálta.

### 1.2.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

A HÉSZ-BEN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	Az alaprendelet jelen módosításához kötődő tervlap cserék szöveges rögzítése. (Önkormányzati igényre és jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A szöveg hibás szövegezésének értelemjavító módosítása és sajtóhiba korrekció. (Önkormányzati igényre.)
-	Konkrét önkormányzati szövegjavítási kérések átvezetése (különösen pl. fogalommagyarázat pontosítása, bővítése a kedvezőbb, tágasabb lakókörnyezet fenntartása, biztosítása érdekében különféle lakásszámcsökkentést eredményező változtatások végrehajtása, a kialakult állapothoz való igazodás szükségessége miatti és környezeti állapotjavulást eredményező korrekciók elvégzése). (Önkormányzati igényre.)
8	A Fő út D-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén új rekreációs erdőövezet létrehozása a területen tervezett funkciók miatt és a meglévő beépítésekre is tekintettel. (Önkormányzati igényre.)

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

### 1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a hatályos SZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítóikkal együtt. Ezeket a tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése.



AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
-	Az SZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)			
-	A jelenlegi meglévő belterületi határ pontosított, aktualizált rajzolatának ábrázolása a tervlapon az alaptérképi adatok alapján és a korábban tervezett belterületi határ ehhez történő hozzáigazítása. (Az alaptérkép megváltozása miatt, önkormányzati kérésre és szakmai szükségességből.)			
9	A városi piac működési területére vonatkozó, érdemi szabályozási tartalommal nem rendelkező jelkulcsi elem törlése a tervlapról. (Önkormányzati kérésre és szakmai szükségességből.)			
Terüleetspecifikus változtatások:				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás		
		jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre nem szánt területi övezet beépítésre nem szánt területi övezet átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fő út É-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Má-k	Eg	0,5454
		Ev	Má-k	7,2577
		Ev	Eg	0,7953
		Ek	KÖu-1	0,0161
		Ek	Má-k	0,1265
		Ek	Eg	1,1042
2	A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi övezeti átsorolása, nagyrészen mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelkeken fekvő részének erdőövezeti átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági övezeti átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Zkk-1	Ev	0,9417
			Má-k	0,5652
		Ev	Zkk-1	0,0869
3	A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági övezeti visszasorolása, és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Eg	3,3099
			Má-k	23,1978
		Eg	Ev	0,7495
		Má-k	Eg	0,0886
4	A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má-k	4,7603
5	A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má-k	23,0586
6	A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők közúti közlekedési és mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	KÖu-1	0,2067
			Má-k	23,9534
7	A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Zkk-1	4,8368
8	A Fő út D-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használatához igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	KÖu-1		0,0065
		Ev	Er	0,2995
		Eg		1,1259
		Eg	Ev	14,8411



#### 1.2.4. Szabályozási koncepció

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

A HÉSZ módosítások indoka részben az övezetváltások miatti, részben a HÉSZ napi használatából adódó igények voltak. Külön kiemeljük, hogy az önkormányzat szándéka szerint a város telkein elhelyezhető lakások számának csökkentésére vonatkozó szövegjavaslatainak indoka a lakásszám csökkenés révén megvalósuló kedvezőbb környezetminőségből következő telekfelértékelési igény volt. Ennek révén várhatóan a városban értékesebb lakókörnyezet jön létre, a kialakult beépítési állapot javul, a területhasználati intenzitás és sűrűség lazul.

#### 1.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A mostani tervmódosítás során tervezett településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összhangjának igazolását a TSZT leírása is önálló fejezetben tartalmazza. Ez alapján megállapítható, hogy a módosítások a magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban vannak. Az adatisméltés csökkentése érdekében az adottságok bemutatását és a részletes igazolást is az alábbi fejezetek tartalmazzák.

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

A település területét különféle módon az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

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

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

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

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



### 1.3.1. Az OTrT és az MvM

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

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

<p>„10.§ (2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.</p> <p>(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével</p> <p>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;</p> <p>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;</p> <p>c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú terület –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.</p> <p>...</p> <p>90.§ (2) A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, 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.</p> <p>(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.”</p>
--

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:

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

A 11. § szerint:

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolta le a hatályos terv és a termódosítás;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe sorolta a hatályos terv melyen a termódosítás tovább javít, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
- a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe sorolta a hatályos terv, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, pontosítva és ezen e termódosítás nem változtat.
- a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységeket jelölt a hatályos terv, melyen a termódosítás nem változtat;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe sorolta a hatályos terv, melyen a termódosítás nem változtat.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb: 144,2725	2,7292	legfeljebb: 141,5433	0,7566	legfeljebb: 140,7867

(A mezőgazdasági térségben a korábbi tervekben más célra kijelölt területeken összesen 0,1006 ha

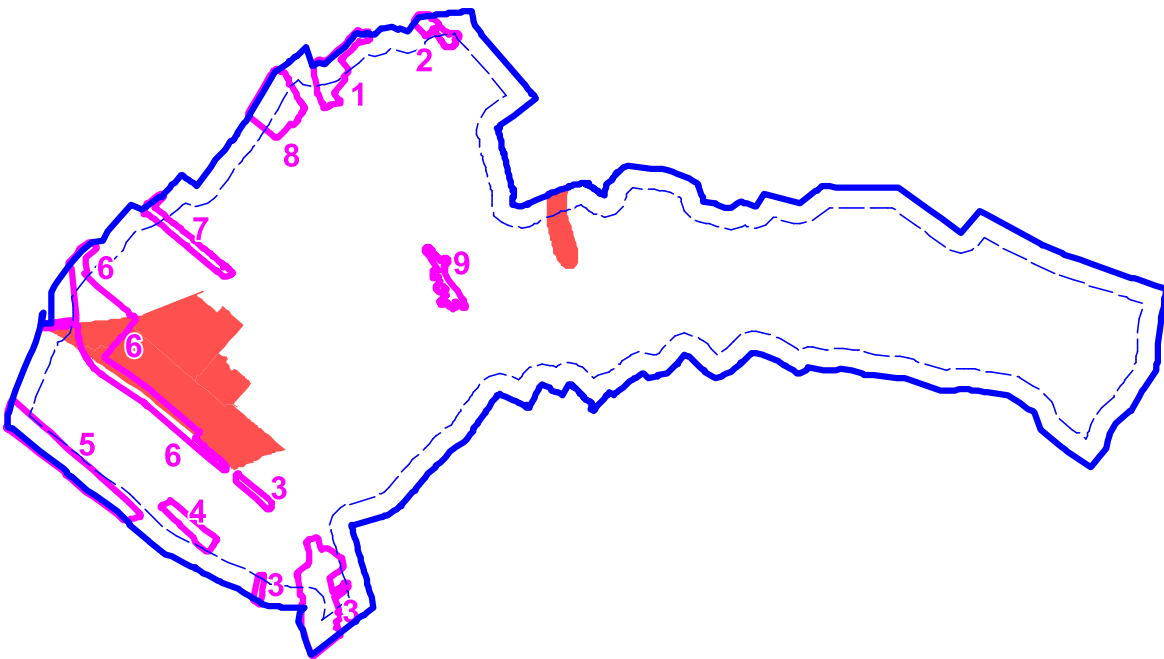


nagyságú, e tervben pedig további 89,4109 ha, azaz a visszaszorítások révén mindösszesen 89,5115 ha nagyságú új mezőgazdasági területkijelölés történt.)

#### Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályai:

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

#### A borszőlő termőhely kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletek (adatszolgáltatási vektoros réteg)



#### A kivonat rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház területének Ny-i és É-i részei érintettek a borszőlő termőhely kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlettel.
- A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett területek közül csak a 6 jelű érintett a borszőlő termőhely kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlettel.

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

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

„15.§ (2) A településrendezési tervben  
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,  
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében



megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

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

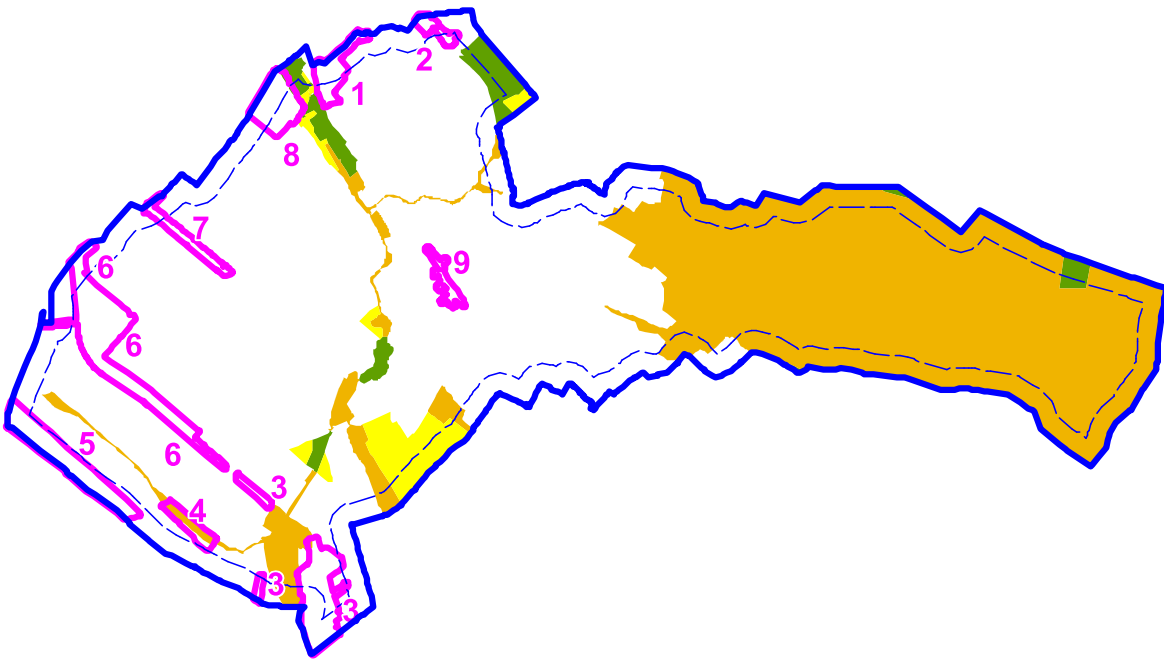
16.§ (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.

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

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

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

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



#### Jelkulcs:

	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

#### A 3/1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház területének több része is érintett mozaikosan az ökológiai hálózat magterület övezetével, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezetével.
- A változással érintett területek közül csak a 3 és 4 jelű érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével, és csak a 8 jelű érintett a magterület övezetével, és a pufferterület övezetével.

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:



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

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

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 25. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 25. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.

A 25. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e termódosítás nem tartalmaz.

#### Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

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

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 26. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 26. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági terület kijelölő módosítások az előírással nem ellentétesek.

A 26. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e termódosítás nem tartalmaz.

#### Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályai:

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

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is jelölhető.

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

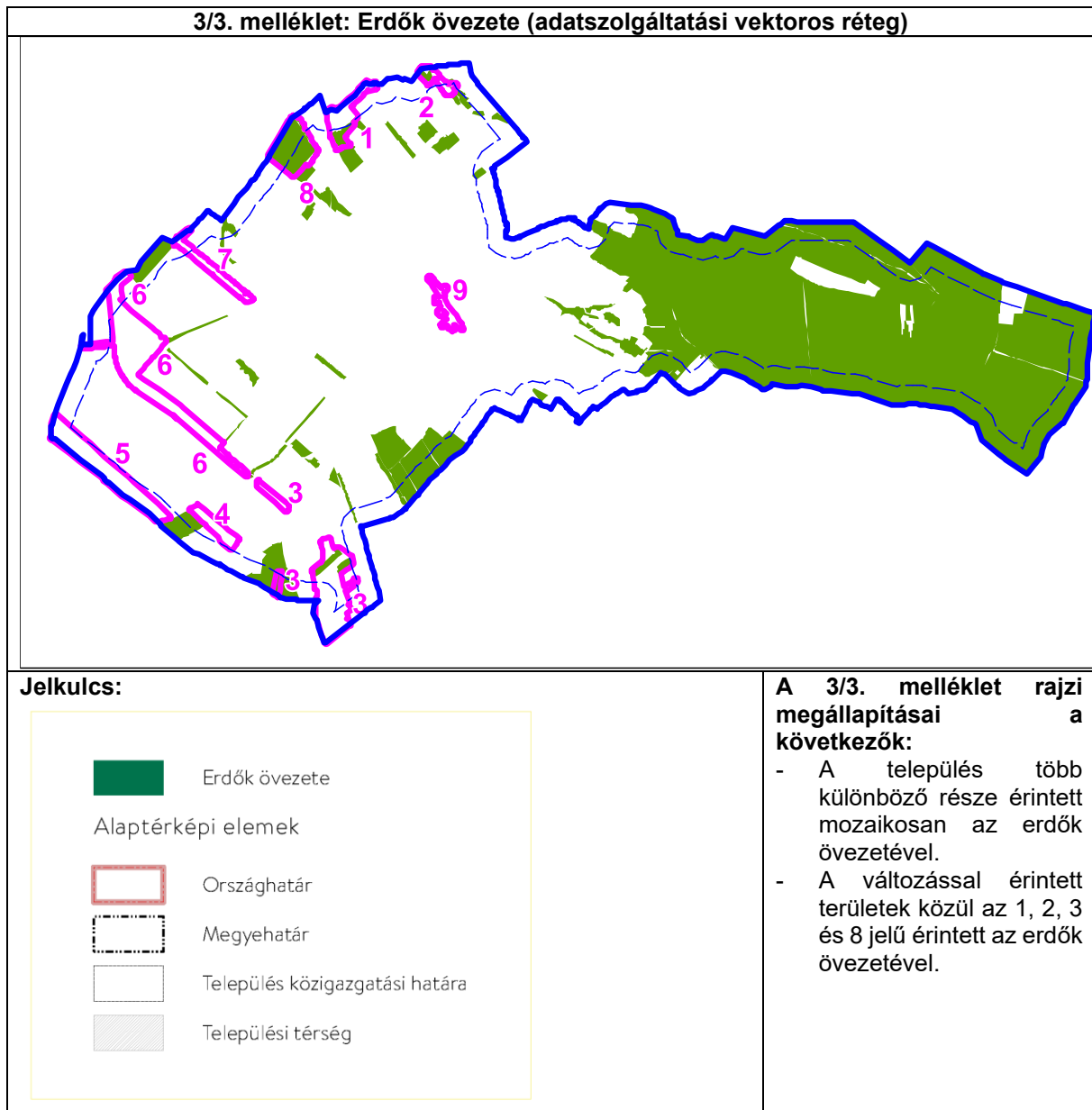
Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 27. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 27. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem



ellentétes.

A 27. § (2), (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e termódosítás nem tartalmaz.



#### Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályai:

„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

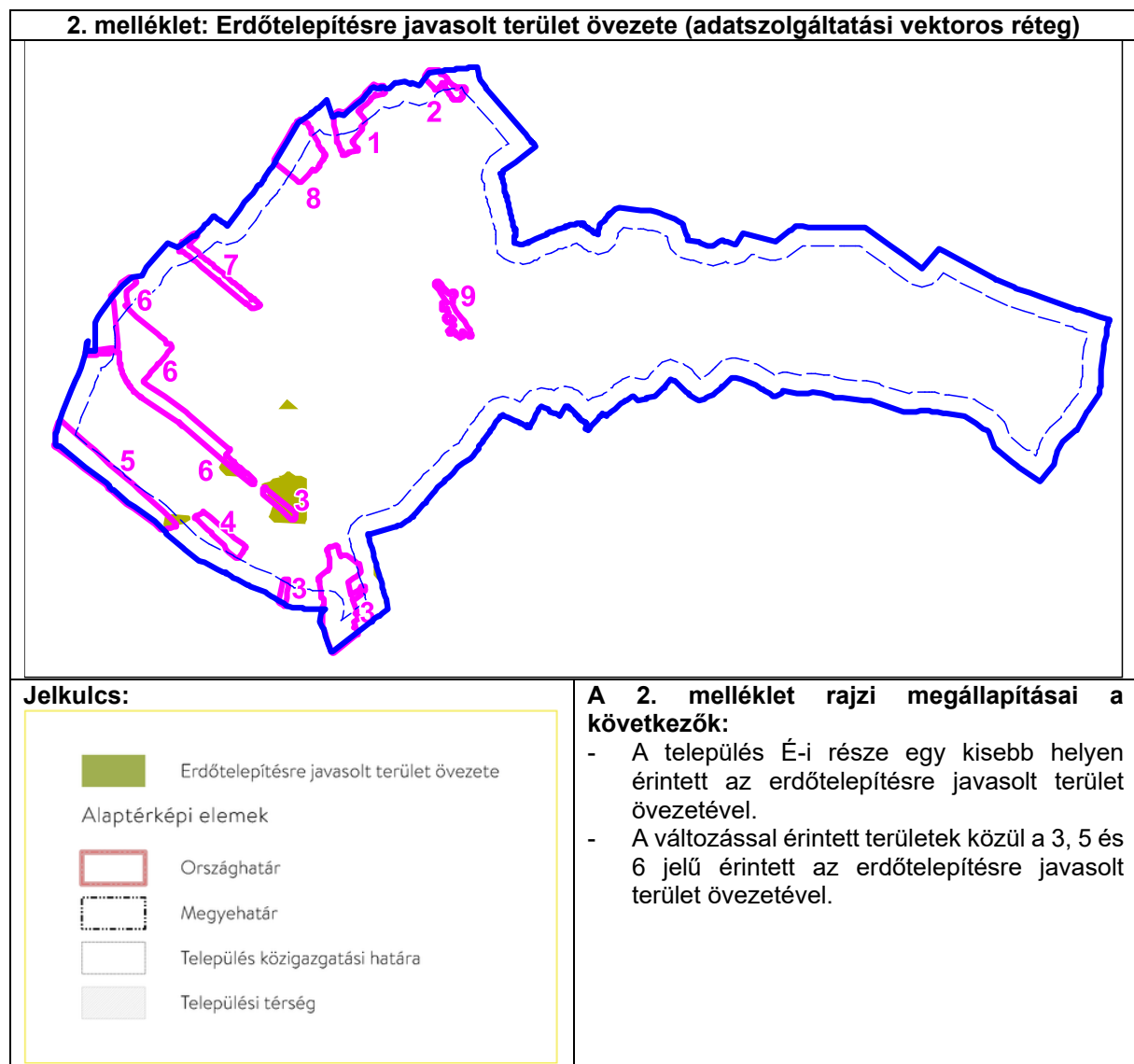
30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 29. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak az 1, 2, 3 és 8 jelű területek egy része esetén tartalmaz. Az ezen előírásnak megfelelést az alábbi táblázat adataival igazoljuk.



Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása	(ha)	%
Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.	922,68	-
Az erdők övezetébe tartozó területeknek a hatályos TSZT-ben a törvény hatálybalépését megelőzően már kijelölt beépítésre szánt területekre eső részének nagysága.	6,87	-
A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek nagysága.	0,00	-
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők nagysága	46,96	-
A fenti szabályok alapján a számításnál figyelmen kívül hagyandó erdők nagysága összesen	53,83	-
Az erdők övezetébe tartozó területek fentiek szerint lecsökkentett nagysága a településen	868,85	100,00
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	825,41	95,00
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	43,44	5,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a mostani módosítással érintett területeken belül	0,02	0,00
<u>Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen</u>	<u>27,76</u>	<u>3,20</u>

### Az MvM rendelet szerinti szabályok.



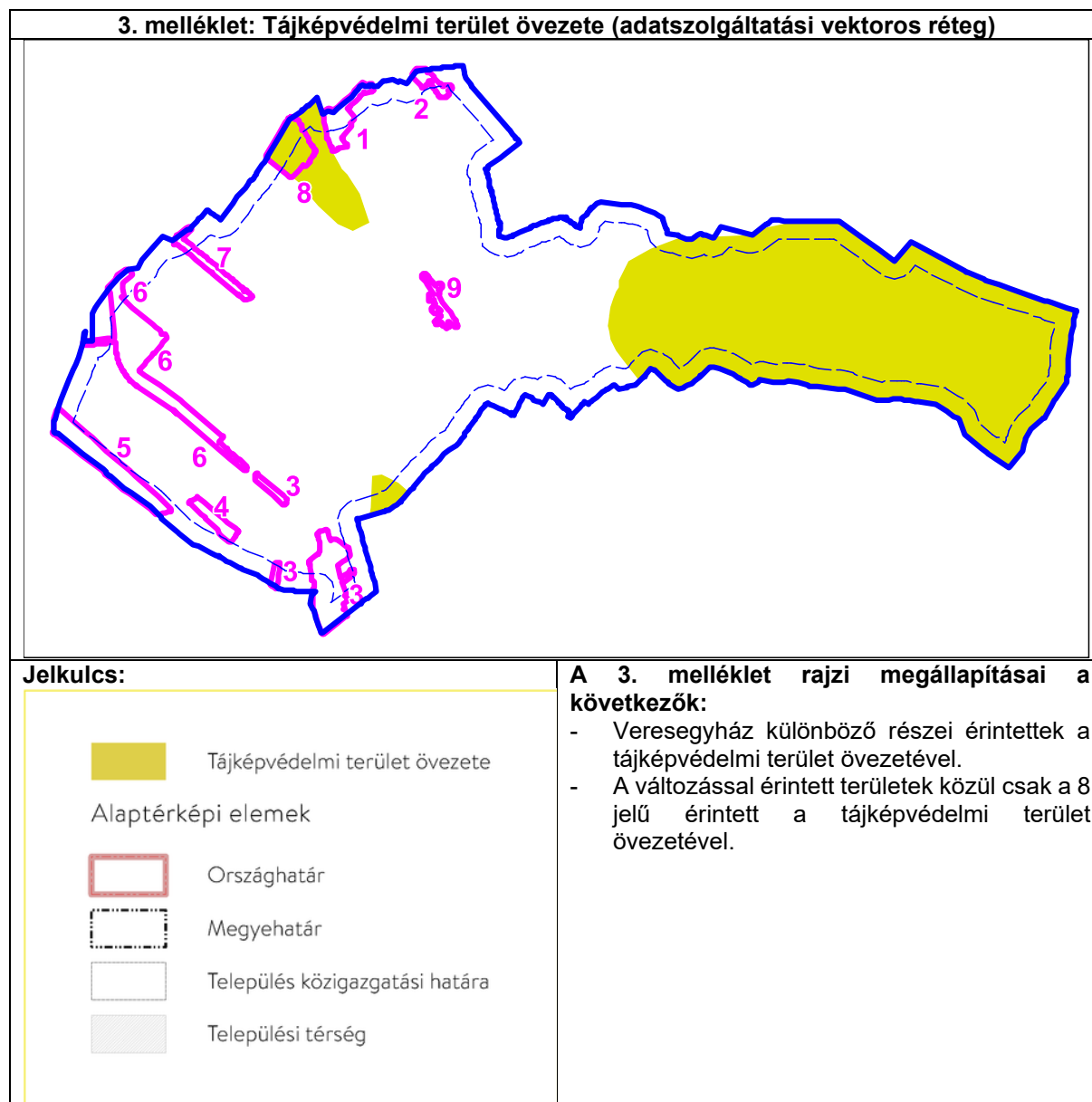
### Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályai:

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



Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 3. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást termódosítás a 3, 5 és 6 jelű területek egy része esetén tartalmaz.

A 3. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági területet kijelölő módosítás az előírással nem ellentétes, mivel az előírás nem kötelezően betartandó, hanem javaslat.



#### Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

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

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

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

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

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 4. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást termódosítás a 8 jelű terület esetén tartalmaz.

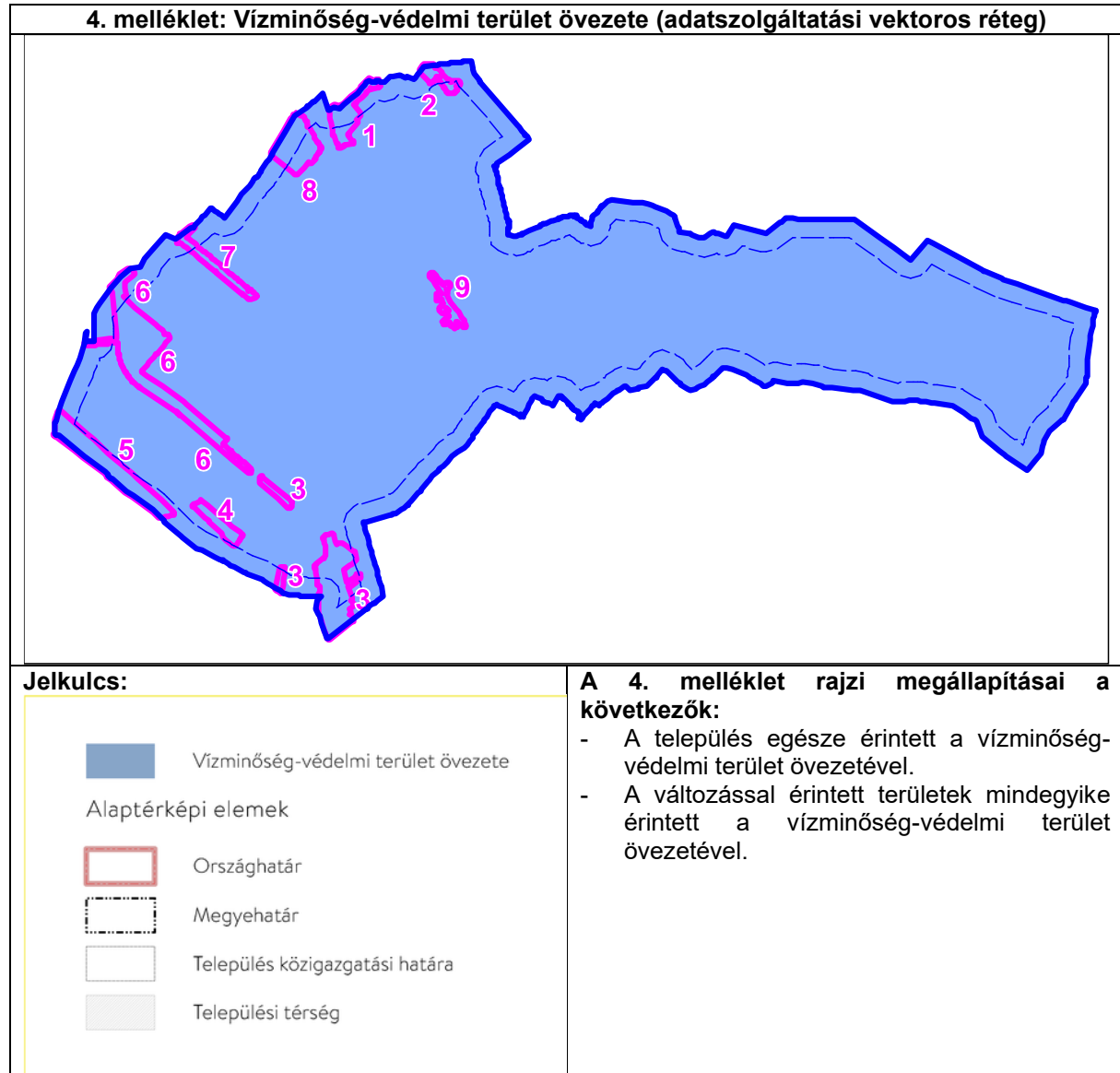
A 4. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem



ellentétes, a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek.

A 4. § (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítás érdemben nem változtatja meg azt, hogy a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek

A 4. § (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e termódosítás nem tartalmaz.



#### Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

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

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



az alábbiakban részletezzük.

### Alapadatok

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

Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolat alapján	Térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Erdőgazdálkodási térség	931,41	32,61
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Mezőgazdasági térség	577,09	20,20
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Vízgazdálkodási térség	19,50	0,68
Települési térség	1324,27	46,36
Sajátos területfelhasználású térség	4,05	0,14
<b>Összesen:</b>	<b>2856,32</b>	<b>100,00</b>

A település területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat **korábban nem készült** (, de e munkával párhuzamosan egy ilyen munka **jelenleg folyamatban van, mely egyébként nem e munka megoldásinak megalapozására szól, hanem egyéb módosítási feladatokéra**), mely a fenti adatokat módosítaná. Így a jelenleg hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. jogszabályi rajzolat állapotának megfelelően változtatás nélkül jelenleg is érvényesek az abban foglaltak. A fentiek és az OTrT alapján a BATrT előírásaiban a vonatkozó legfontosabb közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok a következők:

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

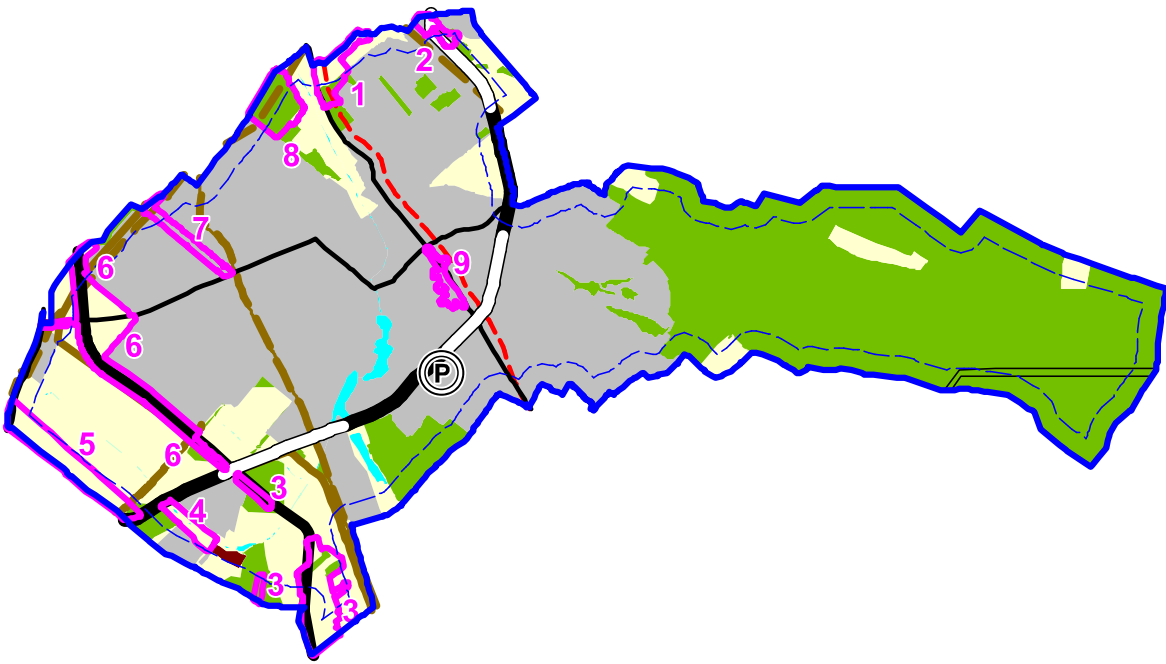


A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										A települési térség növekménye	Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősítható további legfeljebb:
		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertés mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
		Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	mezőgazdasági terület		nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület	erdőterület		bármely más terület						
1	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	7,21	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	7,26	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti erdőterületből közúti közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti erdőterületből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti erdőterületből gazdasági erdőterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00
2	Közkerti zöldterületből véderdő terület.	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	0,00	0,00
	Közkerti zöldterületből általános mezőgazdasági terület.	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből közkerti zöldterület.	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	1,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,02	0,00	1,03	0,00	0,00	0,00
3	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	3,27	0,00	0,00	3,31	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	22,21	0,00	0,00	0,00	1,30	0,00	23,51	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00
4	Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
4	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	4,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,76	0,00	0,00	0,00
5	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	23,33	0,00	0,00	0,00	0,77	0,00	24,09	0,00	0,00	0,00
6	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	31,81	0,00	0,00	0,00	0,52	0,00	32,33	0,00	0,00	0,00
7	Véderdő területből közkerti zöldterület.	4,50	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	0,00	0,03	0,00	4,96	0,00	0,00	0,00
8	Véderdő területből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,04	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	14,83	0,00	0,00	14,84	0,00	0,00	0,00
<b>Összesen:</b>		<b>7,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89,41</b>	<b>0,76</b>	<b>0,00</b>	<b>22,54</b>	<b>2,73</b>	<b>0,00</b>	<b>122,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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



**Jelkulcs:**

## Térségi területfelhasználási kategóriák

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

## Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

## Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

## Víz létesítmények

	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Térségi csatorna (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

## Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

## Aptérképi elemek

	Budapesti Agglomeráció határa
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Kerülethatár
	HÉV-vonal

**A 7. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

- Veresegyház területei különféle besorolású térségekbe tartoznak. A változással érintett területek közül részben, egészben az 1, 2, 3, 5, 6 és 8 jelű az erdőgazdálkodási térségbe, az 1, 3, 4, 5, 6, 7 és 8 jelű a mezőgazdasági térségbe, a 4 jelű a vízgazdálkodási térségbe, a 2, 6, 7 és 9 jelű a települési térségbe, tartozik.)
- A település területét több meglévő és tervezett közlekedéshálózati elem érinti. A változással érintett területek közül a 3 jelűt részben érinti egy tervezett közlekedéshálózati elem
- Veresegyház K-i részén halad át a meglévő 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéki eleme. A változással érintett területeket nem érinti ez az átviteli hálózati elem.
- Veresegyház Ny-i részein halad át a meglévő kőolajszállító vezeték és a meglévő földgázszállító vezeték. A változással érintett területek közül részben az 5, 6, 7 és 8 jelű területeket érintik a földgázszállító vezetéki elemek.



### A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályai:

„38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- 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 gyakoroló ipari területre irányul.

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

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

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

(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

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

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

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

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

### A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályai:

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

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

- az érintett terület a települési térséggel határos,
- a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
- a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

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

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

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

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

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzíthető képeket a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nöhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcsere során az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

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

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

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:



Növekmény típusok	Lehetséges terület-nagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	0,02	legfeljebb: 26,4622	0,00	legfeljebb: 26,4622
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	1,05	legfeljebb: 25,4386	0,00	legfeljebb: 25,4386
A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb: 0,0000	0,00	legfeljebb: 0,0000

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályai:

„41.§ (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.  
(2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.”

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

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

1. Meglévő földgázszállító vezetékek

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

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

7. Térségi jelentőségű P+R parkolók

	A
20.	Veresegyház

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 41. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás részben tartalmaz, mely a módosítások jellege miatt (mezőgazdasági jellegű visszaminősítések és erdőterületi pontosítások) a jelenleg már meglévő és tervezett infrastruktúra elemek műszaki kialakítását nem érinti.

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„43.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:  
a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha  
aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyója körülzárja,  
ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy  
ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;  
b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.  
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.  
(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.  
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.  
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.”

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 43. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e termódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 43. § (1), (2), (3), (4) és (5) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e termódosítás nem tartalmaz.



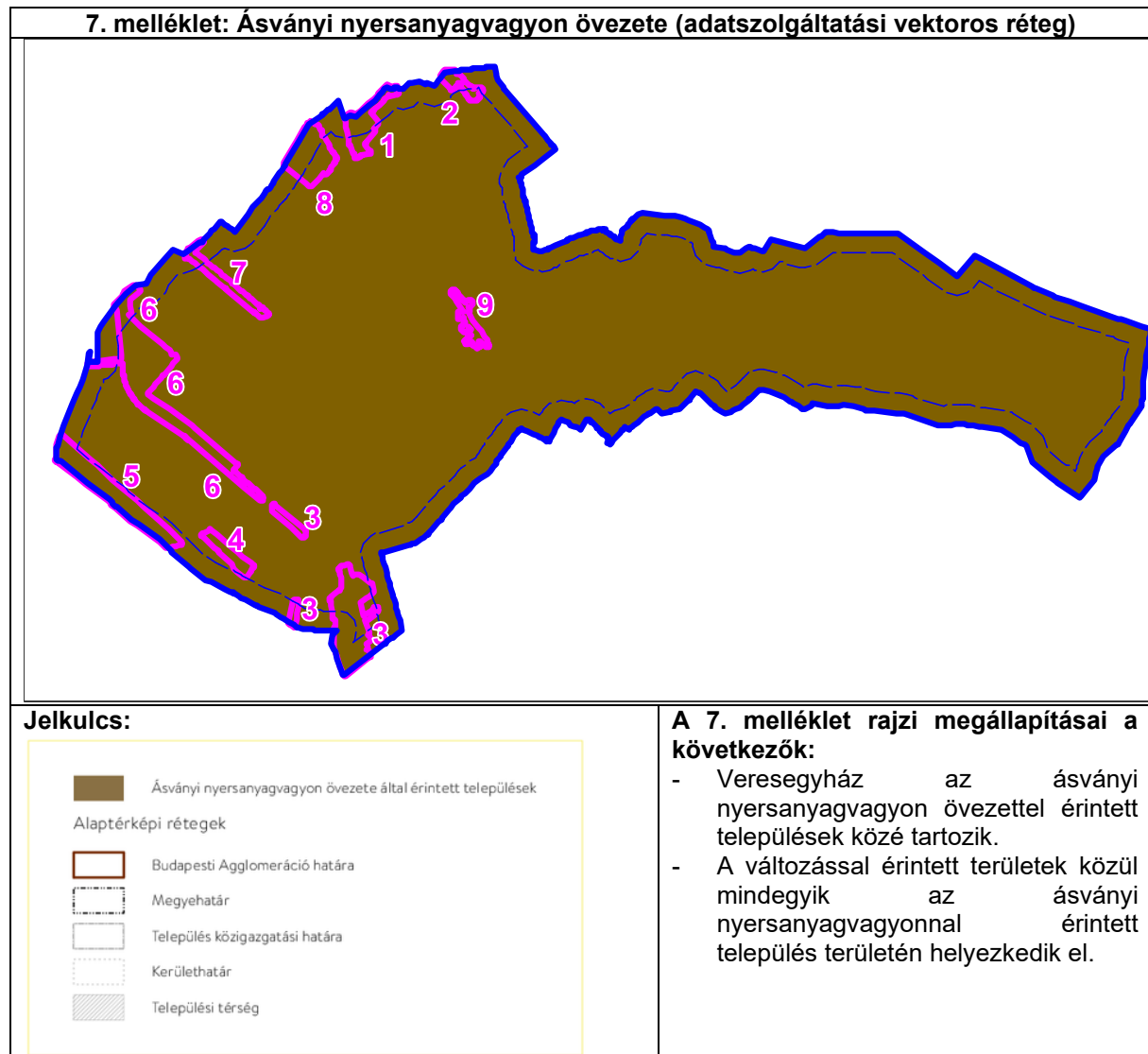
### A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

„44.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.  
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 44. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy részén tartalmaz.

A 44. § (1) és (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

### Az MvM rendelet szerinti szabályok.



### Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályai:

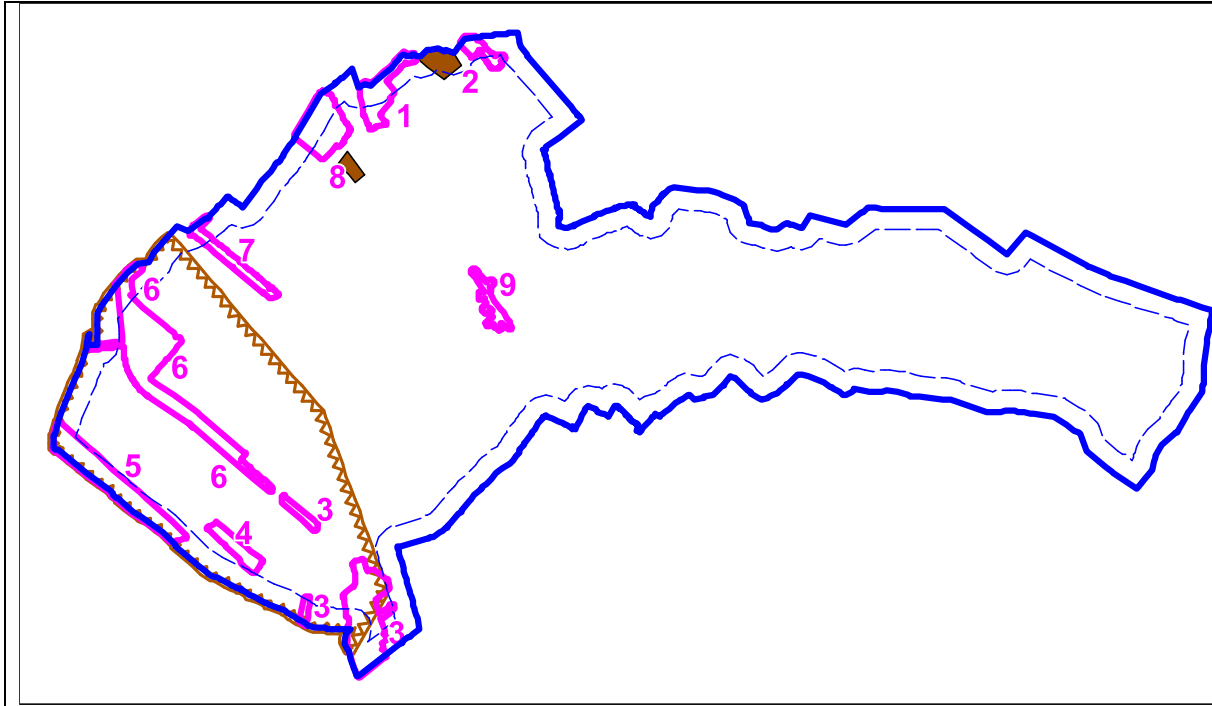
„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.  
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A lentebbi korábbi konkrét szakági adatszolgáltatás alapján egyik módosítási terület sem érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területekkel (barna színnel kitöltött területekkel), melyen a tervezett módosítások így nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését. A Veresegyházi módosítás DNy-i negyede ugyan érintett a szénhidrogén, földgáz bányatelekkel (barna fogazott kontúrú terület), de a tervezett 3, 4, 5 és 6 jelű módosítások így sem lehetetlenítik el a



szénhidrogén, földgáz nyersanyagvagyon távlati kitermelését. Ezeket az alábbi ábra szemlélteti.



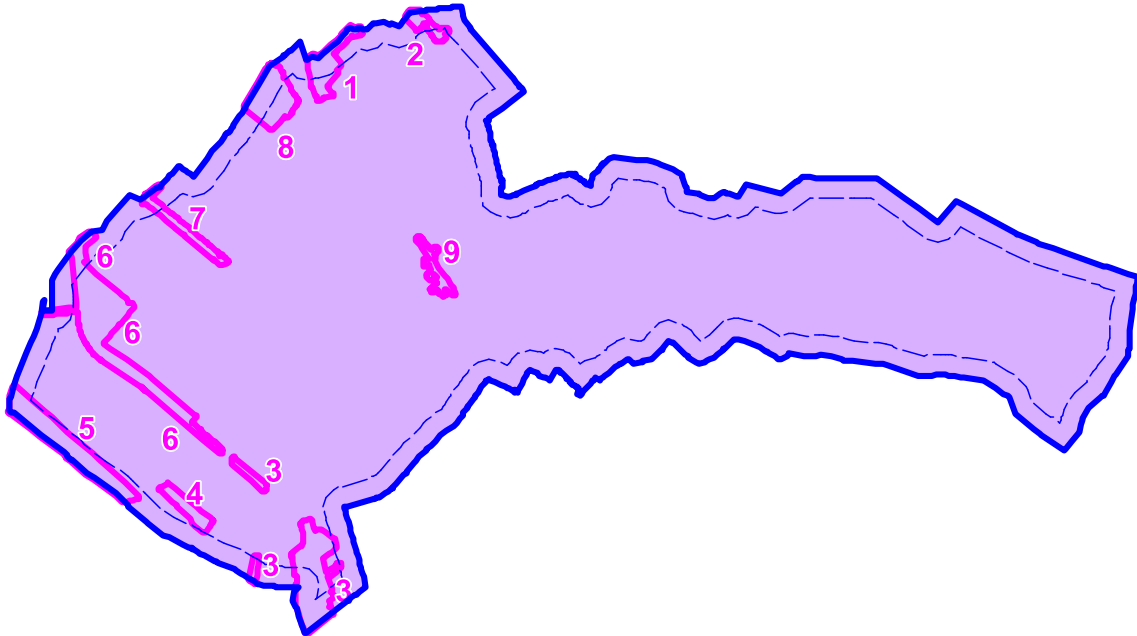
#### 1.3.4. A PMTrT

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

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



### 3.13.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



#### Jelkulcs:

##### JELMAGYARÁZAT

###### Szabályozási elemek:

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település

###### Alaptérképi elemek:

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

Adatszolgáltató:  
- Pest Megyei Önkormányzat

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

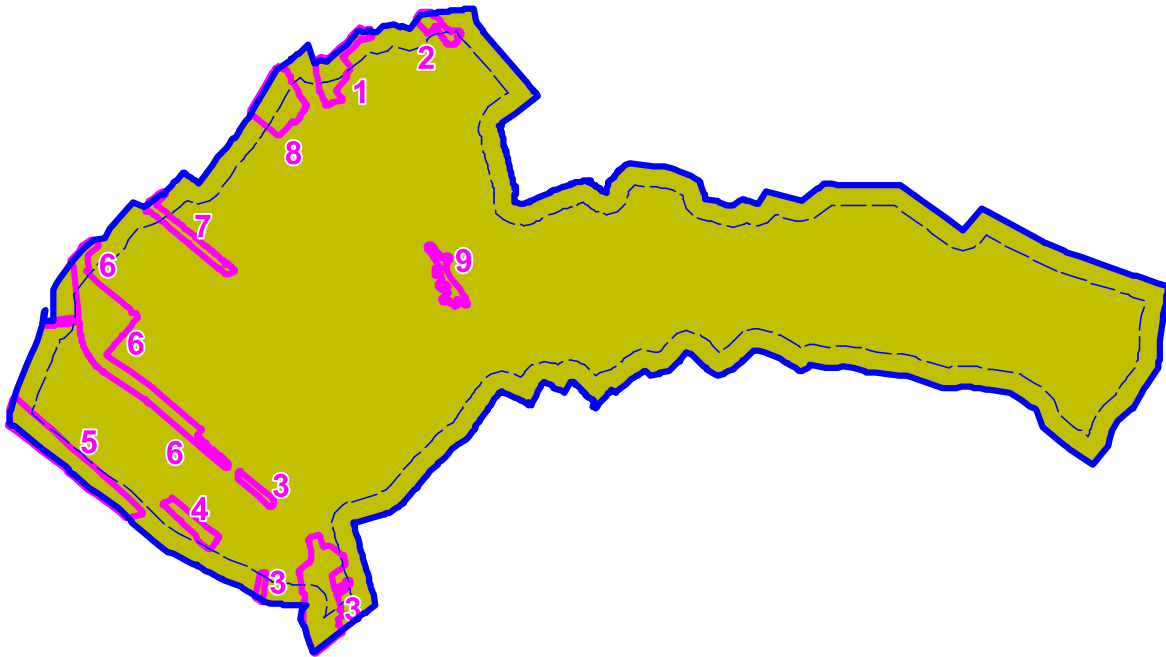
#### A 3.13.1. melléklet rajzi megállapításai a következők:


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

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










„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési 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.”

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

**3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete  
(adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:****JELMAGYARÁZAT****Szabályozási elemek:**

 Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

**Alaptérképi elemek:**

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

**Adatszolgáltató:**

- Pest Megyei Önkormányzat

**Alaptérkép:**

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

**A 3.13.3. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

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

**A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:**

„10 § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

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

**1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása**

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

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



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

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

Koncepciók cél fenti sorszáma	A koncepciók céllal összhangban lévő SZT módosítások jelei
1.	a HÉSZ szöveges módosításai
2.	7, részben a 8
3.	1, 2, 3, 4, 5 és 6
4.	a HÉSZ szöveges módosításai

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

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

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

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

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

## 1.5. Művi értékvédelem (műemlék, régészet)

A tervezett módosítások közül egyik sem terjed ki sem műemléki védelemmel érintett építményre, ingatlanra vagy területre. A módosítások közül részben is csak a 3, 4 és 5 érint régészeti szempontból regisztrált területet, azaz lelőhelyet. E módosítások mindegyike korábban tervezett erdőterületek mezőgazdasági területi visszaminősítését eredményezi emiatt és e módosítások jellege miatt szükségtelen az érvényes örökségvédelmi hatástanulmány 68/2018.(II.20.) Korm. Rendeletnek megfelelő módosítása elkészítése.



## 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. Tájrendezés és környezetvédelem

Később készül el.

#### 2.1.1. Tájrendezési javaslatok

##### 2.1.1.1. Táj és természeti értékvédelem

Később készül el.

##### 2.1.1.2. Biológiai aktivitásérték változása

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

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

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

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

....

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

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

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

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

##### 2.1.1.3. Zöldfelületek

Később készül el.

#### 2.1.2. Környezetvédelem

##### 2.1.2.1. Talaj

Később készül el.

##### 2.1.2.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

Később készül el.

##### 2.1.2.3. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés

Később készül el.

##### 2.1.2.4. Hulladékkezelés

Később készül el.



#### 2.1.2.5. Vizuális környezetterhelés

Később készül el.

### 2.3. Közlekedés

#### 2.3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Később készül el.

#### 2.3.2. Közúti közlekedés

Később készül el.

#### 2.3.3. Közösségi közlekedés

Később készül el.

#### 2.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Később készül el.

#### 2.3.5. Parkolás

Később készül el.

#### 2.3.6. A módosítással érintett területek közlekedési megoldásai

Később készül el.

### 2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés

Később készül el.

## 3. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ MUNKARÉSZEK

### 3.1. Környezeti értékelés

Szükségtelenség miatt várhatóan nem készül.

### 3.2. Területi hatásvizsgálatok

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



# **VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK**





## TERVIRATOK

- Főépítési feljegyzés a tervi tartalomról (.... oldal)
- ...../2026. (.....) KT. határozat a TSZT HÉSZ és SZT módosítás általános szükségességéről és a főépítési feljegyzés elfogadásáról (.... oldal)
- ...../2026. (.....) KT. határozat a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről (.... oldal)
- ...../2026. (.....) KT. határozat a terv partnerségi egyeztetésre bocsáthatóságáról (.... oldal)
- ...../2026. (.....) KT. határozat a terv partnerségi egyeztetésének lezárásáról a tervezés folytatásáról (..... oldal)



## **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**



## III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2026.(.....) képviselő-testületi határozata Veresegyház Város településszerkezeti tervéről szóló 18/2019. (III.04.) ÖK határozatának módosításáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény alapján a város 227/2022.(IX.7.) Kt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint fogadja el a város településszerkezeti tervét módosító határozatot és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.

- (1) Veresegyház Város közigazgatási területének e módosítással érintett részeire vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 18/2019.(III.04.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-4m jelű (m=1:10.000 méretarányú) módosított településszerkezeti tervet. Ezt a határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) E határozat rajzi melléklete -, melyen szereplő módosított településszerkezeti terv-részletek a módosítással érintett terület vonatkozásában a hatályos TSZT-1m jelű településszerkezeti tervet módosítja: aTSZT-4m jelű településszerkezeti terv.
- (3) E határozat és mellékletei a szerkezeti tervet csak a módosítással érintett területek vonatkozásában módosítják.
- (4) Veresegyház Város teljes közigazgatási területére vonatkozó 18/2019.(III.04.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékletei az alábbiak szerint módosulnak:
  1. A településszerkezeti terv M-1 mellékletének 1. A településszerkezeti terv leírása című fejezetének 1.4. és 1.5.7. fejezeti helyébe az alábbi új 1.4. és 1.5.7 fejezet lép, egyebekben az M-1 melléklet többi szövege változatlan marad:

#### 1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása

- közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk);
- zöldterületek (Zkk, Zkp);
- erdőterületek (Ev, Eg, Ek és Er);
- mezőgazdasági terület (Má);
- vízgazdálkodási területek (V);
- különleges beépítésre nem szánt (KbT, KbSrá, KbSr, KbJz).

#### 1.5.7. Erdőterületek

A település az országos és a megyei átlagot is meghaladó erdőterülettel rendelkezik, melyek főként a belterülettől keletre találhatók. Jelentős erdőterület található még a belterülettől délre Szada irányába. Kedvező, hogy az erdők viszonylag összefüggő területet alkotnak. A keleti irányba fekvő, ökológiailag értékes erdők nagy része országos jelentőségű természetvédelem alatt áll, s a Gödöllői-dombvidék Tájvédelmi körzetéhez tartozik.

A terv felülvizsgálata során az erdőterületek védelmi, gazdasági és közjóléti, továbbá rekreációs kategóriába kerültek besorolásra.

E lehatárolásoknál az erdészeti nyilvántartás lehatárolásán túl megtartottuk azokat a hatályos tervben szereplő erdőterületi besorolásokat is, melyeket a tervben korábban városfejlesztés politikai okokból kellett rögzíteni.”

2. A településszerkezeti terv M-2 mellékletének 1. A tervezett változások, beavatkozások című fejezetének szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-2 melléklet többi szövege változatlan marad:



„A terület-felhasználás megváltoztatására jelen tervmódosítás alapján a következők szerint kerül sor:

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
1	A Fő út É-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	7,2605
		Ev	Eg	1,3406
		Ek	KÓu	0,0161
		Ek	Má	0,1265
		Ek	Eg	1,1042
2	A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi átsorolása, nagyrészen mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelkeken fekvő részének erdőterületi átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági területi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Zkk	Ev	0,9417
			Má	0,5652
			Zkk	0,0869
	Ev	Má	1,0278	
3	A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági területi visszasorolása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Eg	3,3099
		Ev	Má	23,5129
		Eg	Ev	0,7495
		Má	Eg	0,0886
4	A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	4,7603
5	A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	24,0944
6	A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Má	32,3251
7	A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Zkk	4,9568
8	A Fő út D-i oldalán az Órbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használathoz igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.)	Ev	Er	0,3060
		Eg		1,1259
		Eg	Ev	14,8411

3. A településszerkezeti terv M-3 mellékletének (a település területi mérlege) helyébe az alábbi szöveg lép:



„A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)		
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen
Kisvárosias lakóterület	1,0	1,0	0,0	1,0
Kertvárosias lakóterület	628,1	628,1	0,0	628,1
Falusias lakóterület	22,5	22,5	0,0	22,5
Településközpont terület	95,7	95,7	0,0	95,7
Intézményi terület	30,7	30,7	0,0	30,7
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	49,9	49,9	0,0	49,9
Ipari gazdasági terület	132,3	132,3	0,0	132,3
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	3,4	3,4	0,0	3,4
Különleges, beépítésre szánt sport- rekreációs terület	1,7	1,7	0,0	1,7
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	4,9	4,9	0,0	4,9
Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	47,8	47,8	0,0	47,8
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	5,3	5,3	0,0	5,3
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	18,8	18,8	0,0	18,8
Közúti közlekedési terület	157,1	157,1	0,0	157,2
Kötőpályás közlekedési terület	22,4	22,4	0,0	22,4
Zöldterület, közkert	42,9	41,5	0,0	41,5
Zöldterület, közpark	55,8	55,8	0,0	55,8
Védelmi erdőterület	831,2	744,8	0,0	744,8
Gazdasági erdőterület	210,9	200,1	0,0	200,1
Köziólti / rekreációs erdőterület	43,8	43,8	0,2	43,9
Általános mezőgazdasági terület	334,9	334,9	98,5	433,5
Vízgazdálkodási terület	69,9	69,9	0,0	69,9
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	8,2	8,2	0,0	8,2
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	12,5	12,5	0,0	12,5
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	13,2	13,2	0,0	13,2
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	11,0	11,0	0,0	11,0
<b>Összesen:</b>	<b>2856,2</b>	<b>2757,4</b>	<b>98,7</b>	<b>2856,2</b>

4. A településszerkezeti terv M-4 mellékletének szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-4 melléklet többi szövege változatlan marad:

„A 3. módosításra vonatkozó területrendezési tervi megfeleltetés szövege:

Az igazolásokhoz kapcsolódó térképi kivonatok a tervi műleírás vonatkozó részében található!

#### 1. OTrT ÉS MVM ÖSSZHANG

A módosuló megoldások releváns OTrT és MVM előírásainak való megfelelése igazolása több esetben is a BATrT releváns előírásainak való megfelelés igazolásával teljesül. A BATrT-nek való megfelelés igazolása pedig az ezt a fejezetet követő külön fejezetben történik.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:

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

A 11. § szerint:

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolta le a hatályos terv és a tervmódosítás;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe sorolta a hatályos terv melyen a tervmódosítás tovább javít, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
- a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú



erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe sorolta a hatályos terv, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, pontosítva és ezen e tervmódosítás nem változtat.

- i) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységeket jelölt a hatályos terv, melyen a tervmódosítás nem változtat;
- j) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe sorolta a hatályos terv, melyen a tervmódosítás nem változtat.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
		legfeljebb:	144,2725		2,7292	legfeljebb:		141,5433	0,7566
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	144,2725	2,7292	legfeljebb:	141,5433	0,7566	legfeljebb:	140,7867

(A mezőgazdasági térségben a korábbi tervekben más célra kijelölt területeken összesen 0,1006 ha nagyságú, e tervben pedig további 89,4109 ha, azaz a visszasorolások révén mindösszesen 89,5115 ha nagyságú új mezőgazdasági területkijelölés történt.)

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

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

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 25. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 25. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.

A 25. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 26. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 26. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági terület kijelölő módosítások az előírással nem ellentétesek.

A 26. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 27. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 27. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.

A 27. § (2), (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 29. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak az 1, 2, 3 és 8 jelű területek egy része esetén tartalmaz. Az ezen előírásnak megfelelést az alábbi táblázat adataival igazoljuk.



<b>Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása</b>	<b>(ha)</b>	<b>%</b>
Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.	922,68	-
Az erdők övezetébe tartozó területeknek a hatályos TSZT-ben a törvény hatálybalépését megelőzően már kijelölt beépítésre szánt területekre eső részének nagysága.	6,87	-
A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek nagysága.	0,00	-
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők nagysága	46,96	-
A fenti szabályok alapján a számításkor figyelmen kívül hagyandó erdők nagysága összesen	53,83	-
Az erdők övezetébe tartozó területek fentiek szerint lecsökkentett nagysága a településen	868,85	100,00
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	825,41	95,00
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	43,44	5,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a mostani módosítással érintett területeken belül	0,02	0,00
<u>Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen</u>	<u>27,76</u>	<u>3,20</u>

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 3. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást termőmódosítás a 3, 5 és 6 jelű területek egy része esetén tartalmaz.

A 3. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági területet kijelölő módosítás az előírással nem ellentétes, mivel az előírás nem kötelezően betartandó, hanem javaslat.

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 4. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást termőmódosítás a 8 jelű terület esetén tartalmaz.

A 4. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes, a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek.

A 4. § (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítás érdemben nem változtatja meg azt, hogy a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek.

A 4. § (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e termőmódosítás nem tartalmaz.

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

**A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OTrT, valamint MvM közötti összhang összességében érvényesül.**

## 2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG

A BATrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

A település területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat **korábban nem készült** (**de e munkával párhuzamosan egy ilyen munka jelenleg folyamatban van, mely egyébként nem e munka megoldásinak megalapozására szól, hanem egyéb módosítási feladatokéra**), mely a fenti adatokat módosítaná. Így a jelenleg hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. jogszabályi rajzlati állapotának megfelelően változtatás nélkül jelenleg is érvényesek az abban foglaltak.



## A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										A települési térség növekménye	Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:
		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertés mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
		Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	mezőgazdasági terület		mezőgazdasági terület	erdőterület		bármely más terület						
1	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	7,21	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	7,26	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	0,00
	Közzöléti erdőterületből közúti közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
	Közzöléti erdőterületből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
	Közzöléti erdőterületből gazdasági erdőterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00
2	Közkerti zöldterületből véderdő terület.	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	0,00	0,00
	Közkerti zöldterületből általános mezőgazdasági terület.	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből közkerti zöldterület.	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
3	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	1,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,02	0,00	1,03	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	3,27	0,00	0,00	3,31	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	22,21	0,00	0,00	0,00	1,30	0,00	23,51	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00
4	Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	4,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,76	0,00	0,00	0,00
5	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	23,33	0,00	0,00	0,00	0,77	0,00	24,09	0,00	0,00	0,00
6	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	31,81	0,00	0,00	0,00	0,52	0,00	32,33	0,00	0,00	0,00
7	Véderdő területből közkerti zöldterület.	4,50	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	0,00	0,03	0,00	4,96	0,00	0,00	0,00
8	Véderdő területből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,04	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	14,83	0,00	0,00	14,84	0,00	0,00	0,00
<b>Összesen:</b>		<b>7,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89,41</b>	<b>0,76</b>	<b>0,00</b>	<b>22,54</b>	<b>2,73</b>	<b>0,00</b>	<b>122,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

**A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:**

Növekmény típusok	Lehetséges terület-nagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	0,02	legfeljebb: 26,4622	0,00	legfeljebb: 26,4622
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	1,05	legfeljebb: 25,4386	0,00	legfeljebb: 25,4386
A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb: 0,0000	0,00	legfeljebb: 0,0000

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 41. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás részben tartalmaz, mely a módosítások jellege miatt (mezőgazdasági jellegű visszaminősítések és erdőterületi pontosítások) a jelenleg már meglévő és tervezett infrastruktúra elemek műszaki kialakítását nem érinti.

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 43. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 43. § (1), (2), (3), (4) és (5) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 44. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.

A 44. § (1) és (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

**Az MvM előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:**

Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A lentebbi korábbi konkrét szakági adatszolgáltatás alapján egyik módosítási terület sem érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területekkel (barna színnel kitöltött területekkel), melyen a tervezett módosítások így nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését. A Veresegyházi módosítás DNy-i negyede ugyan érintett a szénhidrogén, földgáz bányatelekkel (barna fogazott kontúrú terület), de a tervezett 3, 4, 5 és 6 jelű módosítások így sem lehetetlenítik el a szénhidrogén, földgáz nyersanyagvagyon távlati kitermelését.

**A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az BATrT, valamint MvM közötti összhang összességében érvényesül.****3. PMTrT ÖSSZHANG****A PMTrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:**

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

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

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

**A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az PMTrT közötti összhang összességében**



### **érvényesül.**

5. A településszerkezeti terv M-5 mellékletének (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye) helyébe az alábbi szöveg lép:

*A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. „18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és  
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. ....*

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

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

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

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

*Fentieket figyelembe véve a korábbi tervekből számított és jelen tervezés során kiadódó biológiai aktivitásérték növekmények összesítése:*

Terv és termódosítás megnevezése	Biológiai aktivitásérték növekmények összesítése
Kiinduló állapot, azaz a 18/2019. (IX.26.) számú határozat a településszerkezeti tervről.	122,0
A településszerkezeti tervről 227/2022.(IX.7.) határozat szerinti 1. módosítása	1,1
A településszerkezeti tervről 89/2025.(IV.2.) határozat szerinti 2. módosítása	0,8
<b>Kiinduló állapot és termódosítások utáni összesített értéke:</b>	<b>123,9</b>
<b>Jelen termódosítások utáni érték:</b>	<b>0,0</b>
<b>Jelen termódosítások utáni összesített biológiai aktivitásértékének érték:</b>	<b>123,9</b>

*A fenti táblázat értékeit a későbbiekben elkészülő tervek adatai alapján aktualizálni kell.”*

*A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten biológiai aktivitásérték továbbra is pozitív értéket mutat. Így további, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges, a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel.*

*A területek biológiai aktivitásértékének számítása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletében előírt terület-felhasználási egységekre vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatók kerültek alkalmazásra.”*

- (5) Jelen módosítással érintett szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 8. napon lépnek hatályba.
- (6) ...../2026.(.....) Kt. határozat hatálybalépésével egyidejűleg a város településszerkezeti tervéről szóló 18/2019.(III.04.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelen módosítással érintett részei hatályukat veszítik.



## **RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-4m	Településszerkezeti terv 4. módosítása	m=1:10.000





## IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

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

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

[1] A településrendezési eszközök módosítását egyes meglévő tényleges területhasználati viszonyokhoz való igazodás és egyes felesleges szabályozási vonalak törlése iránti igények, valamint egyes alábbiakban részletezett a napi hatósági ügyintézésben nehezen alkalmazható szabályok pontosítása, egyértelműsítése, továbbá az ingatlanok értéknövekedését eredményezve a telkeken elhelyezhető lakások számának csökkentési igényei indokolják.

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

### 1. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2. § j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„j) Melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges, illetőleg azt kiegészítő rendeltetésű, a főépület rendeltetését kiszolgáló önálló épület (pl. különféle tároló, műhely, nyári konyha, stb), melyben önálló gazdasági tevékenység nem végezhető.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2.§-a a következő k) ponttal egészül ki:

„k) Előtető: az épület homlokzatához csatlakozó, felülről zárt tetőszerkezet, amelynek tartószerkezete függesztett vagy konzolos, továbbá a csapadék és a napfény elleni védelmet szolgálja.”

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2.§-a a következő l) ponttal egészül ki:

„l) Kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra - ide nem értve gépjárműtároló - szolgáló építmény.”

(4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2.§-a a következő m) ponttal egészül ki:

„m) Melléképítmény: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:

- ma) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- mb) közműpótló műtárgy,
- mc) hulladékartály-tároló,
- md) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- me) kerti építmény, pergola,
- mf) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- mg) állatkifutó,
- mh) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- mi) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- mj) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- mk) szolgáltató automata.”

(5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2.§-a a következő o) ponttal egészül ki:

„o) Szolgáltató automata: olyan kültéren vagy beltéren elhelyezett önkiszolgáló berendezés, amely emberi közreműködés nélkül, automatizált módon nyújt szolgáltatást vagy juttat ki árut (például pénz, jegy, ital, élelmiszer vagy egyéb termék kiadására szolgáló automata).”

(6) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2.§-a a következő m) ponttal egészül ki:

„p) Átalakítás: az építmény olyan építési tevékenységgel járó megváltoztatása, amely az építmény teherhordó szerkezetét vagy alapvető műszaki jellemzőit érinti, de nem minősül



bővítésnek vagy újjáépítésnek.”

## 2. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében már megvalósult megoldáshoz igazodva kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben megvalósult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen az oldalhomlokzat helye, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (3/a) bekezdéssel egészül ki:

„(3/a) Oldalhatáron álló beépítési móddal meghatározott építési övezetekben történő tényleges szabadonálló beépítés alkalmazása esetén az oldalkertek legkisebb mérete a telek kialakult beépítési oldalától 3,0 m, az ellenkező oldalon 4,0 m.”

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

„(3) Zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zárt sorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zárt sorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zárt sorú beépítésű utcai épületrészhez csatlakozó udvari szárny (épületrész) az oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód szerint helyezhető el és legfeljebb az utcai telekhatártól mért 45,0 m távolsáig. Az e bekezdésben meghatározott szabályok közintézmények elhelyezésére nem vonatkoznak.”

(4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A két lakóegységnél több lakóegységet tartalmazó épületek esetén telken belül lakásonként legalább két parkolóhelyet kell kialakítani.”

(5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A melléképítményeket – a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével - csak az övezeti szabályok alapján kiadódó építési helyen belül szabad elhelyezni, azzal, hogy a melléképítmény esetén hátsó telekhatártól mért távolság értéke az adott övezetre vonatkozó szabályban meghatározott érték helyett legalább 1,5 m-es érték.”

## 3. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési övezetbe tartozó beépítetlen telkeken, új lakóépület építése esetén kötelező, lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését biztosító gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló létesítése, megtartása. Új lakó-, vagy más új rendeltetési egység létrejötte esetén szintén kötelező új gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló kialakítása. Meglévő gépkocsi tároló rendeltetése csak akkor változtatható meg, ha egyidejűleg építési helyen belül megépült a gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kertvárosias és falusiaslakó építési övezetekben elhelyezhető épület:

a) 900 m<sup>2</sup>-telekterületig telkenként legfeljebb egy,

b) 901 m<sup>2</sup>-telekterülettel telkenként legfeljebb két lakórendeltetés tartalmazhat. Ettől az előírástól akkor lehet eltérni, ha az adott övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.”

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (5/b) bekezdéssel egészül ki:

„(5/b) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a lakó rendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetés csak az épület földszintjén alakítható ki.”

(4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 27. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 50 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor az 50 m-en túli telekrész (házi kert) lakóépülettel nem, csak melléképülettel építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén



nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.”

(5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- ab) közműpótló műtárgy,
- ac) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- ad) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:

- ba) kerti építmény,
- bb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó,
- bc) trágyatároló, komposztáló,
- bd) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- be) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.”

(6) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 28. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A lakóövezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy melléképület, valamint melléképítmények közül legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.”

#### 4. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az elhelyezhető épület legfeljebb négylakásos lakó rendeltetésen kívül legfeljebb két, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat. A lakó rendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetés csak az épületek földszintjén telepíthető.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló”

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 48. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A településközpont vegyes építési övezetek telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70%-áig; a 85753. számú régészeti lelőhely Fő u-tól DNy-ra eső területrészein a Vt-2 és Vt-4 övezeteknek pedig az 55%-áig terjedő része számít építési helynek, vagyis ennek a résznek a hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Az ebben a bekezdésben az előbbieken rögzített általános szabályok nem vonatkoznak azokra az ingatlanokra, melyeken igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület van, vagy épül.”

(4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 49. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - épületen kívül történő elhelyezése az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges.”

(5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Telkenként legfeljebb négy lakás és legfeljebb két - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató – rendeltetési egység létesíthető.”

(6) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 54. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.”



## 5. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(2) Telkenként legfeljebb négy lakás és legfeljebb két - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató – rendeltetési egység létesíthető.”
- (2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(2) Telkenként legfeljebb négy lakás és legfeljebb két - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató – rendeltetési egység létesíthető.”
- (3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 57. §-a a következő (2/a) bekezdéssel egészül ki:  
„(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 db.”
- (4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (2/a) bekezdéssel egészül ki:  
„(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 db.”
- (5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (2/a) bekezdéssel egészül ki:  
„(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 db.”
- (5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 63. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:  
„(3) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.”

## 6. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 77. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:  
„(3) Az előkert értéke legalább 5,0 m, az oldalkert és hátsókert értéke legalább 1,5 m.”
- (2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 83. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(6) Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.”
- (3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 84. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(5) Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.”

## 7. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet a következő 87/A. 94/A. §sal egészül ki:

„87/A. Az Er jelű rekreációs erdő övezet  
94/A. §

- (1) Övezeti paraméterek:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m<sup>2</sup>): 4.000  
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5  
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5

- (2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.
- (3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, újjáépíthető.”

## 8. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 101. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú, szolgáltató és vendéglátó épület, építmény helyezhető el.”



(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 101. § (3) k) pontja bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„k) állat ól, állatkifutó és védőtető,”

#### **9. §**

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

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

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

#### **10. §**

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

a) 43. § (3) bekezdése,

b) 82. § (1) bekezdése.

c) 101. § (3) j) pontja.

#### **11. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.



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

„2. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) SZT-6m-1\_2026xyy.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





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

„3. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) SZT-6m-2\_2026xyy.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





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

„4. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) SZT-6m-3\_2026xyy.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”