

Jegyzőkönyv

Jegyzőkönyv

**Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 8-án 14 órai kezdettel meghirdetett,
14 óra 24 perc kezdettel megtartott rendkívüli nyílt üléséről**

Mutató:

Határozat:

219/2026.(X.8.) Kt. határozat:

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

Jegyzőkönyv

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 8-án 14 órai kezdettel meghirdetett, a Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében 14 óra 24 perc kezdettel megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Cserhádi Ferenc	polgármester
Csécsyné Dr. Drótos Edina	alpolgármester
Dr. Bölcskei-Molnár Antal	képviselő
Dr. Vaszkó Szabolcs	képviselő
Gáncs Gábor	képviselő
König Zsolt	képviselő
Sipos Zsuzsanna	képviselő
Szénás Zsoltné	képviselő
Tóth Sándor	képviselő

Távolmaradását előre bejelentette:

Dr. Marik György	alpolgármester
Horváth Ernő	képviselő
Lázár Ildikó	képviselő

Polgármesteri Hivatal részéről jelen vannak:

Székelyné Szabó Andrea	jegyző
Kántor Zsuzsanna	aljegyző
Balog Erzsébet	igazgatási osztályvezető
Jovanović Dragutin	főépítész
Kapros Károly	informatikai és ügyviteli osztályvezető
Nagyné Erben Mónika	testületi ügyintéző
Szabó László	rendszergazda
Jakab Ádám	számvetési referens

Jelen vannak továbbá:

Csikós István	Veresegyházi Városfejlesztő Kft. ügyvezetője
Berze Lajos	Kölcsey Ferenc Városi Könyvtár igazgatója
Himer Andrea	építész
Braun Orsolya	építész
Gyöngyössy Kálmán	polgármesteri tanácsadó

Cserhádi Ferenc polgármester: Szeretettel köszöntöm a képviselő-testület tagjait és mindenkit, aki a teremben jelen van. A mai napra meghirdetett rendkívüli testületi ülésünket megnyitom. Megállapítom, hogy a képviselő-testület 9 fővel van jelen, így határozatképesek vagyunk. Az előre kiküldött egyetlen napirendi pontot tárgyalnánk. Kérem, hogy aki a napirend tárgyalásával egyetért, szavazzon igennel.

A képviselő-testület 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett elfogadta az előterjesztett napirendet.

Napirend

1.) **Döntés Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás véleményezési szakasz lezárásáról**

Előterjesztő: Cserháti Ferenc polgármester

Cserháti Ferenc polgármester: A jegyzőkönyv hitelesítésére Dr. Vaszkó Szabolcs és Sipos Zsuzsanna képviselőket kérem meg. Kérem, hogy aki a jegyzőkönyv-hitelesítők személyével egyetért, szavazzon igennel.

A képviselő-testület 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett megválasztotta a jegyzőkönyv-hitelesítőket.

Az 1.) napirendi pont tárgya: **Döntés Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás véleményezési szakasz lezárásáról**
(írásos előterjesztés jegyzőkönyvhöz csatolva)

A napirendi pont előadója: Cserháti Ferenc polgármester

Cserháti Ferenc polgármester: A napirendi pont tárgyalása a csaknem egy évvel ezelőtt elkezdett HÉSZ-módosításunk utolsó előtti döntése vagy az utolsó szakaszába lépése ennek a hosszú eljárási folyamatnak. Pénzügyi Bizottság tárgyalta az előterjesztést. Elnök urat kérem a bizottság véleményéről.

Tóth Sándor, a Pénzügyi és Jogi Bizottság elnöke: Bizottságunk 6 fővel vett részt az ülésen és 5 igen, 1 nem szavazattal elfogadtuk az előterjesztést.

Cserháti Ferenc polgármester: Fenntartható Fejlődés Bizottság is tárgyalta az előterjesztést. Elnök urat kérem.

Gáncs Gábor, a Fenntartható Fejlődés Bizottság elnöke: A bizottság 5 igen, 0 tartózkodás, 2 nem szavazattal elfogadta az előterjesztést.

Cserháti Ferenc polgármester: Főépítész urat kérdezem, hogy van-e szóbeli kiegészítés? Nincsen. Valakinek van-e kérdése, hozzászólása? Vaszkó Szabolcs képviselő úr kér szót. Parancsolj!

Dr. Vaszkó Szabolcs képviselő: Nyilván olyan részletesen nem tudom kifejteni az álláspontomat, ahogy azt a bizottsági ülésen tettem, de a nemeknek némi indoklását szükségesnek tartom itt is elmondani. Több problémás területet azonosítottunk a HÉSZ-változtatás kapcsán. Egyrészt a koncepció hiánya volt az, amit megjelöltünk, másrészt a társasházépítésekkel kapcsolatban voltak aggályaink, de ezeket a kérdéseket azt gondolom, hogy nagy részben már a korábbi ülések hasonló napirendi pontjainál elmondtuk, jeleztük. Ez a folyamat most a véleményezési eljárásnak a lezárása, tehát nem a konkrétan a HÉSZ-módosításról való szavazás, hanem a HÉSZ-szel kapcsolatos vélemények elbírálásáról szól, ezért ezt a részét mellőzöm a hozzászólásomból. Egyetlen kérdéssel kívánok itt picikét többet foglalkozni, az a közel 100 hektárnyi terület erdőből mezőgazdasági területté való visszaminősítése. Ezzel kapcsolatban több hivatal is megfogalmazta az aggályait, mi is osztjuk ezeket az aggályokat. Ez egyrészt ökológiai szempontból jelent problémát a város számára, másrészt a megvalósításnak a módja meggyőződésem szerint jogszabályba ütközik. Jogszabályi kötelezettség alapján történt korábban ennek a területnek az erdővé minősítése, ennek visszaminősítése, még akkor is, ha nem tudunk olyan jogszabályt citálni, ami ezt megtiltaná, mert ilyen jogszabály nem is létezhetne. A jogszabály úgy szól,

hogy ezt kell tenned és mégsem teszed meg. Nem lesz olyan jogszabály, ami azt fogja mondani, ha nem tetted meg, akkor nincsen semmi probléma. Ilyen jogszabály az égvilágon sehol nem található. Meggyőződésünk szerint egy korábbi jogszerű döntésnek a jogszerűtlenné tétele lenne, ha ezt a területet visszaminősítenénk mezőgazdasági területté. Nyilván 1000 dolog felmerülhetett volna ezzel kapcsolatban, ha ezekhez a területekhez jogos igény kapcsolódik, hogy ezek mezőgazdasági minősítés alatt maradjanak, más területeknek a bevonása, beszélhettünk volna arról is, hogy van-e olyan kompenzációs megoldás, amivel megoldható lett volna a visszaminősítés, ilyenek fel sem merültek ezzel kapcsolatban. A hivatali javaslatokkal, véleményekkel szemben mereven ragaszkodik az önkormányzat ehhez az állásponthoz, amire érveket sem találtunk az előterjesztésben. Az, hogy jogszabály nem tiltja meg, szerintünk nem érv, még jogilag sem lehet értelmezni. Még egy fél mondat a bizottsági ülésen elhangzottakból, ami a lakosságnak a részvételére, illetve a tudatosságára utalt, hogy miért jelentek meg olyan kevesen a lakossági fórumon. Egy olyan fórumtól, amit 5 nappal előtte hirdetnek meg az önkormányzat honlapján, ne várjuk el azt, hogy tömegek fognak megjelenni és ne várjuk, hogy olyan vélemények fognak megjelenni ezeken a fórumokon, amelyekkel először akkor szembesülnek az emberek. Ezen a fórumon olyan vélemények tudnak megjelenni, amelyekkel már korábban is találkoztak. Ezek tipikusan a társasházépítéssel, illetve egyéb más kérdésekkel kapcsolatosak. Az olyan új elemekre, amelyek ekkor jelentek meg, a lakosság ilyen rövid idő alatt nem tud reagálni. Ha azt szeretnénk, hogy számosan, sokan jelenjenek meg egy ilyen fórumon, akkor igenis tenni kell azért, hogy eljusson ez az információ az emberekhez és eljusson az a téma és olyan formában, ami emészthető számunkra. Az, hogy mi ezen sok munkát beleölve bogarásztunk és összeraktuk magunknak azt a képet, ami aztán kialakult belőle, szerintem nem várható el senkitől, hogy ennyi időt, energiát ráfordítson egy ilyen ügyre és olyan részletességgel ismerje meg az anyagot, ahogy mi azt megtettük. Nem várható el senkitől, egy lakótól főként nem, hogy a hivatalok véleményét bogarássza át részletesen, a jogszabályokat kutakodja, ellenőrizze a tulajdoni viszonyokat. Mi mindezt megtettük, de ez nem lehet elvárás a lakók irányába.

Cserháti Ferenc polgármester: Bölcskei-Molnár Antal képviselő úr kér szót. Parancsolj, képviselő úr!

Dr. Bölcskei-Molnár Antal képviselő: Csatlakoznék Vaszkó képviselőtársamhoz. Valóban én is hiányoltam ezt a társadalmi egyeztetést, ami lépésről lépésre elmagyarázza az itt élőknek, hogy mi felé tartunk, milyen terveink vannak, egyes területeket mire kívánunk használni. Megnyugtassuk a korábban hónapok vagy évek óta felgerjedt indulatot, kilátástalanságot vagy szomorúságot, hiszen itt élünk. Aki itt él, itt épített családi házat, itt szeretné a jövőjét elképzelni vagy éppen a gyerekéét, szeretné látni, hogy ez a város merre halad, hogy milyen kötelezettségei vannak a városnak és itt utalnék valóban az erdőterület átminősítésére. Magam számára sem volt annyira egyértelmű ez a tervzet, szeretnék szakembereket, így főépítész urat is segítségül hívni, hogy lépésről lépésre beszéljük át és mutassuk meg térképen, nyugtassunk meg mindenkit, hogy jó irányba haladunk vagy éppen ez a terv. Én azt gondolom, ha van ilyen kötelezettsége a városnak, mely szerint erdőterületet kell létesítenie zöldterület kiváltására, akkor valóban minimum egy kompenzációt kellene tartalmaznia a tervzetnek, hogy hova gondoljuk. Lehet, hogy azok nagyon jó aranykorona értékű földek, amire ezt a vállalat megvette a korábbi önkormányzat vagy a testület, de hol képzeljük ennek a kompenzációját? Akár most lakóterületen belül, ami használhatatlan, ami esetleg más dologra nem váltható. Számomra sem elfogadható ez a tervzet most.

Cserháti Ferenc polgármester: Képviselő urak figyelmét felhívom arra, ami a bizottsági ülésen elhangzott, hogy ez az anyag 2025. év végén indult el. 2026 tavaszától hónapról-hónapra foglalkozunk az anyaggal, itt van előttünk minden testületi ülésen, hiszen kifejezetten kértem főépítész urat, hogy a folyamatról, annak bemutatásáról minden testületi ülésen tárgyaljunk. Ha szükséges, akkor hangozzanak el azok a kérdések, mondjuk el, hogy hol, milyen folyamatok zajlanak. Senki nem rejtette véka alá ezeknek a területeknek az átminősítését, senki nem mondhatja, hogy ezzel most szembesül. Most sem arról döntünk, hogy ezek visszaminősítése megtörténjen, hanem arról, hogy átadjuk az állami főépítésznek véleményezésre, aki nyilván a hivatali aggodalmakat, ahogy Vaszkó képviselő úr

fogalmazott, mérlegelni fogja, a jogszabályokat át fogja tekinteni, és el fogja dönteni, hogy mely módosítási javaslatokkal tud azonosulni és adott esetben melyekkel nem. Amennyiben az állami főépítési záró szakmai vélemény visszajön, annak megfelelően fogjuk véglegesíteni a tervet és a képviselő-testület elé terjeszteni a külső szakértői és szakmai vélemény birtokában, senki nem fog ennek a véglegesített dokumentációnak a szakmai véleményével szembenemenni. Én biztos nem fogok olyan előterjesztést a képviselő-testület elé terjeszteni, amely nem veszi figyelembe a főépítész véleményét. Úgyhogy nem arról döntünk, hogy ezek a területek most átkerüljenek, erről majd akkor fogunk dönteni, amikor a végleges terv idekerül az állami főépítész szakmai záróvéleményének birtokában. Vaszkó Szabolcs képviselő úr kér szót, parancsolj.

Dr. Vaszkó Szabolcs képviselő: Miért csak az állami főépítész véleményét vesszük figyelembe? A többi hivatalnak a véleménye, aggodalma, fenntartásai azok miért nem esnek egy súlyba az állami főépítészével? Azért, mert az állami főépítésznek hatósági jogkörei vannak, a többiek meg nincsenek? Ez nem egy érvszerű vélemény. Mi azt mondtuk, hogy azért nem értünk egyet a nemzeti parknak a véleményével, mert nem tudunk azonosulni az érveivel, nem is foglalkozunk vele, nem is mérlegeltük, nem is vitattuk meg. Azt mondtuk, értjük, hogy ő ezt mondja, de nem tiltja meg semmi, akkor mi ezt megcsináljuk, és az állami főépítész, aki szintén más szempontok alapján fogja mérlegelni ezt az ügyet, és korántsem biztos, hogy azok a környezetvédelmi, kompenzációs aggodalmak vagy akár a jogszabálynak való megfelelés az átlépi-e az ő ingerküszöbét, ez egyáltalán nem biztos. Ha rábólint erre az előterjesztésre, attól még ez nem lesz jogszerű, nem fog megfelelni a környezetvédelmi elvárásainknak, nem lesz 21. századi megoldás, hogy a korábbi ígéreteink helyett az a kompenzáció nem valósul meg, aminek már meg kellett volna valósulnia. Én nem értem, hogy miért teszünk különbséget szakmai vélemény és szakmai vélemény között pusztán azért, mert közigazgatásilag van valakinél egy hatáskör ezzel kapcsolatban. Ez azért még nem érv mellette szerintem.

Cserháti Ferenc polgármester: Képviselő úr, ez nem érv, hanem tény. A többi hatóságnak a véleményét szívesen meghallgattuk volna, hiszen a jogszabályi kötelezettségünk is ez volt, hogy erre vonatkozóan szervezzünk szóbeli, a véleménykülönbséget, az érdekeket, a nézőpontokat ütköztető megbeszélést. Erre az államigazgatási szervek nem jöttek el. Az államigazgatási szervek véleményüket írásban korábban megküldték, az a főépítész birtokában is ott van, hiszen ahogy Ön is elmondta, övé az államigazgatási szerepkör. Azt gondolom, hogy valamit lehet törvényesen csinálni, és ha törvényesen csináljuk, akkor valószínűleg jól is csináljuk. Nyilván többet is vállalhatunk, mint ami a törvényi minimum. Le fogja írni az állami főépítész a véleményében. Nem gondolom, hogy csak saját maga és munkatársai véleményét fogja figyelembe venni, hiszen ő itt bevonja azokat az államigazgatási szereplőket, akiknek a szakmai véleményére alapozhatja az ő végső döntését. Azt gondolom, hogy előre vitatkozunk valami olyanról, aminek egyébként nem vagyunk a birtokában, s még egyszer mondom, ma már többedjére, hogy nem fog olyan előterjesztés idekerülni a képviselő-testület elé végső döntésre, amely ne felelne meg a jogszabályi előírásoknak és az állami főépítész végső szakmai véleményével ne lenne összeegyeztethető. Meg kell várjuk, el kell készüljön ez a vélemény, mert nem kerültünk olyan helyzetbe, hogy ezeket szóban az államigazgatási eljárás megfelelő fázisában az érdekelt partnerekkel egyeztetettük volna, lévén, hogy nem jöttek el. Bölcskei-Molnár Antal képviselő úr kér szót.

Dr. Bölcskei-Molnár Antal képviselő: Én azt szeretném kérdezni polgármester úrtól, hol látja annak a lehetőségét, hogy társadalmi egyeztetésre kerüljön ez a tervezet? Igaza van Vaszkó képviselőtársamnak abban, hogy igen rövid volt a határidő, nem volt kellően aládolgozva ennek az egyeztetésnek. Jól tudjuk, hogy az építési helyzet a prioritás első 3 területén van a városban, ami közérdek, ami leginkább az embereket foglalkoztatja. Én azt szeretném kérdezni, hogy hol látunk erre lehetőséget, ha akár elfogadásra kerül ez a javaslat?

Cserháti Ferenc polgármester: Egy éve egyeztetünk róla, ahogy elmondtam, abban a metódusban, amit a jogszabály előír. Nyilván az állami főépítész zárószakmai véleményét lehet társadalmi

egyeztetésre bocsátani, azt mondani, hogy az ő véleményét úgy vegyük figyelembe, ahogy van vagy attól szigorúbban, hiszen még egyszer mondom: senki nem mondja azt, ha ő azt mondja egy vitatott területre, hogy ez nyugodtan visszasorolható, akkor mi ne dönthetnénk úgy, hogy hagyjuk erdőterületben. Ez nyilván jogi értelemben értelmezhető. Ha ő azt mondja, hogy átsorolható és mi ezt megszavazzuk, akkor jogi értelemben jók vagyunk, de attól még lehet azt mondani és különböző érvek mentén erről vitatkozni, hogy hagyjuk ezt erdőbesorolásban. Így volt például vita a Ligetek2 és a Ligetek1 közötti terület átsorolása tekintetében, az ott élő emberek, képviselő úr körzetéből ezt megfogalmazták, ugyanígy mások is megfogalmazhatták volna. Ha számukra volt lehetőség, akkor azt gondolom, mindenki számára volt lehetőség. Megfogalmazták, hogy miért nem szeretnék. Érthetően leírták, egyértelműen mögé álltunk és azt mondtuk, igazuk van, azt az érvrendszert el kell és el lehet fogadni, ami itt van. Most az államigazgatási szerveknél ugyanezt szeretttük volna megtenni. A tárgyaláson nem volt. Most azt gondolom, hogy a főépítész kezében van a lehetőség arra, hogy iránymutatást adjon nekünk, milyen döntést hozunk. Azt követően majd a felelősség a miénk lesz, hogy milyen végső döntést hozunk e tekintetben. Vaszkó Szabolcs képviselő úr kér szót. Parancsolj, képviselő úr!

Dr. Vaszkó Szabolcs képviselő: Az állami főépítész nem vizsgálja annak a jogszerűségét, hogy a korábban kompenzációként erdővé minősített terület visszaminősítése jogszabályba ütközik vagy sem. Ez nem az állami főépítész hatásköre, ez bíróság hatásköre. Az állami főépítész jóváhagyja az előterjesztést, az nem jelenti azt, hogy törvényesen jártunk el, s nem jelenti azt, hogy ez a folyamat a jogszabályoknak megfelelő. Meggyőződésem egyébként, hogy ez a jogszabályba ütközik, de ez egy másik kérdés, majd nyilván ki fog derülni. Én azt javaslom, hogy ne zárjuk le a véleményezési szakaszt. Egyetértek, hogy a társadalmi vitát folytatni kellene ezzel kapcsolatban. Szerintem ezt a kérdést is jogilag célszerű lenne még megvizsgálni. Szerintem érdemes lenne a hivatalokkal felvenni a kapcsolatot, írásban elmondták a véleményüket. Ha személyesen nem jönnek el egy megbeszélésre, az nem jelenti azt, hogy ne lenne véleményük és ezt ne tudnák valamilyen formában kifejtteni, ha személyesen nem is akarnak eljönni. Lehet, hogy írásban könnyebb velük kommunikálni, de szerintem ebben nekünk kell proaktívnak lenni, nekünk kell a lakosság számára elmondani. Az kevés, hogy azt mondjuk, hogy a jogszabályi kötelezettségeinknek eleget tettünk a tájékoztatással kapcsolatban, ha a jogszabály elvár tőlünk és ezt ímmel-ámmal megteesszük, attól még nem mondhatjuk el magunkról, hogy megfelelően tájékoztattuk ezzel kapcsolatban a lakosságot. Szerintem ebben komoly hiányosságaink vannak.

Cserháti Ferenc polgármester: Ha nincs további kérdés vagy észrevétel, akkor szavazás következik. Kérem, hogy aki a határozati javaslatban foglaltakkal egyetért, szavazzon igennel.

A képviselő-testület 7 igen, 2 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

219/2026.(X.8.) Kt. határozat:

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 részt 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 tervmódosításra 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

Cserháti Ferenc polgármester – több napirendi pont nem lévén – a nyílt ülést 14 óra 47 perckor bezárta.

k.m.f.



Székelyné Szabó Andrea
jegyző

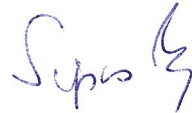


Cserháti Ferenc
polgármester

Hitelesítők:



Dr. Vaszkó Szabolcs
képviselő



Sipos Zsuzsanna
képviselő