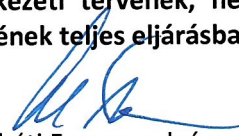






**Előterjesztés**

**Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 17-i rendes/rendkívüli ülésére**

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

**Előterjesztő:**   
Cserhádi Ferenc polgármester

**Közreműködött:**   
Jovanović Dragutin főépítész

**Szakmai egyeztetés:**   
Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az előterjesztés a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben, továbbá a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Jogi Bizottság  
Fenntartható Fejlődés Bizottság

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az előző előterjesztés alapján a képviselő-testület megismerte Veresegyház város településszerkezeti tervének (TSZT), Helyi építési szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) III. fázisú munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldásokat.

Döntést hozott arról, hogy az előterjesztés mellékleteiben szereplő rajzi és szöveges módosításokat megismerve elfogadja azokat és felkéri a tervezőt, hogy a döntés figyelembevételével véglegesítse a tervdokumentációt és az alapján a polgármester a partnerségi egyeztetést megkezdhesse.

A mostani döntés előkészítéséhez, a képviselő-testület tájékoztatására készült a főépítési feljegyzés. A Pestterv Kft-vel, mint tervezővel és az állami főépítésszel egyeztetve pontosítva lettek a dokumentáció tartalmi elemei, a dokumentáció ennek megfelelően készült el.

Döntést kell hozni arról, hogy az előterjesztés mellékleteiben szereplő rajzi és szöveges módosításokat megismerve a képviselő-testület elfogadja a főépítési feljegyzést és felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített eljáráshoz szükséges összes technikai lépést (úgy, mint a környezeti hatástanulmány készítésére vonatkozó megkeresések kiküldése, partnerségi egyeztetés lefolytatása, államigazgatási szervek általi véleményezés) tegye meg.

### Mellékletek:

- Munkaközi dokumentáció
- Főépítési feljegyzés

Veresegyház, 2026. június 9.



**Cserháti Ferenc**  
polgármester


### **Pénzügyi egyeztetés:**

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



**Jeszenszkiné Szikra Brigitta**  
pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:**



**Székelyné Szabó Andrea**  
jegyző

### **Határozati javaslat:**

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az alábbi érintett területekre és témakörökre vonatkozóan szükségesnek és indokoltnak tartja a város hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását az alábbiak szerint:
  - a) rajzi értelemű módosítások az erdőnyilvántartásban nem szereplő korábban tervezett erdőterületek területein és a Nándori tanya területén, valamint a piactér környezetében belül,
  - b) továbbá egyes rajzi módosítást nem igénylő, szöveges módosítások, HÉSZ előírások korrekciójára.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az előbbieken ismertetett termódosítás területi és tartalmi vonatkozásban csak a fentiekben ismertetett tervezési munkákkal közvetlenül és járulékosan összefüggő megoldásokra terjedhet ki.
3. A Képviselő-testület tudomásul veszi és elfogadja a települési önkormányzati főépítész tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését. A település hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását ennek megfelelően kell elkészíteni.
4. Az előzőkkel összefüggésben a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az eljárás előkészítéséhez és megindításához szükséges összes egyéb technikai lépést mielőbb tegye meg. Ennek keretében különösen gondoskodjon az E-TÉR felületen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdésében említetteknek megfelelően a településtervek módosítására vonatkozó szándék alapján a tervezési folyamat elindításáról, majd a 66. § szerinti általános eljárásban történő egyeztetés lefolytatásáról.
5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a tervezés során az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek az alábbiak szerint kell megfelelni:
  - 5.1. A 7. § (2) bekezdése szerinti előírás érvényesülése:

Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésére.
  - 5.2. A 8. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti előírások érvényesülése:
    - a) A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken.
    - b) A zöldterület övezet nagysága a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. Ez az előírás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13.§ (7) bekezdés értelmezése alapján úgy is érvényesülhet, ha a zöldterületek nagysága a termódosítás során nem csökken, mely zöldterületek nagysága a termódosítással nem csökken.
  - 5.3. A 8. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjai szerinti előírások érvényesülése:
    - a) Lakóterület építési övezet és a vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre, így nem is kell csatlakoznia a meglévő települési területhez.
    - b) A település beépítésre szánt területeinek összessége – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel van körülvéve, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében.

- c) A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, Veresegyház közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület nincs.
- 5.4. A 8. § (3) bekezdés szerinti új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a következő feltételek együttesen teljesülésére vonatkozó előírások érvényesülése nem vizsgálendő:
- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (1) és (2) bekezdésben foglaltak,
  - b) a TSZT módosítása során számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
  - c) új lakóterület nem kerül kijelölésre, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
  - d) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely a tervezett új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
  - e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülése igazolva lesz a TSZT módosításban.
- 5.5. A 8. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés b) pontjában a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak alóli felmentéshez egyéb jogszabályi definíció hiányában a módosítást az önkormányzat helyi szinten kiemelt közérdekűnek tekinti.
6. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés a), b) és c) pontja szerint az új lakóterület kijelölésére vonatkozó előírásoknak az alábbiak szerint kell érvényesülniük: Jelen módosításnál az egyéb jogszabályban új lakóterületi övezet nem kerül kijelölésre, ezért ezen előírásokat nem kell érvényesíteni.

Határidő: folyamatosan

Felelős: polgármester



Ügyiratszám: K/1138-13/2026.  
Ügyintéző: Jovanović Dragutin

Tárgy: Főépítési feljegyzés TSZT, HÉSZ és SZT  
módosításához

### Főépítési feljegyzés Veresegyház Város Képviselő-testületének tájékoztatására

Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából a PESTTERV Kft., a 2026. februárban kötött tervezési szerződés alapján készíti Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve módosítását. A konkrét tervezési feladat kiterjed a város teljes közigazgatási területére, azon belül döntő részben az erdőnyilvántartásban nem szereplő korábban tervezett erdőterületekre, a Nándori tanya területére, valamint a piactér környezetére, továbbá a HÉSZ szöveges módosítására.

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.” A feljegyzés érdemi része a következő:

1. Veresegyház Város 2019-ben jóváhagyott jelenleg is hatályos, és a 2019 - 2025 között történt összesen hétszeri módosítással jelenleg is megfelelően karbantartott településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve, továbbá ezek megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei a tervezett módosítással érintett területeken jelenleg is alapvetően aktuális megállapításokat tartalmaznak
2. Veresegyház Város most következő módosításban érintett változtatások kapcsán szükségessé váló, a település hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának szükség szerinti módosítása során, a megvalósítani tervezett változások csak a hatályos komplex dokumentáció kis részét, és azt is csak részlegesen érintik. Emiatt a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljeskörűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai a módosítással érintett területekre jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a település hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának szükség szerinti módosításának elkészítése során a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§-ban meghatározott tartalmak közül értelemszerűen, csak azokat a témaköröket, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek.
3. Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Ez a feljegyzés Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására készült, és amelyet jóvá kell hagynia.

Veresegyház Város, 2026. június 08.

Veresegyház Város Főépítésze