

K I V O N A T

**Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június 17-én megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

158/2026.(VI.17.) Kt. határozat:

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 tervmódosítás 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 építészetről 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 tervmódosítás során nem csökken, mely zöldterületek nagysága a tervmódosítással 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

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2026. június 17.


Székelyné Szabó Andrea
jegyző

