Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

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. november 18-i rendes/rendkívüli ülésére**

Tárgy: **Veresegyház város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elfogadása**

Előterjesztő: Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: Jovanović Dragutin főépítész

Szakmai egyeztetés: Székelyné Szabó Andrea jegyző

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

Tárgyalta: Pénzügyi és Jogi Bizottság
Fenntartható Fejlődés Bizottság

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Településszerkezeti tervének, Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítására irányuló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott teljes eljárás lezárult.

A módosítások röviden összefoglalva:

- A szabályozási tervben erdőterületként ábrázolt, de valójában nem erdő terület átsorolása mezőgazdasági, vagy közpark területekbe.
- HÉSZ szövegezés felülvizsgálata és pontosítása. Vt, azaz településközponti, Lk, valamint Lke-1 építési övezetekben levő telkek beépítési előírásainak felülvizsgálata, elsősorban az építhető rendeltetési egységek számát illetően.

Az állami főépítész 2026. november 4. napján kelt, PE/AF/00313-8/2026. számú záró szakmai véleményében a megküldött dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelt. Két pontban, a „létesítmény" megfogalmazás mellőzését kérte, helyette az „épület", „építmény" fogalmak használatát kérte, illetve indítványozta, hogy a rendelet szóljon a hatályon kívülre helyezéséről is.

Jelen előterjesztésben a rendelet módosításáról kell döntést hozni. A rendeletmódosítás mellékleteit képezik a szabályozási tervlapok, valamint a HÉSZ szöveges dokumentuma.

A következő lépés a HÉSZ és SZT módosítása, amely folyamatot a 240/2025.(VI.25.) Kt. határozatával indított el, majd a 267/2025.(IX.10.) Kt. határozatával ütemezett a képviselő-testület, melynek fő elemei a következők: Rendezni kívánjuk a jelen övezeti határokat és érvényes szabályozási vonalakat, valamint a meglévő építési övezetek közül három területen építési övezet módosítására kerülne sor. Bizonyos értelemben sor kerülne új beépítésre szánt területek kijelölésére. Egyrészt az állami főépítésztől engedélyt kaptunk a Ligetekben, a Viczián tanya területén, valamint a Lucerna utca északkeleti oldalán levő már meglévő Lke területek övezeti határ módosítására. Erre azért volt szükség, mert az érintett területek a közigazgatási határtól mért 200 m belül vannak. Másrészt, ahogy az már korábban is elhangzott, a tervmódosításban szerepel egy gazdasági ipari terület kijelölése a Kisrét utcai GE telephelytől délnyugatra levő, megközelítően 39 ha területű önkormányzati területen. Ezzel teljesülne az a cél, miszerint a Kisrét utca északkeleti oldalán levő gazdasági ipari területet megszüntetnénk és azt a lakóterületektől távolabb helyeznénk át. A Gip terület megszüntetésével a meglévő véderdő és gazdasági erdő övezeti besorolása változatlan maradna, valamint a város közigazgatási területén új erdőterületek kijelölésére kerülne sor. A módosítás során rendezésre kerülne a megépített Álomhegyi víztározó területe is.
Ezen eljárás lezárultát követően lesz indítható az új jogszabályi előírásoknak megfelelő Településterv készítése, amely a 2027 év feladata és amelynek az alapján adja a most lezárandó és indítandó eljárás.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön a 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Veresegyház, 2026. november 5.

Mellékletek: -Alátámasztó munkarész dokumentuma
-Állami főépítész záró szakmai véleménye
-Településszerkezeti terv
-HÉSZ rendeletmódosítási javaslat
-Szabályozási tervlapok (4 db)
-HÉSZ-változások szöveges bemutatása

Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:
Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Rendelet módosítási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a ..../2026. (.... .....) önkormányzati rendeletét a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének, a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

1. **Társadalmi hatások**
   A helyi építési szabályzat pontosítása megkönnyíti a településképi hatósági munkát, valamint lassul a lakásszám és ezzel a lakosságszám növekedés.

2. **Gazdasági, költségvetési hatások**
   A rendelet módosításával járó lakosságszám növekedés ütemének lassulása kedvező hatással lesz a következő költségvetési időszakra.

3. **Környezeti hatások**
   A rendelet módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

4. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**
   A rendelet módosítása többlet adminisztratív terhet nem jelent az apparátusra.

5. **Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**
   A rendelet módosításának elmaradása esetén nem kerülnek pontosításra egyes, helyi építési szabályok és nem kerül korlátozásra a város területén építendő lakások száma.

6. **A jogszabályi alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**
   A rendeletmódosítás végrehajtására a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

VERESEGYHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁSA

VI. FÁZIS: ÖNKORMÁNYZATI ELFOGADÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

PESTTERV

Budapest, 2026. november

Projektszám: 1451

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

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

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	**Pekár Zoltán** településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Zöldfelületek, környezetrendezés:	**Kiss-Polák Andrea** táj- és természetvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi településtervezési tervező	szakképesítés: okl. tájépítészmérnök, településmérnök, építészkamarai névjegyzéki szám: 13-1860 tervezői jogosultság: TT, TK, K
Közlekedés:	**Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)** műszaki igazgató	szakképesítés: okl. építőmérnök, okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157 tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Közműellátás:	**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Tervező Kft.)** vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
	Bíró Attila (KÉSZ Tervező Kft.) vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési-szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

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

Budapest, 2026. november

TARTALOMJEGYZÉK:

BEVEZETÉS 4
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 5
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK 5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 5
1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások 5
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata 7
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 8
1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 8
1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai 8
1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések 8
1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések 8
1.5. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata 8
1.5.1 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai 8
1.5.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök 8
1.6. Az épített környezet vizsgálata 9
1.6.1.Településszerkezet és terület-felhasználás: 19
1.6.2. Szabályozás és övezetek: 19
1.7. Korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterületek 20
1.8. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése 23
2. HELYZETELEMZŐ, -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 23
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 23
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 23
1.1. Településrendezési javaslatok 23
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer 23
1.1.2. Beépítésre szánt területek 23
1.1.3. Beépítésre nem szánt területek 24
1.2. A változások bemutatása, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései 24
1.2.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása 24
1.2.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása 25
1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása 26
1.2.4. Szabályozási koncepció 27
1.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 27
1.3.1. Az OTrT és az MvM 28
1.3.2. Kiemelt térségi terv (a BATrT) és az MvM 37
1.3.4. A PMTrT 44
1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 46
1.5. Művi értékvédelem (műemlék, régészet) 47
2. SZAKÁGI JAVASLATOK 48
2.1. Tájrendezés, zöldfelület és környezetvédelem 48

2.1.1. Vizsgálat és javaslat 48
2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása 55
2.3. Közlekedés 55
2.3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok 55
2.3.2. Közúti közlekedés 56
2.3.3. Közösségi közlekedés 57
2.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés 57
2.3.5. Parkolás 58
2.3.6. A módosítással érintett területek közlekedési feltételei 58
2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés 58
3. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ MUNKARÉSZEK 66
3.1. Környezeti értékelés 66
3.2. Területi hatásvizsgálatok 67
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK 68
TERVIRATOK 70
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 77
III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 78
RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 86
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 88

TERVLAP JEGYZÉK:

- Jóváhagyandó munkarészek -

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

- Alátámasztó munkarészek -

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

A papír dokumentáció az egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazhatja. Az elektronikus dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnyomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni! A * jellel jelölt közműlapokat a nyomtatott dokumentáció nem tartalmazza.

Budapest, 2026. november

BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK, AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS TÍPUSA

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

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

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

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

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

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

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

7.§ (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

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

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

VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások

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

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

jelentőségű védett természeti érték)		
Barlang felszíni védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Geopark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Csillagoségbolt-park	Lechner Tudásközpont	Nincs
Natúrpark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Bioszféra rezervátum	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ramsari terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett láp	Lechner Tudásközpont	Van
Ex lege védett szikes tó	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett kunhalom	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett kunhalom természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett földvár	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett földvár természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett víznyelő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett víznyelő természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Forrás	Lechner Tudásközpont	Van
Határozattal lehatárolt ex lege védett forrás természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos Ökológiai Hálózat övezetei	Lechner Tudásközpont	Van
Tájképvédelmi terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Egyedi tájérték	Lechner Tudásközpont	Van
Érzékeny Természeti Területek	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyümölcs termőhelyi kataszter	Lechner Tudásközpont	Van
Környezetvédelmi engedéllyel vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező telephelyek, tartós környezeti kárral érintett területek (ide nem értve a nyomvonalas létesítményeket és a repülőterek környezetében kijelölt zajgátló védőövezetek részét képező fokozottan zajos területeket)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Hulladékgazdálkodási létesítmény (ide nem értve az üzemi gyűjtőhelyet)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ivóvízbázis védőövezet (védőterület, védőidom)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Vízminőség-védelmi terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Állami tulajdonú felszíni víz parti sávja	Lechner Tudásközpont	Nincs
Állami tulajdonú árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Felszíni víz – vízfolyás	Lechner Tudásközpont	Van
Felszíni víz – állóvíz	Lechner Tudásközpont	Van
Állóvíz víztest	Lechner Tudásközpont	Van
Vízfolyás víztest	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest sekély porózus és sekély hegyvidéki	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest porózus és hegyvidéki	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest karszt és termálkarszt	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest porózus termál	Lechner Tudásközpont	Van
Országos vízkárelhárítás célú tározó (területrendezési szempontból)	Lechner Tudásközpont	Nincs
1 millió m3-t meghaladó vízkárelhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség (területrendezési szempontból)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése-tározó	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiemelt jelentőségű vízilétesítmény	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagyvízi meder övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Tómeder övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ivóvíz-kivételi helyek vízgyűjtője	Lechner Tudásközpont	Nincs
Polgári védelmi terület, veszélyességi övezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Erdőrészletek	Lechner Tudásközpont	Van
Erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek	Lechner Tudásközpont	Van
Szabad rendelkezésű erdők	Lechner Tudásközpont	Nincs
VINGIS termőhelyi kataszter	Lechner Tudásközpont	Van
VINGIS szőlőültetvények	Lechner Tudásközpont	Nincs

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

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

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

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

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

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

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

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

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

1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

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

1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

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

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

1.5. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata

1.5.1 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai

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

1.5.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök

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

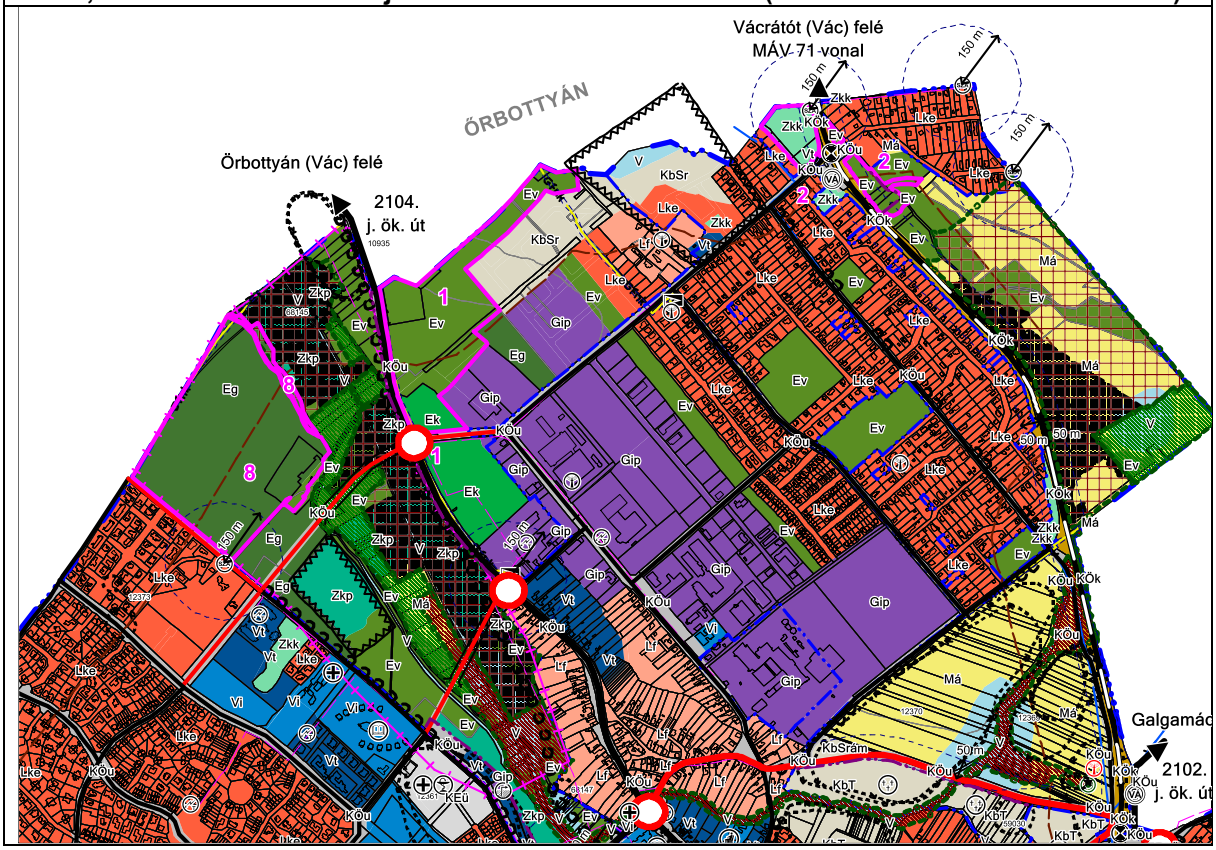
- A 18/2019. (III.04.) Kt. határozat Veresegyház Város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT) és az ezt módosító határozatok: a 227/2022.(IX.7.) Kt. határozat és a 89/2025.(IV.2.) Kt. határozat.
- A 6/2019. (III.05.) Ök. rendelet Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: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

1.6. Az épített környezet vizsgálata

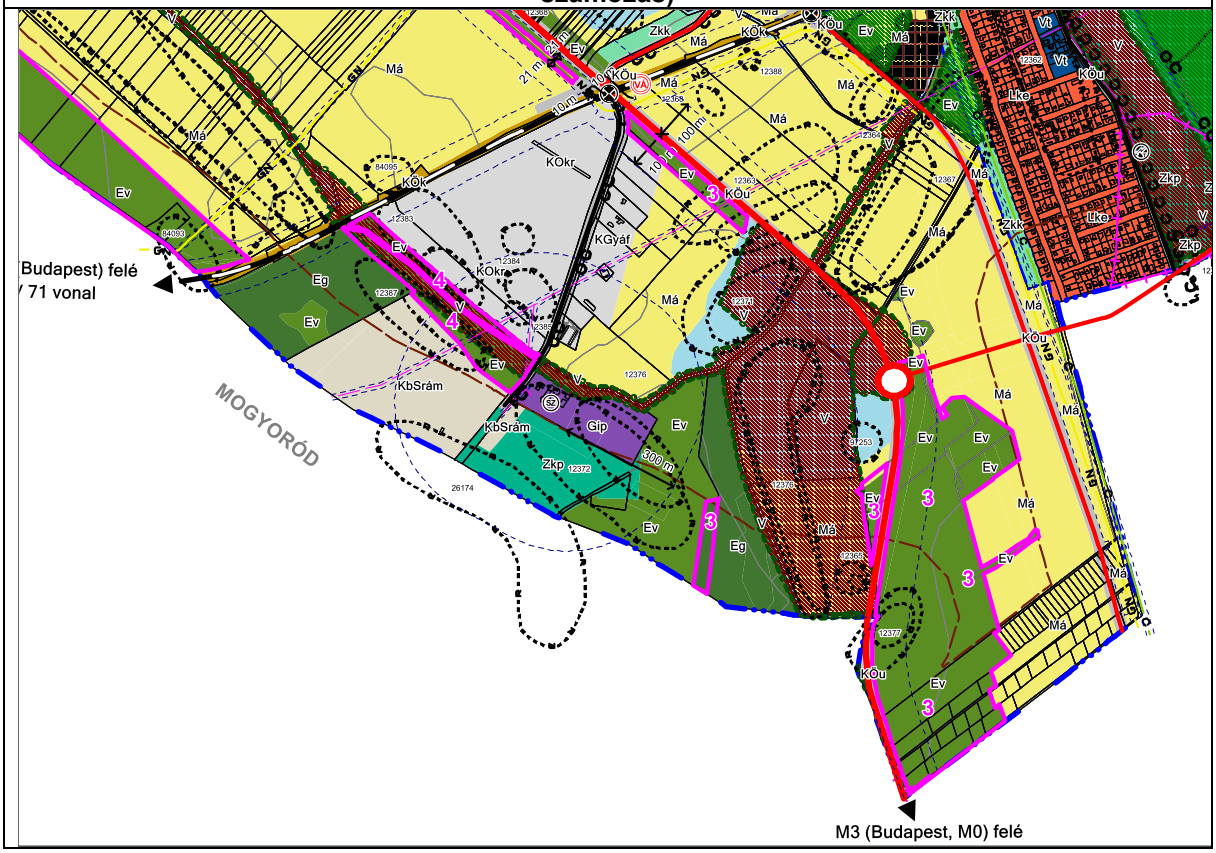
Az alábbiakban rögzítjük a módosítással érintett területekre vonatkozó az épített környezetre vonatkozó fontosabb megállapításokat. Az hatályos TSZT és SZT tervlapok alábbi kivonatai szemléltetik az egyes módosítással érintett területek lehatárolásán kívül:

- a terület-felhasználási besorolását és az egyéb elemekkel való érintettségét,
- az övezeti besorolását, a szabályozási és az egyéb elemekkel való érintettségét.

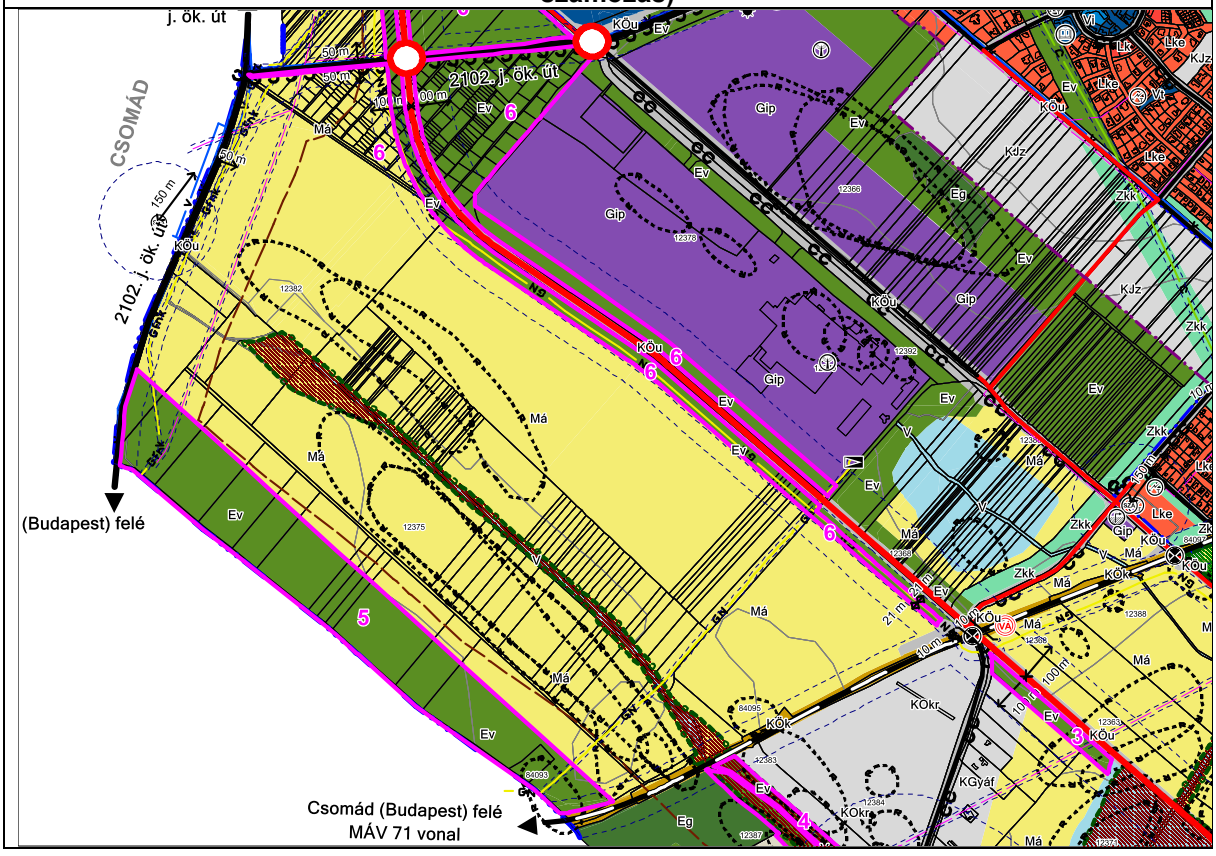
1-es, 2-es és 8-as azonosítójú területek a TSZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



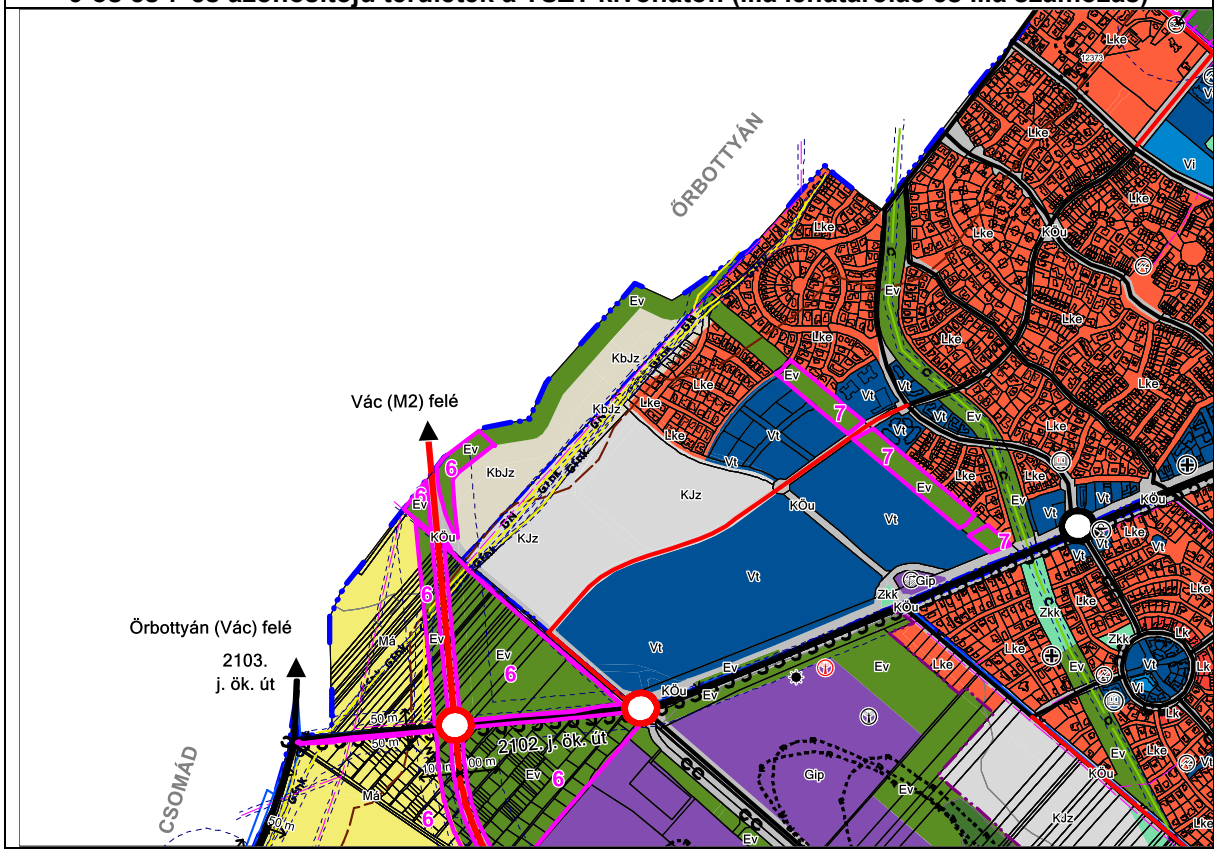
3-as, 4-es, 5-ös és 6-os azonosítójú területek a TSZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



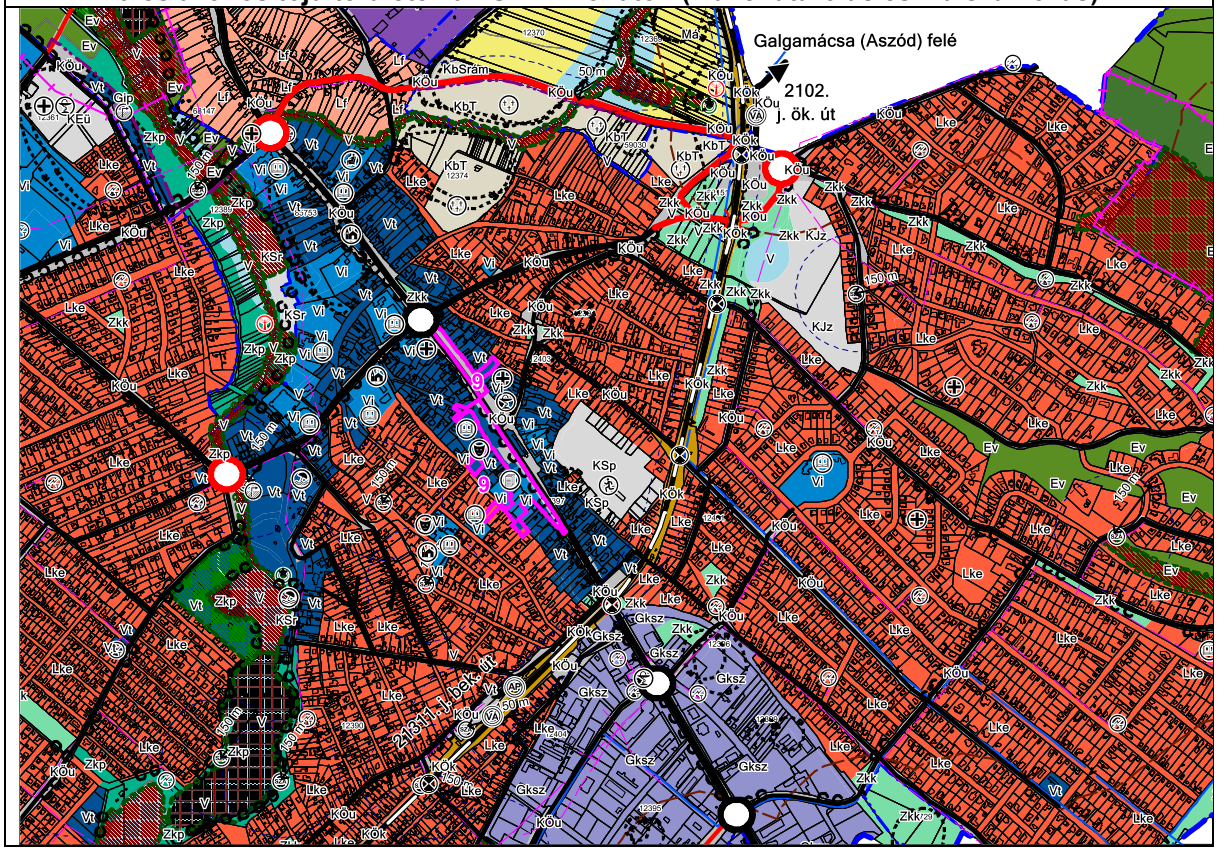
3-as, 4-es, 5-ös és 6-os azonosítójú területek a TSZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



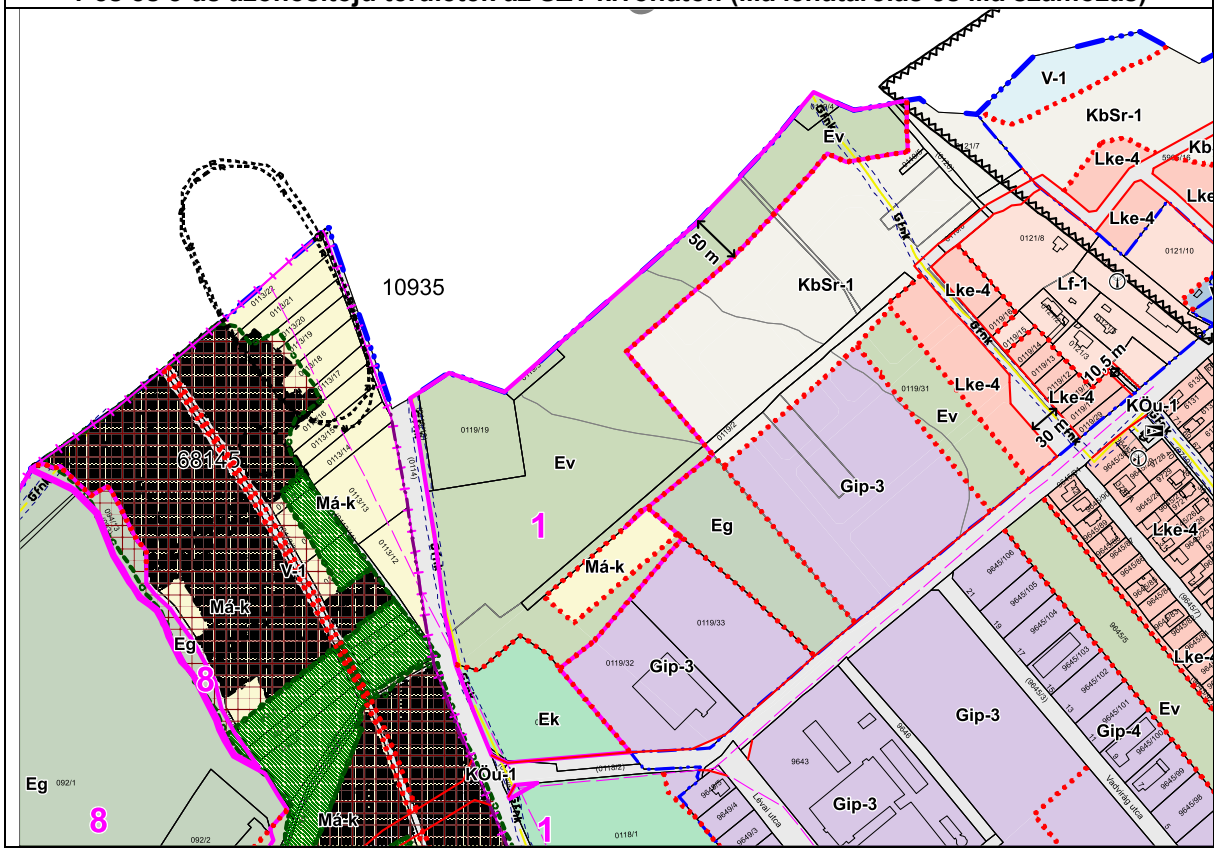
6-os és 7-es azonosítójú területek a TSZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



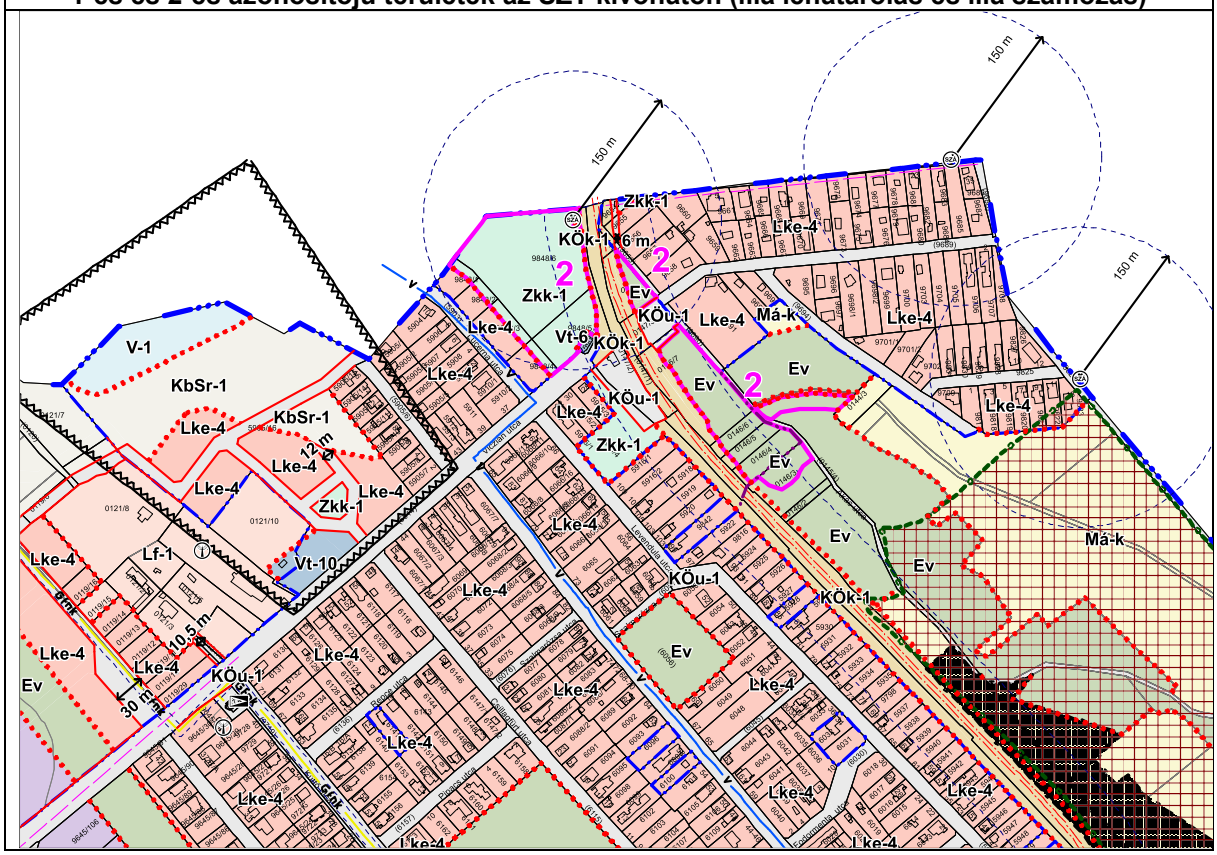
9-es azonosítójú területek a TSZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



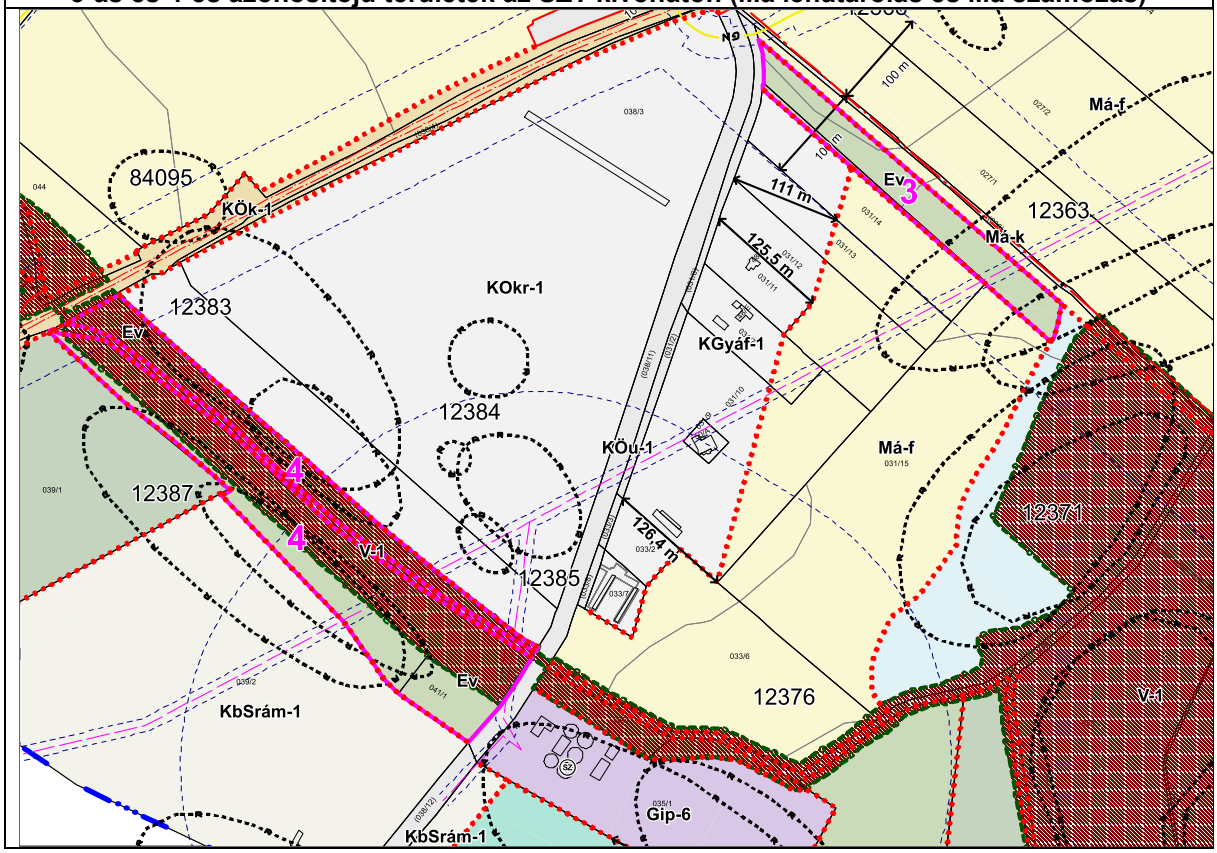
1-es és 8-as azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



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



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



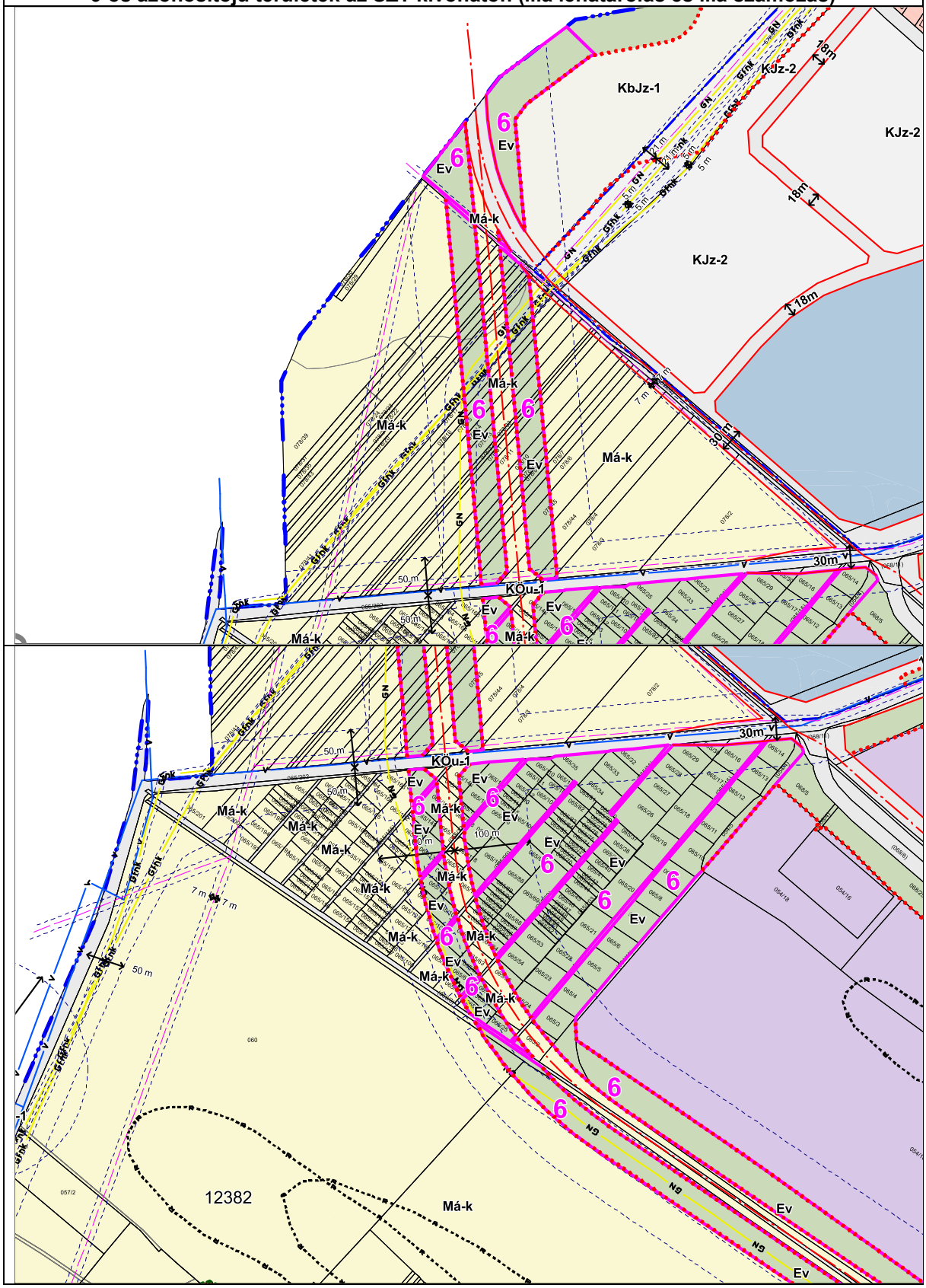
3-as azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)

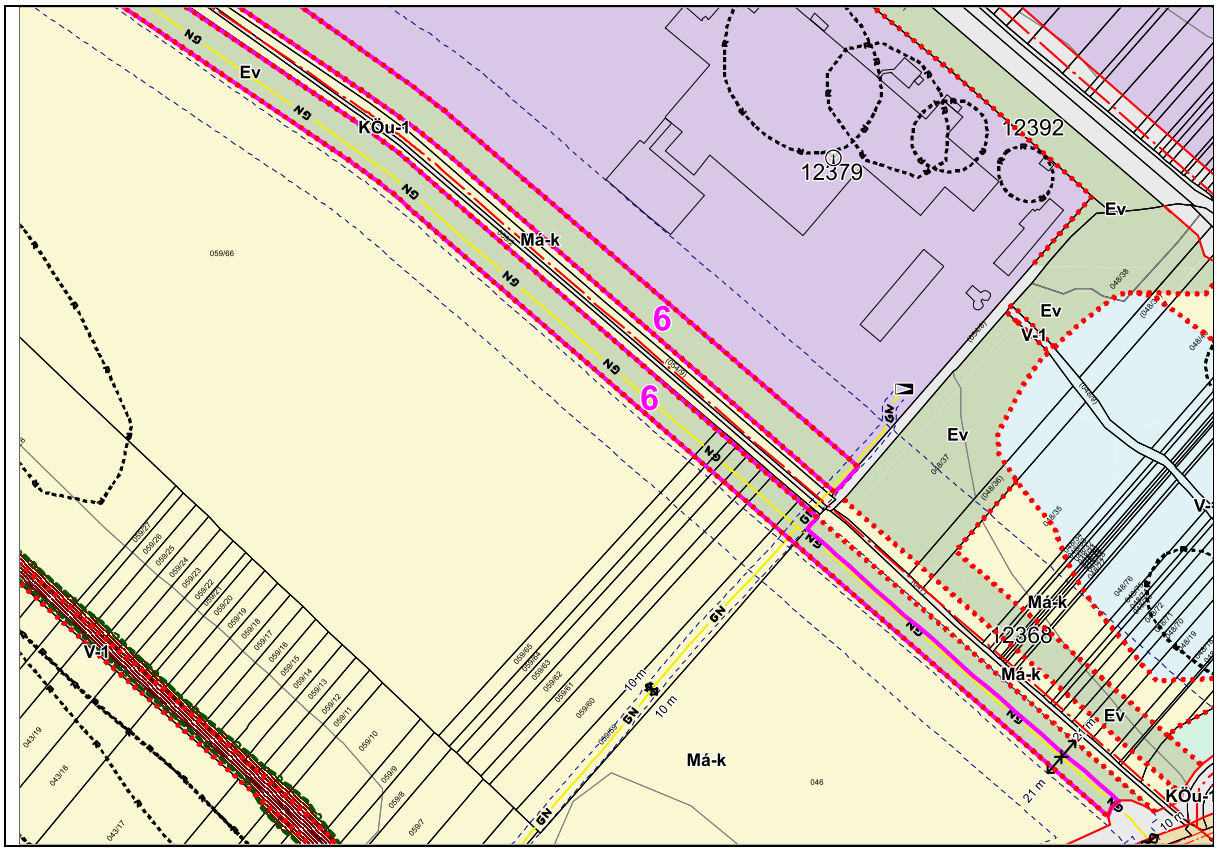


5-ös azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)

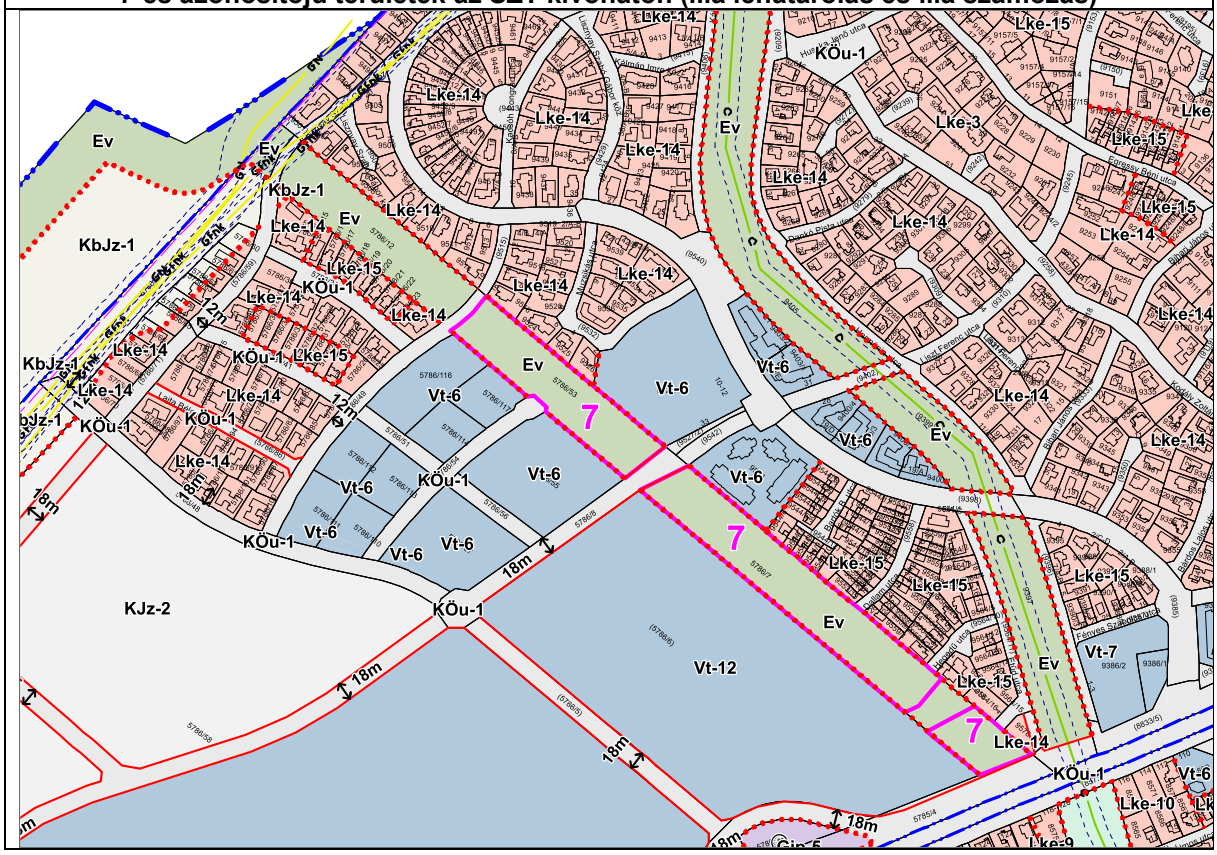


6-os azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)

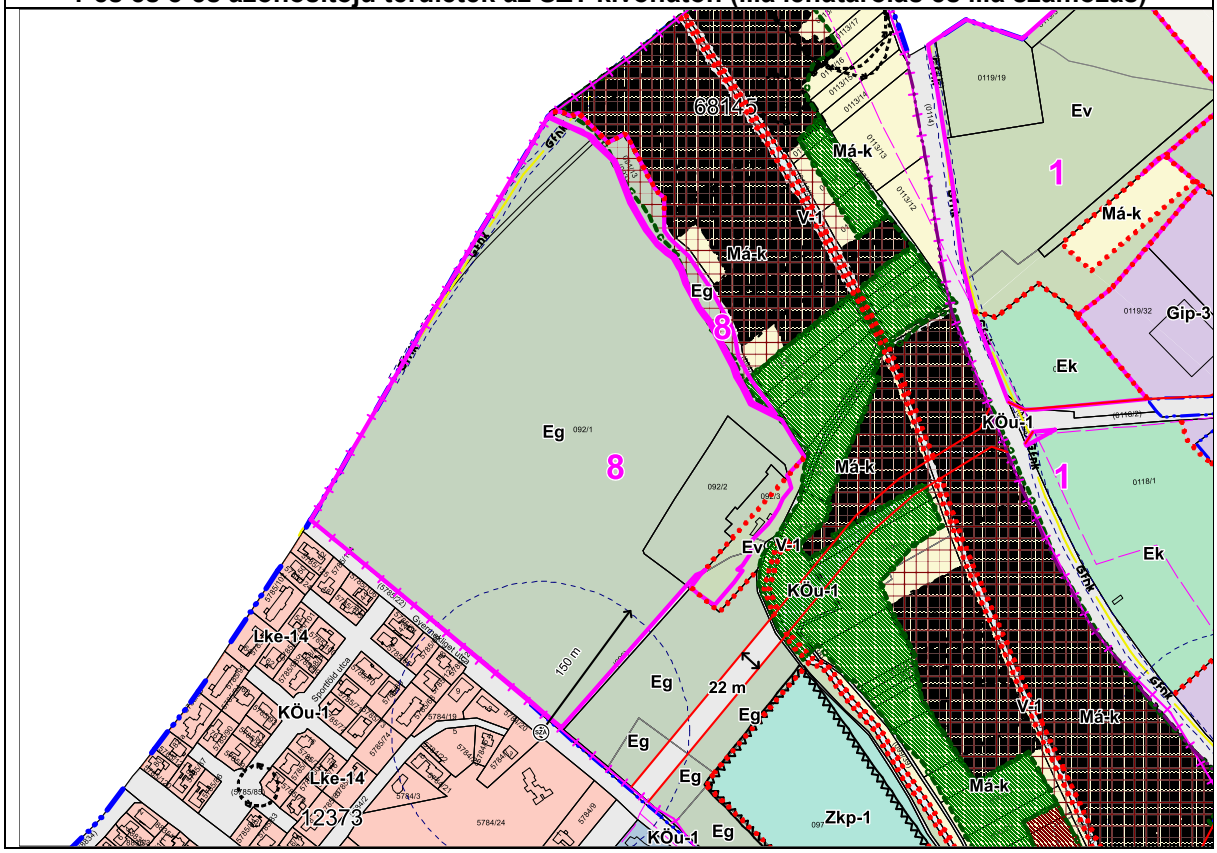

KbJz-1
KJz-2
KJz-2
KJz-2
18m
18m
18m
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Má-k
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
6
6
6



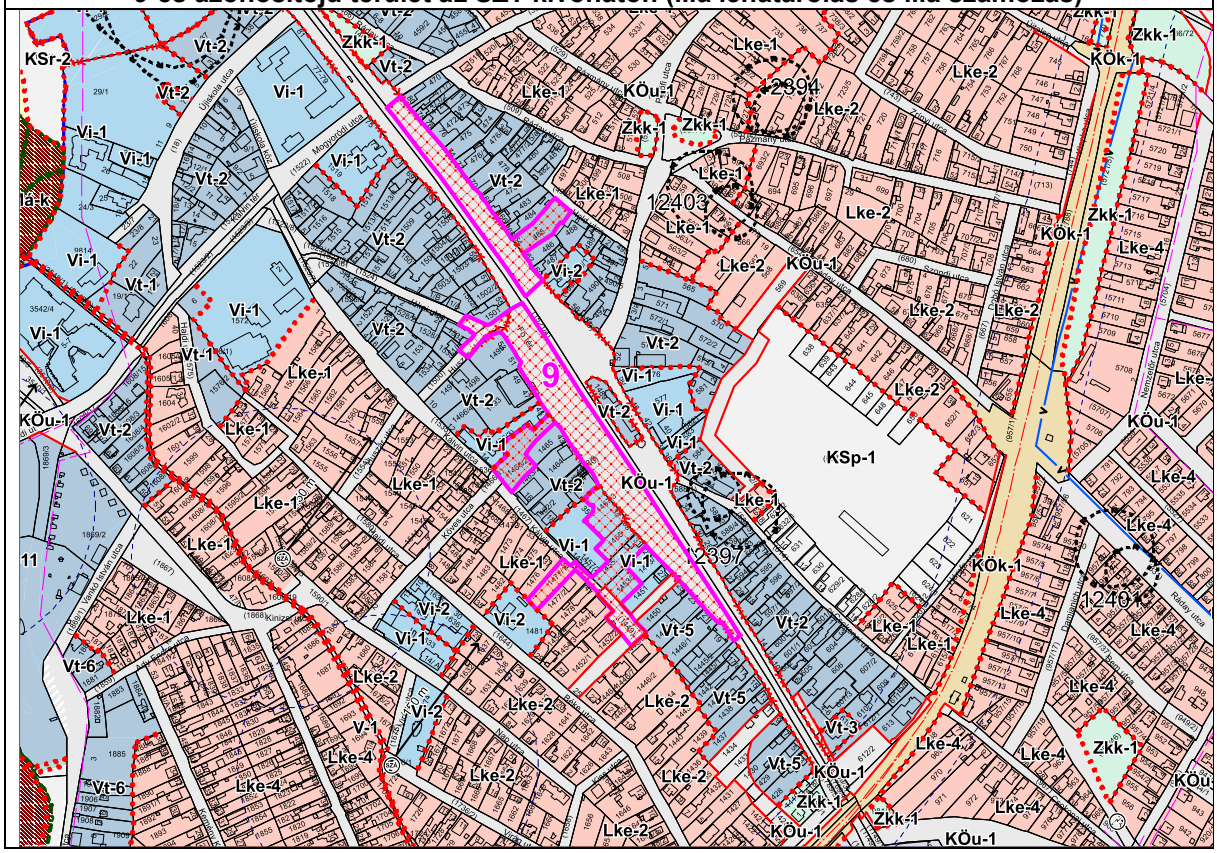
7-es azonosítójú területek az SZT kivonaton (lila lehatárolás és lila számozás)



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



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



1.6.1.Településszerkezet és terület-felhasználás:

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

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

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

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

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

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

7 jelű területek: A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. (A módosítás során e területek terület-felhasználási besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elem nem érinti a területet.

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

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

1.6.2. Szabályozás és övezetek:

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

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

3 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő, (Eg jelű) gazdasági erdő és (Má-k jelű) mezőgazdasági övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti

besorolása várhatóan megváltozik.) Az egyéb tervi elemek közül részlegesen érinti még tervezett közút védősávja, több ismert régészeti lelőhely, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója.

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

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

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

7 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok jelenleg (Ev jelű) védelmi erdő övezeti besorolásban vannak. (A módosítás során e területek övezeti besorolása várhatóan megváltozik.) Egyéb tervi elem e területeket nem érinti.

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

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

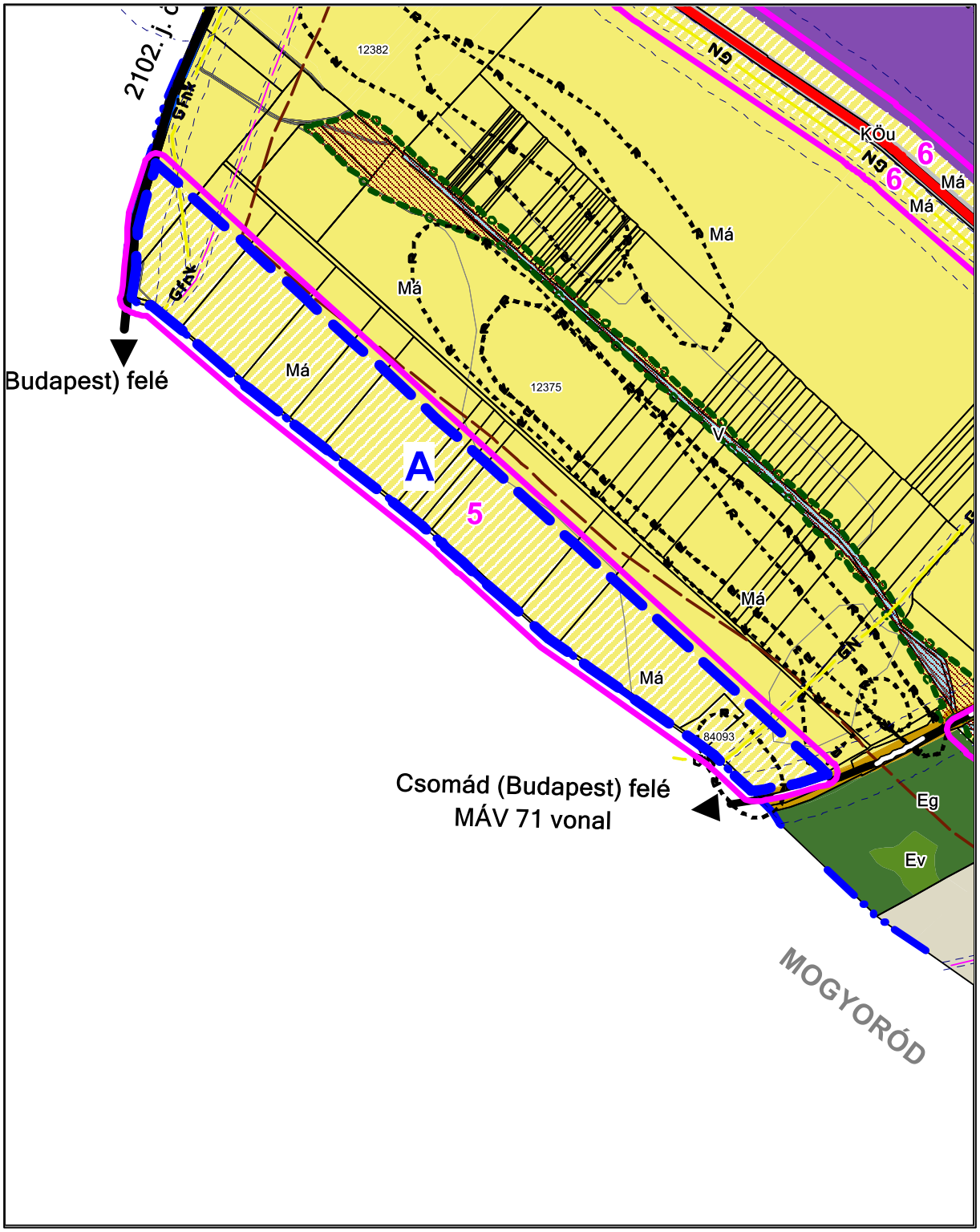
1.7. Korábban új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterületek

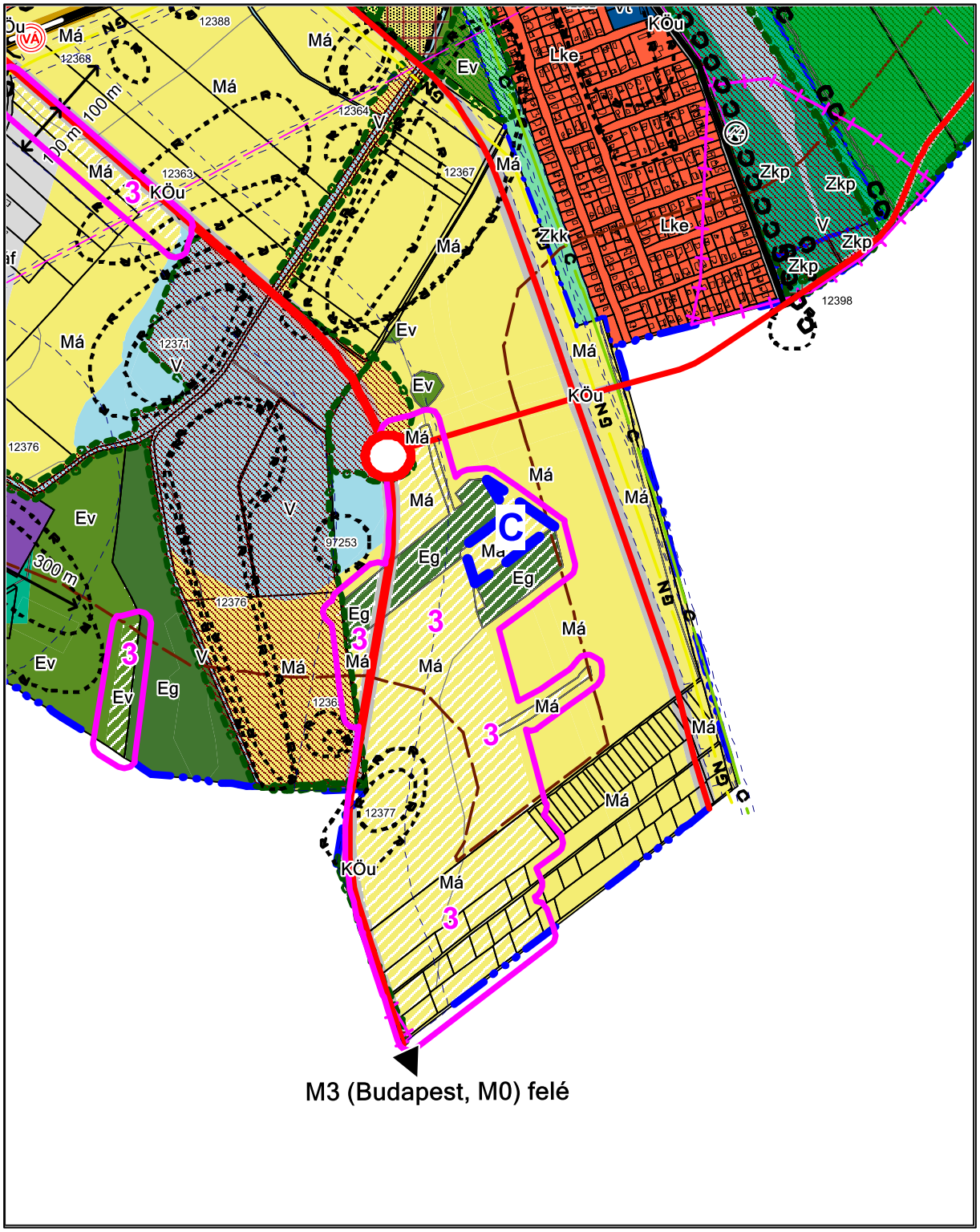
A 3. azonosítójú tervezett módosítás részben, míg az 5. azonosítójú tervezett módosítás egészében olyan területet érint, amely korábban más új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték pótlása céljából kijelölt erdőterület mezőgazdasági területté történő átsorolásaként szerepelt. Ezért ebben a fejezetben bemutatjuk az ilyen átsorolással érintett területek elhelyezkedését és fontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban és későbbi térképi kivonaton.

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

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

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


2102. j. ö
Gfnk
Gfnk
12382
Ng
KÖu
Ng
6
6
Má
Má
Má
Má
Budapest) felé
12375
Vc
A
5
Má
Má
Gn
84093
Csomád (Budapest) felé
MÁV 71 vonal
Eg
Ev
MOGYORÓD


M3 (Budapest, M0) felé
Má
Ev
Eg
V
KÖu
Lke
Zkp
Zkk
NG
C
3
100 m
300 m
12388
12368
12364
12367
12363
12371
12376
12377
12398
97253

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

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

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

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

2. HELYZETELEMZŐ, -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

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

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

A fentiekben vizsgált tényezők kapcsán az előbbieken túl szintén kiemelendő, hogy:
1. a településrendezési terv módosítását megelőzően a változások jellege miatt a hatályos településrendezési eszközöket megalapozó hatályos településfejlesztési koncepció módosítása nem szükséges.
2. a hatályos településrendezési terv a módosítással érintett minden területre kiterjed, így elvben ezek módosítása lehetséges.
3. a módosítások az adottságok miatt várhatóan problémamentesen rendezhetők a felmerült igényeknek megfelelően.

II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

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

1.1.2. Beépítésre szánt területek

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

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek

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

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

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

1.2.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

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

<table>
<tr><th colspan="6">A TSZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:</th></tr>
<tr><td colspan="6">Általános jellegű módosítások:</td></tr>
<tr><td>Változási azonosító</td><td colspan="5">Leírás (változás indoklása, megjegyzés)</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="5">A TSZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="5">A jelenlegi meglévő belterületi határ pontosított, aktualizált rajzolatának ábrázolása a tervlapon az alaptérképi adatok alapján és a korábban tervezett belterületi határ ehhez történő hozzáigazítása. (Az alaptérkép megváltozása miatt, önkormányzati kérésre és szakmai szükségességből.)</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="5">A Fő út D-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén új rekreációs erdőterület került bevezetésre a területen tervezett funkciók miatt és a meglévő beépítésekre is tekintettel. (Önkormányzati igényre.)</td></tr>
<tr><td colspan="6">A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Változási azonosító</td><td rowspan="2">Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)</td><td colspan="3">Terület-felhasználási változás</td></tr>
<tr><td colspan="2">Jele</td><td>nagy-sága (ha)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>meg-szűnő</td><td>terve-zett</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</td></tr>
<tr><td rowspan="5">1</td><td rowspan="5">A Fő út É-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 0118/2-4, 0119/2-/4, 0119/18-19, 0119/31, 0120, 0121/7</td><td>Ev</td><td>Má</td><td>7,2605</td></tr>
<tr><td>Ev</td><td>Eg</td><td>1,3406</td></tr>
<tr><td>Ek</td><td>KÖu</td><td>0,0161</td></tr>
<tr><td>Ek</td><td>Má</td><td>0,1265</td></tr>
<tr><td>Ek</td><td>Eg</td><td>1,1042</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td rowspan="4">A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi átsorolása, nagyrészben mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelkeken fekvő részének erdőterületi átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági területi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 948/1-6, 0136, 0146/3-7, 0140/2, 0145/4</td><td rowspan="2">Zkk</td><td>Ev</td><td>0,9417</td></tr>
<tr><td>Má</td><td>0,5652</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ev</td><td>Zkk</td><td>0,0869</td></tr>
<tr><td>Má</td><td>1,0278</td></tr>
<tr><td>3</td><td>A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti</td><td>Ev</td><td>Eg</td><td>3,3099</td></tr>
</table>

	nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági területi visszasorolása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 014/1, 014/9-18, 014/29, 014/35-39, 014/66, 017, 023, 031/14-15, 035/10	Ev	Má	23,5129
		Eg	Ev	0,7495
		Má	Eg	0,0886
4	A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 039/2, 041/1	Ev	Má	4,7603
5	A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 043/1-5, 043/7-8, 043/28-29, 043/39-42, 057/1	Ev	Má	24,0944
6	A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 046, 054/4-5, 054/9-10, 059/2-3, 059/59-66, 060, 065/2-35, 065/37-99, 065/102-122, 065/128, 065/136-146, 065/162-163, 065/202-203, 078/2-4, 078/6-11, 078/ 13-17, 078/20-24, 078/31-33, 078/35, 078/37, 078/39, 078/41, 078/43-45, 083	Ev	Má	32,3251
7	A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 5786/7, 5786/53	Ev	Zkk	3.2431
8	A Fő út D-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használathoz igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 092/1-3, 094/13	Ev	Er	0,3060
		Eg		1,1259
		Eg	Ev	14,8411

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

1.2.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

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

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

részletesen.

1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

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

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	**Leírás (változás indoklása, megjegyzés)**			
-	Az SZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)			
-	A jelenlegi meglévő belterületi határ pontosított, aktualizált rajzolatának ábrázolása a tervlapon az alaptérképi adatok alapján és a korábban tervezett belterületi határ ehhez történő hozzáigazítása. (Az alaptérkép megváltozása miatt, önkormányzati kérésre és szakmai szükségességből.)			
9	A városi piac működési területére vonatkozó, érdemi szabályozási tartalommal nem rendelkező jelkulcsi elem törlése a tervlapról a SZT-6m-3 rajz számú 3. szelvény jelkulcsa szerint. (Önkormányzati kérésre és szakmai szükségességből.)			
Területspecifikus változtatások:				
Változási azonosító	**Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)**	**Övezeti változás**		
		jele		**nagy-sága (ha)**
		meg-szűnő	**terve-zett**	
Beépítésre nem szánt területi övezet beépítésre nem szánt területi övezet átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fő út É-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 0118/2,-3, 0119/2, /3, /4, /18, /19, /31, 0120, 0121/7	Má-k	Eg	0,5454
		Ev	Má-k	7,2577
		Ev	Eg	0,7953
		Ek	KÖu-1	0,0161
		Ek	Má-k	0,1265
		Ek	Eg	1,1042
2	A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi övezeti átsorolása, nagyrészben mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelkeken fekvő részének erdőövezeti átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági övezeti átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 948/1-6, 0136, 0146/3-7, 0140/2	Zkk-1	Ev	0,9417
			Má-k	0,5652
		Ev	Zkk-1	0,0869
			Má-k	0,9719
3	A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági övezeti visszasorolása, és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 014/9-18, 014/35-39, 014/66, 017, 023, 031/14-15, 035/10	Ev	Eg	3,3099
			Má-k	23,1978
		Eg	Ev	0,7495
		Má-k	Eg	0,0886
4	A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 039/2, 041/1	Ev	Má-k	4,7603
5	A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 043/2-5, 043/7-8, 043/28-29, 043/39-	Ev	Má-k	23,0586

	42, 057/1			
6	A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők közúti közlekedési és mezőgazdasági övezeti visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 046, 054/4-5, 054/9-10, 059/2, 059/59-66, 060, 065/2-14, 065/16-30, 065/32-35, 065/37-58, 065/60-98, 065/102-122, 065/136-146, 065/162-163, 078/4, 078/6-11, 078/ 13-17, 078/20-24, 078/31-33, 078/35, 078/37, 078/39, 078/41, 078/43-45, 083	Ev	KÖu-1	0,2067
			Má-k	23,9534
7	A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 5786/7, 5786/53	Ev	Zkk-1	3,2047
8	A Fő út D-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használathoz igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 092/1-3, 094/13	KÖu-1	Er	0,0065
		Ev		0,2995
		Eg		1,1259
		Eg	Ev	14,8411

1.2.4. Szabályozási koncepció

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

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

1.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1. Az OTrT és az MvM

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

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

„10.§ (2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.
(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.
…
90.§ (2) A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.
(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.”

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 10. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.
A 11. § szerint:

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

különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe sorolta a hatályos terv, melyen a tervmódosítás nem változtat.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

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)	További kötelező legkisebb, vagy lehetséges legnagyobb területnagyság (ha)	
Mezőgazdasági térségből	kizárólag mezőgazdasági területbe.	legalább:	432,8175	0,1006	legalább:	432,7169	89,4189	még legalább:	343,2980
	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

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályai:

„12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

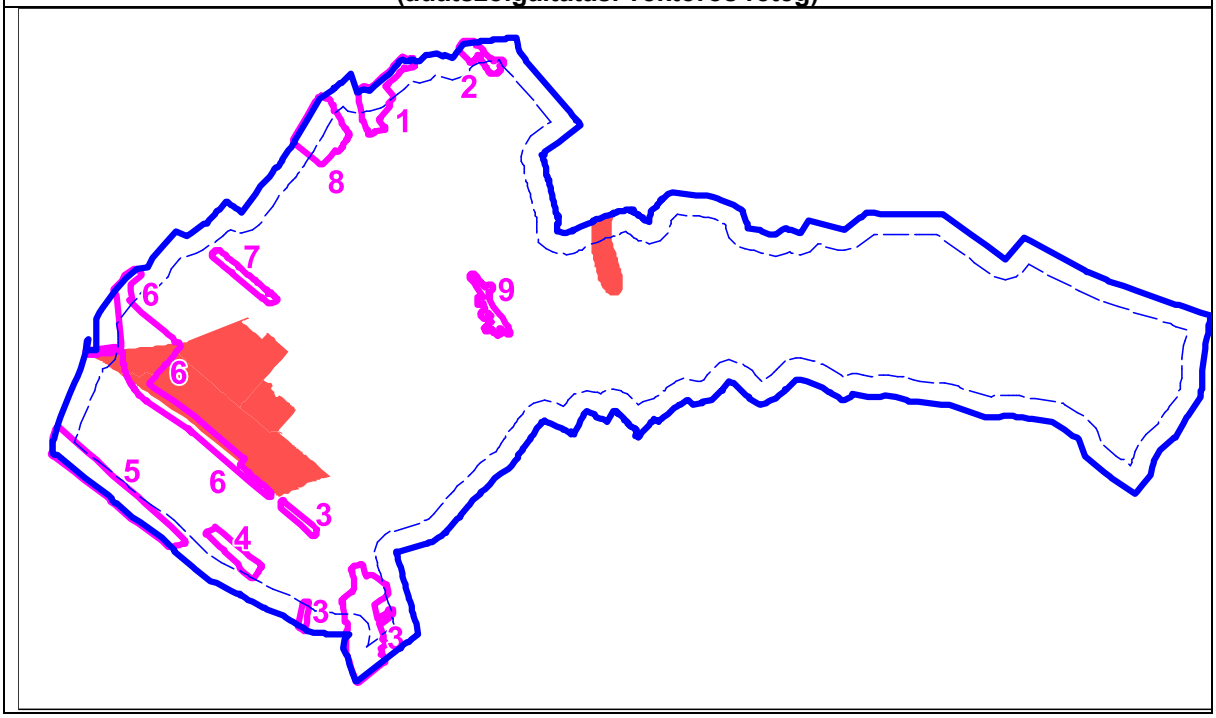
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

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



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

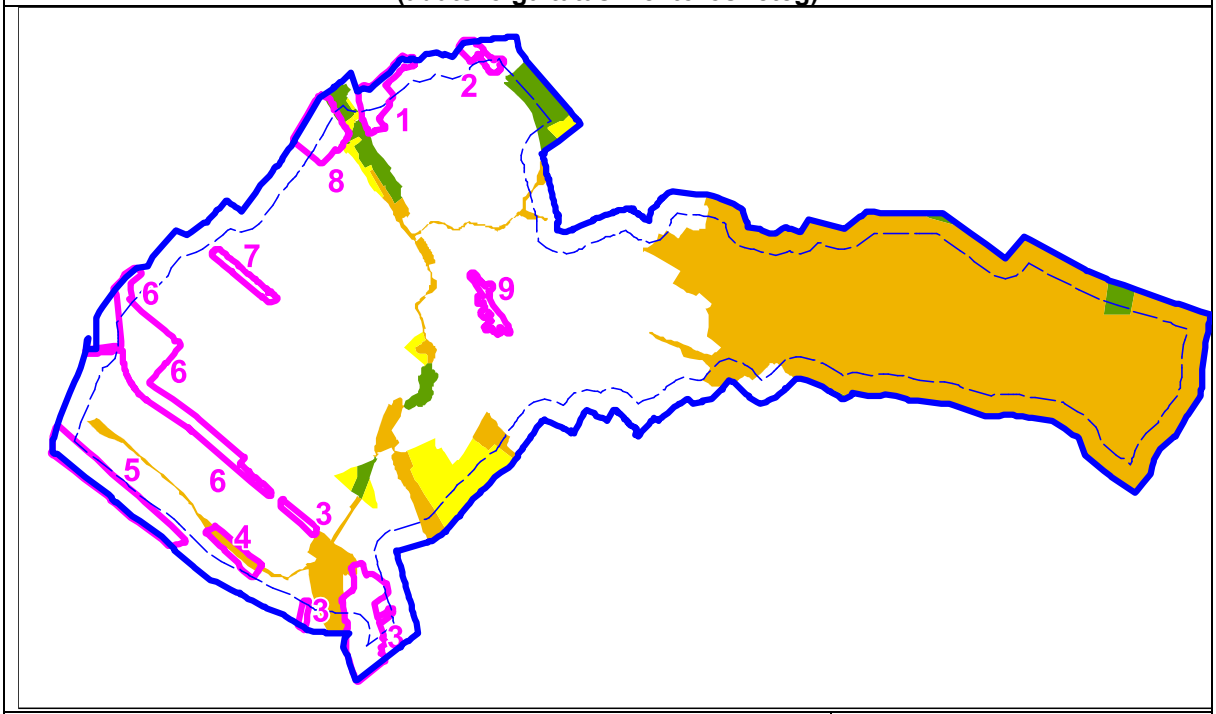
Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 12. és 13. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

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

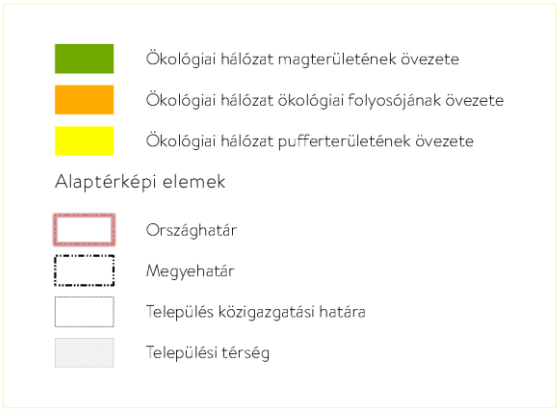
„15.§ (2) A településrendezési tervben
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.
(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.
16.§ (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.
(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.
18.§ (1) Külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.”

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

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



Jelkulcs:



A 3/1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

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

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

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

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 25. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 25. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.
A 25. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.
(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

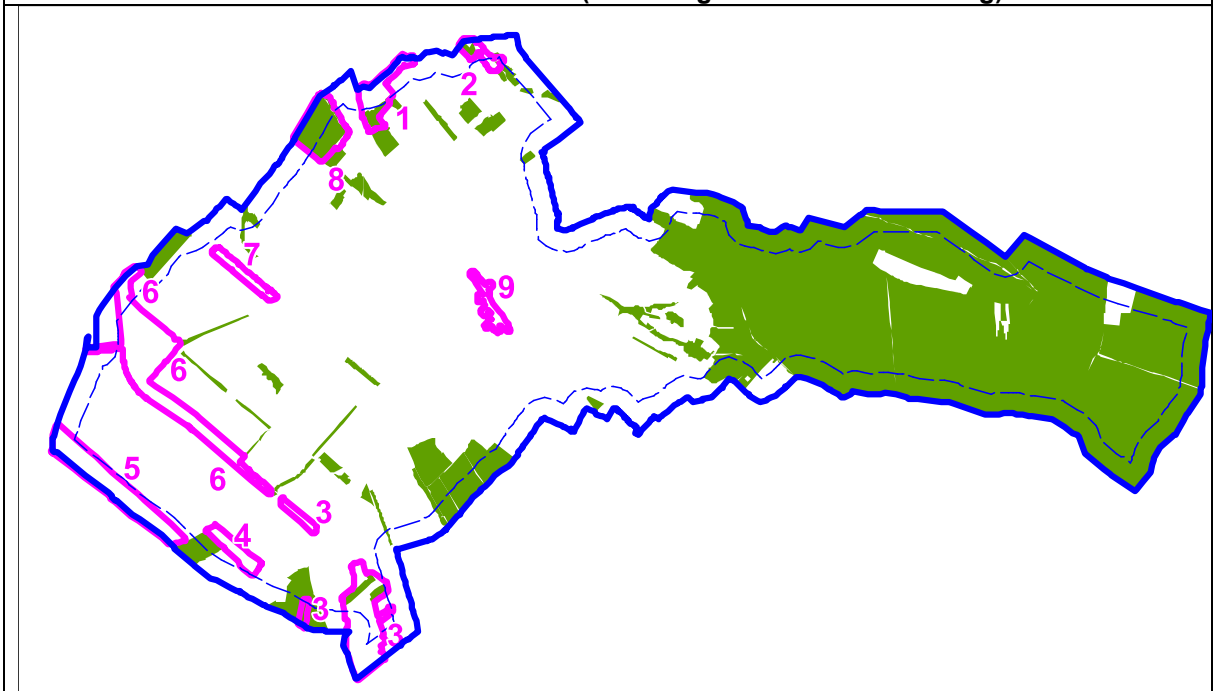
Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 26. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 26. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági terület kijelölő módosítások az előírással nem ellentétesek.
A 26. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályai:

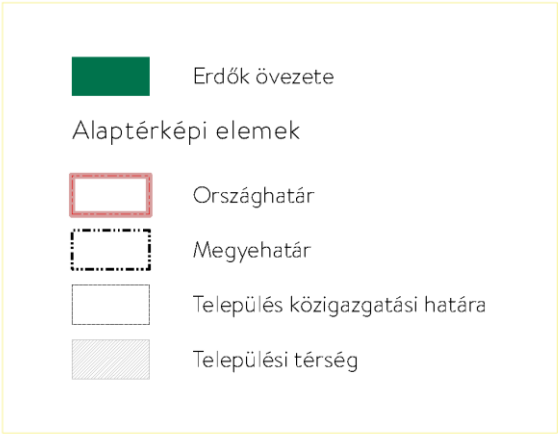
„27.§ (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető."

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 27. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 27. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.
A 27. § (2), (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

3/3. melléklet: Erdők övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:



A 3/3. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település több különböző része érintett mozaikosan az erdők övezetével.
- A változással érintett területek közül az 1, 2, 3 és 8 jelű érintett az erdők övezetével.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályai:

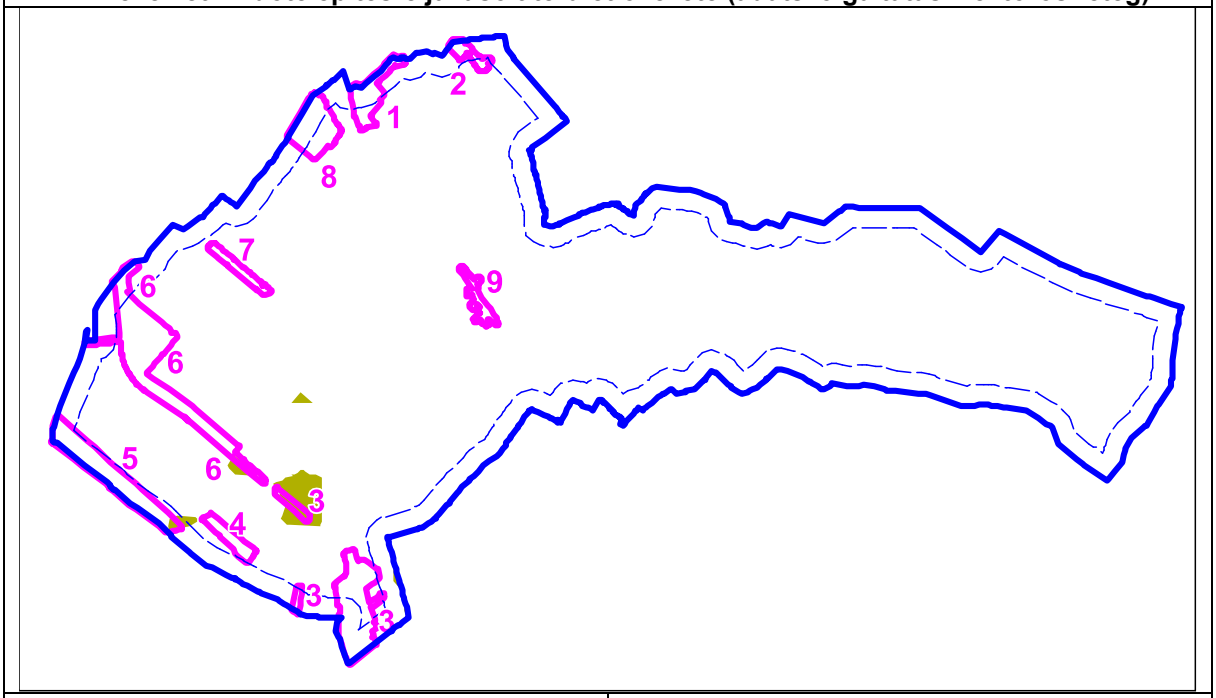
„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009.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

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

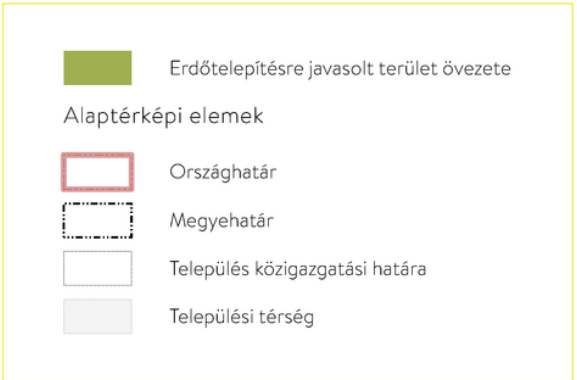
Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása	(ha)	%
Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.	922,68	-
Az erdők övezetébe tartozó területeknek a hatályos TSZT-ben a törvény hatálybalépését megelőzően már kijelölt beépítésre szánt területekre eső részének nagysága.	6,87	-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

Az MvM rendelet szerinti szabályok.

2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:



A 2. melléklet rajzi megállapításai a következők:

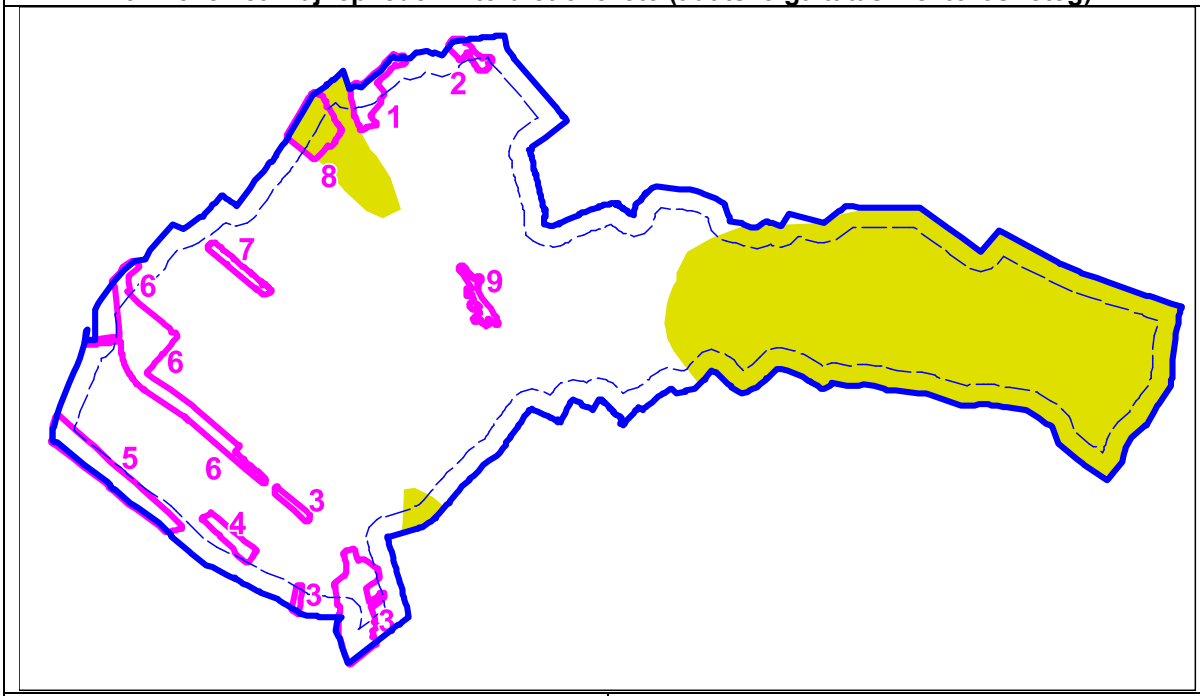
- A település É-i része egy kisebb helyen érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.
- A változással érintett területek közül a 3, 5 és 6 jelű érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályai:

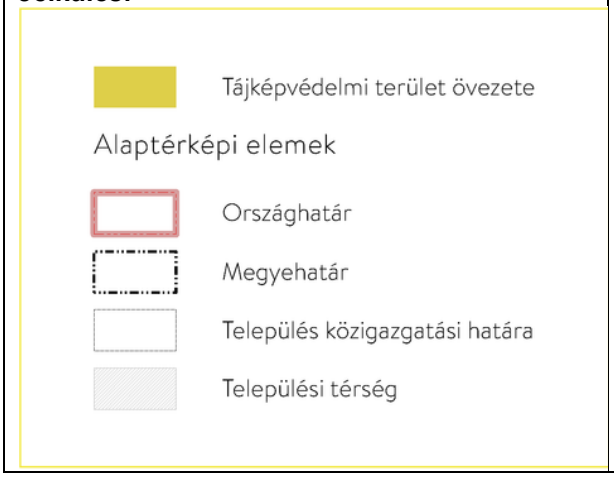
„3.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt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

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 3. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást tervmódosítás a 3, 5 és 6 jelű területek egy része esetén tartalmaz.
A 3. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági területet kijelölő módosítás az előírással nem ellentétes, mivel az előírás nem kötelezően betartandó, hanem javaslat.

3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:



A 3. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház különböző részei érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.
- A változással érintett területek közül csak a 8 jelű érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

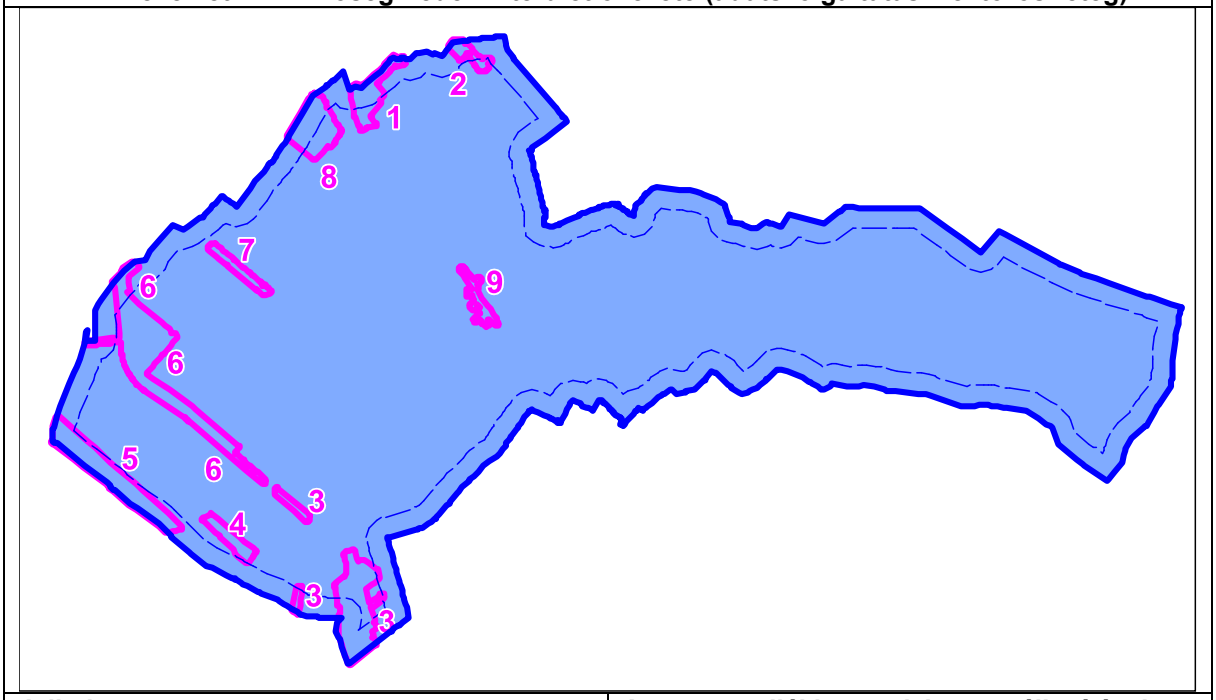
Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

„4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

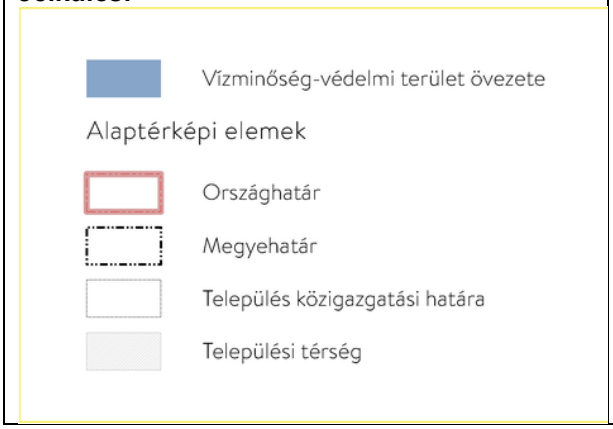
Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 4. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást tervmódosítás a 8 jelű terület esetén tartalmaz.
A 4. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem

ellentétes, a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek.
A 4. § (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítás érdemben nem változtatja meg azt, hogy a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek
A 4. § (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:



A 4. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település egésze érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.
- A változással érintett területek mindegyike érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

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

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

Alapadatok

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

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

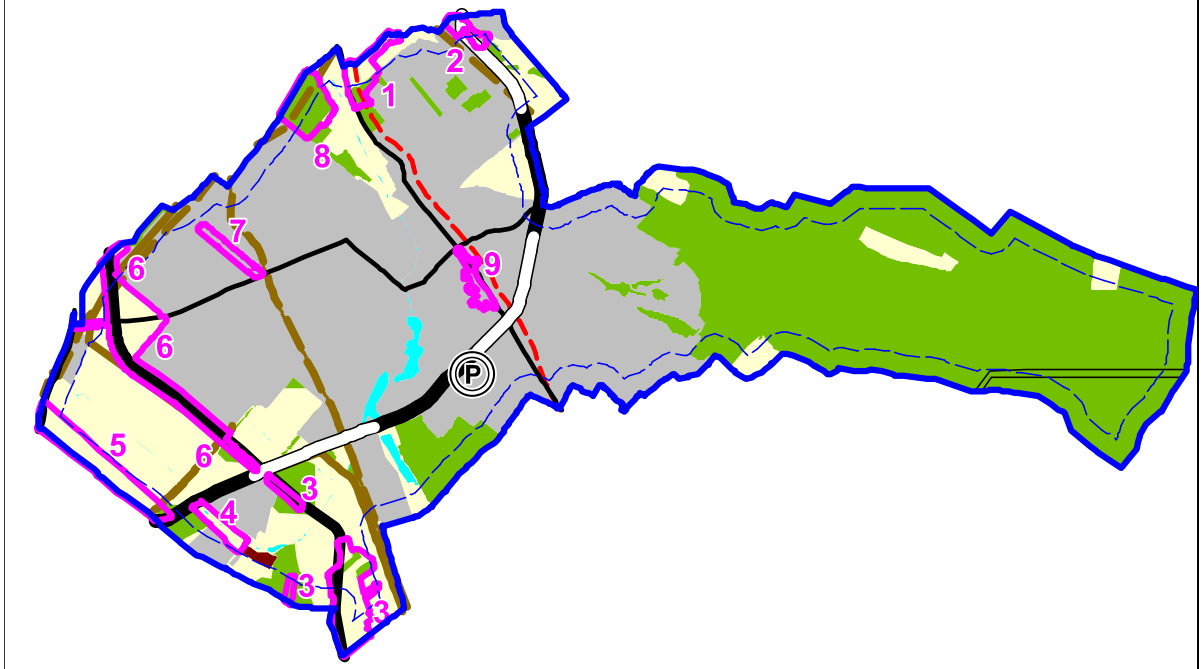
A település területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat korábban nem készült (, de e munkával párhuzamosan egy ilyen munka jelenleg folyamatban van, mely egyébként nem e munka megoldásinak megalapozására szól, hanem egyéb módosítási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

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

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

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										A települési térség növekménye	Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertes mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
					mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület					
1	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	7,21	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	7,26	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti/rekreációs erdőterületből közúti közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti/rekreációs erdőterületből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti/rekreációs erdőterületből gazdasági erdőterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00
2	Közkerti zöldterületből véderdő terület.	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	0,00	0,00
	Közkerti zöldterületből általános mezőgazdasági terület.	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből közkerti zöldterület.	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	1,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	1,03	0,00	0,00	0,00
3	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	3,27	0,00	0,00	3,31	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	22,21	0,00	0,00	0,00	1,30	0,00	23,51	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00
	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.	3,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,24	0,00	0,00	0,00
8	Véderdő területből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,04	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	14,83	0,00	0,00	14,84	0,00	0,00	0,00
	Összesen:	**5,84**	**0,00**	**0,00**	**89,42**	**0,32**	**0,00**	**22,54**	**2,70**	**0,00**	**120,82**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

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



Jelkulcs:



A 7. melléklet rajzi megállapításai a következők:

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

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályai:

„38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.
(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.
(7) Az 5000 m2 nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.
39.§ (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.
(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.
(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

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

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályai:

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.
(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
a) az érintett terület a települési térséggel határos,
b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.
(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.
(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.
(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.
(7)
(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.
(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

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

Növekmény típusok	Lehetsé-ges 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

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

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

A 2018. évi CXXXIX. törvény szövegesen nevesítve az alábbiak szerint érinti a települést:
4/9. melléklet Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek (A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

1. Meglévő földgázszállító vezetékek

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

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

7. Térségi jelentőségű P+R parkolók

	A
20.	**Veresegyház**

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

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

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

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 43. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 43. § (1), (2), (3), (4) és (5) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

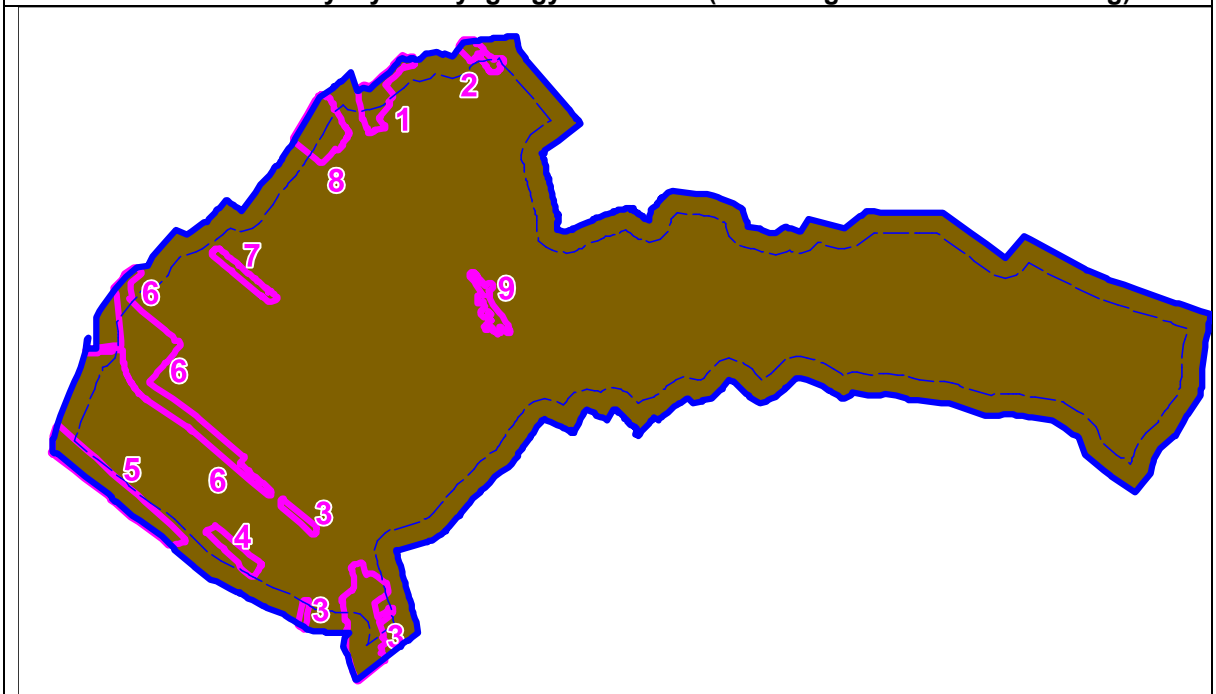
„44.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve,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

kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl."

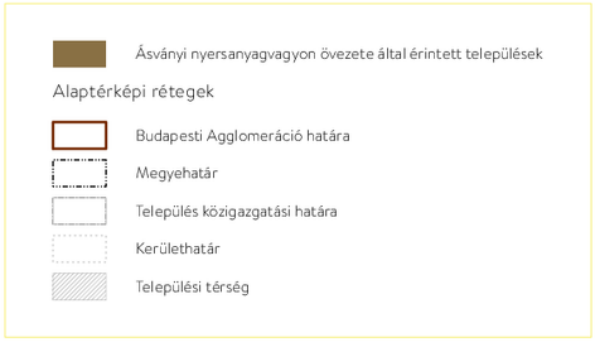
A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 44. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 44. § (1) és (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az MvM rendelet szerinti szabályok.

7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:



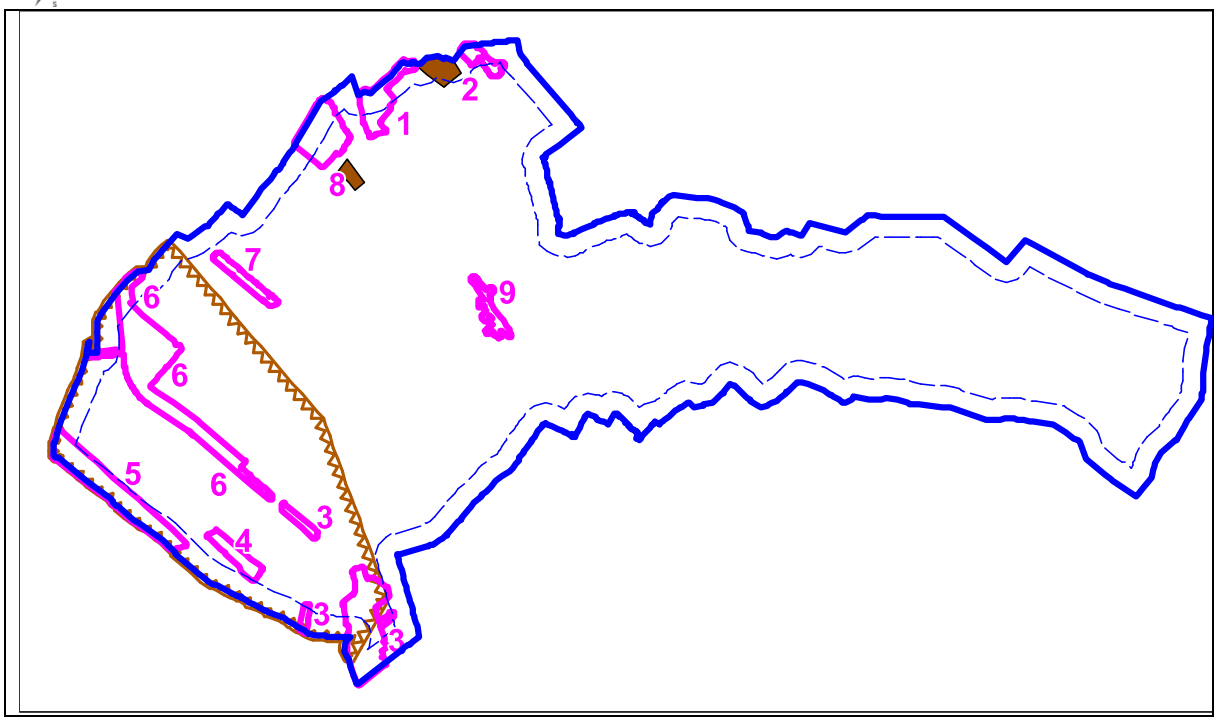
A 7. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Veresegyház az ásványi nyersanyagvagyon övezettel érintett települések közé tartozik.
- A változással érintett területek közül mindegyik az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett település területén helyezkedik el.

Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

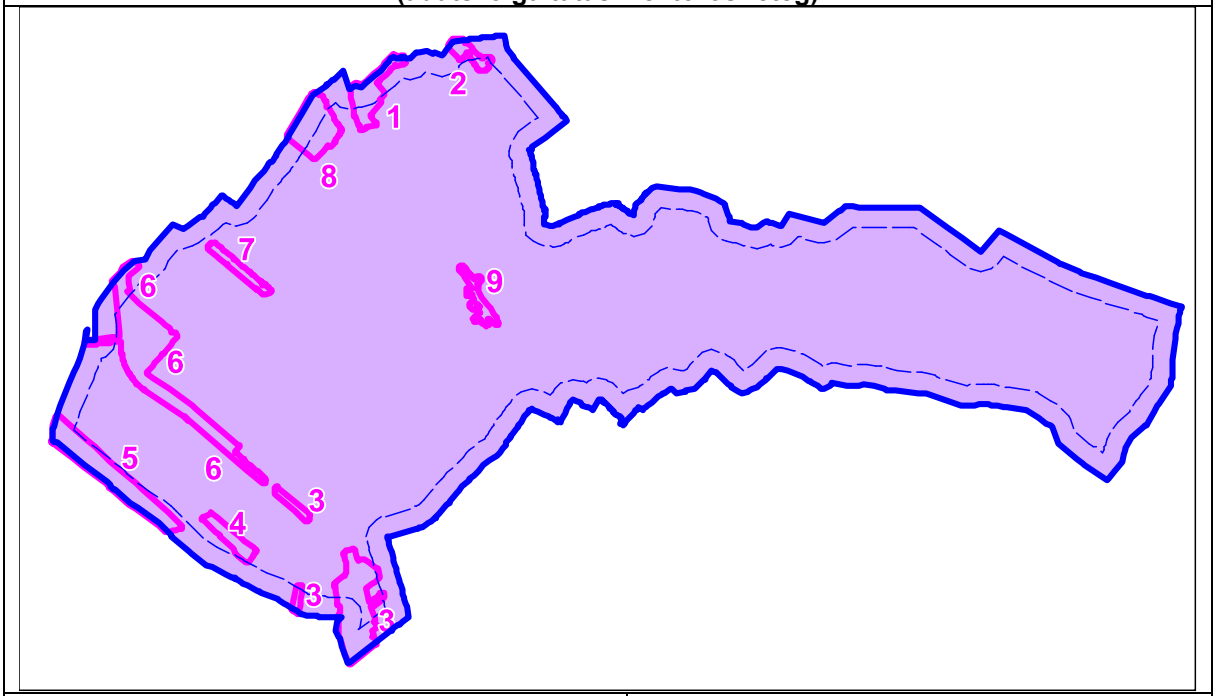


1.3.4. A PMTrT

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

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

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



Jelkulcs:

JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település

Alaptérképi elemek:

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

Adatszolgáltató:
- Pest Megyei Önkormányzat

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

A 3.13.1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

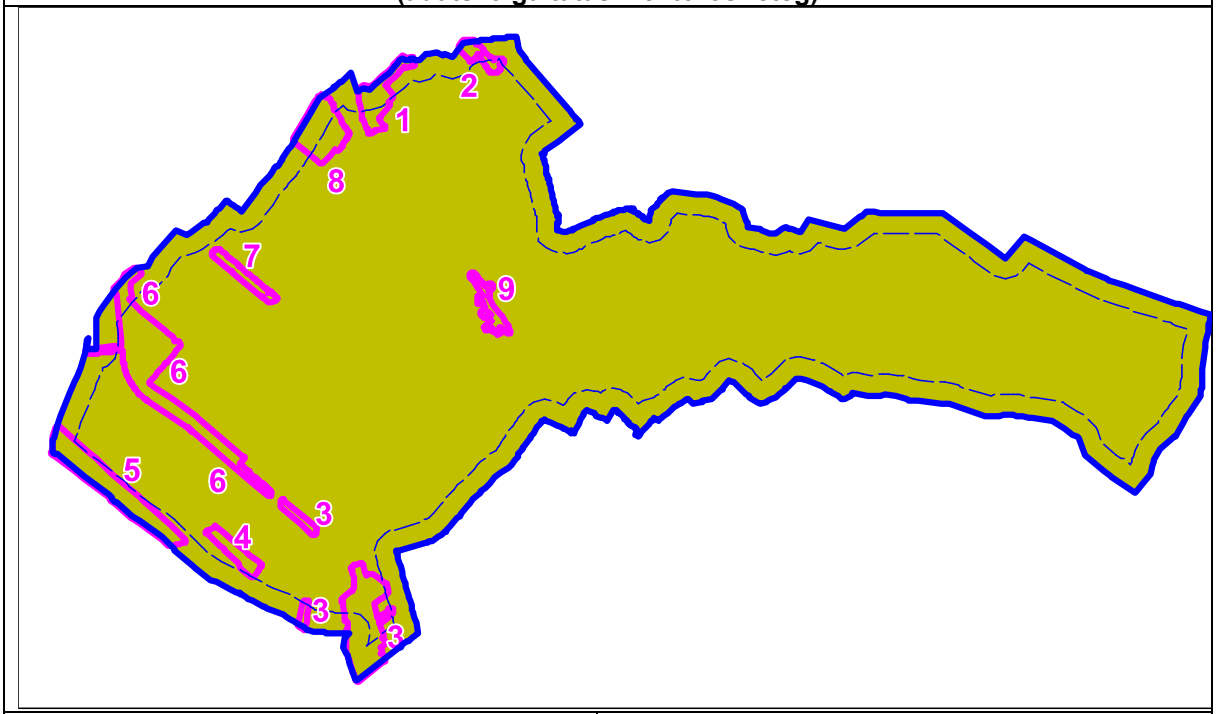
- Veresegyház érintett az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével.
- A változással érintett területek közül mindegyik érintett az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével.

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

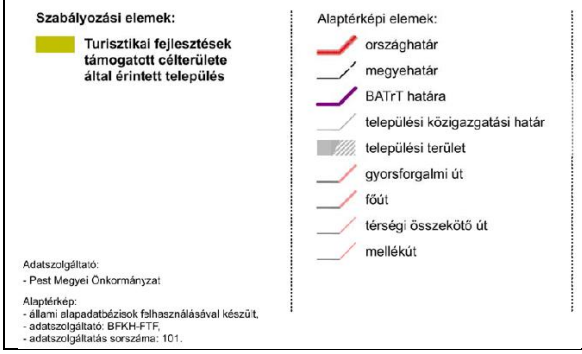
„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

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

3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:



A 3.13.3. melléklet rajzi megállapításai a következők:

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

A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

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

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

1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

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

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

- Az életminőséget javító infrastrukturális fejlesztések
- A város úthálózatának tehermentesítése a közlekedési kapcsolatok javításával
- Rekreációs lehetőségek bővítése és a turisztikai helyszínek fejlesztése

3. Átfogó cél: A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése
   - Gazdasági célú területek bővítése, a helyben foglalkoztatás növelése további munkahelyteremtéssel
   - A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése
4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat
   - Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása
   - Városias arculatfejlesztés

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

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

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

Veresegyház Város 169/2022.(VI.21.) sz. határozattal jóváhagyott hatályos integrált településfejlesztési stratégiájának megállapításai jelenleg is helytállóak. Ezzel a most tervezett tervi változtatások összhangban vannak. A stratégia jövőképe:
„Veresegyház Város a dinamikus demográfiai növekedés periódusát követően a hightech ipari termelés jóvoltából sokszínű helyi munkalehetőséggel rendelkező, a fiataloknak, családoknak és az idős korosztályok tagjai számára széleskörű és magas minőségű humánszolgáltatásokat nyújtani képes település, amelyre a demográfiai megnyugvás és a minőségi, szolgáltatásokban és ezen belül egyre nagyobb arányban a hatékony digitális szolgáltatásokban való növekedés jellemző. A fővárosi agglomerációban elhelyezkedő város kiváló külső és belső infrastrukturális kapcsolatokkal rendelkezik mind köz- és vasúton, úgy gazdasági, mint társadalmi kapcsolatai gyümölcsözők. A helyi népesség valamennyi korosztálya számára minőségi szabadidő-eltöltési lehetőségeket képes nyújtani, ideértve a természetközeli szabadidő-eltöltést és parkokat, sportolási és kulturális lehetősége széles skáláját is. Veresegyház szegregációtól mentes, inkluzív település, ahol a különböző társadalmi rétegekből származó, eltérő etnikai és vallási csoportok tagjai egymásra odafigyelve és nyitottan vesznek részt a közéletben és élik hétköznapjaikat. A város a zöld forradalom egyik regionális éllovasa, amely a rendelkezésére álló fenntartható energiaforrásokkal jól gazdálkodva minimalizálja a városi intézmények ökológiai lábnyomát, megőrizve épített és természeti értékeit."
A tervezett módosítások lokális jellegű módosítások, melyek közvetlenül, vagy áttételesen a fenti stratégiai jövőkép megvalósulását szolgálják

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

1.5. Művi értékvédelem (műemlék, régészet)

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

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezés, zöldfelület és környezetvédelem

2.1.1. Vizsgálat és javaslat

A településrendezési eszközök jelen módosítása összesen 9 részterületet érint: az 1–8. jelű területek esetében a hatályos tervekben erdőterületként kijelölt területek felülvizsgálatára kerül sor, míg a 9. jelű területet érintő módosítás ettől eltérő jellegű.

Az önkormányzati és tulajdonosi kezdeményezésre történő módosítások esetében elsődleges cél a településrendezési eszközök és a tényleges területhasználat közötti összhang megteremtése. Az 1–8. jelű területeket érintő módosítások döntően olyan, a korábbi településrendezési tervekben erdőterületként kijelölt, azonban ténylegesen még meg nem valósult erdőterületek felülvizsgálatát jelentik, amelyek jelenleg is mezőgazdasági művelés alatt állnak, jellemzően szántóként, valamint részben átlagosnál jobb minőségű termőföldek. A módosítások többsége a tervi állapot és a kialakult területhasználat összhangjának megteremtése érdekében mezőgazdasági területbe történő visszasorolást eredményez, ugyanakkor egyes területeken a tényleges használathoz igazodó zöldterületi, illetve közjóléti erdőterületi kijelölés történik.

A módosítások nem járnak meglévő erdőállomány megszüntetésével, valamint új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem növelik a település beépítésre szánt területeinek kiterjedését, valamint nem eredményeznek a beépítés intenzitásának növekedésével járó területhasználati változást. A tervezett átsorolások kizárólag beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák között történnek.

A tervmódosítás során kiemelt szempont volt az erdészeti nyilvántartás, a művelési ágak, a tényleges területhasználat és a településrendezési eszközök közötti összhang biztosítása. Az adattári erdőként nyilvántartott területek a módosítást követően is erdőterületként kerülnek kijelölésre, több esetben (1., 2., 3. és 8. jelű terület) a hatályos tervek pontosítása kifejezetten az erdészeti nyilvántartásnak való megfelelés, illetve az erdőterületek tervi és nyilvántartási lehatárolásának összhangja érdekében történik.

A településrendezési eszközök jelen módosítással érintett – jellemzően a város külterületén elhelyezkedő – területei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), valamint annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Szerkezeti Terve alapján települési térségbe (2., 7., 9. jelű terület), mezőgazdasági térségbe (1., 3., 4., 5., 6. jelű terület), illetve erdőgazdálkodási térségbe (1., 2., 3., 5., 8. jelű terület) sorolt területeket érintenek.

A tervezett módosítások a területrendezési tervek előírásaival összhangban készültek. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve által meghatározott területfelhasználási és övezeti követelmények teljesülnek, az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó megfelelőség biztosított.

A jelen munkarész részletes vizsgálata az 1–8. részterületekre terjed ki, mivel ezek esetében a hatályos tervekben kijelölt erdőterületek felülvizsgálata, illetve területfelhasználási módosítása történik. A 3. és 5. részterületek korábbi erdőterületi kijelölésének előzményeit és indokait a településtervezői munkarész ismerteti, ezért azok jelen munkarészben nem kerülnek külön bemutatásra. A 9. részterületet érintő módosítás szabályozási tartalommal nem rendelkező jelkulcsi elem törlésére irányul, területfelhasználási változást nem eredményez, valamint tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból értékelhető hatással nem jár. Ennek megfelelően a 9. részterület vonatkozásában tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontú vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

1. számú terület: *A Fő út É-i oldalán az Őrbottyáni 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.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési területet képező ingatlanok közvetlenül az Őrbottyánnal közös közigazgatási határ mentén, a Fő út (2104 j. út) északkeleti oldalán helyezkednek el.

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.

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti. A módosítással érintett terület déli része a Trtv. szerinti erdők övezetébe tartozik.

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.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezete.

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.

2. számú terület: *A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi átsorolása, nagyrészben mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelkeken fekvő részének erdőterületi átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági területi átsorolása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a Viczián-telep térségében, a vasútvonal északi és déli oldalán helyezkedik el a Lucerna utca és az Akác utca térségében.

A terület Babits Mihály utca és Lucerna utca közötti erdősült része az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület. Az egyéb területek korábban mezőgazdasági művelés alatt álltak, azonban a művelés felhagyását követően erőteljes cserjésedésnek indultak, így jelenleg ligetes, fás-cserjés növényállománnyal rendelkeznek. Az érintett – földhivatali nyilvántartás szerint erdő, szántó és legelő művelési ágú – területek a hatályos településrendezési eszközökben részben erdőterületként, részben közkertként kerültek kijelölésre, ugyanakkor nem a tervezett funkciónak megfelelően hasznosítottak. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálynak a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek nyilvántartása alapján a tervezési terület részét képező 0146/4-6 hrsz ingatlanok legelő művelési ágú 3-as minőségi osztályú átlagosnál jobb minőségű termőföldek.

A módosítással érintett terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A Babits Mihály utca és Lucerna utca közötti tömb a Trtv. szerinti erdők övezetével érintett.

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. A módosítással érintett terület az északi részén elhelyezett szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolságába esik, egyéb környezetvédelmi korlátozás nem érinti.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

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 a Babits Mihály utca és a Lucerna utca között elhelyezkedő adattári erdőterületre vonatkozó, hatályos terv szerinti zöldterületi kijelölés alapvetően Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználásra és övezetre módosul. A vasút északi oldalán, a kialakult településszerkezethez igazodóan és a zöldfelületi rendszer erősítése érdekében Zkk jelű zöldterület (közkert) kerül kijelölésre. Az egyéb területrészek – köztük az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek – 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, valamint a településszerkezeti adottságokhoz igazodik, jelentős tájképi, zöldfelületi vagy környezeti hatás nem várható. Így a módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból elfogadható.

***3. számú terület:** A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági területi visszasorolása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a Szada és Mogyoród közigazgatási határának térségében helyezkedik el az Ivacsok településrésztől délre és a települési szennyvíztisztítótól keletre.

A terület az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületeken kívül jelenleg döntően mezőgazdasági hasznosítású terület, amelyet felhagyott szántóterületek, gyepes felszínek és helyenként spontán fásodó vegetáció jellemez. Az érintett – földhivatali nyilvántartásban szántó művelési ágba tartozó – területek a településrendezési eszközökben korábban erdőterületként kerültek kijelölésre, azonban az erdőtelepítés nem valósult meg. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálynak a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek nyilvántartása alapján a 031/15 hrsz ingatlan tervezési terület részét képező telekrésze szántó művelési ágú 5-ös minőségi osztályú átlagosnál jobb minőségű termőföld.

A módosítással érintett terület északi részét kismértékben érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete. A tervezési területen erdők övezetébe tartozó erdőterületek találhatók. Az északi területegységet érinti a Trtv. szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete.
Egyéb védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

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.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

<u>Környezeti vizsgálattal kapcsolatos megkeresésre érkezett észrevételek</u>

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
„A 3. számú módosítás részeként kijelölt terület kis részben érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével."

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 az Álomhegyi-tó térségében lévő adattári erdőterületek Eg jelű gazdasági erdőterület, a nyugatabbra lévő különálló egység Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználásba és övezetbe kerülnek átsorolásra, míg a tervezési terület egyéb részei – köztük az átlagosnál jobb minőségű termőföldterület – 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.

4. számú terület: *A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében, a Csomádi-patak mentén helyezkedik el.

A terület a földhivatali nyilvántartás alapján művelés alól kivett „farmgazdaság" és „egyéb épület, közpark, farmgazdaság (medvefarm), csatorna" besorolású. A terület a meglévő állapot szerint részben gyepes, részben cserjés növényzettel borított, amelyen a településrendezési eszközökben korábban kijelölt erdőterületek nem valósultak meg. A területen erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterület nem található.

A módosítással érintett terület részben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozik. Egyéb védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

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. A módosítással érintett terület részben a szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságába esik, egyéb környezetvédelmi korlátozás nem érinti.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

<u>Környezeti vizsgálattal kapcsolatos megkeresésre érkezett észrevételek</u>

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
„A 4. sz. változási azonosítójú terület nagy részét érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete a Folyás-patak mentén."
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
„A 4. számú módosítás részeként kijelölt terület a Folyás-patak mentén részben érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével."

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.

A tervezett módosítás során a tervezési terület Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra.

A módosítás nem érint adattári erdőterületet, nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, továbbá védett vagy védelemre tervezett táji és természeti értéket sem érint. A tervezett változtatás a tényleges területhasználathoz igazodik, ezért jelentős tájképi, zöldfelületi vagy környezeti hatás nem várható. A módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból elfogadható.

5. számú terület: *A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a Mogyoróddal és Csomáddal közös közigazgatási határ mentén elhelyezkedő, mintegy 100–190 m szélességű területsávot foglalja magába, amely a hatályos településrendezési eszközökben védelmi erdőterületként került kijelölésre.

A földhivatali nyilvántartás szerint jellemzően szántó művelési ágú terület a meglévő állapot alapján ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll. A településrendezési eszközökben korábban erdőterületként kijelölt sávban erdőtelepítés nem valósult meg, a terület az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt nem érint. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálynak a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek nyilvántartása alapján a tervezési terület keleti végén elhelyezkedő 043/28 hrsz ingatlan jelentős része szántó művelési ágú 5-ös minőségi osztályú átlagosnál jobb minőségű termőföld.

A módosítással érintett terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A terület keleti végét kis kiterjedésben érinti a Trtv. szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete.
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.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

A módosítás célja a korábban kijelölt, de ténylegesen még meg nem valósult erdőterület tervi besorolásának a kialakult területhasználathoz való igazítása.

A tervezett módosítás során az átlagosnál jobb minőségű termőföldterület is magába foglaló tervezési terület egésze Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra.

A módosítás nem érint adattári erdőterületet, nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, továbbá védett vagy védelemre tervezett táji és természeti értéket sem érint. A tervezett változtatás a tényleges területhasználathoz igazodik, ezért jelentős tájképi, zöldfelületi vagy környezeti hatás nem várható. A módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból elfogadható.

6. számú terület: *A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a csomádi közigazgatási határ térségében, valamint a GE Hungary telephelye környezetében, a tervezett 213. sz. főút nyomvonala mentén helyezkedik el. A módosítással érintett területrészek a több elkülönülő területegységet alkotó, jellemzően 35 m szélességű védőerdő-sávként korábban kijelölt területeket foglalják magukba.

A tervezett főút külterületen, jellemzően mezőgazdasági hasznosítású területek között halad. Az érintett – földhivatali nyilvántartás szerinti szántó, gyümölcsös és legelő művelési ágba tartozó, valamint a művelés alól kivett üzemi – területek a településrendezési eszközökben korábban védelmi erdőként kerültek kijelölésre, azonban az erdőtelepítés nem valósult meg. A tervezési terület Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőket nem érint. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálynak a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek nyilvántartása alapján a tervezési terület részét képező 078/20-24, 078/35, 078/37, 078/39, 078/41 és 078/43 hrsz ingatlanok szántó művelési ágú 5-ös minőségi osztályú átlagosnál jobb minőségű termőföldek.

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A terület déli részét kis kiterjedésben érinti a Trtv. szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

Az E-TÉR szakági adatszolgáltatás alapján a módosítással érintett terület Csomádi úttól délre eső területe a borszőlő termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletekként jelöltek.

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.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

A módosítás célja a korábban kijelölt, de ténylegesen még meg nem valósult erdőterület tervi besorolásának a kialakult területhasználathoz való igazítása.

A tervezett módosítás során az átlagosnál jobb minőségű termőföldterület is magába foglaló tervezési terület egésze Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra.

Jelen módosítás szempontjából a borszőlő termőhelyi kataszteri területi kijelölés nem releváns, mivel nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

A módosítás nem érint adattári erdőterületet, nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, továbbá védett vagy védelemre tervezett táji és természeti értéket sem érint. A tervezett változtatás a tényleges területhasználathoz igazodik, ezért jelentős tájképi, zöldfelületi vagy környezeti hatás nem várható. A módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból elfogadható.

7. számú terület: *A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a Ligetek városrész és a Csonkás-fürdő térsége között, több elkülönülő részterületen helyezkedik el.

A beépítetlen, részben gyepes, részben spontán cserjésedő felszínekkel borított terület a földhivatali nyilvántartás szerint művelés alól kivett „beépítetlen területként” szerepel. A módosítással érintett területek a településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben védelmi erdőként kerültek kijelölésre, ugyanakkor az erdőtelepítés nem valósult meg. A tervezési terület Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületet nem érint.

A módosítással érintett terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

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.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

A módosítás célja a korábban kijelölt, de ténylegesen még meg nem valósult erdőterület tervi besorolásának településszerkezeti adottságokhoz való igazítása érdekében zöldterületté történő átsorolása.

A tervezett módosítás során a tervezési terület Zkk jelű zöldterület (közkert) területfelhasználásba és Zkk-1 jelű zöldterület (közkert) övezetbe kerül átsorolásra.

A módosítás nem érint adattári erdőterületet, nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, továbbá védett vagy védelemre tervezett táji és természeti értéket sem érint. A tervezett változtatás a kialakult területhasználathoz igazodik, biztosítja a terület zöldfelületi funkciójának hosszú távú megőrzését, valamint – megfelelő kialakítása esetén – erősíti a települési zöldinfrastruktúra-hálózat kapcsolatait és ökológiai működését. A módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható.

***8. számú terület:** A Fő út D-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használathoz igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása.*

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat

A tervezési terület a Fő út déli oldalán, az Őrbottyánnal közös közigazgatási határ közelében, a Nándori-tanya térségében helyezkedik el.

A földhivatali nyilvántartás alapján erdő művelési ágú terület a meglévő állapot szerint is ténylegesen erdő, amely az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott.

A módosítással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetébe és az erdők övezetébe tartozik, továbbá északkeleti részén az országos ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint kismértékben a pufferterület övezetével érintett. Egyéb védett, védendő táji, természeti érték vagy terület a módosítással érintett területen nem található.

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. A módosítással érintett terület a délről határos lakóterületen elhelyezett szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolságába esik, egyéb környezetvédelmi korlátozás nem érinti.

A város teljes közigazgatási területét érinti a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezet.

<u>Környezeti vizsgálattal kapcsolatos megkeresésre érkezett észrevételek</u>

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
„A 8. sz. változási azonosítójú terület keleti oldala az ökológiai hálózat magterület övezetének része, míg a teljes terület a tájképvédelmi terület övezet része.”
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
„A 8. számú módosítás ökológiai hálózat magterület övezetével és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével.”

Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat

A módosítás célja a kialakult területhasználathoz való igazítása, valamint az erdőterületek lehatárolásának és rendeltetésének az Országos Erdőállomány Adattár állományával való összehangolása.

A tervezett módosítás során a Nándori-tanya (092/2-3 hrsz) egy újonnan meghatározott Er jelű rekreációs erdőterület területfelhasználásba és övezetbe kerül átsorolásra, míg a tervezési terület egyéb része Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználásba és övezetbe kerül átsorolásra.

A módosítás hozzájárul az erdőterületek hosszú távú megőrzéséhez, az országos ökológiai hálózat működésének fenntartásához, valamint a települési zöldinfrastruktúra-hálózat folytonosságának és ökológiai kapcsolatainak erősítéséhez. Jelentős tájképi, zöldfelületi vagy környezeti hatás nem várható, a módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható.

2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénnyel összhangban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján:
„18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.
….

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során
a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

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

2.3. Közlekedés

2.3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Vizsgálat

Veresegyháznak nincs közvetlen főúthálózati kapcsolata, a településtől délre húzódó M3 autópálya a központtól mintegy 6 km-re van. Ennek megfelelően a megközelítést biztosító országos mellékutak közül a legnagyobb forgalmú a 2104 jelű Vác – Gödöllő összekötő út gödöllői iránya (19388 Ej/nap). A 2104 jelű út észak felé, Vácon az M2 autóút felé irányuló forgalmat is lebonyolítja
(7725 Ej/nap).

A 2102 jelű Budapest – Galgamácsa összekötő út a településen nyugat – kelet irányban halad át, a közvetlen fővárosi kapcsolatot biztosító nyugati irányban a forgalom 13074 Ej/nap, kelet felé 5298 Ej/nap.
A település nyugati határát érinti a 2103 jelű Csomád – Őrbottyán összekötő út, forgalma 3749 Ej/nap.

Veresegyház kötöttpályás közösségi közlekedési vonala a MÁV 71. számú Budapest – Vácrátót – Vác vasútvonala. A vonal egyvágányú, villamosított mellékvonal, elővárosi forgalmú, 1 órás ütemes menetrenddel. Budapest Nyugati pályaudvarig 37-50, Vácig 36 perces eljutási idővel.

A Volánbusz helyközi hálózata az országos mellékutakon minden irányban érinti a települést:
- Budapest felé a járatok a városközponton haladnak át 2102 jelű úton, a járatok Őrbottyán felé csak érintik a külterületet a 2103 jelű úton.
- Gödöllő felé a 2104 jelű úton bonyolítják le az utasforgalmat.
- Keleti irányban Erdőkertes felé a 2102 jelű úton közlekednek.
- Őrbottyán, Vác felé a 2104 jelű úton biztosítanak kapcsolatot.

Javaslat

Az OTRT és a Pest Megyei TRT tartalmazza a 213. számú Gödöllő – Vác térsége – Tahitótfalu útvonal kiépítését, amely a 2104 jelű út átmenő forgalmát a település központjának elkerülésével fogja biztosítani. A nyomvonal Veresegyház déli külterületeit érinti.

A 71. számú Budapest Nyugati pályaudvar – Veresegyház – Vác vasútvonal fejlesztésével a fővárosba irányuló utasforgalom feltételei fognak javulni.

A települést érintik az országos közutak mentén tervezett kerékpáros útvonalak.

2.3.2. Közúti közlekedés

Vizsgálat

Országos közutak

A 2102 jelű út Veresegyházán a Csomádi út – Andrássy út vonalán a városközponton halad végig 2x1 sávos. A jelentős átmenő és belső forgalom miatt egyes csomópontjainak rendezése szükséges (Mogyoródi utca, Kinizsi utca). Az út Erdőkertes határán a MÁV 71. sz. vonalát szintben keresztezi.

A 2104 jelű út a városközpont észak – déli irányú Fő útja. Az M3 autópálya felé irányuló forgalmon kívül nagy a városon belüli forgalma is. A 71. sz. vasútvonal szintbeni keresztezésétől délre a Szadai út külterületi jellegű. Az út irányonként 1-1 forgalmi sávos a városközpontban, szakaszosan, szerviz út biztosítja az ingatlan kiszolgálást és parkolást.

A 2104 jelű úttól a vasútállomáshoz vezető út a 21311 jelű út az Állomás utca, belterületi jellegű. Átlagos napi forgalma 4381 E/nap.

Települési úthálózat

A településnek nincs összefüggő gyűjtőút hálózata, az egyes településrészek főbb megközelítő útjai az országos közutakhoz csatlakoznak:
- Az Árpád utca – Baross utca- Állomás utca útvonal a vasútállomás és Ivacsok megközelítését biztosítja
- A Találkozók utca – Patak utca útvonal a tópart lakóterület és a Medveotthon közúti kapcsolata
- Az Anonymus utca és Mogyoródi utca Csonkás lakóterületet határoló utak
- Átmenő forgalmat is lebonyolító a 2102 és a 2104 jelű utakat, a városközponttól északra összekötő Budapesti út
- Ligetek megközelítő útjai az Erkel Ferenc utca, sportföld utca és Szent György Albert utca.
- Az északi gazdasági terület a Bánóczi utca – Lévai utca útvonalon közelíthető meg a 2104 jelű úttól
- Erdőkertes felé is kapcsolatot biztosít a Bokréta utca, a 71. sz. vasútvonalat szintben keresztezve
- Széchenyi domb és Öreghegy területének forgalmát a Petőfi utca – Ráday utca – Öreghegy sor illetve a Cserjey utca vezeti rá a 2102 és 2104 jelű utakra. A Ráday utca a vasútvonalat szintben keresztezi
- A Csibaj utca a keleti településrész gyűjtőútja.
- Laposok területének kapcsolatát a Szt. Imre utca, Mester utca, Dózsa György utca és Sport utca biztosítja.
- A Kisrét utca a GE Hungary Zrt. telephely megközelítő útja.

Javaslat

Országos közutak

A 2102 út nyomvonalának módosítását a belterületen tartalmazza a település hatályos szerkezeti terve, az út a Budapesti útra és a Fő úttól új nyomvonalra kerül.

A 2103 jelű út vonala nem változik.

A 2104 jelű összekötő út térségi hálózati szerepét a tervezett Gödöllő – Vác térsége – Tahitótfalu útvonal fogja átvenni.

Az utak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

Települési utak

A települési utak fejlesztését a déli külterületen, illetve északon a Fő út és a Gyermekliget utca kapcsolatainak kiépítésével tartalmazza a TSZT.

2.3.3. Közösségi közlekedés

Vizsgálat

Közúti közösségi közlekedés

A Volánbusz helyközi járatai jelentős helyi utasforgalmat is lebonyolítanak a Csomádi út – Mogyoródi utca – Andrássy út illetve a Fő út – Szadai utca irányban.

Budapest felé a 318, 319 számú járatok biztosítanak kapcsolatot a 2102 jelű úton Újpest, Városkapu felé, illetve Szadán át az M3-ason a 396-399 számú jráatok a Stadion autóbusz pályaudvarig.

Gödöllő autóbusz állomáshoz a 2104 jelű úton közlekedő járatok (450 – 455 számú) részben Erdőkertes, részben Őrbottyán felé haladnak át Veresegyházon.

Az országos közutaktól távolabb eső településrészek megközelítését helyi járatok biztosítják:
390: Misszió – Revetek – Misszió
391: Misszió – Hegyek – Misszió
392: Ivacsok – Ligetek – Csonkás – Ivacsok
393: Misszió – Erdőkertes – Misszió

A helyközi és helyi autóbusz hálózat a település minden részén megfelelő területi ellátottságot biztosít.

Kötöttpályás közlekedés

A 71. sz. Budapest – Vácrátót – Vác vasútvonal Budapest és Vác felé elővárosi forgalmat bonyolít le, településen belüli utasforgalma jelentéktelen Veresegyház vasútállomáson kívül 3 megállóhelye van: északon a település határán Vicziántelep és Erdőkertes, illetve délen Ivacs. A vasút infrastruktúrája és szolgáltatási színvonala korszerűtlen.

Javaslat

A 71. számú Budapest Nyugati pályaudvar – Vácrátót – Vác vasútvonal fejlesztése keretében az állomási infrastruktúra korszerűsítésére és a közúti keresztezések fejlesztésére kerül sor.

2.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Veresegyház kerékpárút hálózata a 2104 jelű Fő út belterületi szakaszán épült ki. Csatlakozó szakaszok a Budapesti út – Gyermekliget utca mellett a területen levő intézményekig, illetve a Csomádi út mentén, az út belterületi szakaszán épültek ki.

A vasútállomások kerékpáros és gyalogos infrastruktúrája korszerűtlen.

Rendezettek a városközpont gyalogos területei (Fő tér, Petőfi tér).

A település járda-hálózata általában megfelelően kiépített.

2.3.5. Parkolás

Vizsgálat

A 71. sz. vasút állomásai közül P+R parkoló épült Veresegyház és Ivacs állomásokhoz.

Jelentősebb parkoló kapacitás a Fő út mentén szervizutakhoz kapcsolódóan van a városközpontban, illetve az egyes kereskedelmi létesítmények parkolóiban. A Kálvin téren az egyházi iskola előtti parkoló 50 férőhelyes, viszont a Mogyoródi úti általános iskola előtti parkoló az igényeknél kisebb kapacitású.

Rendezetlen a strand és Öreg-tó környéki parkolás, csak a Tópart utcában van kiépített parkoló. A sportterület és a temető parkolása sem megfelelő színvonalú.

A sportlétesítményekhez (Kosárlabda Csarnok) megfelelő kapacitású parkolók épültek.

Javaslat

A vasúti fejlesztési terv a P+R parkolók kapacitásbővítését tartalmazza.

2.3.6. A módosítással érintett területek közlekedési feltételei

A tervezett módosítások a meglevő és tervezett országos közutak külterületei szakaszai melletti területeket érintik, ezek 50 – 50 m védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A 71. számú vasútvonal melletti területek esetében a vasút 50 -50 m védőtávolságán belül a MÁV hozzájárulása szükséges.

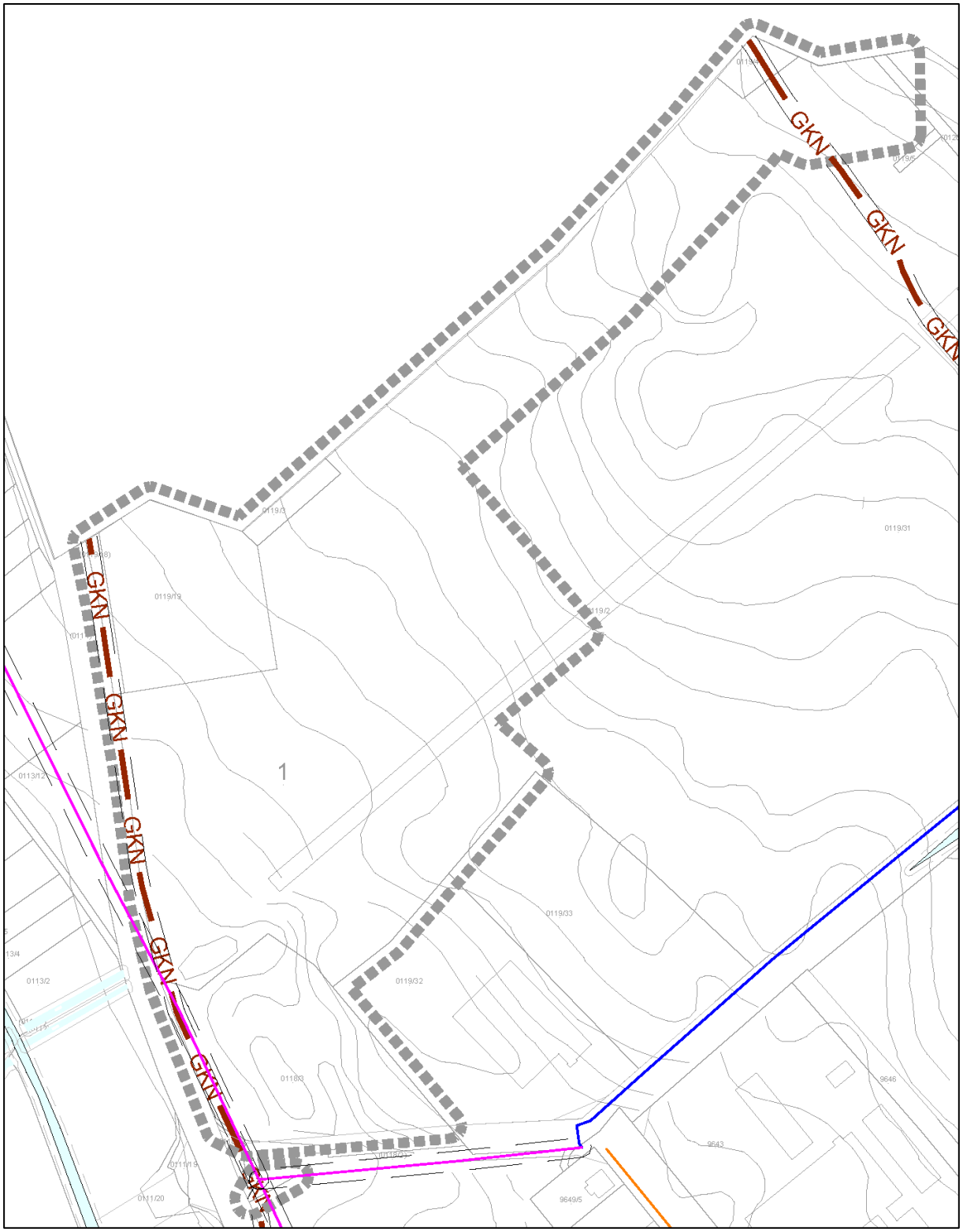
2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés

Az alábbiakban módosításonként külön-külön bemutatjuk az egyes módosítások közműellátási vonatkozásait -, ha vannak ilyenek -, és vonatkozó rajzi kivonatait.

1.számú terület

A terület közművesítést nem igényel.

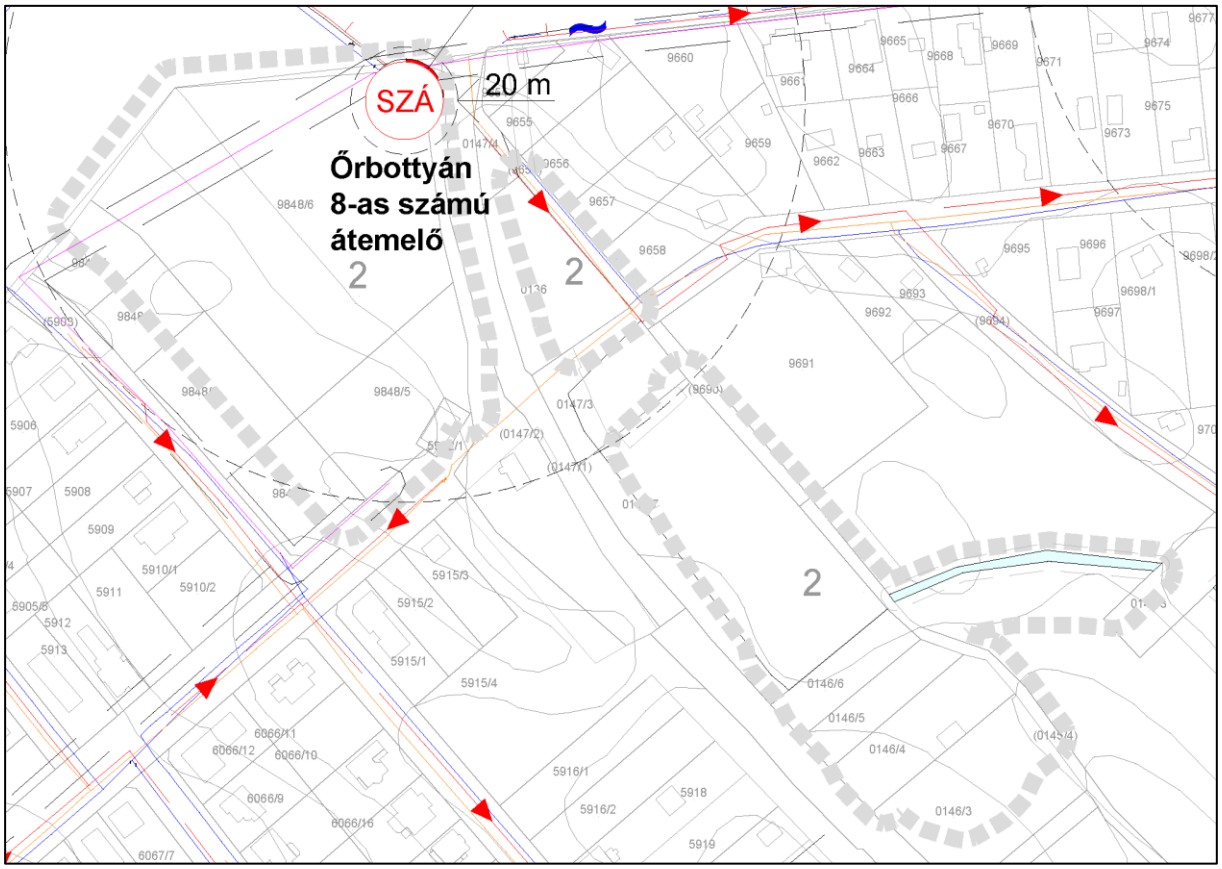
Az E-közmű nyilvántartás alapján a terület déli és északi részét is érinti OPUS TIGÁZ Zrt. üzemeltetésű nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete. A földgázvezeték nyomvonalát és hozzá tartozó biztonsági övezetét, mint a területfelhasználást korlátozó adottságot kell figyelembe venni a terület övezeti átsorolásánál. A gázipari létesítmények biztonsági övezetére az 1993. évi XLVIII. törvény 32. § ír elő tilalmakat, korlátozásokat, amelynek részletes szabályait a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37., 38. §-a tartalmazza, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt kell figyelembe venni, illetve betartani.


GKN
GKN
GKN
GKN
GKN
GKN
GKN
GKN
1
0119/3
0119/19
0119/2
0119/31
0119/33
0119/32
0113/2
0113/3
0111/19
0111/20
9649/5
9643
9648

2.számú terület

A terület közművesítést nem igényel.

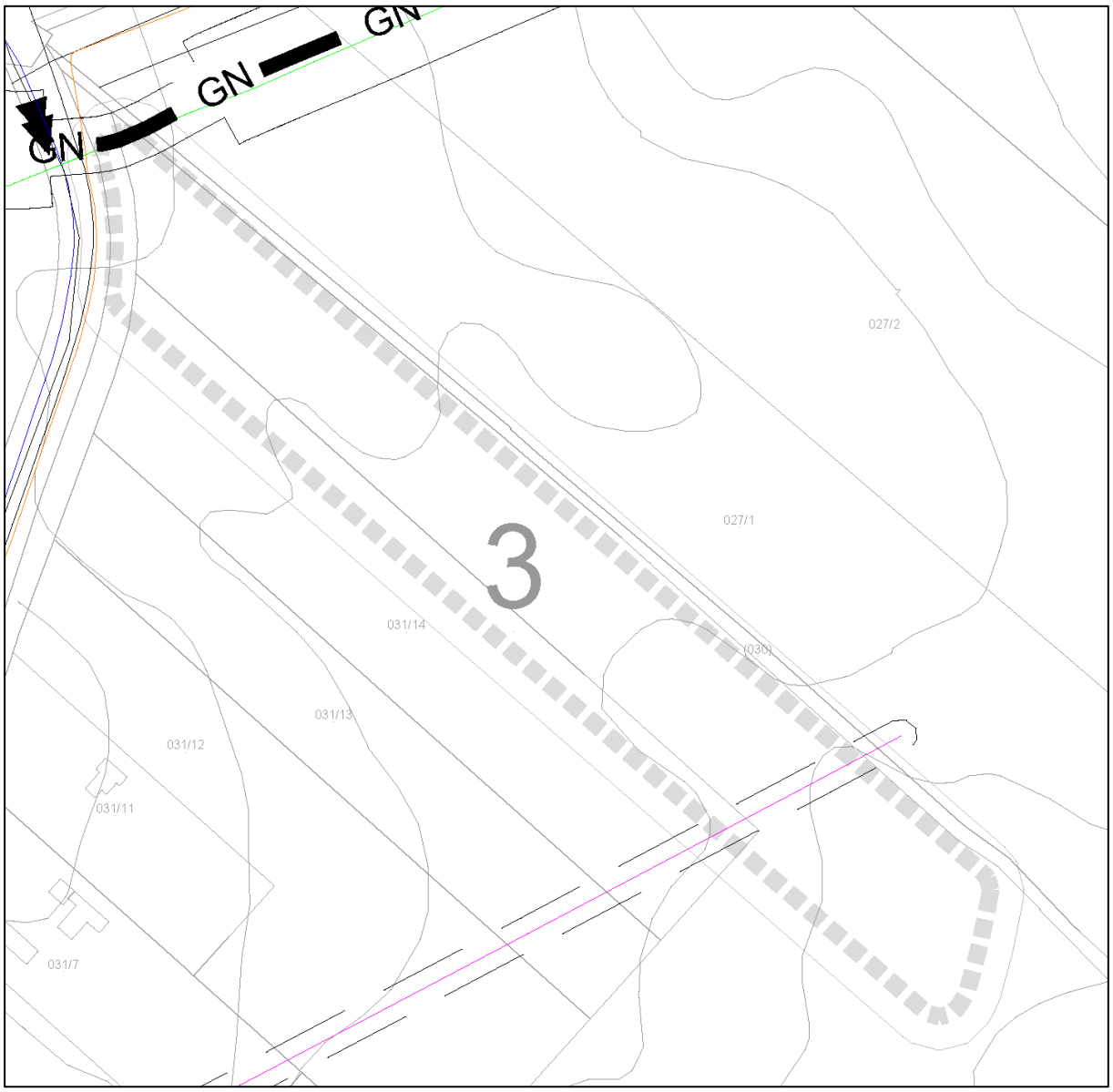
Az övezeti átsorolással érintett területet érinti 22 kV-os villamosenergia elosztó hálózat oszlopsoron kiépített nyomvonala és annak 6-6m-es biztonsági övezete. A 22 kV-os hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti. Továbbá a terület északi részén üzemel az Őrbottyán 8.sz szennyvízátemelő műtárgya, amelynek területfoglalási igényét továbbra is biztosítani szükséges. A szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területe zaj- és bűzzár nélkül 150m. A terület dél-keleti részén önkormányzati kezelésű árok halad keresztül, amelynek partéltől számított 3-3 m-es mederkarbantartó sávját mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni.



3.számú terület

A terület közművesítést nem igényel.

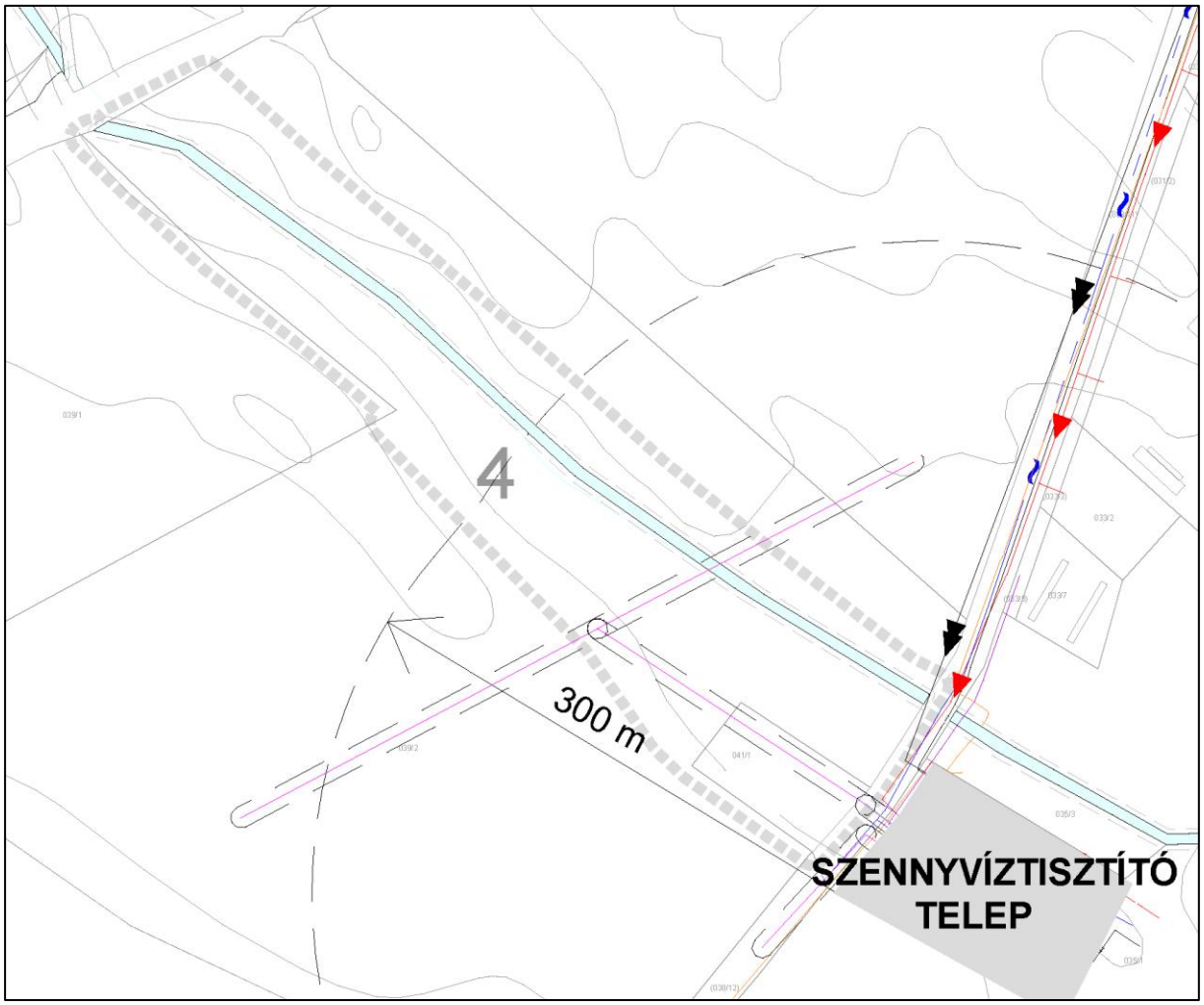
Az övezeti átsorolásnál figyelembe kell venni, hogy a terület északi részét érinti a FGSZ Zrt. Magyar-Szlovák DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezetékének biztonsági övezete és az ELMŰ Kft. tulajdonában és üzemeltetésében lévő 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózatának oszlopon vezetett nyomvonala és annak az oszloptengelytől mért 6-6 m-es biztonsági övezete. A földgáz- és a villamosenergia vezetékek biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat ágazati jogszabályok írják elő, melyek betartása szükséges.



4.számú terület

A terület közművesítést nem igényel.

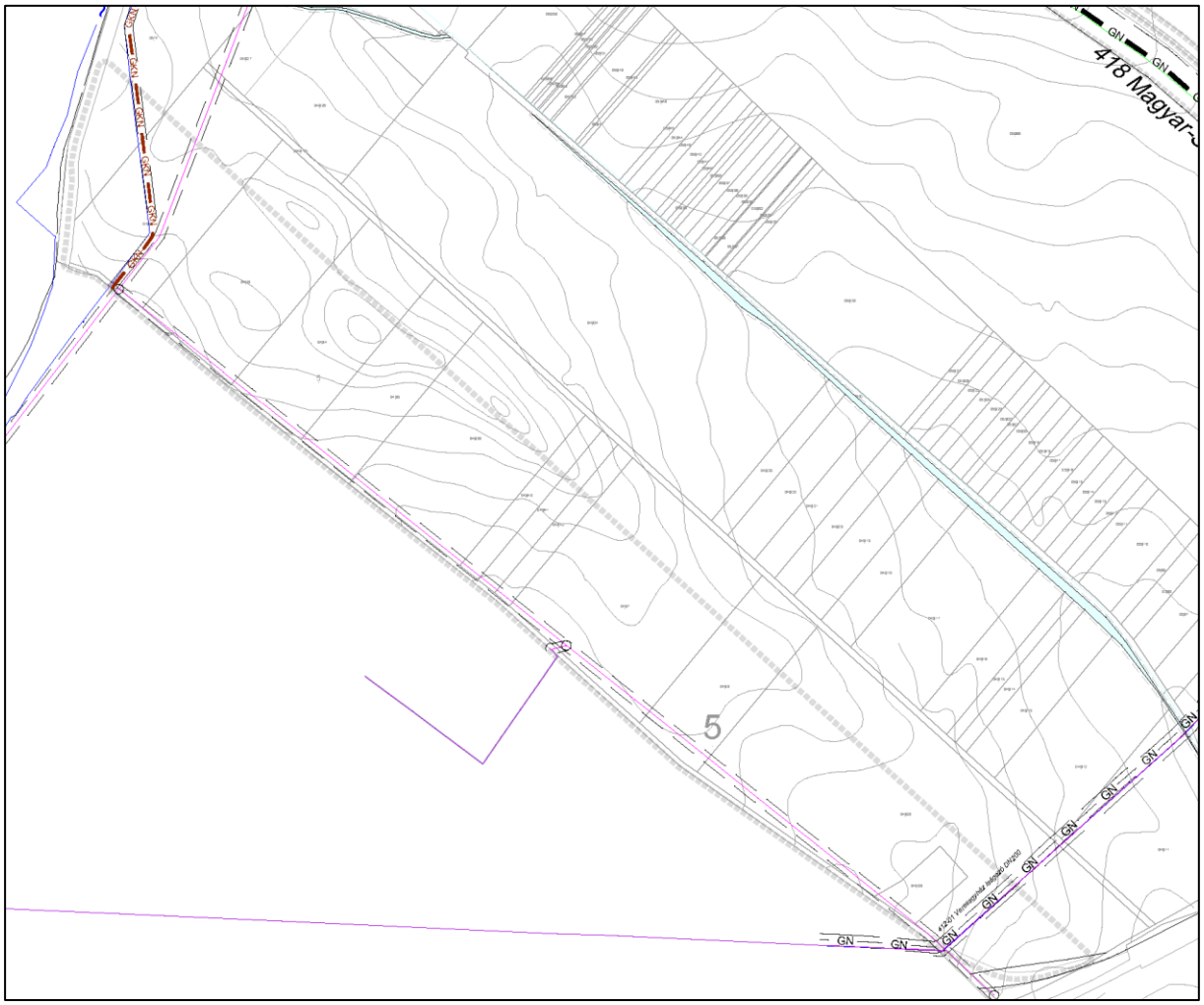
Az övezeti átsorolás folyamán figyelemmel kell lenni rá, hogy területen folyik keresztül a Gödöllő-Vác Térségi Környezetvédelmi és Vízgazdálkodási Társulat kezelésében lévő Csomádi-patak, amelynek partéltől számított 3-3 m-es mederkarbantartó sávját mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni. Valamint érinti 22 kV-os villamosenergia elosztó hálózat oszlopsoron haladó nyomvonala és annak 6-6m-es biztonsági övezete. A 22 kV-os hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti. A szennyvíztisztító telep délről közvetlenül szomszédos a területtel, így annak 300m-es szaghatásvédelmi területe érinti.



5.számú terület

A terület közművesítést nem igényel.

Az övezeti módosítás során figyelemmel kell lenni arra, hogy a terület észak-nyugati részén áthalad a DMRV Zrt. NA 300-as KMPVC anyagú ivóvíz gernicvezetéke, amelynek védőtávolsága 3-3- m. Továbbá érinti az OPUS TIGÁZ Zrt. nagyközép-nyomású földgázvezetéke és annak 5-5m-es biztonsági övezete, valamint az FGSZ Zrt. nagynyomású, Veresegyház DN 200-as leágazó földgázszállító vezetéke és annak biztonsági övezet is. A gázipari létesítmények biztonsági övezetére az 1993. évi XLVIII. törvény 32. § ír elő tilalmakat, korlátozásokat, amelynek részletes szabályait a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37., 38. §-a tartalmazza, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt kell figyelembe venni, illetve betartani. A terület észak-nyugati részén, és a déli oldalával párhuzamosan az ELMŰ Zrt. 22kV-os villamosenergia elosztó hálózat oszlopsoron kiépített nyomvonala halad, amelynek biztonsági övezete 6-6m-es Továbbá 22 kV-os villamosenergia földkábel érinti a terület dél-keleti részét. A villamosenergia vezetékek biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat ágazati jogszabály írják elő, amely betartása szükséges.

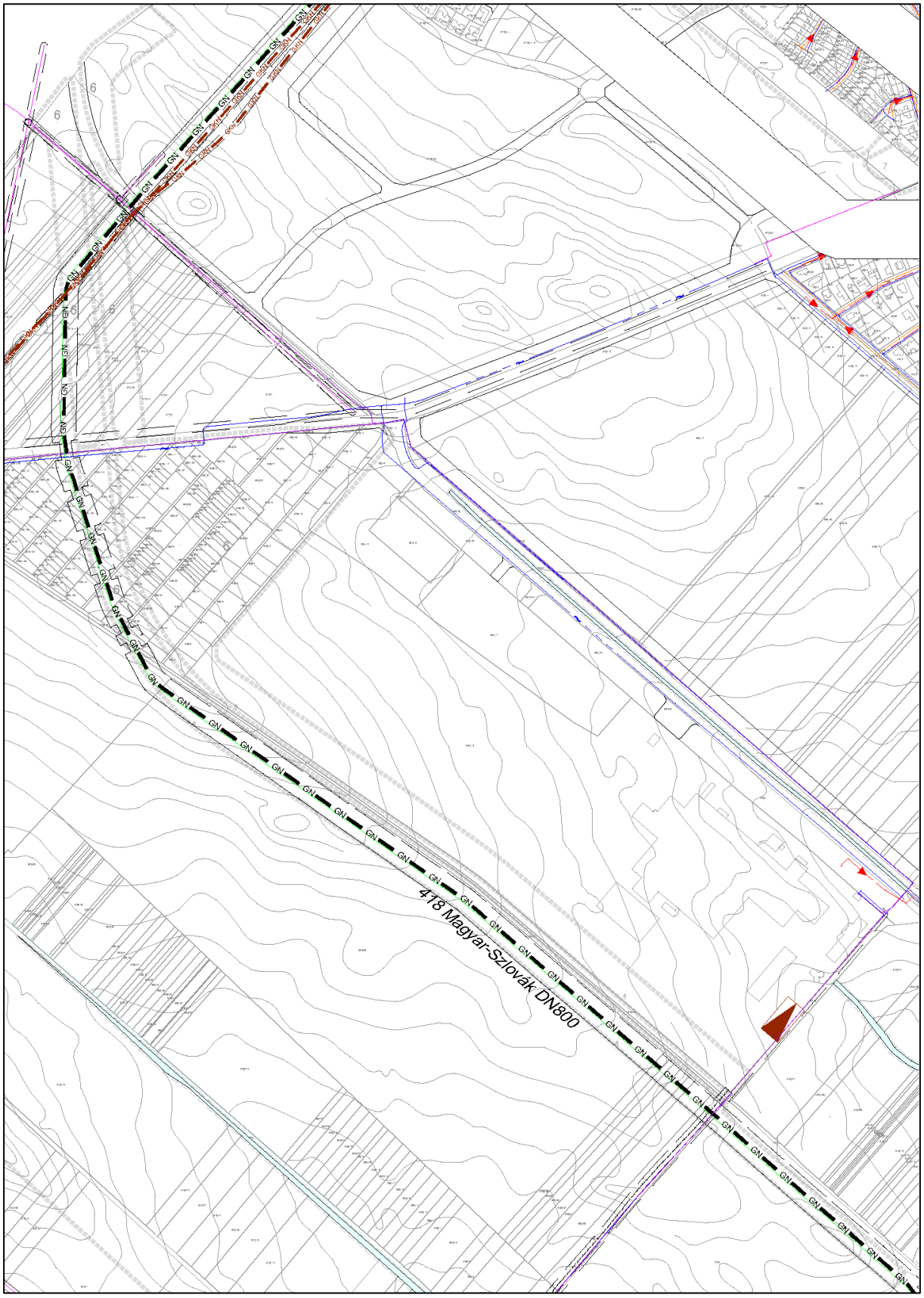


6.számú terület

A területet közművesítési szempontból ellátási kötelem nem terheli.

Az övezeti átsorolás során figyelemmel kell lenni arra, hogy a területet érinti a Csomádi úttól délre, azzal párhuzamos nyomvonalon kiépített, a DMRV Zrt. üzemeltetésében lévő NA 300-as KMPVC anyagú ivóvíz gernicvezetéke, amelynek védőtávolsága 3-3 m. Továbbá a területet érinti az FGSZ Zrt üzemeltetésben lévő Magyar-Szlovák DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték nyomvonala és annak biztonsági övezete, valamint a vele párhuzamosan futó bányaüzemi hírközlési hálózat nyomvonala, az OPUS TIGÁZ Zrt. üzemeltetésében lévő nagyközép-nyomású földgázvezetéke és annak 5-5m-es biztonsági övezete is. A földgázvezetékek biztonsági övezetében való építés és

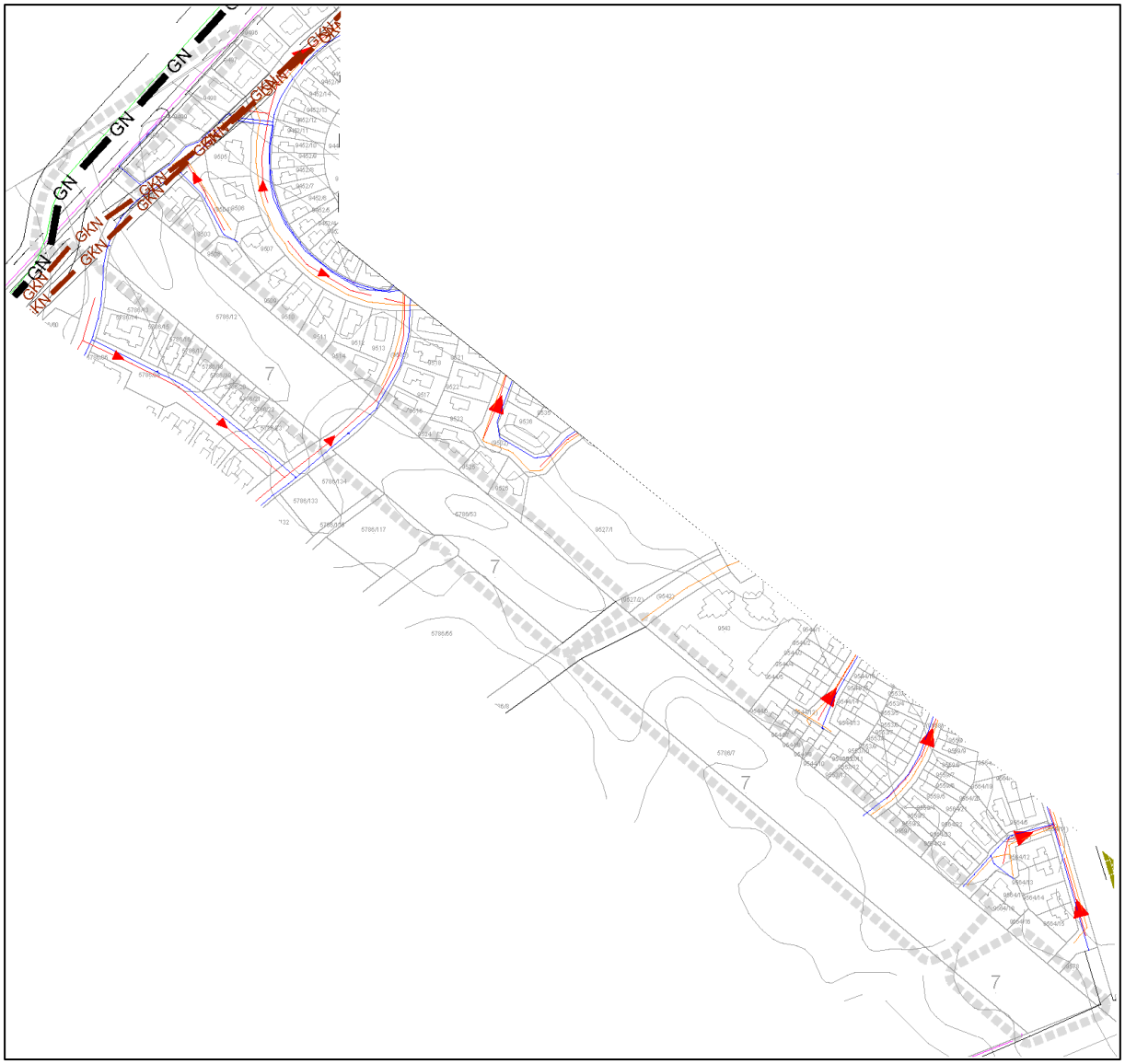
területhasználati korlátozásokat ágazati jogszabályok írják elő, melyek betartása szükséges.



7.számú terület

A területet közművesítési szempontból ellátási kötelem nem terheli.

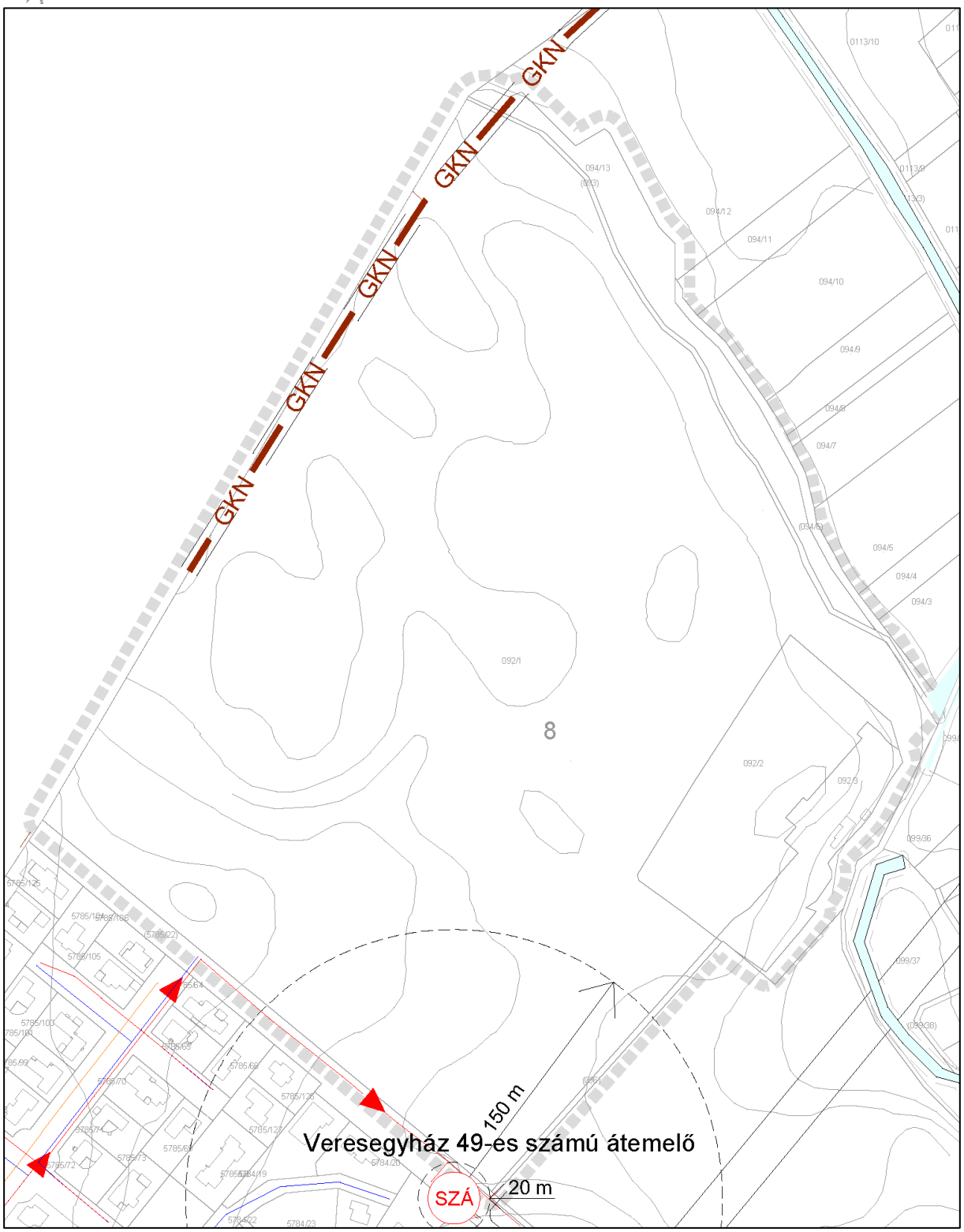
Az E-közmű nyilvántartás alapján a terület északi részét érinti OPUS TIGÁZ Zrt. üzemeltetésben lévő nagyközép-nyomású földgázvezetékek nyomvonala és azok 5-5 m-es biztonsági övezete, valamint a FGSZ Zrt. üzemeltetésben lévő Magyar-Szlovák DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték nyomvonala és annak biztonsági övezete is. Az ELMŰ Kft. tulajdonában és üzemeltetésében lévő 22 kV- os villamosenergia elosztóhálózatának oszlopon vezetett nyomvonala és annak az oszloptengelytől mért 6-6 m-es biztonsági övezete halad keresztül szintén a terület északi részén. A földgáz- és a villamosenergia vezetékek biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat ágazati jogszabályok írják elő, melyek betartása szükséges.



8.számú terület

A területet közművesítési szempontból ellátási kötelem nem terheli.

Az övezeti átsorolás során figyelemmel kell lenni arra, hogy a terület északi részét érinti OPUS TIGÁZ Zrt. üzemeltetésben lévő nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete. A földgázvezetékek biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat ágazati jogszabályok írják elő, melyek betartása szükséges.



3. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Környezeti értékelés

A jelen módosításokkal kapcsolatban, az önkormányzat a munkaindításkor a módosítási szándék ismeretében kérte az érintett államigazgatási szervektől az előzetes észrevételeiket, adatszolgáltatásukat, valamint a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4-5.§-ainak megfelelően a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.
A beérkezett észrevételek ismeretében, az Önkormányzat – és ezzel összefüggésben az e tárgyban kiadott nyilatkozata alapján a polgármesteri - a jelen módosítási szándékokkal kapcsolatban nem tartja

szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, melyről külön döntést hozott illetőleg nyilatkozatott adott (ezek a terviratok között csatolva).

3.2. Területi hatásvizsgálatok

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

VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

TERVIRATOK

- Főépítési feljegyzés a tervi tartalomról (1 oldal)
- 158/2026. (VI. 17.) KT. határozat a TSZT HÉSZ és SZT módosítás általános szükségességéről, a munkaindításról és a főépítészi feljegyzés elfogadásáról (2. oldal)
- 157/2026. (VI.17.) KT. határozat a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségtelenségéről (1 oldal)
- Polgármesteri nyilatkozat a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségtelenségéről (1 oldal)
- 156/2026. (VI.17.) KT. határozat a terv munkaközi egyeztetési változatának elfogadásáról és a terv partnerségi egyeztetésre bocsáthatóságáról (1 oldal)

Veresegyházi Polgármesteri Hivatal

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

Tárgy: Főépítészi feljegyzés TSZT, HÉSZ és SZT módosításához

Főépítészi feljegyzés Veresegyház Város Képviselő-testületének tájékoztatására

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

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint: „7.§ (7) a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben." A feljegyzés érdemi része a következő:

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

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

Veresegyház Város, 2026. június 08.

Jovanović

Veresegyház Város Főépítésze

✉ 2112 Veresegyház, Fő út 35.
Főépítészi Kabinet
☎ +36-28-588-607
www.veresegyhaz.hu
KRID: 309048361 VHAZPH

K I V O N A T

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

158/2026.(VI.17.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az alábbi érintett területekre és témakörökre vonatkozóan szükségesnek és indokoltnak tartja a város hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását az alábbiak szerint:
   a) rajzi értelemű módosítások az erdőnyilvántartásban nem szereplő korábban tervezett erdőterületek területein és a Nándori tanya területén, valamint a piactér környezetében belül,
   b) továbbá egyes rajzi módosítást nem igénylő, szöveges módosítások, HÉSZ előírások korrekciójára.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az előbbiekben ismertetett tervmódosítás területi és tartalmi vonatkozásban csak a fentiekben ismertetett tervezési munkákkal közvetlenül és járulékosan összefüggő megoldásokra terjedhet ki.

3. A Képviselő-testület tudomásul veszi és elfogadja a települési önkormányzati főépítész tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését. A település hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását ennek megfelelően kell elkészíteni.

4. Az előzőkkel összefüggésben a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az eljárás előkészítéséhez és megindításához szükséges összes egyéb technikai lépést mielőbb tegye meg. Ennek keretében különösen gondoskodjon az E-TÉR felületen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdésében említetteknek megfelelően a településtervek módosítására vonatkozó szándék alapján a tervezési folyamat elindításáról, majd a 66. § szerinti általános eljárásban történő egyeztetés lefolytatásáról.

5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a tervezés során az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek az alábbiak szerint kell megfelelni:
   5.1. A 7. § (2) bekezdése szerinti előírás érvényesülése:
   Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésére.
   5.2. A 8. § (1) bekezdés a) és c pontja szerinti előírások érvényesülése:
      a) A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken.
      b) A zöldterület övezet nagysága a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. Ez az előírás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13.§ (7) bekezdés értelmezése alapján úgy is érvényesülhet, ha a zöldterületek nagysága a tervmódosítás során nem csökken, mely zöldterületek nagysága a tervmódosítással nem csökken.
   5.3. A 8. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjai szerinti előírások érvényesülése:
      a) Lakóterület építési övezet és a vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre, így nem is kell csatlakoznia a meglévő települési területhez.

b) A település beépítésre szánt területeinek összessége – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel van körülvéve, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében.
c) A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, Veresegyház közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület nincs.

5.4. A 8. § (3) bekezdés szerinti új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a következő feltételek együttesen teljesülésére vonatkozó előírások érvényesülése nem vizsgálandó:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (1) és (2) bekezdésben foglaltak,
b) a TSZT módosítása során számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
c) új lakóterület nem kerül kijelölésre, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely a tervezett új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülése igazolva lesz a TSZT módosításban.

5.5. A 8. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés b) pontjában a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak alóli felmentéshez egyéb jogszabályi definíció hiányában a módosítást az önkormányzat helyi szinten kiemelt közérdekűnek tekinti.

6. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés a), b) és c) pontja szerint az új lakóterület kijelölésére vonatkozó előírásoknak az alábbiak szerint kell érvényesülniük: Jelen módosításnál az egyéb jogszabályban új lakóterületi övezet nem kerül kijelölésre, ezért ezen előírásokat nem kell érvényesíteni.

Határidő: folyamatosan
Felelős: polgármester

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.
jegyző

Cserháti Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteléül: Veresegyház, 2026. június 17.

Veresegyház Város Jegyzője

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

K I V O N A T

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

157/2026.(VI.17.) Kt. határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben a településrendezési eszközök módosítása során a megkeresett hatóságok nem tartják szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, úgy Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozóan a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: folyamatosan
Felelős: polgármester

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.
jegyző

Cserháti Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteléül: Veresegyház, 2026. június 17.

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Veresegyház Város Jegyzője

Veresegyházi Polgármesteri Hivatal

Ügyiratszám: **K/1138-34/2026.**
Ügyintéző: Jovanović Dragutin

Tárgy: Polgármesteri nyilatkozat környezeti hatásvizsgálat szükségességéről

POLGÁRMESTERI NYILATKOZAT

Képviselő-testülete a 157/2026. (VI. 17.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, az Veresegyház Város Önkormányzata is eltekint a környezeti vizsgálat elkészítésétől.

Tekintettel arra, hogy a beérkezett válaszok alapján, a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, alulírott Cserháti Ferenc, Veresegyház Város polgármestere nyilatkozom, hogy Veresegyház Város Önkormányzata is eltekint a környezeti hatásvizsgálat elkészítésétől.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek előzetes véleményei alapján a jelen tervmódosításhoz környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Megállapítom, hogy a 157/2026. (VI. 17.) Kt. határozatban meghatározott feltétel teljesült, ezért további képviselő-testületi döntés meghozatalára nincs szükség.

Veresegyház, 2026. július 8.

Veresegyház Város Önkormányzata 3.

Cserháti Ferenc
polgármester

✉ 2112 Veresegyház, Fő út 35.
Főépítészi Kabinet
☎ +36-28-588-607
www.veresegyhaz.hu
KRID: 309048361 VHAZPH

K I V O N A T

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

156/2026.(VI.17.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó, a PESTTERV Kft. által 2026. júniusban elkészített III. fázisú, munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldásokat.

2. A Képviselő-testület az előbbiekkel összefüggésben úgy határoz, hogy Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására vonatkozó, a PESTTERV Kft. által 2026. júniusban elkészített III. fázisú, munkaközi egyeztetési dokumentációban szereplő tervi megoldások megfelelőek, a terv tovább dolgozásra alkalmas. A tervezés a következő tervezési és egyeztetési fázisba léphet.

3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a tovább tervezés során a tervi megoldásokon további módosítás nem szükséges.

4. A Képviselő-testület felkéri a tervezőt, hogy a tervezést a fentiek figyelembevételével mielőbb folytassa, továbbá engedélyezi, hogy az ennek megfelelően elkészített tervek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített partnerségi egyeztetése megkezdhető.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy e tervmódosítás folyamán a partnerségi egyeztetés során a tervmódosítással kapcsolatosan beérkezett partnerségi észrevételekre adott indokolásával ellátott válaszával és döntésével a partnerségi egyeztetést lezárja, továbbá a terv záró egyeztetési szakaszát kezdeményezze.

Határidő: folyamatosan
Felelős: polgármester

Kmf.

Székelyné Szabó Andrea sk.
jegyző

Cserháti Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteléül: Veresegyház, 2026. június 17.

Veresegyház Város Jegyzője

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

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

(1) Veresegyház Város közigazgatási területének e módosítással érintett részeire vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 18/2019.(III.04.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-4m jelű (m=1:10.000 méretarányú) módosított településszerkezeti tervet. Ezt a határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.

(2) E határozat rajzi melléklete -, melyen szereplő módosított településszerkezeti terv-részletek a módosítással érintett terület vonatkozásában a hatályos TSZT-1m jelű településszerkezeti tervet módosítja-: aTSZT-4m jelű településszerkezeti terv.

(3) E határozat és mellékletei a szerkezei tervet csak a módosítással érintett területek vonatkozásában módosítják.

(4) Veresegyház Város teljes közigazgatási területére vonatkozó 18/2019.(III.04.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékletei az alábbiak szerint módosulnak:

1. A településszerkezeti terv M-1 mellékletének 1. A településszerkezeti terv leírása című fejezetének 1.4. és 1.5.7. fejezeti helyébe az alábbi új 1.4. és 1.5.7 fejezet lép, egyebekben az M-1 melléklet többi szövege változatlan marad:

„
1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása

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

1.5.7. Erdőterületek

A település az országos és a megyei átlagot is meghaladó erdőterülettel rendelkezik, melyek főként a belterülettől keletre találhatók. Jelentős erdőterület található még a belterülettől délre Szada irányába. Kedvező, hogy az erdők viszonylag összefüggő területet alkotnak. A keleti irányba fekvő, ökológiailag értékes erdők nagy része országos jelentőségű természetvédelem alatt áll, s a Gödöllői-dombvidék Tájvédelmi körzethez tartozik.
A terv felülvizsgálata során az erdőterületek védelmi, gazdasági és közjóléti, továbbá rekreációs kategóriába kerültek besorolásra.
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 területhasználathoz igazodva módosult.
E lehatárolásoknál az erdészeti nyilvántartás lehatárolásán túl részben megtartjuk megtartottuk azokat a hatályos tervben szereplő erdőterületi besorolásokat is, melyeket a terv korábban városfejlesztés politikai okokból rögzített.”

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

változatlan marad:

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

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Változási azonosító	***Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)***	***Terület-felhasználási változás***		
		Jele		***nagy-sága (ha)***
		meg-szűnő	***terve-zett***	
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*A Fő út É-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 0118/2-4, 0119/2-/4, 0119/18-19, 0119/31, 0120, 0121/7*	*Ev*	*Má*	*7,2605*
		Ev	*Eg*	*1,3406*
		Ek	*KÖu*	*0,0161*
		Ek	*Má*	*0,1265*
		Ek	*Eg*	*1,1042*
2	*A Viczián-telepnél, a vasút É-i oldalán a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők részbeni zöldterületi átsorolása, nagyrészben mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása, a Ny-i oldalon a meg nem valósult közkert erdészeti nyilvántartásban és nem tervezett lakótelkeken fekvő részének erdőterületi átsorolása egyéb részeinek mezőgazdasági területi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 948/1-6, 0136, 0146/3-7, 0140/2, 0145/4*	*Zkk*	*Ev*	*0,9417*
			Má	*0,5652*
		Ev	*Zkk*	*0,0869*
			Má	*1,0278*
3	*A szadai és mogyoródi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők többnyire mezőgazdasági területi visszasorolása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 014/1, 014/9-18, 014/29, 014/35-39, 014/66, 017, 023, 031/14-15, 035/10*	*Ev*	*Eg*	*3,3099*
		Ev	*Má*	*23,5129*
		Eg	*Ev*	*0,7495*
		Má	*Eg*	*0,0886*
4	*A Medveotthon és a szennyvíztisztító környezetében a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 039/2, 041/1*	*Ev*	*Má*	*4,7603*
5	*A mogyoródi és csomádi határnál a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 043/1-5, 043/7-8, 043/28-29, 043/39-42, 057/1*	*Ev*	*Má*	*24,0944*
6	*A csomádi határnál és a GE környéki területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők mezőgazdasági területi visszasorolása, meglévő állapothoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 046, 054/4-5, 054/9-10, 059/2-3, 059/59-66, 060, 065/2-35, 065/37-99, 065/102-122, 065/128, 065/136-146, 065/162-163, 065/202-203, 078/2-4, 078/6-11, 078/ 13-17, 078/20-24, 078/31-33, 078/35, 078/37, 078/39, 078/41, 078/43-45, 083*	*Ev*	*Má*	*32,3251*
7	*A Ligetek és a Csonkás-fürdő közötti területeken a meg nem valósult és erdészeti nyilvántartásban sem szereplő, korábban tervezett erdők zöldterületi átsorolása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 5786/7, 5786/53*	*Ev*	*Zkk*	*3.2431*
8	*A Fő út D-i oldalán az Őrbottyáni határ közelében a Nándori-tanya területén és környezetében a tervezett új használathoz igazodó közjóléti erdőbesorolás alkalmazása és az erdőbesorolások erdészeti nyilvántartáshoz igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igényre.) A módosítással érintett hrsz-ek: 092/1-3, 094/13*	*Ev*	*Er*	*0,3060*
		Eg		*1,1259*
		Eg	*Ev*	*14,8411*

”

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

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

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)		
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen
Kisvárosias lakóterület	1,0	1,0	0,0	1,0
Kertvárosias lakóterület	628,1	628,1	0,0	628,1
Falusias lakóterület	22,5	22,5	0,0	22,5
Településközpont terület	95,7	95,7	0,0	95,7
Intézményi terület	30,7	30,7	0,0	30,7
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	49,9	49,9	0,0	49,9
Ipari gazdasági terület	132,3	132,3	0,0	132,3
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	3,4	3,4	0,0	3,4
Különleges, beépítésre szánt sport- rekreációs terület	1,7	1,7	0,0	1,7
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	4,9	4,9	0,0	4,9
Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	47,8	47,8	0,0	47,8
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	5,3	5,3	0,0	5,3
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	18,8	18,8	0,0	18,8
Közúti közlekedési terület	157,1	157,1	0,0	157,2
Kötöttpályás közlekedési terület	22,4	22,4	0,0	22,4
Zöldterület, közkert	42,9	41,5	0,0	41,5
Zöldterület, közpark	55,8	55,8	0,0	55,8
Védelmi erdőterület	831,2	744,8	0,0	744,8
Gazdasági erdőterület	210,9	200,1	0,0	200,1
Közjóléti erdőterület	43,8	42,5	0,0	42,5
Rekreációs erdőterület	0,0	0,0	1,4	1,4
Általános mezőgazdasági terület	334,9	334,9	98,5	433,5
Vízgazdálkodási terület	69,9	69,9	0,0	69,9
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	8,2	8,2	0,0	8,2
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	12,5	12,5	0,0	12,5
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	13,2	13,2	0,0	13,2
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	11,0	11,0	0,0	11,0
Összesen:	**2856,2**	**2756,2**	**100,0**	**2856,2**

”

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

„A 3. módosításra vonatkozó területrendezési tervi megfeleltetés szövege:

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

1. OTrT ÉS MVM ÖSSZHANG

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

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 10. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.
A 11. § szerint:

f) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolta le a hatályos terv és a tervmódosítás;
g) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe

sorolta a hatályos terv melyen a tervmódosítás tovább javít, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;

h) a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe sorolta a hatályos terv, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, pontosítva és ezen e tervmódosítás nem változtat.

i) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységeket jelölt a hatályos terv, melyen a tervmódosítás nem változtat;

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

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

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)	További kötelező legkisebb, vagy lehetséges legnagyobb területnagyság (ha)	
Mezőgazdasági térségből	kizárólag mezőgazdasági területbe.	legalább:	432,8175	0,1006	legalább:	432,7169	89,4189	még legalább:	343,2980
	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

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

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

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 25. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 25. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.
A 25. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 26. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 26. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági terület kijelölő módosítások az előírással nem ellentétesek.
A 26. § (2), (3), (4), (5) és (6) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 27. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 27. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes.
A 27. § (2), (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

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

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

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 3. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást tervmódosítás a 3, 5 és 6 jelű területek egy része esetén tartalmaz.
A 3. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső mezőgazdasági területet kijelölő módosítás az előírással nem ellentétes, mivel az előírás nem kötelezően betartandó, hanem javaslat.

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 4. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást tervmódosítás a 8 jelű terület esetén tartalmaz.
A 4. § (1) bek. szerinti szabályozás alá eső erdőterületi pontosító módosítás az előírással nem ellentétes, a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek.
A 4. § (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítás érdemben nem változtatja meg azt, hogy a hatályos településrendezési tervben ezen elemek a HÉSZ előírásai révén meghatározásra kerültek
A 4. § (3) és (4) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

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

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

2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG

A BATrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

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

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

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										A települési térség növekménye	Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertes mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
					mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület					
1	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	7,21	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	7,26	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti/rekreációs erdőterületből közúti közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti/rekreációs erdőterületből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
	Közjóléti/rekreációs erdőterületből gazdasági erdőterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00
2	Közkerti zöldterületből véderdő terület.	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	0,00	0,00
	Közkerti zöldterületből általános mezőgazdasági terület.	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből közkerti zöldterület.	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	1,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	1,03	0,00	0,00	0,00
3	Véderdő területből gazdasági erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	3,27	0,00	0,00	3,31	0,00	0,00	0,00
	Véderdő területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	22,21	0,00	0,00	0,00	1,30	0,00	23,51	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00
	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.	3,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,24	0,00	0,00	0,00
8	Véderdő területből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,04	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből rekreációs erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00
	Gazdasági erdőterületből véderdő terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	14,83	0,00	0,00	14,84	0,00	0,00	0,00
	Összesen:	**5,84**	**0,00**	**0,00**	**89,42**	**0,32**	**0,00**	**22,54**	**2,70**	**0,00**	**120,82**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

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

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

Növekmény típusok	Lehetsé-ges 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

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

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 43. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 8 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 43. § (1), (2), (3), (4) és (5) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése: A 44. § szerinti szabályozás alá eső ilyen módosítást e tervmódosítás csak a 3 és 4 jelű terület egy része esetén tartalmaz.
A 44. § (1) és (2) bek. szerinti szabályozás alá eső ilyen módosításokat e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az MvM előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

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

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

3. PMTRT ÖSSZHANG

A PMTrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

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

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

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

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

5. A településszerkezeti terv M-5 mellékletének (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye)

helyébe az alábbi szöveg lép:

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. „18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. ….

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során
a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”
Mivel a mostani tervmódosítás során településszerkezeti terv módosításra és ezzel együtt új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a fenti előírás alapján ebben az esetben biológiai aktivitás érték változást nem kell számítani.

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

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

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

A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten biológiai aktivitásérték továbbra is pozitív értéket mutat. így további, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges, a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel.
A területek biológiai aktivitásértékének számítása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletében előírt terület-felhasználási egységekre vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatók kerültek alkalmazásra.”

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

RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének ……./2026. (……...)
önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítását egyes meglévő tényleges területhasználati viszonyokhoz való igazodás és egyes felesleges szabályozási vonalak törlése iránti igények, valamint egyes alábbiakban részletezett a napi hatósági ügyintézésben nehezen alkalmazható szabályok pontosítása, egyértelműsítése, továbbá az ingatlanok értéknövekedését eredményezve a telkeken elhelyezhető lakások számának csökkentési igényei indokolják.
[2] Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletét:

1. §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bővítésnek vagy újjáépítésnek.”

2. §

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

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

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

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

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

„(3) Zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zártsorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zártsorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zártsorú 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.”

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

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

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

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

3. §

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

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

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

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

a) 900 m^2-telekterületig telkenként legfeljebb egy,

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

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

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

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

„(5) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 50 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor az 50 m-en túli telekrész (házi kert) lakóépülettel

nem, csak melléképülettel építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.”

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

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

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

aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,

ab) közműpótló műtárgy,

ac) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

ad) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

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

ba) kerti építmény,

bb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó,

bc) trágyatároló, komposztáló,

bd) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

be) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.”

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

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

4. §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 57. §-a a következő (2/a) bekezdéssel egészül ki:

„(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.”

(4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (2/a) bekezdéssel egészül ki:

„(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.”

(5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (2/a) bekezdéssel egészül ki:

„(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.”

(5) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 63. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.”

6. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 77. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az előkert értéke legalább 5,0 m, az oldalkert és hátsókert értéke legalább 1,5 m.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 83. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.”

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 84. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

7. §

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

„87/A. Az Er jelű rekreációs erdő övezet

94/A. §

(1) Övezeti paraméterek:

a)	A legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	4.000
b)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	5
c)	Legnagyobb épületmagasság (m):	5,5”

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

(3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, újjáépíthető.”

8. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 96. § helyébe a következő rendelkezés lép:

(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.

9. §

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

„(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú, szolgáltató és vendéglátó épület, építmény helyezhető el.”

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

„k) állat ól, állatkifutó és védőtető,”

10. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

11. §

Hatályát veszti a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet
a) 43. § (3) bekezdése,
b) 82. § (1) bekezdése.
c) 101. § (3) j) pontja.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

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

„2. melléklet”
(A melléklet szövegét a(z) SZT-6m-1_20261105.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„3. melléklet”
(A melléklet szövegét a(z) SZT-6m-2_20261105.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„4. melléklet”
(A melléklet szövegét a(z) SZT-6m-3_20261105.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Aláíró: Váradi Tibor (2026.11.04. 12:06:03)

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00313-8/2026.
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Veresegyház – **záró szakmai vélemény** – **általános eljárás**
E-TÉR azonosító: 29300

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!
Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.

Cserháti Ferenc polgármester részére
Veresegyház Város Önkormányzata
Veresegyház
Fő út 35.
2112

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 67. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Veresegyház településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

- Kérjük a „létesítmény" megfogalmazás mellőzését, a helyi építési szabályzat elsősorban építmények elhelyezését szabályozza. (Célszerűbb így az „épület", „építmény" megfogalmazás, mivel a „létesítmény" nem jó megfogalmazás, illetve nem is létezik a magasabb építésügyi jogszabályok nyelvezete szerint.)
- Javasoljuk, hogy a rendelet szóljon a hatályon kívülre helyezéséről is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm.

rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Tisztelettel:

A kormánymegbízott helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
Dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

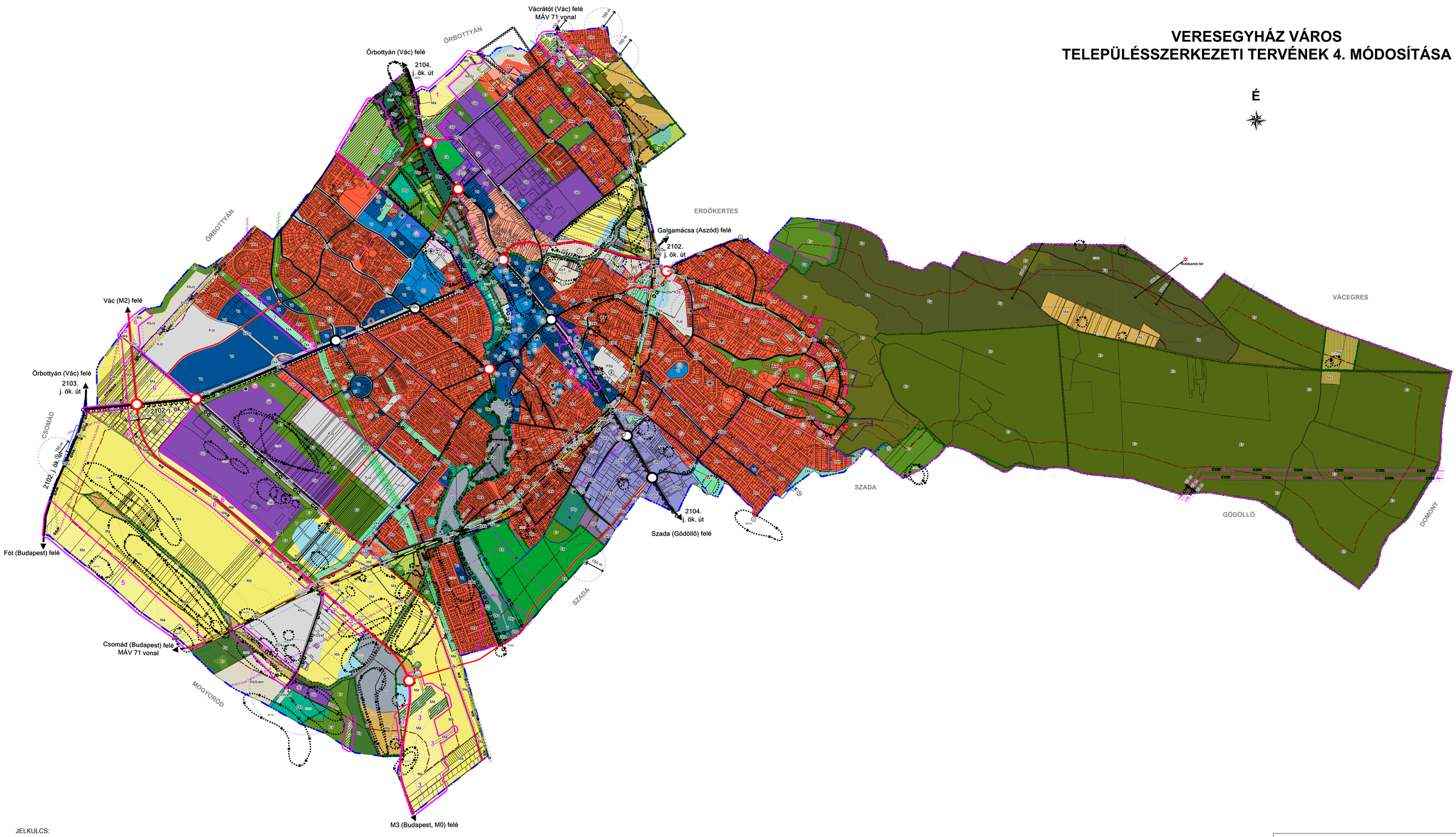
Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

Állami Főépítészi Iroda
1051 Budapest, Sas u.25.4.em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

VERESEGYHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 4. MÓDOSÍTÁSA

É



JELKULCS:

Meglévő / Tervezett

- Igazgatási terület határa
- Belterületi határ
- A közigazgatási határtól mért 200 m-es zóna határa
- A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőterület, -sáv határa
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Fontosabb szintbeni csomópont
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútvonal
- Híd
- Vasútállomás
- Kerékpáros útvonal
- Telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv

Területfelhasználási egységek
-beépítésre szánt területek-

Lk	Kisvárosias lakóterület	KGyáf	Különleges gyógyászati állatfarm terület
Lke	Kertvárosias lakóterület		
Lf	Falusias lakóterület		
Vt	Településközpont vegyes terület	KÖu	Közúti közlekedési terület
Vi	Intézményi vegyes terület	KÖk	Közforgalmú kötöttpályás közlekedési terület
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Zkk	Zöldterület (közkert)
Gip	Ipari gazdasági terület	Zkp	Zöldterület (közpark)
KEü	Különleges egészségügyi terület	Ev	Erdőterület (védelmi)
KSp	Különleges sportpálya terület	Eg	Erdőterület (gazdasági)
KSr	Különleges nagy kiterjedésű sport, rekreációs terület	Ek	Erdőterület (közjóléti)
Kjz	Különleges jelentős zöldfelületet igénylő intézményterület	Er	Erdőterület (rekreációs)
KOkr	Különleges oktatási, rekreációs terület		

A beépítésre szánt területek megengedett legnagyobb szintterület sűrűségi értékét a szöveges munkarész vonatkozó táblázata tartalmazza!

-beépítésre nem szánt területek-

Má	Mezőgazdasági terület	KbT	Különleges, beépítésre nem szánt temető
V	Vízgazdálkodási terület	KbSrám	Különleges, beépítésre nem szánt állatmenhely terület
		KbSr	Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület
		KbJz	Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület

- Kőolaj termékvezeték
- Nagynyomású földgáz vezeték
- Nagy-középnyomású földgáz vezeték
- Gáznyomáscsökkentő
- 220 kV-os villamosenergia légvezeték
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Antenna
- Tervezett távközlési torony telepithetőségi helye
- Regionális ivóvízvezeték
- Szennyvízátemelő
- Szennyvíztisztító
- Korábbi olajkutatás célját szolgáló kút helye

8 — Nyilvántartott régészeti lelőhely és azonosítója

- Tájvédelmi körzet határa (Gödöllői TK)
- Természetvédelmi terület határa (ex-lege)
- Védett forrás (ex-lege)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület határa

1 — A módosítással érintett terület határa és azonosítója (nem kötelező elem)

Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen településszerkezeti tervet

a ...../2026. (.....) számú Kt. határozattal fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2026.....

.....
jegyző

Megbízó:
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 38.

Munka megnevezése:
Veresegyház Város településszerkezeti terve,
helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe:
Településszerkezeti terv 4. módosítása

Rajz száma:	TSZT-4m	**Dátum:**	2026. november hó
Méretarány, mértékek:	M = 1:10.000	0 125 250 500 meter	
Projektszám:	1451	**Rajzkód:**	pf-2.8

Megjegyzés: A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható!

A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén is fenti méretadással lehet ellenőrizni.
FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Tervező:
PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1088 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1.
Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508
E-mail: pesttery@pesttery.hu; Honlap: www.pesttery.hu

Közreműködők:

Településrendezés, városfejlesztés, vezető tervező és projekt menedzser:	Pektor Zoltán (TT/1-01-3463)
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Kiss-Polák Andrea (13-1860)
Közlekedés:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműellátás:	Hanczár Zsolné (01-2418)
Közműellátás:	Bíró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-142467776-1
Készült: 2026.11.10. 15:17
Nyomtatta: Kántor Zsuzsanna

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

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

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

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

1. §

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

(A HÉSZ alkalmazásában:)

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

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

(A HÉSZ alkalmazásában:)

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

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

m) Melléképítmény: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:
ma) közmű-becsatlakozási műtárgy,
mb) közműpótló műtárgy,
mc) hulladéktartály-tároló,
md) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
me) kerti építmény, pergola,
mf) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
mg) állatkifutó,
mh) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
mi) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
mj) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
mk) szolgáltató automata.

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

o) Átalakítás: az építmény olyan építési tevékenységgel járó megváltoztatása, amely az építmény teherhordó szerkezetét vagy alapvető műszaki jellemzőit érinti, de nem minősül bővítésnek vagy újjáépítésnek."

2. §

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

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

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

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

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

„(6) Zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zártsorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zártsorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zártsorú 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."

3. §

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

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

4. §

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

„(2) A melléképítményeket – a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével - csak az övezeti szabályok alapján kiadódó

építési helyen belül szabad elhelyezni, azzal, hogy a melléképítmény esetén hátsó telekhatártól mért távolság értéke az adott övezetre vonatkozó szabályban meghatározott érték helyett legalább 1,5 m-es érték."

5. §

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

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

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

„(4) A kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület:
a) 900 m^2-telekterületig telkenként legfeljebb egy,
b) 901 m^2-telekterülettől telkenként legfeljebb két lakórendeltetést tartalmazhat. Ettől az előírástól akkor lehet eltérni, ha az adott övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik."

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

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

6. §

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

„(5) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 50 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor az 50 m-en túli telekrész (házi kert) lakóépülettel nem, csak melléképülettel építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó."

7. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 28. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
  aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  ab) közműpótló műtárgy,
  ac) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  ad) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:
ba) kerti építmény,
bb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
bc) trágyatároló, komposztáló,
bd) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
be) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

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

8. §

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

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

9. §

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

(Az építési övezet paraméterei:)
„a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló"

10. §

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

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

11. §

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

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

12. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 54. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

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

13. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

14. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

15. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 57. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.”

16. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.”

17. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.”

18. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 63. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.”

19. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 77. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az előkert értéke legalább 5,0 m, az oldalkert és hátsókert értéke legalább 1,5 m.”

20. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 83. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.”

21. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 84. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.”

22. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„87/A. Az Er jelű rekreációs erdő övezet

94/A. §

(1) Övezeti paraméterek:
a) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2): 4.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5

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

(3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, újjáépíthető.”

23. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 96. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

24. §

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

„(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú, szolgáltató és vendéglátó épület, építmény helyezhető el.”

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

(A melléképítmények közül:)
„k) állat ól, állatkifutó és védőtető,”

25. §

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

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

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

26. §

Hatályát veszti a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet
a) 43. § (3) bekezdése,
b) 82. § (1) bekezdése,
c) 101. § (3) bekezdés j) pontja.

27. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő kilencedik napon hatályát veszti.

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

„2. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 5-SZT-6m-1_20261104.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„3. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 6-SZT-6m-2_20261104.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„4. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 7-SZT-6m-3_20261104.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Fogalommeghatározások alcím módosításával és kiegészítésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

A 2. §-hoz

A 22. Általános építési előírások, építmények kialakítása alcím módosításával és kiegészítésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz

A 22. Általános építési előírások, építmények kialakítása alcím 23. §-ának kiegészítéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz

A 22. Általános építési előírások, építmények kialakítása alcím 24. § (2) bekezdésének módosításáról rendelkezik.

Az 5. §-hoz

A lakóövezetek általános előírásaival kapcsolatos rendelkezések módosítását és kiegészítését tartalmazza.

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A lakóövezetek általános előírásaival kapcsolatos rendelkezések módosítását rögzíti.

A 8. §-hoz

Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 9. §-hoz

Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 10. §-hoz és a 11. §-hoz

A településközpont és az intézményi vegyes övezetek általános előírásainak módosításával és kiegészítésével kapcsolatos rendelkezéseket rögzíti.

A 12. §-hoz

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 13. §-hoz

A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 14. §-hoz

A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 15. §-hoz

A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 16. §-hoz

A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 17. §-hoz

A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 18. §-hoz

A Vt-11 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó kiegészítést tartalmazza.

A 19. §-hoz

A KSp-1 jelű beépítésre szánt különleges sportpálya építési övezetre vonatkozó kiegészítés rögzíti.

A 20. §-hoz

A KOkr-1 jelű beépítésre szánt különleges oktatási és rekreációs építési övezettel kapcsolatos módosításról rendelkezik.

A 21. §-hoz

A KGyáf-1 jelű beépítésre szánt különleges gyógyászati célú állatfarm építési övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 22. §-hoz

A 87/A. Er jelű rekreációs erdő övezet alcímre vonatkozó kiegészítést és az új 94/A. §-t tartalmazza.

A 23. §-hoz

Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetre vonatkozó módosítást tartalmazza.

A 24. §-hoz

A KbSrám-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sport rekreációs állatmenhely építési övezettel kapcsolatos módosítást rögzíti.

A 25. §-hoz


A módosuló mellékletekre utal.

A 26. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket rögzít.

A 27. §-hoz

A módosítás hatályba lépéséről rendelkezik.



Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási tervet

a ..../2026. (.........) számú ÖK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2026. ....

....

jegyző

Megbízó: Veresegyház Város Önkormányzata 2112 Veresegyház, Fő út 35.	**Tervező:** PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
Munka megnevezése: Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása	
Rajz címe: Szabályozási terv 6. módosítása	**Közreműködők:**
	Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser: Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Rajz száma: SZT-6m/1 **Dátum:** 2026. november hó	
Méretarány, mértékléc: M = 1:4.000 (0 50 100 200 méter)	Zöldfelületek, környezetrendezés: Kiss-Polák Andrea (13-1860)
Projektszám: 1451 **Rajzkód:** pf-2.8	Közlekedés: Rhorer Ádám (01-3157)
Megjegyzés: A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható! A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel le kell ellenőrizni. FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.	Közműellátás: Hanczár Zsoltné (01-2418)
	Közműellátás: Bíró Attila (01-2456)
	Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter

A jelkulcs a 3. szelvényen található

YÁN

ERDŐKERTES

SZADA

SZADA

A jelkulcs a 3. szelvényen található

1. szelvény | 2. szelvény | 3. szelvény

Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási tervet

a ...../2026. (.....) számú ÖK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2026. .....

.....
jegyző

Megbízó:
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35.

Munka megnevezése:
Veresegyház Város településszerkezeti terve,
helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe:
Szabályozási terv 6. módosítása

Rajz száma: SZT-6m/2 | **Dátum:** 2026. november hó

Méretarány, mértékkör: M = 1:4.000 (0 – 50 – 100 – 200 méter)

Projektszám: 1451 | **Rajzkód:** pt-2.8

Megjegyzés: A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható!

A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel le kell ellenőrizni.
FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Tervező:
PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1.
Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508
E-mail: pesttery@pesttery.hu; Honlap: www.pesttery.hu

Közreműködők:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Kiss-Polák Andrea (13-1860)
Közlekedés:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműellátás:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműellátás:	Bíró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

VERESEGYHÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 6. MÓDOSÍTÁSA

É

VÁCEGRES

GÖDÖLLŐ

DOMONY

12386 12400 12391 12402

Kossuth tér

Kötöbantó tér

Ev Eg Má-k Kö-u-1 Ez

JELKULCS:

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Belterület határt megszüntető jel
- A közigazgatási határtól mért 200 m-es zóna határa
- A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőterület, -sáv határa
- Szabályozási vonal
- Övezet, építési övezet határa
- Ev, Lke-6 — Övezet, építési övezet azonosítója (az övezetazonosító és az övezeti paraméterek megegyeznek a HÉSZ vonatkozó részében alkalmazottakkal)
- Telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv
- Be nem építhető telekrész
- Műemléki védelem alatt álló ingatlan, műemlék épület, szobor
- Műemléki környezet
- Kőolaj termékvezeték
- GN — Nagynyomású földgáz vezeték
- GFnk — Nagy-középnyomású földgáz vezeték
- Gáznyomáscsökkentő
- EZ20 — 220 kV-os villamosenergia légvezeték
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Antenna
- Tervezett távközlési torony telepíthetőségi helye
- V — Regionális ivóvízvezeték
- Szennyvízátemelő
- Szennyvíztisztító
- Korábbi olajkutatás célját szolgáló kút helye

- 42 — Nyilvántartott régészeti lelőhely és azonosítója
- Tájvédelmi körzet határa (Gödöllői TK)
- Természetvédelmi terület határa (ex-lege)
- Védett forrás (ex-lege)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Tervezett út tengelyvonala (tájékoztató elem)

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

- Kisvárosias lakóövezet (Lk)
- Kertvárosias lakóövezet (Lke)
- Falusias lakóövezet (Lf)
- Településközpont vegyes övezet (Vt)
- Intézményi vegyes övezet (Vi)
- Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
- Ipari gazdasági övezet (Gip)
- Különleges terület övezete (KEü, KSp, KSr, KJz, KOkr, KGyáf)
- Közúti közlekedési és közműövezet (KÖu)
- Vasúti közlekedési és közműövezet (KÖk)
- Közkert övezet (Zkk)
- Közpark övezet (Zkp)
- Védelmi erdő övezet (Ev)
- Gazdasági erdő övezet (Eg)
- Közjóléti / rekreációs erdő övezet (Ek / Er)

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület határa
- 1 — A módosítással érintett terület határa és azonosítója (nem kötelező elem)

- Mezőgazdasági övezet (Má-á, Má-f)
- Vízgazdálkodási övezet (V)
- Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei (KbT, KbSrám, KbSr, KbJz)

1. szelvény | 2. szelvény | 3. szelvény

Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási tervet

a ...../2026. (.....) számú OK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2026. .....

.....

jegyző

Megbízó: Veresegyház Város Önkormányzata, 2112 Veresegyház, Fő út 35.

Tervező: PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1.
Telefon: +36 30 208 0680, +36 1 267 0508
E-mail: pesttery@pesttery.hu; Honlap: www.pesttery.hu

Munka megnevezése: Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe: Szabályozási terv 6. módosítása

Közreműködők:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3483)
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Kiss-Polák Andrea (13-1880)
Közlekedés:	Rhonrer Ádám (01-3157)
Közművesítés:	Hanczár Zsófnia (01-2418)
Közművesítés:	Bíró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

Rajz száma: SZT-6mV3 | **Dátum:** 2026. november hó

Méretarány, mértékegység: M = 1:4.000 (0, 50, 100, 200 méter)

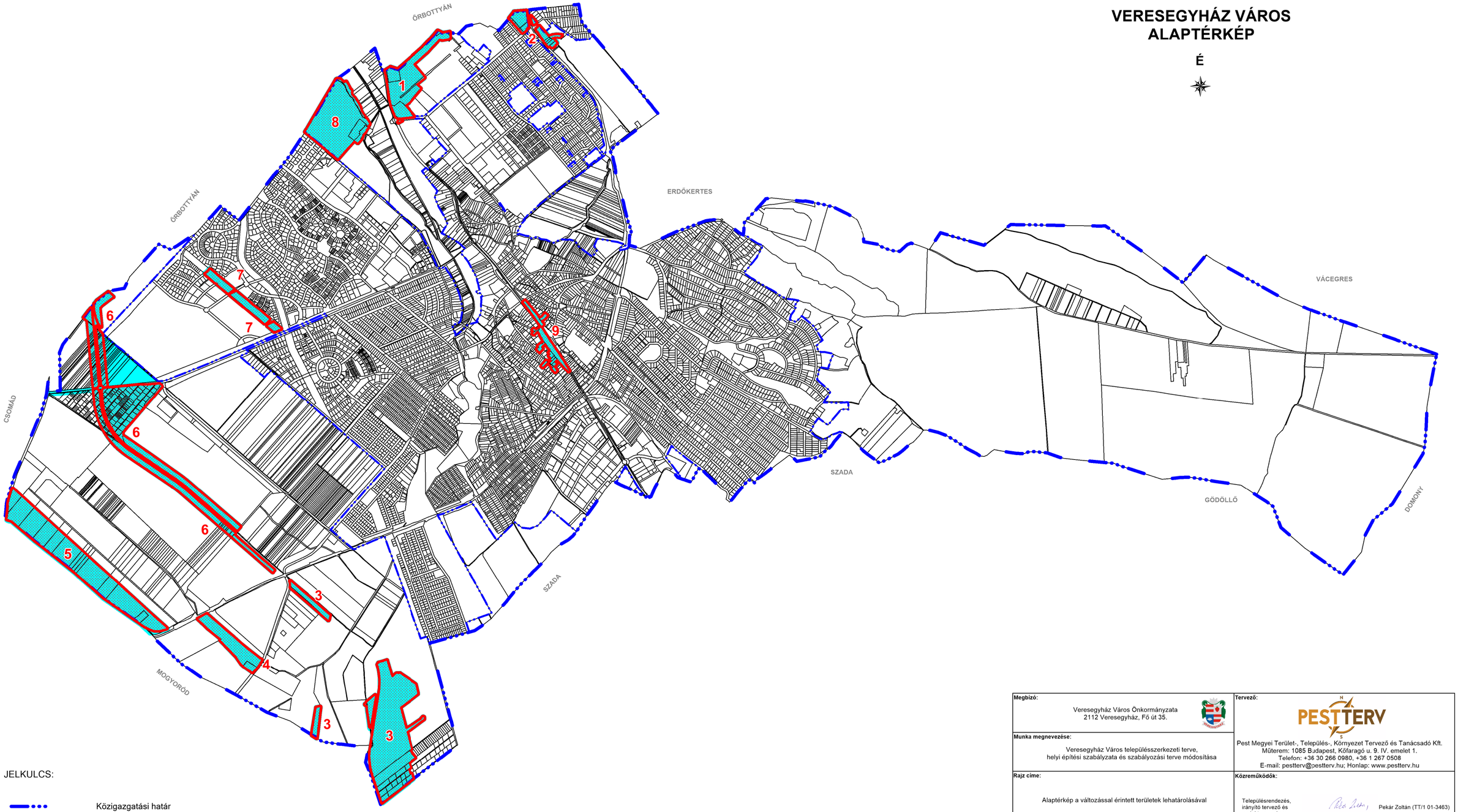
Projektszám: 1451 | **Rajzkód:** pf-2.8

Megjegyzés: A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható!

A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti méretléckével is kell ellenőrizni.
FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

VERESEGYHÁZ VÁROS ALAPTÉRKÉP

É



JELKULCS:

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- 1 — Településszerkezeti terv módosítással érintett terület, azonosítószámmal
- 1 — Szabályozási terv módosítással érintett terület, azonosítószámmal

Megbízó:
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35.

Munka megnevezése:
Veresegyház Város településszerkezeti terve,
helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe:
Alaptérkép a változással érintett területek lehatárolásával

Rajz száma: AT-6m
Dátum: 2026. november hó

Méretarány, mértéklec: M = 1:20.000
0 125 250 500 méter

Projektszám: 1451
Rajzkód: pf-2.8

Megjegyzés: A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható!

A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel le kell ellenőrizni.
FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Tervező:
PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1.
Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Közreműködők:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Kiss-Polák Andrea (13-1860)
Közlekedés:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműellátás:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműellátás:	Biró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

A HÉSZ módosítás tervezete az egységes HÉSZ szövegébe beillesztve

Szövegváltozások jelölése:
Hatályos, nem változó szöveg
~~Hatályos, törlendő szöveg~~
Új, beépülő szöveg

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelete

a város helyi építési szabályzatáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőt rendeli el:[1]

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) E rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Veresegyház Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4)[2][3] A HÉSZ melléklete az RM-3 számú melléklet: Szabályozási terv 3. módosítása (továbbiakban: SZT-3; összesen 3 szelvény; szelvényszámok: SZT-3m/1, SZT-3m/2, SZT-3m/3) és *az SZM-3m számú melléklet*. (*Az* Étv. 28. § (1) bekezdés*e szerint rehabilitációra kijelölt területek*)

[1] A bevezető a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2025. április 17-től.
2 Módosította a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. VIII.13-tól.
3 Módosította a 22/2019.(XI.22.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2019. XI. 22-től. Az 1. § (4) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(5) A HÉSZ függelékei:

a) SZF-1 számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

b) SZF-2 számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája.

c) SZF-3 számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.

d) [4]SZF-3m számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.

e) SZF-5 számú függelék: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

f) SZF-6 számú függelék: Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

2. Fogalommeghatározások

2. §

A HÉSZ alkalmazásában:

a) Antenna torony: Olyan antenna elhelyezésére szolgáló építmény, mely magassága a 6 m-t meghaladja, egyúttal melynek magassága meghaladja a nagyobb alaprajzi méret ötszörösét.

b) Épület tömegének meghatározó része: Egy adott épületrészére vonatkozóan az épület teljes beépítési % szerinti m^2 -ben kiadódó alapterületi értéke és az épületmagasság szorzatának legalább 65%-a.

c) Fekvő telek: Olyan téglalap jellegű telek, melynek legkisebb telekmélységi értéke nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélességi értéke meghaladja a legkisebb telekmélységi értékét.

d) Hézagosan zártsorú beépítési mód: Az oldalhatáron álló és a zártsorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.

e) Mély fekvésű területek: Azok a lefolyás nélküli területek, melyekről a felszíni vizek természetes módon, vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem jutnak el a befogadóba és ezzel vízállásos területté válhatnak.

f) Önálló létesítésű építmény: Más építménytől térben különállóan megvalósított, és más építmény részét nem képező építmény, mely egyúttal egyéb építménnyel legfeljebb nyomvonal jellegű közmű-, vagy közlekedési kapcsolatban állhat.

g) Szintterületi mutató: Az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

h) Terepszint alatti beépítettség mértéke: Az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

i) Védőzöld: A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

j) ~~[5]Melléképület: minden olyan épület, mely az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve nem az adott övezetben általában elhelyezhető épületrendeltetések befogadására, hanem azok kiegészítésére, kiszolgálására épül.~~

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

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

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

---

4 Az 1. § (5) bekezdés d) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

5 A 2. § j) pontját a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

m) Melléképítmény: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:
ma) közmű-becsatlakozási műtárgy,
mb) közműpótló műtárgy,
mc) hulladéktartály-tároló,
md) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
me) kerti építmény, pergola,
mf) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
mg) állatkifutó,
mh) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
mi) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
mj) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
mk) szolgáltató automata.

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

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

II. Fejezet
Általános övezeti előírások

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

(2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zöldsávok).

4. A föld védelmének általános előírásai

4. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

5. A vizek védelmének általános előírásai

5. §

(1) Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(2) Felszíni víztől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.

(3) Az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:

a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető.

b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.

c) a 250 m^2-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

6. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

6. §

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglakozó rendeletének megfelelően.

7. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

7. §

(1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 10. § (2) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

(2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a 10. § (8) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

8. A közművek védősávjainak előírásai

8. §

(1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.

(2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

9. Az Erdőkertesi robbantó terület védősávjainak előírásai

9. §

(1) A robbantó tér (Erdőkertes EOV Y=672804; X=257529) körüli 500 m távolságon belül építményt elhelyezni, továbbá bányát nyitni nem lehet.

(2) Az Erdőkertes 044/44 hrsz-ú gyakorlótér védőterületén belül a gyakorlótér határától mért:

a) 500 m távolságon belül hulladékkezelő, hulladéklerakó (települési szilárd, folyékony és egyéb veszélyes) nem helyezhető el.

b) 250 m távolságon belül új szociális, egészségügyi, intézményi, üdülő, szálloda, szálláshely céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

c) 250 m távolságon belül új lakóterület nem jelölhető ki, a meglévő beépítésre szánt terület nagyobb beépítési intenzitású területté nem sorolható át. Beépítésre nem szánt területen új lakó épület nem helyezhető el.

(3) A védőterületeken belüli szabályoktól eltérni kiemelt nemzetgazdasági érdek, vagy kiemelt településrendezési érdek miatt az érintett honvédelmi hatóság hozzájárulása esetén lehet.

10. Közlekedési előírások

10. §

(1) Az országos úthálózat részét képező utaknál a tervezett belterületet elkerülő főút védőtávolsága az úttengelytől 100 – 100 m, a 2102 jelű út külterületi szakaszán a védőtávolság 50 -50 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

(2) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. A HÉSZ-ben biztosított kötelező eltérés kiszolgáló utaknál:

a) gazdasági övezet esetén a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter

b) önálló kerékpárút: min. 4,0 méter.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(5) A közforgalom elől elzárt magánút esetében a magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága. A közforgalom elől elzárt magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek tulajdonosainak a tulajdonukhoz fűződő használati jogaira vonatkozóan, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége a tulajdonosok számára.

(6) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.

b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.

c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljeskörűen ki kell elégíteni a parkolási normákat a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az önkormányzat parkolási rendelete alapján kell a szükséges számú parkolási hely saját telken elhelyezhető részén felüli igényt az Önkormányzat által kijelölt, erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken biztosítani.

(7) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el építmény.

11. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

11. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

12. Közművesítés mértékének előírása

12. §

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha a használatbavételig érvényesül, hogy:
a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
b) beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
c) valamennyi övezetben a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó szabályozási előírások teljesülnek
d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

13. §

(1) Új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen, ha a telek vezetékes vízellátással rendelkezik, és a közcsatorna hálózat rendelkezésre áll, vagy kiépítésre kerül, közműpótló nem létesíthető.

14. Szennyvízelvezetés

14. §

(1) Beépítésre szánt területen és a turisztikai célú beépítésre nem szánt területen is építeni csak a legkésőbb a használatbavételig történő teljes közműellátás biztosításával lehet.

(2) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet. Ennek megfelelően, ha

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t, akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható az alábbi feltételek szerint:

- *ba)* ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
- *bb)* ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- *bc)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- *bd)* a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- *be)* ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

(3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület közműellátásának kiépítése nem szükséges.

(4) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített érték, vagy

b) előzetes megállapítás nélkül:

- *ba)* bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
- *bb)* bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(6) Lakó-, településközpont vegyes, intézményi, különleges építési övezetbe sorolt telken a közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet. Ebben az esetben:

a) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával), vagy

b) a műtárgy kiváltását meg kell oldani.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

15. §

(1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartása) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m^2 burkolt felületenként 1 m^3 esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
e) nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.

(8) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

16. Villamosenergia ellátás

16. §

(1) A beépítésre szánt területén új villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) A beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, a meglevő oszlophoz képest 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó ágazati előírásokat kell figyelembe venni.

(3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közösen igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadálya esetén az új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, vagy földalatti telepítéssel lehet építeni.

(6) Villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

17. Megújuló energiahordozó hasznosítás

17. §

Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

18. Földgázellátás

18. §

Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

19. Elektronikus hírközlés

19. §

(1) Belterületen újonnan kialakuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglevő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) A már beépített területeken, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

20. Telekalakítás

20. §

(1) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.

(2) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani. Ebben az esetben a magánutak esetén a magánút tulajdonosának szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell, hogy az út által kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek. A magánutak létesítése esetén a magánutakra vonatkozóan az építési telekméretre vonatkozó övezeti előírások betartása nem kötelező.

(3)[6] Ha egy telket érintő közterület szabályozása következtében az adott telek területe az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 90%-át eléri, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.

6 A 20. § (3) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

21. Építési tevékenység előkészítése, tereprendezés

21. §

(1) A tereprendezéssel létrejövő új terepalakulatnak igazodnia kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az elő-, oldal ás hátsókertben a szomszédos és az építési munkával érintet telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:

a) a pinceszintet megközelítő lejárók környezete,

b) a már létrejött és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész.

(2) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a meglévő állapothoz igazodjon. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

(3) A Gip-2 jelű építési övezeten belül a rendezett terepszint legnagyobb magassága legfeljebb 200 mBf lehet úgy, hogy a rendezett terepnek a Kisréti utca irányába legfeljebb 2%-os eséssel kell lejtenie.

(4) A Kis-réten az Ev jelű övezet Lke-8 és Gip-2 jelű övezetek közötti részén a természetes terepszint legfeljebb 220 mBf magasságig feltölthető. Ezen a területen az Ev jelű övezetben szükséges tereprendezést (a feltöltést, és a szükséges bevágásokat) az egyéb szabályok betartásával úgy kell elvégezni, hogy az építési övezetekkel határos szakaszok mentén a rendezett terepszint magassága az övezethatárok mentén az Ev övezeten belül legalább 5 m-es szélességű sávban azonos legyen a szomszédos építési övezet rendezett terepszintjével. Ebben a sávban méretezett övárkokat kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására.

(5) A Kis-réten az Ev jelű övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 rézsűhajlással, úgy változtatható meg, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Támfal a földtömeg megtámasztására nem alkalmazható. A feltöltött telekrészen a feltöltést úgy kell elvégezni, hogy a feltöltött terület véderdő létesítésére alkalmas legyen.

22. Általános építési előírások, építmények kialakítása

22. §

(1) Az elő- oldal- és hátsókertek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben már meglévő beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva kell meghatározni.

(2) Lakó, vagy vegyes övezetekbe sorolt fekvő teleknél a hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírásokban szereplő értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert méret az épület hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.

(3) ~~Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében már megvalósult megoldáshoz igazodva kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben megvalósult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen az oldalhomlokzat helye, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésűként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadon álló beépítés alkalmazásának esetére.~~

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.

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

(4) Az oldalhatártól legfeljebb 1,0 m-re lévő épület esetében az oldalhatáron álló épületre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(5) Szabadonálló beépítésnél az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

(6)[7] ~~Zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zártsorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zártsorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zártsorú beépítésű utcai épületrészhez az oldalhatár mentén csatlakozó udvari szárny (épületrész) az oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el és legfeljebb az utcai telekhatártól mért 30,0 m távolságig és az oldalhatártól mért legfeljebb 9,0 m szélességben alakítható ki.~~

Zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zártsorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zártsorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zártsorú 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.

23. §

(1) Ha az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, akkor a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelten vehető figyelembe.

(2) Az építési övezetekben a tényleges homlokzatmagassági értékek nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó épületmagassági érték 1,25 szeresét.

(3) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatár felé eső homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó épületmagasság értékét.

(4) Önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetenként meghatározott melléképítmények, földdel borított pince és támfalgarázs építhető. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény csak az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok betartásával és legfeljebb az adott övezetre meghatározott legnagyobb beépítettségi mérték 50%-áig helyezhető el.

(5) Támfalgarázs csak akkor létesíthető, ha az adott telek természetes terepszintjének magassága az útpálya magasságnál legalább 2,0 m-rel magasabb.

[7] A 22. § (6) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

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

24. §

(1)[8] A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembevételével és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas utcai kerítést szabad létesíteni. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet azzal, hogy támfalra épített kerítés esetén a támfal és kerítés legnagyobb összes magassága nem lehet több 2,5 m-nél.

(2) ~~A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési helyen belül, vagy az oldalsó és hátsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra szabad elhelyezni.~~

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

(3) Gázkészülékek égéstermék elvezetését úgy kell megoldani, hogy az csak a tetősík fölötti kivezetéssel valósítható meg.

(4)[9] Önálló antenna torony telepítésre csak a Budapesti út menti Vi-1 jelű övezetben, a Pamut-tó és a vasút közötti Zkp-1 vagy Ek jelű övezetekben, valamint az SZT-n a „Tervezett távközlési torony telepíthetőségi helye” jellel jelölt helyeken kerülhet sor.

23. Általános katasztrófavédelmi előírások

25. §

Az ingatlanokon történő építési tevékenység végzésénél az ivóvízkészlet minőségét megóvó megoldásokat kell alkalmazni. A felszíni és felszín alatti csapadékvíz-elvezető rendszereket fenn kell tartani.

III. Fejezet
Részletes övezeti előírások

24. A lakóövezetek általános előírásai

26. §

(1)[10] ~~Az építési övezethez tartozó beépítetlen telkeken, új lakóépület építése esetén kötelező, lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését biztosító gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló létesítése. Beépített telek esetében - amennyiben a meglévő lakóépület elbontásra kerül és új lakóépület épül és a megmaradó melléképület tartalmaz fedett gépkocsi beállót, vagy gépkocsi tárolót - az új gépkocsi tároló építése nem kötelező.~~

8 A 24. § (1) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
9 A 24. § (4) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.
10 A 26. § (1) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

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

(2) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett az adott övezetre meghatározott tényleges értéknél 5%-kal nagyobb, de az összesen 30 %-nál nem nagyobb érték, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) az érintett építési telek 550 m^2-nél kisebb területű,

b) [11]a telken lévő épület tényleges épületmagassága kisebb, oromzatos kialakítású épület esetén 4,5, egyéb kialakítású épület esetén 4,0 méternél.

c) [12]

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

c) kulturális;

d) szállás jellegű és

e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(4) ~~A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület:~~

~~*a)* 900 m^2 telekterületig telkenként legfeljebb egy,~~

~~*b)* 901 m^2 telekterülettől telkenként legfeljebb két lakórendeltetés tartalmazhat. Ettől az előírástól akkor lehet eltérni, ha az adott övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.~~

A kertvárosias és falusiaslakó építési övezetekben elhelyezhető épület:

a) 900 m^2-telekterületig telkenként legfeljebb egy,

b) 901 m^2-telekterülettől telkenként legfeljebb két lakórendeltetés tartalmazhat. Ettől az előírástól akkor lehet eltérni, ha az adott övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.

(5) A falusias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül:

a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport rendeltetést is tartalmazhat.

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

(6) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű már megvalósult és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

---

11 A 26. § (2) bekezdés b) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

12 A 26. § (2) bekezdés c) pontját a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 14. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

27. §

(1) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor az övezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.

(2) A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét övezeti előírások hiányában elsősorban az adott építési telek környezetben már megvalósult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében megvalósult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0, legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(3) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a hátsókert mérete:

a) a csoportosan megvalósuló legfeljebb 12 m^2-es alapterületű, a kerti építmények közé tartozó kerti tároló (pl. szerszámtároló, terménytároló, lomkamra) esetén 0 m,

b) minden más esetben az egyéb szabályok alapján meghatározott érték.

(5) ~~Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.~~

Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 50 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor az 50 m-en túli telekrész (házi kert) lakóépülettel nem, csak melléképülettel építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

28. §

(1) Ha az utcafronti telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó részének legalább 30 %-os átláthatóságot biztosítónak kell lennie.

(2)[13] A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
- *aa)* közmű-becsatlakozási műtárgy,
- *ab)* hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- *ac)* épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

b) [14]csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:
- *ba)* közműpótló műtárgy,
- *bb)* építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- *bc)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- *bd)* kerti építmény, fedett és oldalról nyitott gépkocsi beálló,
- *be)* állat ól, állatkifutó,

13 A 28. § (2) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

14 A 28. § (2) bekezdés b) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

bf) trágyatároló, komposztáló,
bg) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3)[15] ~~A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:~~
~~*a)* közmű-becsatlakozási műtárgy,~~
~~*b)* közműpótló műtárgy,~~
~~*c)* hulladéktartály-tároló,~~
~~*d)* - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,~~
~~*e)* kerti építmény,~~
~~*f)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,~~
~~*g)* trágyatároló, komposztáló,~~
~~*h)* siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,~~
~~*i)* építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.~~

A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
ab) közműpótló műtárgy,
ac) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
ad) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:
ba) kerti építmény,
bb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó,
bc) trágyatároló, komposztáló,
bd) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
be) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4)[16] ~~A lakóövezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy épülettömegben, melléképület, valamint melléképítmények közül kerti építmény helyezhető el.~~

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

(5)[17] A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke csak oromzatos épület létesítése esetén használható ki teljesen Minden egyéb nem oromzatos kialakítású épület létesítése esetén az övezetre meghatározott épületmagasságnál 0,5 m-re kisebb érték vehető figyelembe.

(6)[18] A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - a kertvárosias és a falusias

15 A 28. § (3) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
16 A 28. § (4) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.
17 A 28. § (5) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.
18 A 28. § (6) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

lakóövezetekben épületen kívül történő elhelyezése az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges.

25. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

29. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 10
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,5
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

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

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

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény helyezhető el.

26. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

30. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 550
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 10
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2)[19]

(3) Ténylegesen oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken már megvalósult beépítés is lehetővé teszi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban az oldalhatáron álló beépítésre rögzített szabályokat kell figyelembe venni.

(4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve, ha a környezetben már megvalósult beépítéshez igazodás ettől eltérő megoldást indokolnának.

(5) Amennyiben a telken nem ténylegesen zártsorú beépítés valósul meg, hanem ténylegesen oldalhatáron álló, vagy ténylegesen hézagosan zártsorú, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 5 m. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfalas kialakítással kell megvalósítani.

27. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

31. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) [20] A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az építési övezetben a ténylegesen szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken megvalósult beépítés is lehetővé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(3) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

28. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

32. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 18
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8

19 A 30. § (2) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.

20 A 31. § (1) bekezdés d) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

(3) Az általános szabályoktól eltérően az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy az oldalkert értéke É-i oldalkert esetén 3 m, D-i oldalkert esetén 6 m.

(4)[21] Az 1350 m^2-nél nagyobb, a közterületről két oldalról megközelíthető ingatlanokon legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.

29. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

33. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 550
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Ha a meglévő építési telek területe 450 m^2-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 20%. Ha a meglévő építési telek területe 450 m^2, vagy annál nagyobb, de 550 m^2-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 25%.

(3) Az építési övezetben a ténylegesen szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken megvalósult beépítés is lehetővé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

30. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

34. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
~~*a)* Beépítési mód: Szabadon álló~~
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 900
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

21 A 32. § (4) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 8. §-a iktatta be.

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

31. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

35. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 17
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(3) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m^2-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

(4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m^2-t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.

(5)[22]

(6) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

32. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

36. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 17
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(3) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m^2-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

[22] A 35. § (5) bekezdést hatályon kívül helyezte a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja. Hatályon kívül 2026.04.03-tól.

(4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m^2-t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.

(5)[23]

(6) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

33. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet

37. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 16
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

34. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet

38. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a ténylegesen szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 30 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken megvalósult beépítés is lehetővé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

[23] A 36. § (5) bekezdést hatályon kívül helyezte a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja. Hatályon kívül 2026.04.03-tól.

35. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

39. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 360
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 12
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

36. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

40. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 12
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 33
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

37. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

41. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 5.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 16
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

38. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

42. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 18
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

39. Az Lke-15 jelű kertvárosias lakóövezet

43. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 270
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 9
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Zártsorú (csoportházas) beépítés esetén az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

~~(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.~~

39/A.[24] Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet

43/A. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 25
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50

24 A 39/A. alcímet (43/A. §) a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 9. §-a iktatta be.

e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az övezetben egy építési telken legfeljebb egy és kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melyen belül legfeljebb négy lakás alakítható ki.

40. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet

44. §

Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

41. Az Lf-2 jelű falusias lakóövezet

45. §

Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 12
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

42. Az Lf-3 jelű falusias lakóövezet

46. §

Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5

i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

43. Az Lf-4 jelű falusias lakóövezet

47. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

(2) Ha az építési telek területe 3.000 m^2-nél kisebb, akkor a Legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 m.

(3) Ha az építési telek területe 3.000 m^2-nél nagyobb, akkor:
a) egy telken több épület is elhelyezhető, továbbá
b) az épületet nem kötelező oldalhatáron álló módon elhelyezni, szabadonálló beépítés is alkalmazható.

44. A településközpont és az intézményi vegyes övezetek általános előírásai

48. §

(1) A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató és
f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti és
e) sport rendeltetést is tartalmazhat. Az a)–e) pontokban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb az épület szintterületének 50 %-án, továbbá más lakás csak önálló szabályozási terv szerinti számban és módon alakítható ki.

(3) A településközpont vegyes övezetekben a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesítése lehetséges. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(4) Az előkertek mélységét az övezeti előírásokkal összhangban az adott építési telek környezetben megvalósult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében megvalósult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0,

legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege (, azaz az épülettömeg legalább 60%-a) az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(5) ~~A településközpont vegyes építési övezetek telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70%-áig; a 29. számú régészeti lelőhely Fő u-tól DNy-ra eső területrészein a Vt-2 és Vt-4 övezeteknek pedig az 55%-áig terjedő része számít építési helynek, vagyis ennek a résznek a hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Az ebben a bekezdésben az előbbiekben rögzített általános szabályok nem vonatkoznak azokra az ingatlanokra, melyeken igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület van, vagy épül.~~

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

49. §

(1)[25] A településközpont vegyes övezetekben lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m^2-ig minden megkezdett 10 m^2 után egy gépkocsi elhelyezését biztosító parkolóhelyet kell biztosítani.

(2) A településközpont és az intézményi vegyes övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) kerti építmény,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.

(4)[26] A településközpont vegyes övezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy, melléképület, valamint melléképítmények közül kerti építmény helyezhető el.

(5)[27] A településközpont vegyes övezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke csak oromzatos épület létesítése esetén használható ki teljesen Minden egyéb nem oromzatos kialakítású épület létesítése esetén az övezetre meghatározott épületmagasságnál 0,5 m-re kisebb érték vehető figyelembe.

25 A 49. § (1) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
26 A 49. § (4) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése iktatta be.
27 A 49. § (5) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése iktatta be.

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

45. A Vi-1 jelű intézményi vegyes építési övezet

50. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 75
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 75
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 3,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

46. A Vi-2 jelű intézményi vegyes építési övezet

51. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 75
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 75
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 3,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

47. A Vi-3 jelű intézményi vegyes építési övezet

52. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60

g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 20,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

48. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet

53. §

Az építési övezet paramétereit és az építés feltételeit az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság a műemléki szempontok alapján határozza meg.

49. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

54. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető. Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.~~

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

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

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

50. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet

55. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 900
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35

e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.~~

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

(3) Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

(4) Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett ~~létesítmény~~ épületben, építményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

51. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet

56. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.~~

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

(3) Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek is megfelelő megoldás alkalmazható.

(4) Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett ~~létesítmény~~ épületben, építményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

52. A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet

57. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.

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

53. A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet

58. §[28]

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 900
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,5
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 9,0 (általános esetben 6,5)
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

(2) A legnagyobb épületmagassága 9,0 méteres értéke csak 12500 m^2-nél nagyobb területű telken történő több épület építése esetén, és legfeljebb egy épületre vonatkozóan használható ki. Minden egyéb esetben a legnagyobb épületmagasság értéke 6,5 méter.

(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.

54. A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet

59. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú

28 Az 58. § a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 11. §-ával megállapított szöveg.

b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

(2) Zártsorú beépítési módon kívül alkalmazható hézagosan zártsorú beépítési mód is.

(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.

55. A Vt-8 jelű településközpont vegyes építési övezet

60. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 10.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 50
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Az övezetben legfeljebb 10 lakásos lakóépület is elhelyezhető. Az elhelyezhető épület lakó rendeltetés esetén legfeljebb tíz lakásos lakó rendeltetést tartalmazhat.

(5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető rendeltetések összes alapterületének 30%-át. Lakóépületként sorház és sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

56. A Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezet

61. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 750
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 25

d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 9,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.

(3) Szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha a szomszédos telkeken megvalósult beépítés megengedi a szabadon álló beépítést.

(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

57. A Vt-10 jelű településközpont vegyes építési övezet

62. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 40
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

(2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.

(3) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 30 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.

(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

58. A Vt-11 jelű településközpont vegyes építési övezet

63. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,0
f) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.

(3) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.

59. A Vt-12 jelű településközpont vegyes építési övezet

64. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 10.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 50
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, melynek a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Az övezetben legfeljebb 10 lakásos lakóépület is elhelyezhető.

(5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető rendeltetések összes alapterületének 30%-át. Lakóépületként sorház és sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

59/A. *A Vt-13 jelű településközpont vegyes építési övezet*[29]

64/A. §

(1) *Az építési övezet paraméterei:*
a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m2): 200
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 75
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 0
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m2 / m2): 0,75
f) Legnagyobb épületmagasság (m): 3,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 10

(2) *Az övezetben egy építési telken legfeljebb egy épület helyezhető el.*

(3) *Az övezetben lakóépület, vagy lakás nem helyezhető el.*

[29] Az 59/A alcímet Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be. Hatályos 2025. április 17-től.

60. Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezetek általános előírásai

65. §

Az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

61. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

66. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) [30] A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
f) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,5
g) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3)[31] Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

61/A.[32] A Gksz-1a jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

66/A. §

(1) *A Szadai út (9599 és 9598 hrsz) , Rönk utca (9592 hrsz), Ipar utca (1103/12 hrsz) és Mester utca (1101/7 hrsz) által határolt - korábban Gksz-1 jelű - tömbön belül érvényes építési övezet paraméterei:*

a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
f) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,5
g) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

30 A 66. § (1) bekezdés b) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.
31 Beemelte a 20/2020.(IX.17.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2020. IX.18-tól.
32 A 61/A. alcímet (66/A. §-t) a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

(2) *Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.*

62. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

67. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 16
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 35
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 35
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
i) [33]Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3) Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

63. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet

68. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 5.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 40
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 80
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 30,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el.

64. A Gip-2 jelű ipari-gazdasági építési övezet

69. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50

33 Módosította a 20/2020.(IX.17.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2020. IX.18-tól.

e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 25
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az övezetben található, korábbi olajkutatás célját szolgáló kút megközelíthetőségét és a kúttól mért beépítést meg nem engedő 10 m-es védőtávolságot biztosítani kell.

(4) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége 18 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 25x25 m-es (,vagy 25 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(5) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 10,0 m. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

70. §

(1) Előnyben részesülnek a környezetbarát technológiát alkalmazó beruházások.

(2) A jogszabályokban a vonatkozó környezetterhelési határértékeket be kell tartani. Az ezekben foglalt határértékektől való indokolt eltérés esetén a HÉSZ-ben egyedi paraméterek megállapítása szükséges.

65. A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet

71. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3) Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

66. A Gip-4 jelű ipari gazdasági építési övezet

72. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 40
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 35
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 35
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 méter. A hátsókert legkisebb mélysége 5,0 méter.

67. A Gip-5 jelű ipari gazdasági építési övezet

73. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): -
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): -
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 40
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 40
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Az övezetben kizárólag a termálvízkivétellel és gazdálkodással kapcsolatos közműtelephely építményei és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

68. A Gip-6 jelű ipari gazdasági építési övezet

74. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 10.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 60
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 10,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Kizárólag a térségi szennyvíztisztító jelentős területigénnyel bíró közműtelephely építményei és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

(3) Az övezetben kerti építmény nem helyezhető el.

69. A beépítésre szánt különleges területek övezeteinek általános előírásai

75. §

A különleges építési övezetekben a csak az adott övezetre meghatározott melléképítményeken túlmenően minden esetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

70. A KEü-1 jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet

76. §

[34]*Hatályon kívül.*

70/A. A KEü-1/a jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet[35]

76/A. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód: Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 18
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 22
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 40
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 40
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

(2) Egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) épület létesíthető, és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

(4)[36] Az oldal- és hátsó kert legkisebb mérete 0,0 m.

(5)[37] Az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 méteren belül álló *és a* telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában szabad nyílászárót, nyílást létesíteni.

34 Hatályon kívül helyezte a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. VIII. 13-tól.
35 Beemelte a 22/2019.(XI.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2019. XI. 22-től.
36 Beemelte a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. VIII. 13-tól.
37 Beemelte a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. VIII. 13-tól.

71. A KSp-1 jelű beépítésre szánt különleges sportpálya építési övezet

77. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 40.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 100
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Nagykiterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) Az előkert értéke legalább 5,0 m, az oldalkert és hátsókert értéke legalább 1,5 m.

72. A KSr-1 jelű beépítésre szánt különleges nagykiterjedésű sport rekreációs építési övezet

78. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 80
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 10
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,7
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Nagykiterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

73. A KSr-2 jelű beépítésre szánt különleges nagykiterjedésű sport rekreációs építési övezet

79. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 10.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 50
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
f) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek és az ezeket kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.

74. A KJz-1 jelű beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

80. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,25
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

75. A KJz-2 jelű beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

81. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 15.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 100
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 25
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 25
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,5
h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Egészségügyi épület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő, gyógyfürdő idősotthon stb.); szociális épület; nagykiterjedésű sportolási célú létesítmény; nagy zöldfelületet igénylő egyéb intézmény, lakóépület, szolgáltató épület, iroda, igazgatási épület; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető rendeltetések összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagassági értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen

túlmenően az egyéb övezetektől 15,0 m, és az övezetben húzódó nagyközépnyomású gázvezetéktől legalább 20 m távolságot kell tartani.

82. §

~~(1) A kötelező építési vonalat a szabályozási terv rögzíti. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.~~

(2) Haszonállattartó épület építése tilos.

(3) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

76. A KOkr-1 jelű beépítésre szánt különleges oktatási és rekreációs építési övezet

83. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,45
f) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m^2 alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.

(4) Oktatási, nevelési ~~létesítmény~~ épületek, építmények (pl. erdei iskola, KRESZ park, játszótér); nagykiterjedésű sportolási célú ~~létesítmény~~ épületek, építmények; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek; termálfürdő és parkoló; létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(5) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.

(6) ~~Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.~~

Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.

(7) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

77. A KGyáf-1 jelű beépítésre szánt különleges gyógyászati célú állatfarm építési övezet

84. §

(1) Az építési övezet paraméterei:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
f) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m2 alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.

(4) Elsősorban a gyógyászati (humán és állati) célú agrárturizmus építményei, szálláshely-szolgáltató az azt kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el és lakóépület létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése lehetséges. Szálláshely szolgáltató, továbbá a mezőgazdasági termelés és feldolgozást szolgáló ~~létesítmény~~ épület, építmény csak akkor helyezhető el, ha a gyógyászati (humán és állati) célú agrárturizmus építményei az adott telken már megvalósultak, továbbá a telepítés jellege a környező telkek elsődleges használatát nem korlátozhatja.

(5) ~~Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.~~

Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

(6) A melléképítmények közül:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló, komposztáló,
d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

(7) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, állategészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

78. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

85. §

(1) Az övezet paraméterei:
a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5
b) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0

(2) Elsősorban közlekedési, közművesitési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

79. A KÖk-1 jelű kötöttpályás közlekedési és közműövezet

86. §

(1)[38] Az övezet paraméterei:
a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
b) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
d)[39]

(2) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megállók, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó ~~létesítmények~~ épületek, építmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő funkcióit befogadó építmények alakíthatók ki.

(3) Az épületek az ingatlan teljes területén, az egyéb szabályok betartásával bárhol elhelyezhetőek. Az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb mérete egységesen 0 m.

(4) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) kerti építmény,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

80. Zöldterületi övezetek általános előírásai

87. §

[38] Az (1) bekezdés a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2025. április 17-től.
[39] A d) pontot hatályon kívül helyezte a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 5. §-a. Hatályon kívül 2025. április 17-től.

(1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(3) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

81. A Zkk-1 jelű közkert -zöldterületi övezet

88. §

Az övezet paraméterei:
a) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2): 3.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 3,5
d) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

82. A Zkk-2 jelű közkert - zöldterületi övezet

89. §

Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

83. A Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezet

90. §

(1) Az övezet paraméterei:
a) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2): 10.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3
c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 3
d) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

84. Az erdő övezetek általános előírásai

91. §

(1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, és az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

(3) Új védelmi célú erdősávok kialakítása esetén az erdősítéshez csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazhatók.

(4) Erdőterület igénybevételével járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.

(5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.

85. Az Ev jelű védelmi erdő övezet

92. §

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

86. Az Eg jelű gazdasági erdő övezet

93. §

(1) Övezeti paraméterek:
a) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2): 20.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 0,5
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0

(2) Az övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(3) A 20.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

87. Az Ek jelű közjóléti erdő övezet

94. §

(1) Övezeti paraméterek:
a) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2): 10.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 2
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 4,5

(2) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(3) A 10.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

87/A. Az Er jelű rekreációs erdő övezet

94/A. §

(1) Övezeti paraméterek:

a)	A legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	4.000
b)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	5
c)	Legnagyobb épületmagasság (m):	5,5”

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

(3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, újjáépíthető.

88. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

95. §

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.

(4) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.

(5) Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

89. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

96. §

~~Épület nem építhető.~~

(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.

90. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet

97. §

(1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és lehetséges beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m^2): 100.000
b) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%): 1,0
c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m^2): 10.000
d) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15,0
e) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15,0
f) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m^2): 30.000
g) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5,0
h) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 5,0
i) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8,0

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m^2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, vagy a szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.

(4) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(5) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m^2, a lehetséges beépítés 3%.

98. §

(1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb három lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése lehetséges.

(2) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem vehető használatba.

(3) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
f) állat ól, állatkifutó,
g) trágyatároló, komposztáló,
h) folyadék- és gáztároló,
i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az 100.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m^2-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés) nem lehetséges.

91. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet

99. §

(1) Övezeti paraméterek:
a) A kialakítható telek legkisebb területe (m^2): -
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 1,0
c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 0
d) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): -
e) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
f) Legkisebb épületmagasság (m): -
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): -

(2) Csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A kisvízfolyások és tavak fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5) A záportározóból kivezető vízfolyás, zárt csapadékcsatorna méretezését úgy kell elvégezni, hogy az a vizeket biztonságosan el tudja vezetni. A befogadó vízfolyások vízszállító kapacitását a végbefogadó Dunáig ellenőrizni kell.

92. A KbT-1 jelű beépítésre nem szánt különleges temető övezet

100. §

(1) Az övezet paraméterei:
a) A kialakítható telek legkisebb területe (m^2): 15.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
d) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

(2) Temető létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

93. A KbSrám-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sport rekreációs állatmenhely építési övezet

101. §

(1) Az övezet paraméterei:
a) A kialakítható telek legkisebb területe (m^2): 4.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
d) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 65

~~(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.~~

(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú, szolgáltató és vendéglátó épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:
e) közmű-becsatlakozási műtárgy,
f) közműpótló műtárgy,
g) hulladéktartály-tároló,
h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
i) kerti építmény,
~~*j)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,~~
~~*k)* állat ól, állatkifutó,~~
k) állat ól, állatkifutó és védőtető,
l) trágyatároló, komposztáló,
m) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
n) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

94. A KbSr-1 jelű beépítésre nem szánt különleges nagykiterjedésű sport rekreációs övezet

102. §

(1) Az övezet paraméterei:
a) A kialakítható telek legkisebb területe (m^2): 5.000
b) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m): 50
c) A kialakítható telek legkisebb mélysége (m): 35
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
f) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 70

(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; legfeljebb négylakásos lakóépületek; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek; szálláshely-szolgáltató épületek, vendéglátó épületek létesíthetők és az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

95. A KbJz-1 jelű beépítésre nem szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő övezet

103. §

(1) Az övezet paraméterei:
a) A kialakítható telek legkisebb területe (m^2): 15.000
b) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m): 100
c) A kialakítható telek legkisebb mélysége (m): 100
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
f) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Egészségügyi épület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő, gyógyfürdő idősotthon stb.); szociális épület; nagykiterjedésű sportolási célú ~~létesítmény~~ épület, építmény; nagy zöldfelületet igénylő egyéb intézmény, lakóépület, szolgáltató épület, iroda, igazgatási épület; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető rendeltetések összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagasság i értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház és sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől 15,0 m, és az övezetben húzódó nagyközépnyomású gázvezetéktől legalább 20 m távolságot kell tartani.

104. §

(1) A kötelező építési vonalat a szabályozási terv rögzíti. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.

(2) Haszonállattartó épület építése tilos.

(3) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

105. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 30/2013. (XI. 11.) Ör. számú rendelet hatályát veszti.

(2) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetéséről - az SzMSz-ben meghatározott módon - a jegyző gondoskodik.

Veresegyház, 2019. március 4.

Pásztor Béla sk.
polgármester

Garai Tamás sk.
jegyző

Záradék:
E rendelet egységes szerkezetben 2026. március 26-án került kihirdetésre.

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

1. melléklet[40]

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

40 Az 1. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (1) bekezdés - 3. mellékletével megállapított szöveg.

2. melléklet[41] [42]

(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-1_20250313.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

41 A 2. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdés - 4. mellékletével megállapított szöveg.

[42] A 2. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdés – 1. mellékletével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdés – 1. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

3. melléklet[43] [44]

(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-2_20250313.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

43 A 3. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdés - 5. mellékletével megállapított szöveg.

[44] A 3. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdés – 2. mellékletével megállapított szöveg. A 3. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdés – 2. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

4. melléklet[45] [46]

(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-3_20250313.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

45 A 4. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (4) bekezdés - 6. mellékletével megállapított szöveg.

[46] A 4. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdés – 3. mellékletével megállapított szöveg. A 4. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdés – 3. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

Függelék[47]

47 A Függeléket a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 14. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

5. melléklet[48]

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

48 Az 5. mellékletet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (5) bekezdés - 1. melléklete iktatta be.

1. függelék az 5. melléklethez[49]

(A melléklet szövegét a(z) Függelék(új).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

49 Az 5. melléklet 1. függeléket a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdés - 2. melléklete iktatta be.