



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. október 8-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás véleményezési szakasz lezárásáról

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Jovanović Dragutin főépítész

Szakmai egyeztetés: 
Székelyné Szabó Andrea jegyző

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

Tárgyalta: Pénzügyi és Jogi Bizottság
Fenntartható Fejlődés Bizottság

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) módosítására irányuló eljárásának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-ában és 66. §-ában meghatározottak szerinti véleményezési szakasza lezárult.

A véleményező államigazgatási szervektől és a partnerektől beérkezett véleményeket, észrevételeket a 156/2026.(VI.17.) Kt. határozatnak megfelelően összesítettük és megválasztottuk.

A véleményezésben és az egyeztetésben rész vett szervezetek és egyeztető partnerek a tervekkel kapcsolatos észrevételeiket az előterjesztéshez csatolt dokumentumok szerint megtették. Ezzel összefüggésben az észrevételekre tett szakmai válaszok és módosítási javaslatok elkészültek, melyeket a fennmaradt eltérő véleményeket tisztázó tárgyalás meghívójának mellékleteként (az előterjesztés mellékletében csatolt tartalommal) az érdekeltek megkaptak. Az eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás megtartására 2026. szeptember 17. napján került sor. Sajnos a meghívottak nem jelentek meg a tárgyalásokon. A jegyzőkönyvek elkészültek, melyek az előterjesztés mellékletét képezik.

Megbízást kell adni a tervezőnek, hogy a módosított tervdokumentáció elkészítése során vegye figyelembe az észrevételekre adott válaszokban és az eltérő véleményeket tisztázó tárgyalások jegyzőkönyveiben foglaltakat egyaránt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön arról, hogy egyéb termódosításra nincs szükség, a következő tervezési és egyeztetési fázisba léphet, azaz a módosított tervekkel és terviratokkal az állami főépítész záró szakmai véleményének beszerzése érdekében a szükséges lépéseket a Polgármester és a városi főépítész tegye meg.

Mellékletek:

- beérkezett véleményekre adott válaszok
- 2026.09.17-i egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve – partnerségi véleményezők
- 2026.09.17-i egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve – jogszabályi véleményezők

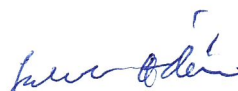
Veresegyház, 2026. szeptember 29.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszénzskiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Határozati javaslat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a város hatályos településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-ában és 66. §-ában meghatározottak szerinti véleményezési szakasza lezárult. A tervegyeztetésben rész vett szervezetek és egyeztető partnerek a tervekkel kapcsolatos észrevételeiket megtették. Ezzel összefüggésben az észrevételekre tett szakmai válaszok és módosítási javaslatok elkészültek, melyeket a fennmaradt eltérő véleményeket tisztázó tárgyalás meghívójának mellékleteként az érdekeltek megkaptak. Az eltérő véleményeket egyeztető tárgyalások jegyzőkönyvei elkészültek.
2. A Képviselő-testület felkéri a tervezőt, hogy a módosított tervdokumentáció elkészítése során az észrevételekre adott válaszokban és az eltérő véleményeket tisztázó tárgyalások jegyzőkönyveiben foglaltakat egyaránt vegye figyelembe. Egyéb termódosításra nincs szükség.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a tervezés a következő tervezési és egyeztetési fázisba léphet, ezért felkéri a polgármestert és a városi főépítést, hogy a módosított tervekkel és terviratokkal az állami főépítész záró szakmai véleményének mielőbbi beszerzése érdekében szükséges lépéseket tegyék meg.

Határidő: 2026.10.15.

Felelős: polgármester

Válaszok, termódosítási javaslatok
Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve
módosítása dokumentációjával kapcsolatosan érkezett véleményekre

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 65.§ és 66.§-ban meghatározottak szerint lefolytatott tervezézetési eljárásban, a törvényben rögzített határidőn belül az alábbiak szerint adtak az érintettek írásos véleményt:

Véleményezésre jogosult szervek	Viszontválasz, intézkedés szükséges?
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Igen
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyazdálkodási Főosztály	Igen
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Közép- Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	Igen
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya Közegészségügy 1. Osztály	Nem
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály	Nem
Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály (határidőn túli vélemény)	Nem
Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Igen
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (határidőn túli vélemény)	Nem
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Nem
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Nem
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nem
Országos Atomenergia Hivatal	Nem
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya Közegészségügy 1. Osztály	Nem
Pest Megye Közgyűlésének Elnöke	Igen
Környező települések	
Csomád Község Polgármestere	Nem

Partnerek (személyek, szervezetek)	Viszontválasz, intézkedés szükséges?
1. Közös lakossági észrevétel (kapcsolattartó Szepesi András)	Igen
2. Szépné Csibi Mónika	Igen
3. Kucsa Ervin	Igen
4. Csizmadia Zoltán és Farkas László	Igen
5. Ligetek városrészi lakói (Kovács Gábor)	Igen
6. Dr. Németh Nikolett	Igen
7. Tóth-Beer Szilvia (Magyar Emberek Szövetsége Alapítvány)	Igen
8. Lakossági fórum jegyzőkönyve	Igen

Viszontválaszok, és az észrevételek miatt tervezett intézkedések, tervmódosítások

Véleményezésre jogosult szervek

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda:

Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Javasolja a TSZT-4m tervszámú tervlapon a jelmagyarázat rajzi jeléhez az Ek és Er erdőterületek övezetét külön sorban megjelölni. Válasz: A TSZT-4m tervszámú tervlapon az Ek és Er erdőterületek jelét szétválasztva, külön sorban fogjuk szerepeltetni. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
2.	Észrevétel: Kéri az értékelhető E-ING elektronikus ingatlan-nyilvántartás szerinti hrsz. adatokat megadni „A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZTATOTT LEGFONTOSABB ELEMÉK” című táblázatban a „Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területek átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek” 1-8. soraiban megadott leírásban. Válasz: Javaslat alapján a vonatkozó táblázatokat kiegészítjük és a módosítással érintett hrsz-eket pótlólag megadjuk az egyes leírási részeknél az 1-8 módosításoknál. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
3.	Észrevétel: Kéri az „Az OTRT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülését igazoló” című táblázat, a „A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület” oszlop értéke: 0,7566 ha, a „További fejlesztési lehetőség területe” oszlop értéke: 140,7867 ha, adatok számszerű pontosítását. Válasz: Javaslat alapján a vonatkozó adatpontosítást Pest Megye Közgyűlésének Elnöke 3.a. pontban kifejtett hasonló részletes felvetésére adott válaszuk szerint fogjuk módosítani. (Az ottani választ itt nem ismételjük meg.) Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
4.	Észrevétel: „A BATRT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 40. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.” az érvényesülését igazoló táblázat: „A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb sorában” a „További fejlesztési lehetőség területe (ha):” oszlop értékét kéri javítani: $26,4854 - 0,02 = 26,4654$-ra Válasz: Javaslat alapján a vonatkozó adatpontosítást Pest Megye Közgyűlésének Elnöke 3.f. pontban kifejtett hasonló részletes felvetésére adott válaszuk szerint fogjuk módosítani figyelembe véve az ott rögzített további pontosítási értéket (-1,05) is. (Az ottani választ itt nem ismételjük meg.) Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
5.	Észrevétel: A TSZT határozattervezetének M-3-as melléklete „A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul. c. táblázatban a „Területfelhasználási kategória” oszlopban a „Közzélíti / rekreációs erdőterület” kéri értékelhető adatokkal megadni. Válasz: Javaslatának megfelelően a „Közzélíti / rekreációs erdőterület” sort szét fogjuk bontani két részre közzélíti erdőterületre és rekreációs erdőterületre, továbbá az egyes területfelhasználásokra vonatkozó adatokat is szétbontva adjuk majd meg. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
6.	Észrevétel: Kéri a határozattervezet M-4-as melléklete „A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege” c. táblázat 1. sorában a Közzélíti / rekreációs erdőterület megnevezést alkalmazni Válasz: Kérésének megfelelően a táblázat 1. sorában szereplő közzélíti erdőterület megnevezést közzélíti / rekreációs erdőterület megnevezésre fogjuk cserélni. Indoklás: Észrevételeit elfogadjuk.
7.	Észrevétel: a R. 78. (5) és a 9. melléklet szerint TSZT határozattervezetének M-3-as és M-5-ös mellékletei szerint a Biológiai aktivitásérték megfeleltetésre kijelölt erdőterületek funkcióváltása vitatható, az erdőterületek megtartását javasolja. Válasz: Észrevétele alapján módosításra várhatóan nem kerül sor, azaz a tervezett módosításoktól az önkormányzat nem kíván elállni, így a BA pótlás miatt korábban kijelölt részben a 3 és teljes egészében az 5 módosítástól sem. Indoklás: Észrevételét szakmailag nem vitatva, de a javaslatát konkrét jogszabályi tiltás, vagy ilyen értelmű kötelezés hiányában önkormányzati érdekből nem fogadjuk el.
8.	Észrevétel: A HÉSZ új övezettel módosul a Nándori-tanya 092/2-3 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan. A HÉSZ 87/A. Az Er jelű „rekreációs erdő övezet” 94/A. § -ban szereplő övezeti paramétereket táblázatos formában is kéri megadni. A HÉSZ normaszövege eltér a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 208/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) 4. melléklet bekezdésében meghatározott szükséges személygépkocsi várakozóhelyek számának megállapításával, kéri a TÉKA-tól való eltérés parkolási igényét meghatározni.

	Válasz: Javaslata alapján a HÉSZ 94/A. § -ban szereplő övezeti paramétereket táblázatos formában adjuk meg az alábbiak szerint (bár tudomásunk szerint a LocLex nem tudja kezelni jogszabályi szövegben a táblázatos formát, ezért a jóváhagyás során várhatóan vissza kell alakítani bekezdéses szöveg struktúrára ezt a szövegrészt): „(1) Övezeti paraméterek: <table><tr><td>a)</td><td>A legkisebb beépíthető telek területe (m²):</td><td>4.000</td></tr><tr><td>b)</td><td>Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):</td><td>5</td></tr><tr><td>c)</td><td>Legnagyobb épületmagasság (m):</td><td>5,5”</td></tr></table> A TÉKÁ-tól való eltérés parkolási igényét meghatározása az Állami Főépítész eltérési engedélye megalapozására: A HÉSZ-ben szereplő, a TÉKA szerintnél nagyobb mennyiségű parkolóhelyek előírásának indoka, hogy ebben az esetben a két lakóegységnél többet tartalmazó épületek esetén garantáltan és előre megépülnek a szükséges parkolók, mert ezeken az ingatlanokon a későbbiekben a lakóépületek megépítése után lényegében már biztosan (akár illegálisan is) csak a zöldfelületek kárára történhetne meg a többlet parkolóhelyek utólagos lehelyezése, ami környezetvédelmi okokból nem jó megoldás. 59.§ (5) <i>A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásokról – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha</i> a) <i>a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és</i> b) <i>az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.</i> Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.	a)	A legkisebb beépíthető telek területe (m ²):	4.000	b)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	5	c)	Legnagyobb épületmagasság (m):	5,5”
a)	A legkisebb beépíthető telek területe (m ²):	4.000								
b)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	5								
c)	Legnagyobb épületmagasság (m):	5,5”								
9.	Észrevétel: Általános jellegű módosításokra vonatkozó megjegyzéseit támogatja. „A városi piac működési területére vonatkozó, érdemi szabályozási tartalommal nem rendelkező jelkulcsi elem törlése a tervlapról.” kéri a jelkulcs szövegszerű megnevezését a táblázatban a SZT-6m-3 rajz számú 3. szelvény Jelkulcsa szerint. Területspecifikus változások: „Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területek átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek” 1-8. soraiban megadott leírás nem tartalmazza az érintett terület lehatárolás beazonosításához szükséges, E-ING elektronikus ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számot, melynél kér az értékelhető hrsz. adatokat a táblázatban megadni. Válasz: Javaslata alapján a vonatkozó táblázatokat kiegészítjük az alábbiak szerint: - a városi piac működési területére vonatkozó, érdemi szabályozási tartalommal nem rendelkező jelkulcsi elem törlését a tervlapról kiegészítjük „a SZT-6m-3 rajz számú 3. szelvény jelkulcsa szerint” szöveggel - és a módosítással érintett hrsz.-eket pótlólag megadjuk az egyes leírási részeknél az 1-8 módosításoknál. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.									
10.	Észrevétel: Kéri a tervdokumentációban térképkivonatain a helyrajzi számokat és az övezeti azonosító jeleket elfedés nélkül, jól láthatóan feltüntetni az - „1-es és 8-as azonosítójú területek az SZT kivonaton” - „3-as azonosítójú területek az SZT kivonaton” - „5-ös azonosítójú területek az SZT kivonaton” - „6-os azonosítójú területek az SZT kivonaton” - „7-es azonosítójú területek az SZT kivonaton”. A kivonatokhoz tartozó SZT-6m-1 rajz számú melléklet Tervlapja nem azonos tartalmú, kéri a dokumentáció kivonatát és a rendelettervezet 1. melléklet Szabályozási Tervlapját egységesen ábrázolni. Válasz: Kérése alapján igényének megfelelően a láthatóság javítását követően cserélni fogjuk az összes SZT térképkivonatot, és szükség szerint javítani fogjuk az SZT-6m-1 mellékleti tervlapot is az egységes ábrázolás érdekében. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.									
11.	Észrevétel: Kéri a tervdokumentáció térképkivonatain a helyrajzi számokat és az övezeti azonosító jeleket elfedés nélkül, jól láthatóan feltüntetni az - „2-es azonosítójú területek az SZT kivonaton” - „9-es azonosítójú területek az SZT kivonaton” A kivonatokhoz tartozó SZT-6m-2 rajz számú-es melléklet Tervlapja nem azonos tartalmú, kéri dokumentáció kivonatát és a rendelettervezet 2. melléklet Szabályozási Tervlapját egységesen ábrázolni. Válasz: Kérése alapján igényének megfelelően a láthatóság javítását követően cserélni fogjuk az összes SZT térképkivonatot, és szükség szerint javítani fogjuk az SZT-6m-2 mellékleti tervlapot is az egységes ábrázolás érdekében. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.									

Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Álláspontja szerint a 4. számú módosítás terület egy része már most is a szomszédos területek övezetével azonos hasznosítású. Az állatkerthez kapcsolódó funkciók telepítése részben megvalósult, részben megvalósítás alatt áll a Veresegyház 041/1 hrsz.-ú ingatlan teljes területén és a Veresegyház 039/1 hrsz.-ú ingatlan részterületein is. Ezért kéri a terület övezeti felülvizsgálatát oly módon, hogy az a meglévő állapothoz igazodik, és biztosítja a meglévő fás jellegű növényzettel fedett terület védelmét különösen az ökológiai hálózat övezetét érintő területeken. Álláspontja szerint ehhez kapcsolódóan a HÉSZ tervezetben az Má-k jelű övezet előírásainak (96. §) pontosítása szükséges oly módon, hogy ne csak az épületek építésének korlátozása kerüljön bele, hanem pontosításra kerüljön az övezetben elhelyezhető építmények köre is. Válasz: A terület jelenlegi fás-cserjés állománya a korábbi területhasználat felhagyásával összefüggő, spontán cserjésedés és fásodás eredménye. A földhivatali nyilvántartás szerinti „egyéb épület, közpark, farmgazdaság (medvefarm), csatorna” megnevezések a kialakult területhasználat mezőgazdasági jellegét támasztják alá. A terület Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe sorolását fenntartjuk. A HÉSZ 96. §-a kiegészítésre kerül az ökológiai hálózat övezetével érintett területrészekben az építmények elhelyezésének kizárásával az alábbiak szerint: „96.§ (1) Az övezetben épület nem építhető. (2) Az övezetben az építmények közül csak közműépítmény és az állattartáshoz szükséges építmény helyezhető el az ökológiai hálózat övezetét érintő területek kivételével.” Indoklás: Észrevételét köszönjük, elfogadjuk.
2.	Észrevétel: Amennyiben a jogszabályi előírások lehetővé teszik a korábban biológiai aktivitás érték pótlása céljából kijelölt erdőterületek át- illetve visszasorolását a meglévő (nem megvalósult) állapotához igazodva tudomásul vesszük, azonban a jelenlegi erdős fás jellegű növényzettel fedett területek erdőövezeti kijelölésének megváltoztatását nem tartjuk indokoltnak. Pl: A Veresegyház 014/39 és 014/66 hrsz.-ú ingatlanok területén található fás állományok nem szerepelnek az Országos Erdőállomány adattárban erdőtervezett erdőként, azonban a jelenlegi erdőövezeti besorolás megtartása indokolt különösen, ha korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biológiai aktivitás érték pótlása céljából kerültek kijelölésre. A fentiek miatt kérjük a fenti területek övezeti módosításainak felülvizsgálatát (3. és 5. azonosító számú területek vonatkozásában). Válasz: A módosítást fenntartjuk. Indoklás: Észrevételét köszönjük, a véleményben foglaltakat tudomásul vesszük, azonban a korábbi kompenzációs célú erdőterületi kijelölés önmagában nem indokolja a területek erdőövezeti besorolásának fenntartását. A jelen tervfelülvizsgálat során a korábbi kijelölés indokoltságának ismételt értékelése alapján a ténylegesen meg nem valósult, az Országos Erdőállomány Adattárban nem nyilvántartott, a meglévő állapot alapján sem erdőnek minősülő, valamint a tényleges, tartós területhasználat szerint sem erdőként hasznosuló területek erdőövezeti kijelölésének fenntartása szakmailag nem indokolt. A területek Má jelű mezőgazdasági területbe történő besorolása a kialakult területhasználatot lényegesen jobban tükrözi. Az adattári erdőterületek erdőterületi besorolása továbbra is biztosított.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Jelzi, hogy a 4. sz. területen a jelenlegi állapot a megküldött tervdokumentáció alátámasztó munkarésze szerint részben gyeper, részben cserjés növényzettel borított. Álláspontunk szerint a Folyás-patak (Csomádi-patak) menti területekre az erdősültség, a fás vegetáció többségi jelenléte jellemző. Beépíthetőség szempontjából a tervezett Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezet, illetve a jelenlegi Ev jelű védelmi erdő övezet között nincs különbség, egyik övezetben sem helyezhető el épület (illetve Ev jelű övezetben melléképítmény sem). A tervezett mezőgazdasági területfelhasználás, illetve övezet azonban álláspontunk szerint a meglévő állapotoknak nem felel meg. Válasz: A terület jelenlegi fás-cserjés állománya a korábbi területhasználat felhagyásával összefüggő, spontán cserjésedés és fásodás eredménye. A földhivatali nyilvántartás szerinti „egyéb épület, közpark, farmgazdaság (medvefarm), csatorna” megnevezések a kialakult területhasználat mezőgazdasági jellegét támasztják alá. A terület Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe sorolását fenntartjuk. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály észrevételét figyelembe véve a HÉSZ 96. §-a kiegészítésre kerül az ökológiai hálózat övezetével érintett területrészekben az építmények elhelyezésének kizárásával az alábbiak szerint: „96.§ (1) Az övezetben épület nem építhető. (2) Az övezetben az építmények közül csak közműépítmény és az állattartáshoz szükséges építmény helyezhető el az ökológiai hálózat övezetét érintő területek kivételével.” Indoklás: Észrevételét köszönjük, a fentiek szerint részben elfogadjuk.
2.	Észrevétel: Jelzi, hogy a 3. sz. tervezett módosítás részben, míg az 5. sz. tervezett módosítás egészében olyan területet érint, amely korábban más új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték pótlása céljából került erdőterületként kijelölésre.

	A korábbi jogszabályok szerinti, a biológiai aktivitásérték szinten tartására kijelölt erdőterületek megszüntetésével igazgatóságunk a jogfolytonosság szempontjából nem ért egyet. Válasz: A módosítást fenntartjuk. Indoklás: A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2. észrevételére adott tervezői válasszal azonos tervezői válasz: A véleményben foglaltakat tudomásul vesszük, azonban a korábbi kompenzációs célú erdőterületi kijelölés önmagában nem indokolja a területek erdőövezeti besorolásának fenntartását. A jelen tervfelülvizsgálat során a korábbi kijelölés indokoltságának ismételt értékelése alapján a ténylegesen meg nem valósult, az Országos Erdőállomány Adattárban nem nyilvántartott, a meglévő állapot alapján sem erdőnek minősülő, valamint a tényleges, tartós területhasználat szerint sem erdőként hasznosuló területek erdőövezeti kijelölésének fenntartása szakmailag nem indokolt. A területek Má jelű mezőgazdasági területbe történő besorolása a kialakult területhasználatot lényegesen jobban tükrözi. Az adattári erdőterületek erdőterületi besorolása továbbra is biztosított.
3.	Észrevétel: Jelzi, hogy a településszerkezeti terv határozat-tervezetének (4) pontjában szereplő 1.5.7 fejezetben történő változás/leírás nincs összhangban a biológiai aktivitásérték szinten tartására kijelölt erdőterületek megszüntetésével: „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.” Válasz: Észrevétele alapján a vonatkozó leírás pontosításra kerül az alábbiak szerint: <i>„A terv felülvizsgálata során az erdőterületek lehatárolásánál elsődleges szempont volt az Országos Erdőállomány Adattár állományának figyelembevétele. Jelen tervmódosítás során a korábban kijelölt, de ténylegesen meg nem valósult erdőterületek felülvizsgálata megtörtént, és azokban az esetekben, ahol az erdőtelepítés nem valósult meg, valamint a területek az Országos Erdőállomány Adattárban sem szerepelnek, a területfelhasználás a kialakult területhasználatához igazodva módosult.”</i> Indoklás: Észrevételét köszönjük és elfogadjuk.
4.	Észrevétel: Szükségesnek tartja a 3. sz. tervezett módosítás esetén részben, míg az 5. sz. tervezett módosítás esetén az erdőterület, illetve erdő övezet kijelölés megtartását, vagy a korábbi beépítésre szánt területek miatt a biológiai aktivitásérték szinten tartására vonatkozóan más megoldás rögzítését. Válasz: Változtatásra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Észrevételét köszönjük. Lásd a 2. észrevételre adott választ.
5.	Észrevétel: A 2.1. Tájrendezés, zöldfelület és környezetvédelem fejezet, 2.1.1. Vizsgálat és javaslat részben az 1. sz. területre vonatkozó leírás (vizsgálat és javaslat) a 2. sz. területre vonatkozó leírással megegyező. Vagyis az 1. sz. területre vonatkozó vizsgálat és javaslat hiányzik. Válasz: A szövegszerkesztésnél technikai okokból keletkezett adatmásolási hibát javítani fogjuk a következők szerint: 1. számú terület: <i>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.</i> Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat <i>A tervezési területet képező ingatlanok közvetlenül az Órbottyánnal közös közigazgatási határ mentén, a Fő út (2104 j. út) északkeleti oldalán helyezkednek el.</i> <i>A terület jelenleg döntően mezőgazdasági hasznosítású, jellemzően szántóként és gyepterületként művelt. Déli részén adattári erdő található, míg az északkeleti részen közvetlenül kapcsolódik egy nagyobb kiterjedésű erdősült területhez. A módosítással érintett területek túlnyomó része jelenleg sem erdőként hasznosított.</i> <i>A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti. A módosítással érintett terület déli része a Trtv. szerinti erdők övezetébe tartozik.</i> <i>A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.</i> <i>A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezete.</i> Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

	A módosítás célja a korábban kijelölt, de ténylegesen még meg nem valósult erdőterületek tervi besorolásának a kialakult területhasználathoz való igazítása, valamint az erdőterületek lehatárolásának és rendeltetésének az Országos Erdőállomány Adattár állományával való összehangolása. A tervezett módosítás során tervezési területen belüli adattári erdőterületek Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásba és övezetbe kerülnek átsorolásra, míg a tervezési terület egyéb részei Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek visszasorolásra. A fentiek szerint az adattári – erdők övezetébe tartozó – erdőterületek megőrzése biztosított, a tervezett változtatás nem érint védett vagy védelemre tervezett táji és természeti értékeket, valamint új beépítésre szánt terület kijelölésével sem jár. Mivel a tervezett változtatás a tényleges területhasználathoz és az Országos Erdőállomány Adattár állományához igazodik, jelentős tájképi, zöldfelületi vagy környezeti hatás nem várható. Így a módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból elfogadható." Indoklás: Észrevételét köszönjük.
--	---

Közép- Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság:

Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: A Vereasegyház helyett technikailag tévesen Felsőpetényhez címzett véleményében jelzi, hogy a szakágát érintően a 4. számú beavatkozási területen keresztül folyik a Csomádi-patak és kéri, hogy a mennyiben a patakot érintő beavatkozásokra kerülne sor, akkor az érintettek előzetesen egyeztessenek a kezelővel, a Gödöllő-Vác Térségi Környezetvédelmi és Vízgazdálkodási Társulattal. Válasz: Válasza alapján tervmódosításra nem kerül sor. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály:

Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Jelzi, hogy a terv egyes elemei mely lelőhelyeket érintenek és tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások a lelőhelyek fennmaradására nem, vagy alig fognak hatni, ezért a tervezett módosításokat nem kifogásolja. Kéri azonban, hogy a tervlapokon tüntessük fel pótlólag a 100791 azonosító számú lelőhelyet, mely jelenleg nincs feltüntetve a szerkezeti tervben. Válasz: Válasza alapján a tervlapokon feltüntetjük majd a 100791 azonosító számú lelőhelyet. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.

Pest Megye Közgyűlésének Elnöke:

Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Jelzi, hogy mivel Vereasegyház hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata nem történt meg a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (Trtv) való összhang megteremtése érdekében, a kilenc pontba foglalt részterületen tervezett módosítási szándékok nem ellentétesek: • a Trtv előírásaival, • a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival. Válasz: Változtatásra nincs szükség. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
2.	Észrevétel: Jelzi, hogy a módosítási szándékok nem ellentétesek a • a Trtv előírásaival, • a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival. Válasz: Változtatásra nincs szükség. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.
3.	Fő észrevétel: Jelzi, hogy a módosítási szándékok ellen kifogást nem emel, de a véleményezendő dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételekkel és javaslatokkal él.

3.a.

Részletes észrevétel: Jelzi, hogy az alátámasztó munkarészben, valamint a jóváhagyandó munkarészben szereplő területfelhasználást bemutató táblázatban, illetve a részletes változási leírásokban sem szerepel olyan módosítási szándék, ami mezőgazdasági terület átsorolásáról szól más területfelhasználásra. Ezért nem indokolt a mezőgazdasági térségben a „A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)” 0,7566 értéke. (28. oldal és 79. oldal).

A mezőgazdasági térségben létrejött mezőgazdasági területfelhasználás-visszasorolások adata azonban nem szerepel a táblázatokban (28. oldal és 79. oldal). Sem a korábbi TSZT módosítású 0,1006 ha, sem a jelenlegi 89,5115 ha. Ezek összege jóval meghaladja a korábbi 2,7292 ha mezőgazdaságitól eltérő területkijelölést. Ha nem is mind a mezőgazdasági térségben került kijelölésre, akkor is valószínűsíthető, hogy a „További fejlesztési lehetőség területe (ha)” a mezőgazdasági térségben kedvezőbb érték, mint a táblázatokban szereplő 140,7867 ha. Javasolja a számításokat és a táblázatot pontosítani.

Válasz: Változtatásra a 28. és 79. oldalon szereplő igazoló táblázatok szövegeinek, továbbá a zárójeles szövegrészek integrálásával, és az adatok helyesbítésével az alábbiaknak megfelelően kerül sor majd:

Átsorolandó, vagy átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Kötelező legkisebb, vagy lehetséges legnagyobb területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításoknál már kijelölt, vagy igénybe vett terület (ha)	További kötelező legkisebb, vagy lehetséges legnagyobb területnagyság (ha)		További kötelező legkisebb, vagy lehetséges legnagyobb területnagyság (ha)		
Mezőgazdasági térségből	kizárólag mezőgazdasági területbe.	legalább:	432,8175	0,1006	legalább:	432,7169	89,4109	még legalább:	343,3060
	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	144,2725	2,7292	legfeljebb:	141,5433	0,0000	már legfeljebb:	141,5433

Indoklás: A 28. és 79. oldalon szereplő „A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)” 0,7566 értéke egy automatikus számítás következtében jelenik meg ebben a cellában azon esetek miatt, amikor egyik a mezőgazdasági térségben már korábban erdőként igénybe vettként nyilvántartott felhasználási típusból egy a másikba sorolunk át a területet, de ez már eleve mezőgazdasági térségben helyezkedik el. Ezek valójában tehát nem új eltérést eredményeznek a mezőgazdasági térségtől, mert korábban is eltértek. Ez az automatikus számítás nem vette figyelembe, hogy e vonatkozásban valójában nincs változás a meglévő terheltségi állapothoz képest. Ez valóban olyan hiba, amit javítani fogunk, azaz a táblázatokból töröljük a 0,7566 értéket.

A mezőgazdasági térségben létrejött mezőgazdasági területfelhasználás-visszasorolások adatai valóban nem szerepelnek a táblázatokban (28. oldal és 79. oldal). Ezeket az adatokat pótolni fogjuk.

Észrevételeit elfogadjuk.

3.b.

Részletes észrevétel: Jelzi, hogy a 37. és 81. oldalon szereplő „A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege” című táblázatban

- a 2. sz. módosításnál a 0,01 ha-nyi „Véderdő területből általános mezőgazdasági terület” rossz oszlopban szerepel. Ez is javítja a mezőgazdasági térségnek való megfélést és nem rontja azt.
- Nagyságrendileg a 3., 7., 8., módosításnál szereplő, mezőgazdasági térségben bemutatott változások lehetnek a 28. oldali és 79. oldali táblázatban „új” eltérésként. Ezek azonban nem új eltérést eredményeznek a mezőgazdasági térségtől, mert korábban is eltértek.

Válasz: Változtatásra a 37. és 81. oldalon szereplő „A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege” című táblázatban az adatok helyesbítésével az alábbiaknak megfelelően kerül sor majd:

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
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi	Sajátos területfelhasználású	Mezőgazdasági térség	Kertés mezőgazdasági	Erdőgazdálkodási térség	Vízgazdálkodási térség			

						mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület					
		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
	1	Közléti 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
		Közléti 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
		Közléti 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
		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
	2	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	0,01	0,00	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
	3	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
		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
		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
	8	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
		Összesen:	7,10	0,00	0,00	89,42	0,75	0,00	22,54	2,73	0,00	122,54	0,00	0,00	0,00
11															
Indoklás: Észrevételét elfogadjuk. A 37. és 81. oldalon szereplő „A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege” című táblázatban szereplő adatait ennek megfelelően javítani fogjuk.															
3.c. Részletes észrevétel: Jelzi, hogy a korábbi jogszabályok szerinti, a biológiai aktivitásérték szinten tartására kijelölt erdőterületek megszüntetése aggályos a jogfolytonosság szempontjából. Ezért a 3. és 5. számmal jelölt módosításokban (21-22. oldal) ezen erdő-területek (1,1 ha + 24,1 ha) megtartása javasolt.															
Válasz: Változtatásra várhatóan nem kerül sor.															

	Indoklás: Észrevételét megértve, de egyértelmű tiltó jogszabályi hivatkozás hiányában nem kötelező észrevételének elfogadása.																
3.d.	Részletes észrevétel: Jelzi, hogy a határozattervezet (4) pontjában szereplő 1.5.7 fejezetben történő változás/leírás nincs összhangban a biológiai aktivitásérték szinten tartására kijelölt erdőterületek megszüntetésével: „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.” Válasz: Észrevétele alapján a vonatkozó DINP válasszal is összhangban a vonatkozó kifogásolt szövegrészt a alábbiak szerint fogjuk javítani: „E lehatárolásoknál az erdészeti nyilvántartás lehatárolásán túl <i>részben megtartjuk</i> azokat a hatályos tervben szereplő erdőterületi besorolásokat is, melyeket a <i>terv korábban városfejlesztés politikai okokból rögzített.</i>” Indoklás: Észrevételét köszönjük és elfogadjuk.																
3.e.	Részletes észrevétel: Jelzi, hogy a 78. oldalon bemutatott települési területi mérleget bemutató táblázatban javasolt a sorok és oszlopok összegének átszámolása, vagy a kerekítések pontosítása. Hibás a pl.: Általános mezőgazdasági terület sora, a közjóléti/rekreációs erdő sora, a tervezett állapot oszlopa összesítése. És így az összesen/összesen cella értéke is. Válasz: Változtatásra valójában nincs szükség. Indoklás: Észrevételét megértve, de mivel a cellaértékek háttéradatai valójában m²-ben vannak megadva a számításhoz, ezért minden egyes cellaadatnál is kerekítés történik és a részösszegeknél is, ahol így előfordul lefelé és felfelé kerekítési eltérés is, mely a kifogásolt helyeken valóban helytelen eredmény képét mutatja, de valójában érdemben még sincs probléma. Igény esetén tudjuk két, vagy három tizedesre is kerekíteni az adatokat, ezáltal simulhat a mostani virtuális különbség.																
3.f.	Részletes észrevétel: Jelzi, hogy a 82. oldalon szereplő, a BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülését bemutató táblázatban a jogszabálynak megfelelően csak „Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb” sor szereplését javasolja, mert a korábbi jogszabályalkalmazás zavart kelt a táblázat érthetőségében. Az eltérések egy sorban való összevonása és szerepeltetése valószínűleg a hibás számítás kiküszöbölésében is segít. (26,4854-0,02-1,05=25,4154) Válasz: Változtatásra a 41. és a 82. oldalakon szereplő táblázatok cseréjével és az adatok javításával az alábbiak szerint kerül sor: <table><tr><th>Növekmény típusok</th><th>Lehetséges terület-nagyság (ha)</th><th>Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)</th><th colspan="2">További fejlesztési lehetőség területe (ha)</th><th>A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)</th><th colspan="2">További fejlesztési lehetőség területe (ha)</th></tr><tr><td>Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:</td><td>26,4854</td><td>1,07</td><td>legfeljebb:</td><td>25,4154</td><td>0,00</td><td>legfeljebb:</td><td>25,4154</td></tr></table> Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.	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)		Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	1,07	legfeljebb:	25,4154	0,00	legfeljebb:	25,4154
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)											
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	26,4854	1,07	legfeljebb:	25,4154	0,00	legfeljebb:	25,4154										
3.g.	Részletes észrevétel: Jelzi, hogy a HÉSZ módosítására vonatkozó 23. §-t kiegészítő (6) bekezdés rendelkezése ellentmondásban van a TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) 136. § (2) bekezdésével és a 4. melléklet I./1. pontjával. Válasz: Észrevétele alapján és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 8. véleménye alapján a HÉSZ módosítására vonatkozó 23. §-t kiegészítő (6) bekezdés az Állami Főépítész reménybeli eltérési engedélye alapján a tervezetben megmarad. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.																

Partnerek (személyek, szervezetek)

1. Közös lakossági észrevétel (kapcsolattartó Szepesi András)	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Kéri, hogy a 7 jelű terület (kiemelten ezen belül is a Lechner Ödön utca és az Órbottyán közötti szakasz) ne legyen átsorolva közkerti területfelhasználásba és övezetbe, hanem maradjon továbbra is Ev területfelhasználásban és övezetében. Kérését több pontban kifejtve indokolva támasztja alá. Válasz: Az érintett terület rész Ev besorolása a kérésnek megfelelően megmarad. Indoklás: A lakóközösségi indokokat megértve, az önkormányzat az átsorolási döntéstől a kérelmezett területre visszalép.

2. Szépné Csibi Mónika	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Kéri, hogy a HÉSZ 22.§ (3) bek. szövege a legalább szó beszúrásával az alábbiak szerint módosuljon: <i>„(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 legalább 1,0 m-es távolságra kell kerülnie.”</i> Válasz: A módosításra a kérelemnek megfelelően sor kerül. Indoklás: Észrevételét elfogadjuk.

3. Kucsá Ervin	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Kéri, hogy a Veresegyház Fővég u. mellett elhelyezkedő Gip-3 besorolású területe (pl. 0117/2 és 0116/1 hrsz) esetében a sport és szabadidő célú hasznosítás is lehetővé válhasson. Válasz: A kérelemben említett igényt egy későbbi más módosítás keretei között lehet megoldani, ezért módosításra önkormányzati döntés alapján várhatóan most nem kerül sor, de igényét az önkormányzat rögzíti. Indoklás: A kérés nem érinti a mostani tervben rögzített termódosításokat, illetőleg ennek keretében jelenleg nem oldható meg, de későbbi módosítási munka keretei között vizsgálható.

4. Csizmadia Zoltán és Farkas László	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Indoklással alátámasztva kérik, hogy az Lke-4 övezetre meghatározott 5,5 m-es építménymagassági érték 5,0, vagy inkább 4,5 m-re módosuljon. Válasz: A tervezett módosításra önkormányzati döntés alapján várhatóan nem kerül sor. Indoklás: A felvetést megértve, a problémát a város új településterveinek készítése során lehet megvizsgálni és esetleg javaslatot tenni.

5. Ligetek városrész lakói (Kovács Gábor)	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: A lakóközösség által megfogalmazott kérdések elsősorban Ligetek városrész menti Vt-6, Vt-8 és Vt-12 övezetekkel kapcsolatos változásokra fókuszálnak, illetőleg a közmű, közlekedési és köztisztviselési infrastruktúrával vannak összefüggésben. Javaslatot fogalmaznak meg azzal kapcsolatban, hogy milyen vizsgálatokat látnának szívesen. A mostani termódosítást közvetlenül érintő módosítási javaslatot nem fogalmaztak meg. Válasz: A tervezet további módosításra a felvetések miatt önkormányzati döntés alapján várhatóan nem kerül sor. Indoklás: A lakóközösség által megfogalmazott kérdések fontosak, ugyanakkor nem a mostani termódosítást érintő felvetések, hanem átfogó településfejlesztési szempontok. E kérdések áttekintésére egy későbbi teljes tervfelfülvizsgálat esetén lesz mód. A mostani termódosításban rögzített, a településközpont vegyes övezetekre vonatkozó szövegpontosítások zöme a korábban nem korlátozott rendeltetési egységek számát limitálja, ezzel pedig a korábbiakhoz képest lazítja a lehetséges területihasználati intenzitást. Ezek a szabályok az a kérdésfelvetésekben a lakóközösség részéről jogos elvárásokkal összecsengenek.

6. Dr. Németh Nikolett	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: A mostani tervmódosításokhoz nem kapcsolódóan hivatalos kifogást és határozott tiltakozást nyújt be 1434 hrsz. alatti ingatlanát érintő kisajátítási, szabályozási szándék ellen.
	Válasz: Érintettségét és érzelmeit megértve, de a terv módosítására nem kerül sor.
	Indoklás: A vitatott szabályozás egy korábbi 2025-ös tervmódosítás kapcsán államérdekből került rögzítésre (a vasútkorrekciókhoz kapcsolódó tervezett közlekedéshálózati módosítások miatt) a szabályozási tervlapra, melyen e tervmódosítás nem változtat.

7. Tóth-Beerli Szilvia	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: Részletesen kifejtett véleményt adott a tervjavaslattal kapcsolatban, melyet területi okokból ezen a helyen nem ismételünk meg. Pontokba szedett módosítási javaslatait érintő válaszaink az alábbiak. A 3., 4., 5., 6. és 8. számú módosítások elkülönítése és elhalasztása. E területeket a jelen eljárásban ne fogadják el. A döntés csak a teljes környezeti, területi, tulajdonosi és fejlesztési háttér feltárása után, külön napirendi pontokban történjen.
	Válasz: A tervezett módosítások visszavonására várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: Mivel elemzése is elismeri, hogy a tervezett átsorolási döntésekből egyik érintett területen sem fakad új építési lehetőség így a tervezett döntés visszavonása sem jelentene építészeti szempontból a jelenlegi helyzethez képest jobb állapotot. (a megszűnő régi és az új övezetben sem lehet épületet elhelyezni.) Ebből következően pusztán építészeti szempontból vizsgálva az ügyet, ekvivalens megoldások lévén a tervezett mezőgazdasági célú vizsgálati módosítások végrehajtása érdemben nem kifogásolható.
2.	Észrevétel: A 4. számú terület védelmi erdő besorolásának fenntartása. A Medveotthon és a szennyvíztisztító közötti, patak menti terület maradjon Ev védelmi erdő. Készüljön végrehajtható erdőtelepítési és zöldpuffer-fejlesztési program felelőssel, finanszírozással, ütemezéssel és nyilvános monitoringgal.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan most nem kerül sor.
	Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
3.	Észrevétel: Alternatív megoldás a 4. területre. Ha az Ev besorolás fenntartását az önkormányzat nem fogadja el, akkor a terület ne általános mezőgazdasági, hanem kifejezetten ökológiai, vízvédelmi és állatvédelmi pufferfunkciót biztosító zöld vagy természetközeli besorolást kapjon. A szabályozás tiltsa az intenzív művelést, a vegyszerhasználatot, a területet feldaraboló kerítéseket, a mesterséges világítást, az új utakat és a vízháztartást megváltoztató beavatkozásokat.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
4.	Észrevétel: A kompenzációs erdők visszasorolásának feltételes tilalma. A 3. és 5. terület visszasorolása addig ne történjen meg, amíg nem bizonyított, hogy a korábbi kompenzáció teljesült, vagy azonos ökológiai értékű, ténylegesen megvalósuló helyettesítő erdőterületet nem jelöltek ki és annak megvalósítását jogilag és pénzügyileg nem biztosították.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
5.	Észrevétel: Független stratégiai környezeti vizsgálat. Készüljön a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés, amely a jelen tervet a tervezett főúttal, a GE telephellyel, a szennyvíztisztítóval, a patakokkal, a regionális ipari hálózattal, a közműfejlesztésekkel és a párhuzamos hatásvizsgálattal együtt elemzi.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: Felvetése az érdekelt hatóságok ezirányú igényének hiányában nem teljesíthető.
6.	Észrevétel: Medveotthon-specifikus állatvédelmi vizsgálat. Készüljön független állatjóléti és állategészségügyi hatásvizsgálat a Medveotthon üzemeltetője, hatósági állatorvos, természetvédelmi szakértő és a Duna-Ipoly Nemzeti Park bevonásával.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
7.	Észrevétel: Víz- és ökológiai alapállapot rögzítése. A patak, a felszíni és felszín alatti vizek, a talaj, a növényzet és az élővilág alapállapotát akkreditált mérésekkel és térinformatikai lehatárolással kell rögzíteni. A vizsgálat határozza meg az ökológiai védősáv szükséges szélességét és használati korlátozásait.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
8.	Észrevétel: Közlekedési és haváriakockázati vizsgálat. Készüljön kumulatív forgalmi, zaj-, rezgés-, levegő- és fényterhelési vizsgálat, beleértve az éjszakai teherforgalmat, veszélyesanyag-szállítást, baleseti útvonalakat, a Medveotthon megközelíthetőségét és állatmentési lehetőségeit.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.

	Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
9.	Észrevétel: A 213. és 301. számú főutak tisztázása. Az önkormányzat hozza nyilvánosságra a két megjelöléshez tartozó teljes nyomvonalterveket, és egyértelműen mutassa be, hogy azonos, csatlakozó vagy külön projektekről van-e szó, valamint mely módosítási területeket és ipari-gazdasági területeket szolgálnák ki. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
10.	Észrevétel: Tulajdonosi és beruházói háttér nyilvánossága. Tegyenek közzé módosítási területenként összesítő adatlapot a kérelmezőről, a kérelem dátumáról, az érintett helyrajzi számokról, a jelenlegi és tervezett használatról, a tervezett fejlesztésről, a kapcsolódó szerződésről és költségviselésről. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Felvetését és annak későbbi teljesíthetőségét megvizsgáljuk.
11.	Észrevétel: A párhuzamos hatásvizsgálat nyilvánossága és integrálása. A más módosítási feladatokat megalapozó folyamatban lévő hatásvizsgálat teljes iratanyagát tegyék nyilvánossá, és annak eredményeit a jelen eljárásban is értékeljék. Átfedés esetén a jelen eljárást a vizsgálat lezárásáig függesszék fel. Válasz: A tervezett módosítások visszavonására várhatóan nem kerül sor. Indoklás: A kért és rendelkezésre álló anyagokat a város honlapján nyilvánosságra fogjuk hozni.
12.	Észrevétel: Alternatívák és barnamezős lehetőségek vizsgálata. Minden jövőbeli gazdasági, logisztikai vagy ipari területigény esetén elsőként a meglévő gazdasági övezetek, barnamezős és alulhasznosított területek alkalmazhatóságát kell igazolni, mielőtt erdő-, mezőgazdasági vagy ökológiai érzékeny terület igénybevétele felmerül. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Felvetése nem érinti a mostani tervmódosításokat.
13.	Észrevétel: Területenkénti külön döntés. A képviselő-testület ne egyetlen összefoglaló döntéssel fogadja el az eltérő természetű módosításokat. A 1-9. területekről külön-külön, a beérkezett partneri véleményekre adott válaszok ismeretében döntsön. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Felvetése nem érinti a mostani tervmódosításokat, technikai javaslat.
14.	Észrevétel: Ismételt partnerségi egyeztetés. Ha a dokumentáció tartalma, a térképi lehatárolás, az övezeti előírás vagy az indoklás érdemben változik, a javított és egységes dokumentációt legalább 15 napos, ténylegesen hozzáférhető új véleményezési idővel ismételt bocsássák partnerségi egyeztetésre. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Felvetése nem érinti a mostani tervmódosításokat, technikai javaslat.
15.	Észrevétel: Végrehajtási és monitoringgaranciák. A végleges terv tartalmazzon számonkérhető határidőket, felelősöket, finanszírozást, nyilvános éves jelentést és térképi monitoringot minden erdő-, zöldpuffer-, vízvédelmi és ökológiai kompenzáció megvalósulásáról. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Felvetése nem érinti a mostani tervmódosításokat, technikai javaslat.
16.	Észrevétel: A lakóövezeti előírások felülvizsgálata. Kérjük, hogy a lakóingatlanokat érintő új előírásokat jelenlegi formájukban ne fogadják el. A véglegesítés előtt az önkormányzat tegye közzé az érintett lakóövezetek és helyrajzi számok kimutatását, a hatályos és tervezett szabályok összehasonlítását, a gépjármű-elhelyezési kötelezettség szakmai indoklását, valamint a családokra, a telek beépíthetőségére, a zöldfelületre és a lakhatási költségekre gyakorolt hatások vizsgálatát. A normaszöveget úgy kell pontosítani, hogy egyértelmű legyen a kötelezettek köre, a parkolóhely, a fedett beálló és a gépkocsitároló egymáshoz való viszonya, továbbá a több lakóegységet tartalmazó épületekre vonatkozó előírások együttes alkalmazása. Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor. Indoklás: Javaslatát nem kívánja figyelembe venni az önkormányzat.
16.	Észrevétel: 30 további tételben további kérdéseket tett fel, melyekből nem következik tervmódosítás. A kérdések és a válaszok színjelöléssel az alábbiak: 1. Ki kezdeményezte az 1-9. számú módosításokat, mely időpontban, mely helyrajzi számokra, és milyen konkrét jelenlegi, illetve hosszú távú használati céllal? 2026 év elején a tervezővel való szakmai konzultációt követően önkormányzat ajánlatkérésre indult a munka a tervben szereplő rövidtávú módosítási célokkal. 2. Miért szükséges közel száz hektár erdőterületi kijelölés egyidejű megszüntetése vagy megváltoztatása? Az anyag is tartalmazza, hogy a korábban kijelölt használat cél reális, jelenlegi valós használati állapothoz való igazítása az indok. Nem a mennyiség volt a fontos, hanem a tervezett erdő övezeti besorolások szükségletességének helyesbítése és a helyi területtulajdonosokkal való konfliktusok kizárása. 3. Mi volt az egyes védőerdőterületek eredeti kijelölési célja, és ez a védelmi szükséglet mikor és milyen vizsgálat alapján szűnt meg? Részben spontán önkormányzati igény, kisebb részben BA egyenleg pótlási kötelezettség volt az ok. Mivel a kijelölés igénye sem valós védelmi igény volt, illetőleg a BA pótlás sem védelmi igény, ezért a védelmi szükséglet vizsgálata is indokolatlan. 4. Ki volt felelős a korábban tervezett erdőtelepítések megvalósításáért, milyen határidővel, és miért maradtak el? Senki, semmilyen, nem volt kötelezettség rögzítve.

5. A 3. és 5. terület korábbi kompenzációs erdőkielölése szerepel-e a jelenleg nyilvántartott 123,9-es biológiaiaktivitásérték-egyenlegben? Külön-külön ezek nincsenek elkülönítve nyilvántartva, a számítás egyesített volt pro-kontra. 6. Milyen számítással igazolható, hogy a korábbi kompenzációs erdők visszavonása mellett a jelen módosítás hatása 0,0? Jelen esetben nincs ilyen jogszabályi számítási kötelezettség. 7. Mi a párhuzamosan készülő területi környezeti, társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat pontos címe, tárgya, területi lehatárolása, helyrajzszám-listája, megrendelője és készítője? Az önkormányzati megbízás alapján a PESTTERV Kft készítette. Az anyag önkormányzati közzététele után minden részlete, azaz a kiterjedése, területei, célja nyilvános lesz. 8. Érinti-e a párhuzamos vizsgálat a jelen 1-9. módosítási területek bármelyikét vagy azok közvetlen környezetét? Igen. 9. Miért nem készült a jelen módosításokhoz kumulatív környezeti értékelés? Jogszabály alapján a módosítások jellege miatt nem volt kötelező és a jogosult hatóságok sem kérték. 10. Milyen mérési adatok támasztják alá, hogy jelentős környezeti hatás nem várható? Nem készült külön mérés (mit kellene mérni?), de azzal, hogy egy-egy természetben mezőgazdasági terület építésszerűen is mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra ez nyilvánvalóan nem jelentős környezeti hatás. 11. Készült-e talaj-, felszíni és felszín alatti víz-, patakviz-, üledék-, levegő-, zaj-, rezgés-, szag-, élőhely- vagy fajvizsgálat? Nem készült külön mérések. 12. Milyen egyeztetés történt a Medveotthon üzemeltetőjével, a hatósági állatorvossal és a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal? A jogszabályi előírások miatt DINP egyeztetés folyamatban van a tervezéssel részeként, a többiekkel érintettség hiányában nem történt egyeztetés. 13. Milyen állatjóléti, fény-, zaj-, rezgés- és haváriakockázati vizsgálat készült a Medveotthonra? Tervezési területen kívül van a Medveotthon. Nem tudjuk. 14. Mi a Folyás-patak és a Csomádi-patak megnevezések közötti kapcsolat, és mi a vízfolyás pontos vízjogi státusza? A vízügyi szakigazgatási szerv tud válaszolni a kérdésre pontosan, de a DINP véleménye alapján ugyanarra a vízfolyásra vonatkozik a két megnevezés. 15. Milyen ökológiai védősávot biztosítanak a patak mentén a 3-3 méteres karbantartási sávon túl? A rendezési terv ilyen határoz meg. 16. A 4. terület Má-k besorolásában milyen tényleges mezőgazdasági használatot terveznek vagy engednek meg? Építészeti besorolásról beszél a HÉSZ nem tényleges használatról. 17. Terveznek-e a 3., 4., 5. vagy 6. területen későbbi gazdasági, ipari, logisztikai, energetikai, raktározási vagy hulladékgazdálkodási átminősítést? Nem. 18. Készült-e Verezegyházra HIPA-, NIPÜF- vagy befektetői helyszínadatlap, területajánlat vagy telepítési tanulmányterv? Nem. 19. Történt-e egyeztetés a Samsung SDI-val, akkumulátoripari szállítóval, logisztikai, vegyipari, energetikai vagy hulladékgazdálkodási vállalkozással? Nem. 20. Milyen nagyobb víz-, villamosenergia-, gáz-, szennyvíz-, közút- vagy vasúti kapacitásigények merültek fel 2020 óta a módosítási területek térségében? Nem volt ilyen. 21. A 213. és 301. számú főutak azonos, csatlakozó vagy külön fejlesztések-e, és pontosan mely területeket szolgálnák ki? Ezek az utak Verezegyház meglévő belterületeinek tehermentesítését szolgálják. 22. Miért szüntetik meg a GE környezetében korábban kijelölt 35 méteres védőerdősávokat, és mivel pótolják azok zaj-, por-, táj- és környezetvédelmi funkcióját? Az elkerülő út nem valósult meg és várhatóan más nyomon valósulhat meg, így indokolatlan ezen erdőövezetek fenntartása. 23. Milyen ingatlanérték-változást eredményezhet az átminősítés, és készült-e erre vonatkozó értébecslés? Az mezőgazdasági területté átminősített területek értéke logikusan emelkedhet, de erről nem készült értébecslés. 24. Van-e hatályos, előkészítés alatt álló vagy tervezett településrendezési, infrastruktúra-fejlesztési, költségvetési vagy titoktartási megállapodás az érintett területekre? Nincs. 25. Milyen konkrét, jogilag számonkérhető garancia akadályozza meg, hogy a most Má-k övezetbe kerülő területek rövid időn belül újabb átminősítés tárgyává váljanak? Semm. Az országos hatályos jogszabályok már így is eléggé leszűkítik az átminősítési lehetőségeket, továbbá a nyilvánosság biztosítása és a partnerségi egyeztetés révén nem is lennének eltitkolhatók az esetleges szándékok, ha ilyenek felmerülnének. 26. Pontosán mely lakóövezeteket és mely helyrajzi számokat érintik a HÉSZ lakóingatlanokra vonatkozó módosított előírásai, és ezek közül hány telek beépítetlen, illetve már beépített? Erről nincs kimutatás. 27. Milyen parkolási, közlekedési és településrendezési vizsgálat indokolja, hogy új lakóépület vagy új lakó-, illetve más rendeltetési egység létrehozásakor egyszerű telken belüli parkolóhely helyett gépkocsitároló vagy fedett gépkocsibeálló kialakítása legyen kötelező? Nem a vizsgálat a fontos, hanem a jogalkotói szándék, mely ennek révén kissé szűkíti a telkek beépítési lehetőségeit. 28. A gépkocsitároló vagy fedett gépkocsibeálló kötelezettsége milyen módon alkalmazandó a gépjárművet nem tartó háztartásokra, valamint azokra a kisebb, keskeny vagy már beépített telkekre, amelyeken annak elhelyezése műszakilag vagy a beépítési mutatók miatt nehézséget okoz? Az érvényes előírások betartása mindig kötelező. 29. A kettőnél több lakóegységet tartalmazó épületeknél lakásonként előírt két parkolóhelybe beleszámít-e a lakásonként kötelező gépkocsitároló vagy fedett gépkocsibeálló, és hogyan teljesíthető a kötelezettség azokban az övezetekben, ahol önálló garázs nem helyezhető el? Igen. Pl. az épületen belül.

	30. A HÉSZ alkalmazásában pontosan milyen használatok tartoznak a „szállás jellegű rendeltetés” körébe, és lehetővé teszi-e ez munkásszállás, vendégmunkásszállás vagy más nagy létszámú dolgozói szálláshely kialakítását valamely lakó-, vegyes, gazdasági, különleges vagy mezőgazdasági övezetben? Nincs meghatározva pontosabban a fogalom. Ha az övezeti előírás megengedi szállás jellegű rendeltetés elhelyezését, akkor igen, ha nem akkor nem.
	Válasz: Tervmódosításra várhatóan nem kerül sor.
	Indoklás: A kérdésekre adott válaszokból nem következik tervmódosítás.

7. Lakossági fórum jegyzőkönyve	
Sor-szám	Leírás
1.	Észrevétel: A fórumon több az e tervi megoldásokat közvetlenül nem érintő, a jegyzőkönyvben részletezett felvetés hangzott el, melyek nem igénylik e terv módosítását. Válasz: A terv módosítására nem kerül sor. Indoklás: A jelen tervmódost nem érintő felvetések hangzottak el a fórumon.

Az egyeztetésben érdekelt és az önkormányzat által megkeresett más szervezetektől, partnerektől a fentiek figyelembevételével vagy nem érkezett válasz, vagy válaszuk nem igényelt választ, intézkedést.

Kérjük az egyeztetésben részt vett érdekelteket, hogy ha a fentiekben ismertetett válaszokban foglaltakkal nem értenének egyet, akkor a véleményütközés feloldása érdekében szíveskedjenek személyesen, vagy képviselőik útján megjelenni az egyeztető tárgyaláson. A tárgyaláson való megjelenés helyett adott újabb írásos véleményt a személyes megjelenéssel történő egyeztető tárgyalási jelleg miatt várhatóan nem fogjuk tudni elfogadni, kivéve, ha a kifogás jogszabályhellyel pontosan alátámasztott kifogás.

Veresegyház, 2026. szeptember 1

Tisztelettel:



Polgármester

Jegyzőkönyv

Tárgy: A 419/2021. (IX.30.) Korm. rendelet 66.§ (4) – (5) bekezdése szerinti eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása témájában a partnerségi egyeztetésben résztvevők számára.

Dátum: 2026. szeptember 17.

Helyszín: Veresegyházi Polgármesteri Hivatal
Fő út 35. I. em. tanácsterem

Egyeztető tárgyaláson jelen vannak: mellékelt jelenléti ívben foglaltak szerint.

Tárgyalást vezeti: Cserháti Ferenc – Veresegyház Város polgármestere
Jovanović Dragutin – Veresegyház Város Önkormányzat főépítésze

Távolmaradásukat telefonon jelezték:

Magyar Emberek Szövetsége Alapítvány

Az egyeztető tárgyalást Cserháti Ferenc Veresegyház Város Polgármestere a 13:07 perckor nyitotta meg. Megállapította, hogy az önkormányzat részéről, ill. az önkormányzat által megbízott szakértő cég részéről annak képviselője jelen van, azonban az eltérő véleménnyel rendelkező lakossági résztvevők a 13:00 órára meghirdetett egyeztető tárgyaláson a partnerségi egyeztetésben résztvevők részéről érdekelt felek nem jelentek meg.

Cserháti Ferenc Polgármester tájékoztatja a jelen levőket, hogy 13:20 perctől szünetet rendel el, fenntartva a lehetőséget az eltérő véleménnyel rendelkező partnerségi egyeztetésben résztvevők megjelenésére, annak érdekében, hogy érdemi egyeztető tárgyalás lefolytatásra kerüljön.

Cserháti Ferenc Polgármester úr 13:20 perckor az ülést ismét megnyitotta és megállapította, hogy a partnerségi egyeztetésben érdekelt felek az ülésen nem jelentek meg.

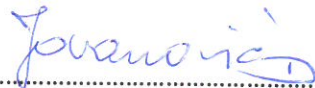
Cserháti Ferenc Polgármester úr – a partnerségi egyeztetésben résztvevők részéről érdekelt felek távollmaradása okán – az ülést lezárta.

A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet a tárgyalásban érintett minden szervezet és személy megkapja.

Kelt: Veresegyház, 2026. szeptember 17.



Cserháti Ferenc
Veresegyház Város Polgármestere



Jovanović Dragutin
Veresegyház Város Önkormányzat
Főépítésze



Pál Nikoletta
Jegyzőkönyvvezető

JELENLÉTI ÍV

Tárgy:

Veregyház Város Településrendezési eszközei módosításának véleményezési szakasza, eltérő vélemények egyeztető tárgyalása (lakossági, civil szervezet véleményező).

Ügyiratszám:

1138-71/2026.

Dátum:

2026.09.17 13:00 óra

Helvszín:

Veregyházi Polgármesteri
2112 Veregyház, Fő út 35.
I. emelet tanácssterem

Résztevő	Név	Cím	E-mail cím, telefon	Aláírás
Veregyház Város Polgármestere	Cserháti Ferenc	2112 Veregyház, Fő út 35.	polgarmester@veregyhaz.hu	
Veregyház Város Főépítésze	Jovanovic Dragutin	2112 Veregyház, Fő út 35.	jovanovic.dragutin@veregyhaz.hu +36 28 588 610	
PESTTERV KFT.	Pekár Zoltán	1085 Budapest, Kőfáragó utca 9.	pekarc.zoltan@pestterv.hu	
Szepes András				
Szépné Csibi Mónika				
Kucsa Ervin				

[illegible]

Veregyház Polgármesteri Hivatal Főp. munkatárs (jegyzőkönyvvezető)	Pál Nikolett Ágnes	2112 Veregyház, Fő út 35.	pal.nikoletta@veregyhasz.hu +36 28/588 626	
---	--------------------	---------------------------	---	---

Jegyzőkönyv

Tárgy: A 419/2021. (IX.30.) Korm. rendelet 66.§ (4) – (5) bekezdése szerinti eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása témájában.

Dátum: 2026. szeptember 17.

Helyszín: Veresegyházi Polgármesteri Hivatal
Fő út 35. I. em. tanácsterem

Egyeztető tárgyaláson jelen vannak: mellékelt jelenléti ívben foglaltak szerint.

Tárgyalást vezeti: Cserháti Ferenc – Veresegyház Város polgármestere
Jovanović Dragutin – Veresegyház Város Önkormányzat főépítésze

Távolmaradásukat jelezték:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Elnöki és Területfejlesztési Osztály
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Az egyeztető tárgyalást Cserháti Ferenc Veresegyház Város Polgármestere a 10:30 perckor nyitotta meg. Megállapította, hogy az önkormányzat részéről, ill. az önkormányzat által megbízott szakértő cég részéről annak képviselője jelen van, azonban a meghívott szakhatóságok a 10:00 órára meghirdetett egyeztető tárgyaláson 10:30 percgig sem jelentek meg.

Ezután Cserháti Ferenc polgármester átadja a szót a Pestterv Kft. képviselőjében jelen levő Pekár Zoltán úrnak.

Pekár Zoltán tájékoztatta az egyeztetésen megjelent érintett feleket, hogy az egyeztető tárgyaláson elhangzottakról nem szó szerinti, hanem érdemi jegyzőkönyv készül.

Pekár Zoltán tájékoztatta a jelenlévőket a távolmaradást jelző 3 államigazgatási szervről, továbbá elmondta, hogy a tárgyalás meghívójának mellékletét képező válaszokban foglaltaknak, e tárgyalás eredményének és az ezek alapján később meghozandó képviselő-testületi döntésnek megfelelően fogja majd javítani a tervdokumentációt.

Pekár Zoltán felkérte Jovanović Dragutin főépítészt, hogy ismertesse a távolmaradást jelző 3 államigazgatási szerv által adott írásos véleményét, melyek az alábbiak:

- **Pest Vármegyei Kormányhivatal Elnöki és Területfejlesztési Osztály:** egyéb elfoglaltsága miatt a tárgyaláson nem tud részt venni. Tájékoztatást nyújtott, hogy a véleményére adott válaszok többségében elfogadhatók, megköszönte a kért javítások elvégzését. A 3.c pontban adott választ nem vitatva, aggályosnak ítéli meg a korábbi biológiai aktivitásérték szinten tartására kijelölt erdőbesorolás megszüntetését, több környezetvédelmi szempontból is örömmel venné, amennyiben az erdőterületi besorolás megmaradása mellett döntene a Képviselő-testület. A 3. g pontban adott válasszal kapcsolatban megjegyzi, hogy véleménye szerint a TÉKA vonatkozó előírása alapján nincs szükség eltérés kérésére, ezzel együtt nincs kifogása az eltérés kérelem ellen.
- **PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály:** egyéb elfoglaltsága miatt a tárgyaláson nem tud részt venni. Tájékoztatást nyújtott, hogy a 4-es számú módosításra adott tervezői választ elfogadja.

A 3. és 5. számú módosítással érintett azon erdőterületek átsorolását nem tartja támogathatónak, amelyek korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben, a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében kompenzációs területként kerültek kijelölésre. A Kormányhivatal az észrevételre adott tervezői választ, amely szerint, ezen területek erdőövezeti kijelölésének fenntartása szakmailag nem indokolt, nem tartja elfogadhatónak. Álláspontjuk szerint jelen változtatások okán azon korábbi eljárások jogszabályi megfelelősége kérdőjelezhető meg, amelyekben a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a fenti erdőterületek kijelölésre kerültek. A tervezői válaszok ismeretében, kifejezetten szakmailag vitatható, hogy önkormányzati érdekek miatt nem teljesülnek alapvető szakmai szempontok. A Kormányhivatal továbbra is fenntartja a témában adott korábbi véleményét.

- **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság:** egyéb elfoglaltsága miatt a tárgyaláson nem tud részt venni. Tájékoztatást nyújtott, hogy a 3. és 5. számú módosításokkal kapcsolatban a korábban kiadott, DINPI/3493-3/2026. ügyiratszámú állásfoglalásukban részletezett véleményüket továbbra is fenntartják.

A 4.sz. területtel kapcsolatos korábbi észrevételükre adott válaszok szerint is a területen jelenleg fás-cserjés növényzet található, vagyis a kialakult mezőgazdasági területhasználat jelleget ez nem támasztja alá.

A 3. sz. tervezett módosítás részben, míg az 5. sz. tervezett módosítás egészében olyan területet érint, amely korábban más új beépítésre szán területek kijelöléséhez kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték pótlása céljából került erdőterületként kijelölésre. A biológiai aktivitásérték szinten tartására korábban kijelölt erdőterületek megszüntetése a korábbi kompenzáció más módon történő, igazolt biztosítása nélkül nem tekinthető pusztán a tényleges területhasználathoz igazoldó övezeti korrekciónak, hanem az a korábbi biológiai aktivitásérték-pótlás kiüresítését eredményező, jogfolytonossági aggályokat felvető beavatkozás. Mindez ellentétes a természetvédelmi közérdekkel és az Alaptörvény XXI. cikkében biztosított egészséges környezethez való jog érvényesülését szolgáló állami és önkormányzati kötelezettséggel is.

Ezután Pekár Zoltán elmondta, hogy a 3 írásban érkezett válasszal szemben pillanatnyilag nincs mód vitázni a szervek képviselőinek távolmaradása miatt. Véleménye szerint a 3-as és 5-ös számú terület korábbi aktivitás értékpótlása kapcsán kijelölt erdőterületekkel kapcsolatosan tett kifogásuk jogilag nem eléggé pontos, és nem kellően megalapozott. Emiatt az önkormányzat várhatóan fenn fogja tartani a tervi módosítást olyan értelemben, hogy a korábban ezeken a területeken kijelölt erdőterületek mezőgazdasági területi visszaminősítése a mostani tervjavaslattal egyezően fenn fog maradni. Ezek a területek jelenlegi állapotukban mezőgazdasági művelés alatt álló területek, így nem indokolt ezen területeken az erdőterületi kijelölés fenttartása. A vélemények többi részében elfogadják, a tervezői válaszokban a korábbi felvetéseikre adott válaszokat.

A 4-es számú területet érintő módosítással kapcsolatban egyedül a Duna-Ipoly Nemzeti Parknak volt kifogása, a környezetvédelmi hatóság az erre vonatkozó módosítási, szövegmódosítási javaslatokat elfogadta, emiatt a 4-es számú területre vonatkozó tervmódosítási igényét is fenn fogja tartani várhatóan az önkormányzat. Erre való tekintettel várhatóan itt sem kívánja visszaállítani az önkormányzat a korábbi erdőterületi jelölést, mert e terület spontán kezdett el erdősülni. Az ezen az ingatlanon az ökológiai hálózatba tartozó részekben található növényállomány védelmét pedig a környezetvédelmi hatóság által is elfogadott szövegjavítási javaslattal a módosított HÉSZ szövege már kellőképpen biztosítja. A Környezetvédelmi Hatóság vélhetően ezt figyelembe véve fogadta el a tervezői javaslatot.

Pekár Zoltán tájékoztatta a jelenlévőket, hogy Veresegyház Város Főépítésze jelezte, a HÉSZ szövegmódosítása során technikai elírás történt és felkérte Főépítész urat annak ismertetésére.

Jovanović Dragutin tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a HÉSZ 22.§ (6) bekezdésének szöveges korrekciója során téves szövegtörlés történt, ezért kéri annak módosítását a vonatkozó módosításokkal együttes szerkezetben, az alábbiak szerint:

„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 távolságig és az oldalhatártól mért legfeljebb 9,0 m szélességben alakítható ki. Az e bekezdésben meghatározott szabályok közintézmények elhelyezésére nem vonatkoznak.”

Pekár Zoltán tudomásul vette a javítási igényt, amelyet a HÉSZ módosítása során figyelembe fog venni.

Ezután tájékoztatást nyújtott az eljárás következő munkafázisairól, és átadta a szót Polgármester úrnak.

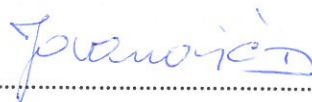
Cserháti Ferenc Polgármester úr – további észrevétel hiányában – az ülést lezárta.

A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet a tárgyalásban érintett minden szervezet megkapja.

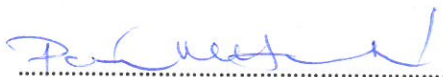
Kelt: Veresegyház, 2026. szeptember 17.



Cserháti Ferenc
Veresegyház Város Polgármestere



Jovanović Dragutin
Veresegyház Város Önkormányzat
Főépítésze



Pál Nikoletta
Jegyzőkönyvvezető

JELENLÉTI ÍV

Tárgy: Veregyház Város Településrendezési eszközei módosításának véleményezési szakasza, eltérő vélemények egyeztető tárgyalása (jogszabályi véleményezők).
1138-71/2026.

Ügyiratszám:

Dátum:

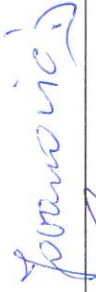
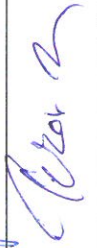
Helyszín:

2026.09.17 10:00 óra

Veregyházi Polgármesteri

2112 Veregyház, Fő út 35.

I. emelet tanácsterem

Résztevő	Név	Cím	E-mail cím, telefon	Aláírás
Veregyház Város Polgármestere	Cserháti Ferenc	2112 Veregyház, Fő út 35.	polgarmester@veregyhaz.hu	
Veregyház Város Főépítész	Jovanovic Dragutin	2112 Veregyház, Fő út 35.	jovanovic.dragutin@veregyhaz.hu +36 28 588 610	
PESTTERV KFT.	Pekár Zoltán	1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.	peka-zoltan@pesterv.hu	
PVKH Állami Főépítész				
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály				
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság				
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság				

PVKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály						
Pest Megye Önkormányzata					1052 Budapest, Városház u. 7.	Egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Veregyházi László Jugoszlávia	2012. 05. 17. 15. 30. 15. 30.	2012. 05. 17. 15. 30. 15. 30.	2012. 05. 17. 15. 30. 15. 30.	2012. 05. 17. 15. 30. 15. 30.	2012. 05. 17. 15. 30. 15. 30.	2012. 05. 17. 15. 30. 15. 30.
Veregyházi Polgármesteri Hivatal Főép. munkatárs (jegyzőkönyvvezető)	Pál Nikolett Ágnes	2112 Veregyházi, Fő út 35.	pal.nikoletta@veregyhaz.hu 28/588-626			