

Veresegyház Város Önkormányzata



## **Veresegyház Város Településfejlesztési koncepciója**

**EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



**2021. augusztus**

Készült: **Veresegyház Város Önkormányzata megbízásából**  
2112 Veresegyház, Fő út 35.

Készítette:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
Tervező és Tanácsadó Kft.**  
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.  
Tel: 267 05 08, 267 70 78  
www.pestterv.hu

Felelős  
tervező:

**Károlyi János**  
vezető tervező  
okl. geográfus, okl. szociológus  
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017  
tervezői jogosultság: TR

Veresegyház  
Város  
Önkormány-  
zata részéről:

**Pásztor Béla**  
polgármester

**Zsigmond László**  
főépítész

**Jovanovic Dragutin**  
műszaki osztályvezető

PESTTERV  
Kft  
ügyvezető  
igazgató:

**Schuchmann Péter**

Veresegyház - Budapest, 2021. augusztus

## TARTALOM

<b>1. BEVEZETÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. JÖVŐKÉP .....</b>	<b>5</b>
2.1. Veresegyház jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan .....	5
2.2. Jövőkép a város térségi szerepköreire vonatkozóan .....	6
2.3. Településfejlesztési elvek .....	7
<b>3. CÉLOK.....</b>	<b>9</b>
3.1. Veresegyház fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok, alcélok meghatározása.....	9
3.1.1. Átfogó cél: A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja.....	9
3.1.2. Átfogó cél: Intézményi fejlesztések, a település ellátórendszereinek javítása .....	10
3.1.3. Átfogó cél: A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése .....	15
3.1.4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat .....	17
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata .....	21
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	22
<b>4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ .....</b>	<b>23</b>
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása .....	23
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .....	28
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére .....	29
<b>5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE.....</b>	<b>31</b>
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer .....	31
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére .....	32

## 1. BEVEZETÉS

Veresegyház város jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója 2003-ban készült (Készítő: PESTTERV Kft) és került elfogadásra Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete által.

Az azóta eltelt több mint másfél évtized során számos jelentős változás következett be a városban, a járásban, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Budapesti Agglomerációban és Pest megyében lezajlott változásokat is. A hatályos jogszabályi környezethez igazodó, tartalmában is megújított településfejlesztési koncepció elkészítése így több okból is időszerű és szükséges. Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai és az újbóli fejlődés lehetőségei, a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Veresegyház Város Önkormányzata, hogy módosítja és a hatályos jogszabályi tartalmi és formai elvárásokkal összhangba hozza településfejlesztési koncepcióját. A módosított településfejlesztési dokumentum támaszkodik egyrészt az önkormányzat jelenleg hatályos településfejlesztési koncepciójára, illetve az elmúlt időszakban készült egyéb településfejlesztést befolyásoló ágazati, szakpolitikai koncepciókra, tervekre, programokra és figyelembe veszi mindazokat a körülményeket, amelyek a település fejlesztésére hatással lehetnek. Mindezek együttesen beépülnek a hatályos jogszabályi követelmények szerint módosított településfejlesztési koncepcióba.

A településfejlesztési koncepció széleskörű, a 314/2012. Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálaton alapszik. Az abban feltárt folyamatok, trendek és helyzetkép megállapításai megfelelő alapjául szolgálnak a jelen koncepció elkészítéséhez is.

Veresegyház város településfejlesztési koncepciójának meghatározása az agglomerációs és a járási (kistérségi) összefüggések, valamint a tágabb térségi hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Veresegyház kapcsolódjon a Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye hatályos területfejlesztési koncepciójának és területfejlesztési programjának releváns célkitűzéseire illetve programpontjaihoz, és a megyei Integrált Területi Programban foglaltakhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

A településfejlesztési koncepció megalapozása, előkészítése során megtörtént a település fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása. Az elkészült dokumentum célja és feladata a város jövőképeinek megfogalmazása és a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd az elkövetkező időszak települési szintű ágazati fejlesztéseire és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési dokumentumok nélkül a város felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság hatékony fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai partnerségen alapulnak.

## 2. JÖVŐKÉP

### 2.1. Veresegyház jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

#### Társadalmi jövőkép

- Veresegyház vonzó, minőségi élettér az agglomeráció keleti szektorában, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően kedvelt agglomerációs település.
- Középfokú és alapfokú igazgatási, oktatási-nevelési, egészségügyi, szociális ellátási, kulturális és sport funkciói magas színvonalon biztosítottak saját lakossága, de a térségben élők számára is.
- A város ellátó intézményrendszere az ütemezett kapacitásbővítésnek és a folyamatos fejlesztéseknek köszönhetően a mindenkori lakónépesség ellátását teljes körűen képes biztosítani.
- A város mindenkori erőforrásai biztosítják a lakosság kiváló életminőségét megalapozó intézményi ellátórendszer és műszaki infrastruktúra hálózatok magas színvonalú működtetését és a folyamatos fejlesztéseket.
- Az időskorú lakosságot megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít, az idősebb korosztály is megbecsülésben él.
- Változatos és színvonalas kulturális programkínálatot nyújt egész évben, emellett aktív közösségi élettel, a tevékeny civil szervezeteknek is köszönhetően gazdag közösségi rendezvényekkel rendelkezik.
- Sportéletében a versenysport mellett folyamatosan bővülő lehetőségeket nyújt a tömegsport, szabadidősport, egyéni sportolás számára, aktív sportélettel és jó színvonalú kültéri és beltéri sportolási lehetőségekkel rendelkező egészséges város.
- A társadalom közösségi ereje növekszik, az újonnan kialakult és folyamatosan benépesülő településrészekben élők is bekapcsolódnak és aktív részeseivé válnak a város életének.
- Népi hagyományait aktívan ápolja, épített örökségét és kulturális értékeit megőrzi.

#### A település gazdasági jövőképe

- Veresegyház az agglomerációs keleti szektorának meghatározó gazdasági és foglalkoztatási központja.
- A város diverzifikált gazdaságában a legmodernebb high tech iparágak, a K+F és egyéb versenyképes ágazatok dominálnak.
- Veresegyház a Budapesti Agglomeráción belül is a legdinamikusabb gazdasági központok közé tartozik, ezáltal az itteni cégek, vállalkozások működési feltételei és eredményessége javul, újabb vállalkozások települnek be.
- A budapesti és az agglomerációs munkaerőpiac felvevő képessége mellett a helyi munkalehetőségek tovább bővülnek.
- A munkavállalók egy része továbbra is a Budapesti munkaerőpiacon találja meg megélhetését, ehhez az ingázás jó színvonalú feltételei biztosítottak.
- Korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató központjaiba, elsősorban Budapestre és Gödöllőre.
- A város három ipari zónájában további ipari, gazdasági területek jönnek létre.

- Javulnak a távmunka és a kiegészítő foglalkoztatási formák feltételei, ami az ingázás mérséklését is elősegíti.
- Az idegenforgalmi vonzerő felépítése folyamatos, több különleges turisztikai helyszínt is kínál, a látogatószám növekszik.
- A turizmus és a vendéglátás helyi foglalkoztatásban betöltött szerepe és jövedelemtermelő képessége egyaránt növekszik.

### A táji, természeti és épített környezet jövőképe

- Veresegyház a jövőben is hatékonyan kihasználja sokrétű erőforrásait. A természeti környezetét és épített értékeit, hagyományait megőrző, azt fenntartható módon fejlesztő város.
- A város beépített területeit tagoló zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- Külterületen jelentősebb új erdőtelepítések valósulnak meg, javítva ezzel a biológiai aktivitás mértékét.
- Az ipari, gazdasági területek közelében a lakó, valamint a mezőgazdasági területek zavartalanságát véderdő sávok biztosítják.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A mezőgazdasági termelésben a környezetkímélő ökológiai alapú gazdálkodás nagyobb teret nyer.
- Az ökológiai funkciójú területek megőrzése biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A város felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, a felszíni vizek elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.

### 2.2. Jövőkép a város térségi szerepköreire vonatkozóan

- A Veresegyházi Többcélú Kistérségi Társulás központi településeként igazgatási, intézményi központi szerepköröket tölt be. Saját lakossága mellett a térségben élők számára is számos alap- és középfokú szolgáltatást biztosít az igazgatás, hivatali ügyintézés, oktatás-nevelés, egészségügy, kereskedelem és szolgáltatások terén.
- Mikrotérségi foglalkoztatási központ az agglomerációs övezeten belül, de egyes iparágakban a szakképzett munkaerőigényeit Budapestről biztosítja. Munkaerőkibocsátó és felvevő is egyben.
- Intézményi központi funkciói mellett kereskedelmi szolgáltatásai, a kultúra és sport terén nyújtott szolgáltatásai is több környező település számára elérhetőek.
- A város külső és belső közlekedési kapcsolatai javulnak, közlekedési csomópont szerepet tölt be az észak-déli és a kelet-nyugati forgalmi irányok találkozásában.
- Több térségi jelentőségű idegenforgalmi nevezetességet kínál, amelyek rendszeres és nagy számú látogatót vonzanak Budapestről és a tágabb környezetéből egyaránt.
- Kulturális rendezvényei sokszínűek, amelyek vonzerőt jelentenek a tágabb térségben élők és a budapestiek számára is.

Fentiek összefoglalásként Veresegyház jövőképe: „**Veresegyház a jövő virágzó városa**”.

## 2.3. Településfejlesztési elvek

- A fejlesztések során prioritást élvez, hogy **Veresegyház egy különleges, egyedi élettér**, ahol harmóniában megférnek a fejlődő lakóterületek, a csúcstechnológias iparágak, és a turizmus rekreáció különleges helyszínei.
- A fejlesztés integrált szemlélettel történjen, azaz az egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett **integrált megoldások** alkalmazására kerüljön sor a fejlesztési célok szolgálatában.
- A településfejlesztés vezérelve a mennyiségi fejlődést felváltó **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a népessége számára hosszú távon is ideális lakókörnyezetet biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése Budapest szomszédságában.
- A város mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a környezeti elemek kedvező állapota, és a **lakó funkció és az idegenforgalom kedvező feltételei** megőrzésének lehetőségét, se a települési környezetminőség javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Veresegyház fenntartható fejlesztésének lehetőségét**. A településfejlesztésben az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.
- Harmonikus, **kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása**, a már megvalósult eredmények és a tervezett fejlesztések biztonságos fenntartásához és a település üzemeltetéséhez szükséges gazdasági, szellemi és szervezeti háttér biztosítása.
- Veresegyház váljon a lehetőségekhez képest **kompakt településsé**, azaz a területével felelős módon történő gazdálkodás, optimális területfelhasználásra törekvés, megújításra törekvés, új beépítésre szánt területek kijelölésének minimalizálása, az ún. barnamezős területek és a belső városrészek megújítása jellemezze a településszerkezet alakítását.
- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban a **veresegyházi polgárok** és a helyi gazdaságban tevékenykedő különböző tőkeerősségű **vállalkozások érdekeit** kell, hogy szolgálja. Ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó, vagy bővítendő funkciók, további intézmények, szolgáltatások, valamint a gazdaságfejlesztés számára feltétlenül indokolt új területek ütemezett bevonásával és igényes kialakításával, vagy régiók újrastrukturálásával történjen.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja az **itt élők életminőségének javítása**. Az e céllal összefüggő intézményi, infrastrukturális, településképi új fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).
- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a mindenkori uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. A **külső források bevonása mellett**, az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új

funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

A településfejlesztési elveket és a város átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazzuk meg. Ezeket a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat foglalja össze, illetve írja elő.



### 3. CÉLOK

#### 3.1. Veresegyház fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok, alcélok meghatározása

##### 3.1.1. Átfogó cél: A népességszám stabilizálása, a növekedés kontrollja

###### Koordinált és visszafogott növekedés, a népességszám stabilizálása

Veresegyház lakónépessége az elmúlt 18 évben átlagosan évi 5 százalékkal növekedett, 20 év alatt gyakorlatilag megduplázódott. A településfejlesztési politika célkitűzése szerint elő kell segíteni a **lakónépesség növekedési mértékének lassítását**. Rövid időn belül pedig el kell érni, hogy a népességszám stabilizálódjon. Veresegyházon nem cél a népességszám befagyasztása, de a **koordinált és visszafogott növekedés** feltételeinek biztosítása szükséges. A további jelentősebb mértékű népességnövekedés nem kívánatos. A népesség számának befolyásolásában a településrendezési terv csak közvetett eszközkészlettel rendelkezik, ezért a rendezési terv megalapozására készült településfejlesztési koncepció is csak irányelveket, kívánatos célállapotot fogalmazhat meg.

A ma jogszerűen beépítésre szánt területként számon tartott lakó célú területeken kialakított és kialakítható telekszámok alapján reálisan az becsülhető, hogy Veresegyház népessége még tovább fog növekedni. Viszont konszenzuson alapuló településfejlesztési cél, hogy a lakónépesség az elkövetkező 10 évben **25 és 30 ezer fő között maradjon**. A lakónépességnek ez a nagyságrendje közelíti a fenntarthatóság felső határát Veresegyházon, ezért a fejlesztési koncepció javaslata szerint ezt a lélekszámot **meghaladó népesség Veresegyházon már nem kívánatos**. A 25-30 ezer fő közötti távlati népességszám is megkíván számos intézményi és infrastrukturális fejlesztést.

A városban élők számának alakításában a belső és külső (agglomerációs) tényezők egyaránt szerepet játszanak. A lakónépesség gyarapodása két forrásból adódhat, egyrészt a település belső megújuló képességéből, másrészt a Veresegyházra irányuló beköltözések dinamizmusából. Ez utóbbi a meghatározó Veresegyház esetében.

Veresegyház népességének az elmúlt több mint két évtizedben kimutatható látványos növekedése alapvetően az agglomerációs lét táplálta intenzív beköltözések eredménye. Azonban a beköltözők életkorbeli összetétele, és tipikus családszerkezete következtében a város lakónépessége a beköltözések számának elapadása után is még növekedni fog, elsősorban már a természetes reprodukciónak köszönhetően. A településrendezés a beköltözések mértékének – a rendelkezésre álló lakóterületekkel történő - szabályozása terén rendelkezik eszközökkel, de a természetes reprodukcióból táplálkozó népességnövekedés befolyásolása rendezési eszközökkel alig lehetséges.

###### Ingatlanpolitika a kontrollált növekedés érdekében

A város további növekedése szabályozásához az szükséges, hogy az Önkormányzat - a készülő új településrendezési tervben rögzítettek következetes betartásával - éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a Veresegyházra irányuló betelepülések számát korlátozó módon képesek szabályozni. Az Önkormányzat tudatosan tervezett

ingatlanpolitikával, a **telekkínálat szabályozása** útján - egy bizonyos fokig - hatékonyan irányíthatja a beköltözések mértékét.

**Veresegyházon a lakásszám – és ezzel szoros összefüggésben a lakosságszám - növekedési ütemét korlátok közt kell tartani területfelhasználási, településképi, településüzemeltetési és fenntarthatósági szempontból egyaránt.** A már korábban kijelölt lakóterületek igénybevétele szempontjából a település közel megtelt. A jövőben lényegesen kisebb mértékben kíván a város új lakóterületeket kijelölni. A népesség további növekedése a már kijelölt, de még igénybe nem vett lakóterületek folyamatos benépesülésével évekig kitart. **További új lakóterületek kijelölése csak a korábbinál nagyságrenddel kisebb mértékben** célszerű. Amennyiben az új településrendezési eszközökben a mérsékelt lakóterület kijelölések érvényesítése megtörténik, úgy az elmúlt két évtized túlzott népességnövekedése visszafogható.

A város elért egy bizonyos nagyságrendet népességszámban és területi kiterjedésben is. A jövőben a további nagyszámú népesség bevonása helyett egyre inkább a **meglévő lakosság belső igényeinek kielégítése** a cél.

Veresegyház élhetőségének megtartása és további javítása szükséges. A már megtörtént lakóterületi bővítések intézményi kapacitásokkal és műszaki infrastruktúrával való követése a lakás célra beépíthető területek kiterjedésének szigorú **kontrollját**, és a népességszám stabilizálásának szükségességét támasztja alá. Ennek érdekében az új lakóterület kijelölések helyett a **belső területek intenzitásának növelése** támogatandó. A város új településrendezési eszközeit is megalapozó fejlesztési koncepció újabb lakó célú beépítésre szánt területek kijelölését alapvetően nem, csak indokolt esetben és mennyiségi kontroll mellett támogatja.

A belső korábban beépült városrészekben a beépítési intenzitás növelésének lehetővé tétele új terület igénybevétel nélkül is további beköltöző népesség befogadását biztosíthatja. Emellett számolni kell azzal is, hogy a belső, régi településrészekben több régi ingatlan tulajdonviszonyaiban történő változás következtében eleve nő a lakosság száma, mivel az új tulajdonosok többsége fiatal, nagyobb létszámú, mint a korábbi egy-két fővel lakott ingatlanok esetében. Összességében tehát **területtakarékos ingatlanpolitikával** a népességszám mérsékelt növekedése keretek között tartható.

### 3.1.2. Átfogó cél: Intézményi fejlesztések, a település ellátórendszereinek javítása

#### Az intézményhálózat kapacitásainak bővítése és az ellátás minőségi fejlesztése

A gyermeklétszám tartós növekedése előrevetíti az oktatás-nevelés helyi intézményeivel kapcsolatos kapacitásbeli és minőségi fejlesztési igényeket. A város intézményhálózata korszerű és folyamatosan fejlesztés alatt áll. Erre szükség is van, mivel a város intézményei kapacitásuk felső határán üzemelnek. A lakónépesség várható további gyarapodása egyes intézmények bővítését, illetve újak megvalósítását igényli. Ezért a **nevelési és oktatási intézmények kapacitását növelő beruházások** megvalósítása az elsődleges cél.

Intézményhálózat fejlesztése terén a legfontosabb beruházás a tervezett új iskola megvalósítása. A **Ligetek déli oldalán** elhelyezkedő un. TSZ major területén egy **24+4 tantermes általános iskola építése** a közeljövőben (3 éven belül) megvalósítandó, állami és önkormányzati beruházásban. Az új iskola mintegy 10.200 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel rendelkezik majd. A beruházáshoz az Önkormányzat 2 ha-os telket biztosít, és vállalja a terület közművesítésével járó feladatokat is. Az útépitést és a közterületen elhelyezendő parkoló kapacitás bővítését is megvalósítja az Önkormányzat.

Az un. alternatív (Waldorf, Montessori, stb.) iskolák számára az önkormányzat telket tervez értékesíteni, építésükbe beruházni nem kíván. Az egyházi fenntartású iskolák számára is az önkormányzat telket tervez értékesíteni, de építésükbe beruházni nem kíván.

A növekvő gyermeklétszám miatt az elkövetkező 2-3 évben szükséges és tervbe is van véve az **óvodai kapacitás 2 foglalkoztatóval történő bővítése**. Az óvodai kapacitás bővítése a Széchenyi téri óvoda 2 foglalkoztatóval való bővítésével valósul meg, 3 éven belül.

A további intézmény fejlesztések terén szükséges a bölcsődei kapacitás növelése. A fejlesztés a meglévő önkormányzati **bölcsőde 2 csoportszobával való bővítésével** tervezett, 3 éven belül. A bölcsődei férőhelyek bővítése esetében a családi napközik is alternatívát jelentenek.

Tekintettel arra, hogy a bölcsőde és az óvodák nagy része aránylag új épület, a többi önkormányzati fenntartású nevelési intézmény még az elmúlt 4 évben átesett egy nagyobb felújításon, korszerűsítésen, ilyen jellegű beruházásra nincs szükség.

Hasonló módon a város egyéb közintézményei esetében is biztosítani kell a megnövekvő lakónépesség miatt szükségessé váló bővítés területi feltételeit.

A városban az egészségügyi és szociális ellátó rendszer intézményei kiépültek. A **háziorvosi és gyermekorvosi, valamint a fogorvosi kapacitás bővítése** az elkövetkező 5 éven belül megvalósul. Esetükben feladatot jelent a nyitvatartási, elérési idők hosszabbítása, igazítása az itt élők igényeihez, ami sok esetben az ingázó életforma miatt a hosszabb nyitvatartási időket igényli.

A város polgárainak egészséges életmódja szempontjából nagy jelentősége van a különböző **sportolási, illetve szabadidős tevékenységek újabb színterei** kialakításának. Sportpályák, szabadtéri tornapálya, futópálya, sportpark, wellness szolgáltatások, javuló kerékpározási feltételek, lovaglás, stb. mind szélesebb körben álljanak a veresegyházi polgárok rendelkezésére.

Az összefüggő új lakóterületek kijelölésével és benépesülésével, ennek nyomán pedig a lakónépesség területi arányainak módosulásával szükségessé válik, és ezért a koncepció javasolja a ma még a városközpontban és a jelentősebb utak mentén koncentrálódó **közintézmények térben egyenletesebb elosztását**, új, illetve fiókintézmények létrehozását a város területén, alközpontjaiban.

Az intézményi ellátottság igények szerinti bővítése és tartósan jó színvonala mellett a településközpont további fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális **szolgáltatások megtelepítése** lehet a cél.

### Az életminőséget javító infrastrukturális fejlesztések

Veresegyház az elmúlt években/évtizedekben folyamatosan és dinamikusán fejlődött. Jelentős és látványos fejlesztések valósultak meg a városban. A város presztízse és a minőségi élettér biztosítása érdekében szükséges a szinten tartás mellett további fejlesztések célként való kitűzése, majd megvalósítása.

A településen olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon a **település élhetőségének fokozásához**, a helyi életminőség jobbításához. A települési életminőség javításának, Veresegyház élhetőségének lényeges feltétele a település **jó infrastrukturális ellátottsága**. A további infrastrukturális elemek fokozatos kiépítése elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához. A településfejlesztési koncepció az alábbi célkitűzéseket határozza meg az életminőség javítása érdekében.

Veresegyház önkormányzati tulajdonú utcái 95%-ban szilárd burkolattal ellátott utak. Cél az újonnan beépülő területeken a **szilárd burkolatú utak** kiépítése. A ma még földutak aszfaltozása is történjen meg 2 éven belül. A 2020 és 2023 közötti időszakban 5 kilométer járda és kerékpárút építése tervezett. A sport rekreációs területeken összesen közel 3 kilométer futópálya építése van tervezve.

A város területén található mindhárom vasúti megállóhoz kapcsolódóan **új B+R parkolók** építése és a meglévők bővítése szükséges. Ez a fejlesztés az elkövetkező 2 évben tervezett, javítva a vasútra ráhordás és a napi munkába járás feltételeit.

A különböző **forgalomszabályzási eszközök** (csomópontok ellátása jelzőlámpával, gyalogátkelőhelyek kialakítása, forgalomtechnikai eszközök alkalmazása, közlekedési táblák elhelyezése, súlykorlátozás, időszaki behajtási korlátozások, forgalmi rend módosítása, stb.) szükség szerinti alkalmazásával a zsúfolt, balesetveszélyes, nagy forgalmi terhelésű városrészek, csomópontok biztonságosabbá, élhetőbbé tételére kell törekedni.

Közművek tekintetében a fő hálózatok megfelelő kiépítettségűek. Célként az új beépítések teljes körű közmű ellátása, illetve a már megkezdett fejlesztések befejezése jelölhető meg.

A népesség növekedése a településfejlesztési koncepció időtávjában várhatóan tartós marad. Számítani lehet, sőt fejlesztési szándék az újabb gazdasági vállalkozások betelepülésének elősegítése is. Ezeket a tényezőket figyelembe a **városi szennyvíztisztító bővítése hosszabb távon időszerűvé válik**, amelyről gondoskodni szükséges.

A csapadékvízvezetés terén a város helyzete alapvetően rendezettnek tekinthető. A csapadékvíz elvezetés felszíni elvezetéssel, vagy csapadékvíz csatornarendszeren keresztül megoldott. A csapadékvíz elvezető rendszer fejlesztése szükséges, ami megtörténik az elkövetkező 2 évben. A kiépülő új fejlesztések részeként a **csapadékvízvezetés** korszerű rendszereinek kiépítése szükséges. A tavakba folyó felszíni és zárt csatornás rendszerek kiömlő pontjainál olaj és homokfogó műtárgyak telepítésével szükséges javítani a természeti értékek védelmén.

Energetikai fejlesztések terén a **termálvíz fűtési célú hasznosításának bővítése** tervezett, csökkentve ezzel a levegőbe kikerülő széndioxid mennyiségét. A tervezett, új 24+4 tantermes általános iskola energiatakarékos megoldásokkal kerül megvalósításra, rendelkezni fog napelem felülettel.

A városban komoly és országos szinten is előremutató hagyományai vannak a termálvíz hasznosításának. A termálfürdő és a hőenergia hasznosítás mellett a **termálvíz gyógyászatban történő hasznosítása** is célként fogalmazódik meg.

A városban a zöldfelületek fejlesztése folyamatos, amire szükség is van a jövőben is, mivel a művi felületek aránya is rohamosan nőtt. Az elkövetkező 3 évben 28 hektár **erdőtelepítés** van tervezve, illetve a meglévő erdőterületeken mintegy 35 hektáron fiatalítás, őshonos fajtákkal történő fa pótlás van tervezve.

#### A város úthálózatának tehermentesítése a közlekedési kapcsolatok javításával

Az elmúlt két évtized folyamatos népességnövekedése és az agglomerációs lakóhely-munkahely kapcsolatok folyamatosan egyre nagyobb terhet rónak a város úthálózatára. A város főútjai zsúfoltak, csúcsidőben megnövekedett eljutási időkkal kell számolni. Az M3 autópálya és részben az M2 gyorsforgalmi út jó eljutást biztosít Budapestre, de Veresegyház területén a forgalom levezetése sokszor problémás. A város úthálózatát saját belső forgalma mellett a környező – Szada, Erdőkertes, Órbottyán, Vácgres, Galgamácsa – települések átmenő forgalma is terheli. Különösen az É-D-i irányú átmenő forgalom mérséklése igényel koncepcionális beavatkozást, a K-Ny-i irányú forgalom valamivel kisebb. A város tehermentesítése szükséges, ami az É-D-i forgalom egy részét átvevő **elkerülő út megvalósításával** oldható meg hatékonyan. A Veresegyház DNY-i szélén megépítendő elkerülő út Szada lakott területeinek megkerülésével biztosítaná az M3 autópálya közvetlen elérését. Ez nagy fontosságú lenne és prioritást élvezne a város úthálózatának fejlesztésében, tehermentesítve ezzel a belső úthálózatot. Emellett a **Veresegyház – Göd összekötő út** kiépítése is szükséges, újabb kapcsolatot biztosítva ezáltal az M2 gyorsforgalmi úttal.

Az autós forgalom mérséklése érdekében az új utak megvalósítása mellett a forgalom növekvő részének **kötőtpályás közlekedésre** történő áttérelésére is törekedni kell. Cél a hivatásforgalom mind nagyobb részét vasúti személyszállítás útján kezelni. Ehhez a **vasúti szolgáltatások színvonalának folyamatos javítása** szükséges. Az autóval utazók átcsatbítása a vasútra a Veresegyház vasútállomásnál lévő és a többi vasúti megállónál is (Ivacs, Erdőkertes és Vicziántelep) a **P+R parkolókapacitás folyamatos bővítését** és fejlesztését igényli. Szorgalmazni kell a Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonalon a **Veresegyházi Medveotthonnál az új vasúti megállóhely** mielőbbi megvalósítását, szintén parkolási lehetőséggel. A vasút versenyképességének növeléséhez a **járatsűrűség növelése és a menetidő csökkentése** szükséges.

Cél, hogy a városközpont tehermentesítésével kedvezőbb közúti forgalmi viszonyok jöjjenek létre Veresegyházon, **csökkenjen a zsúfoltság**. Járulékos előnyként szükség esetén, indokolt esetben akár fejleszthetővé válhatnak újabb területek is az elkerülő utakhoz kapcsolódóan.



A megnövekedett népességszámmal egyelőre nem tudott lépést tartani a közlekedési szolgáltatás, ezért a tömegközlekedés vált a városban az egyik szűk keresztmetszetté. A város belső tömegközlekedését jelenleg a Volánbusz autóbusz járatai biztosítják. Ma a járatsűrűség kedvezőtlen, a szolgáltatási színvonal nem megfelelő. Cél egy vállalkozói alapon működő **mikrobuszos személyszállítási rendszer kialakítása** elsősorban a helyi közlekedési feladatok ellátására, illetve a ráhordás a kötöttpályás rendszerekre. Ennek érdekében Veresegyház Város 2020. szeptember 1.-től **új helyi, autóbuszos tömegközlekedést** indít. A meglévő iskolabusz programot fejleszti, járatok sűrítésével és új megállókcal.

Amennyiben a modell beválik, a hálózat bővítése a cél. A nyereséges üzemeltetést biztosíthatja, ha több – kistérségi - települési önkormányzat közösen kezdeményezi a buszjáratok működtetését. Amennyiben közszolgáltatásként kerül üzemeltetésre akkor a település(ek)nek kell kigazdálkodnia a működtetéshez szükséges költségeket. A hatékonyságot javítja, ha ez igényvezérelt jelleggel működő szolgáltatás, tovább javítható a hatékonyság olyan jármű alkalmazásával, ami nagyon olcsón üzemeltethető (például elektromos jármű - itt azonban szükséges töltő háttér is).

A közúti és a vasúti közlekedéssel összefüggő fejlesztések mellett a másodlagos hálózatokat is meg kell valósítani. A város egész területén szükséges a kerékpáros közlekedés feltételeit javítani. A **kerékpárúthálózat** fokozatos kiépítésével elérhető, hogy az újonnan kialakult lakóterületek kerékpáros megközelítési lehetősége javuljon, a lakóterületek és a városközpont közötti kerékpáros kapcsolat is kiépüljön. A települési hálózathoz kapcsolódóan Veresegyház turisztikai attrakcióit és kirándulóterületeit (tőrendszer, Medveotthon, stb.) is be kell kapcsolni a kerékpáros közlekedésbe. A településen belüli kerékpárutak kiépítése összekapcsolható a felszíni vízelvezetés rendszerének korszerűsítésével, az útmenti árkok lefedésével kialakíthatók kerékpáros útfelületek.

#### Rekreációs lehetőségek bővítése és a turisztikai helyszínek fejlesztése

Veresegyház fejlesztési koncepciójában a turizmus fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is fontos, építve a már megkezdett fejlesztésekre és meglévő attrakciókra. A város gazdasági bázisát hosszú távon is az ipari vállalkozások biztosítják, emellett a **turizmus is növekvő**, de elsősorban **kiegészítő szerepkört** tölthet be. Veresegyház fejlesztési koncepciója nagyobb részben támaszkodik a stabil és sokoldalú, tovább fejleszthető helyi gazdaságban rejlő lehetőségekre és a város összetett agglomerációs kapcsolatrendszerből adódó sajátos helyzetére, amely Veresegyház mindennapjait a jövőben is meghatározza. Mindemelllett a helyi turizmus fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is egyfajta húzóerőt jelenthet a település egésze hosszú távú fejlődéséhez. Ehhez elengedhetetlen, hogy a javasolt fejlesztések és szolgáltatások olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az vonzereje révén alkalmassá váljon a Főváros közvetlen közelében, az agglomerációs térségben jelentkező széleskörű rekreációs igények kielégítésére.

A város egyik legjobb adottságú turisztikai helyszíne a **Medveotthon és az Álomhegyi tó és víztározó környéke**. A Medveotthon jelenleg is sok látogatót vonz, de a környezetében további fejlesztések megvalósításával cél a területet **idegenforgalmi központtá** tenni. A terület adottságai kiválóak: termálvízzel rendelkezik, az Álomhegyi tó és víztározó számos

kiaknázható lehetőséggel rendelkezik, erdőterület is megtalálható, és rendelkezésre áll mintegy 40-50 hektár szabad terület.

Az **Álomhegyi tó és víztározó környezetében** cél a város új rekreációs területét kialakítani. Zöldfelületi fejlesztéssel és kapcsolódó szolgáltatások létrehozásával **a város közkedvelt szabadidős területének létrehozása** a cél. A terület adottságai (természeti környezet, megközelíthetőség, stb.) lépcsőzetesen akár további nagyobb léptékű fejlesztések számára is megfelelnek.

A város területén az **Álomhegyi-tótól az Őrbottyáni tavakig É-D-i irányban végighúzódtó rendszer** és környezete a város egyik legnagyobb összefüggő zöldfelülete. Cél, hogy a területet kerékpárral és gyalogosan is be lehessen járni. Kerékpárút, kerékpárkölszónzás, sétautak, pihenőhelyek létesítése szükséges. A három tó (Öreg-tó, Pamuk-tó, Ivacsi-tó) környezetében tanösvény kialakításával is javasolt növelni a potenciális látogatószámot a természeti értékek nyugalmanak megőrzése mellett. A védelemre érdemes vagy egyéb értékes területek arra alkalmas részeinek ismertségét fokozni kell, hogy alkalmassá váljanak egyre több látogató fogadására. Ennek érdekében a természeti területek határában javasolható ismertető kihelyezése, ahol alapvető információkat talál az idelátogató.

A város ma még felfedezetlen és kihasználatlan, de értékes területe Feketepusztá. A településrész Domonyvölgy természetes folytatása. Domonyvölgy üdülőtelepülés, és e funkció számára **Feketepusztá** erdővel körülvett, eldugott, csendes területe is kiválóan alkalmas. **Üdülőterületként, illetve ifjúsági táborok céljára** történő hasznosítása javasolt.

### 3.1.3. Átfogó cél: A gazdasági bázis erősítése, a helyben foglalkoztatás növelése

Gazdasági célú területek bővítése, a helyben foglalkoztatás növelése további munkahelyteremtéssel

Veresegyház igazi agglomerációs helyzetű kisváros, így az itt élők munkalehetőségeinek bizonyos részét a jövőben is elsősorban a főváros és más agglomerációs központok adják. Azonban kiemelkedő településfejlesztési cél a helyi munkalehetőségek körének bővítése, ezzel mérsékelve a kényszerű ingázás arányát a település munkavállalói között. Kiemelkedő prioritást élvez a helyi gazdaság további erősítése és a munkahelyteremtés, mivel a betelepülő újabb vállalkozások és a helyi adóbevételek növekedése egyfajta garanciát jelent a városban megvalósuló újabb intézményi, infrastrukturális, közterületi, stb. fejlesztések megvalósíthatóságára is.

Veresegyház gazdasága az elmúlt évtizedek tudatos befektetés vonzó gazdaságpolitikájának köszönhetően sokrétű. A város ipari gazdasági területei kiterjedtek. A városban működő gazdasági szereplők az ipar és a szolgáltatás számos területéről vannak jelen. A mindenkori gazdasági környezethez való alkalmazkodóképesség erősítése érdekében a **gazdaság további diverzifikálása** a cél. Az új ipari, gazdasági szolgáltató területeken további vállalkozások megtelepedését kell elősegíteni. Várhatóan ezek már nem lesznek olyan szakma specifikusak, mint például a GE. Ennek érdekében a városnak elsősorban műszaki infrastruktúra fejlesztéseket (közmű és út infrastruktúra) kell végrehajtani.

Ahogy Veresegyház eddigi fejlődése is mutatja, a helyi gazdaság erősítése lényeges fejlesztési prioritás, hiszen hosszú távon csak egy kiegyensúlyozott, fejlődőképes, a mindenkori új fejlesztési energiákat befogadni képes, azokat hasznosítani tudó gazdaság képes biztosítani a város egészének fejlődését és gyarapodását, az itt élők és az új beköltözők - a budapesti munkaerőpiac nem elhanyagolható szerepe mellett - a helyben történő boldogulását. A Veresegyházon élők életminőségét és a város mindenkori fejlődését is befolyásolja a helyi **munkahelyek számának jövőbeni alakulása**, és a térség legjelentősebb foglalkoztatási központjainak jó színvonalú elérhetősége. A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy Veresegyházi polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal válják mérsékelhetővé magas napi ingázási arány.

A város komoly meglévő ipari, gazdasági területekkel rendelkezik. A helyi gazdaság támogatása és további erősítése alapvető városfejlesztési érdek. A gazdaságfejlesztés legfontosabb célja, hogy a város mindhárom ipari zónájában legyen a telephelyet kereső vállalkozások számára **azonnal kiajánlható terület**. Folyamatosan jelennek meg újabb cégek, vállalkozások a településen, számukra helyet kell tudni biztosítani. A kialakult **három nagyobb ipari, gazdasági terület távlati hasznosítása is marad gazdasági**. Elsősorban a Kistrét utca ÉK-i oldalán vannak – igény esetén – tovább bővíthető gazdasági területek a meglévő gazdasági területekhez kapcsolódóan.

A vezérelv azonban a **területekkel való racionális gazdálkodás**, és a nem pazarló területhasználat. Ezért az új gazdasági célú területek kijelölésénél elsődleges szempont a jelenleg mozaikos szerkezetben rendelkezésre álló gazdasági területek közti beékelődő részek felhasználása, szemben teljesen új területek bevonásával. Biztosítva ezáltal azt is, hogy új gazdasági területek csak a lakóterületektől távolabb jöhessenek létre.

A gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknek kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi polgárnak nyújtanak majd megélhetést, illetve a várost tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják. Így **a helyi gazdaságba hosszú távra szervesen integrálódó, minél több embert foglalkoztató vállalkozások** letelepedését kívánatos támogatni.

Az Önkormányzatnak - hasonlóan a jelenlegi gyakorlathoz - továbbra is különleges figyelmet kell fordítania egy-egy nagyobb tőkeerősségű ipari, logisztikai vagy kereskedelmi profilú vállalkozás betelepítése mellett a helyi illetőségű **kis- és középvállalkozások** beindításának **támogatására**, illetve működési feltételeik javítására. Ennek eszközei többek között önkormányzati megrendelések, kedvezményes hitelek, támogatások, stb. lehetnek.

#### A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetőségének biztosítása**. A helyben foglalkoztatás növekedése mellett is meg fog maradni a kényszerű napi ingázás, a városban élők egy



része továbbra is más településen talál magának munkahelyet. E tekintetben a térség jelentősebb igazgatási, gazdasági és szellemi központjaihoz fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, a Főváros esetében az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajárési feltételek javítása is a feladat része Budapest, de Gödöllő, Vác és a keleti agglomeráció települései vonatkozásában is.

A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén, lényeges fejlesztési feladat, de e téren a rendezési terv jobbra csak az úthálózat és a kerékpáros kapcsolatrendszer fejlesztésével tud beavatkozni. Helyi rugalmas mikrobuszos tömegközlekedési megoldás és fokozatos bővítése is a hivatásforgalom és az iskolába járás megkönnyítése tekintetében támogatandó.

#### **3.1.4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő városias arculat**

##### Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása

A város az elmúlt két évtizedben különösen látványos fejlődésen ment keresztül, ami jelentős új lakóterületek kialakulását, valamint az ipari-gazdasági területek nagyarányú bővülését eredményezte. Veresegyház kedvelt agglomerációs lakóhellyé, illetve az északkeleti agglomerációs térség számottevő ipari, gazdasági településévé vált. Ennek a folyamatnak lett az eredménye, hogy mind a lakó célú, mind gazdasági célra kijelölt területek rohamosan növekedtek. A város ma már nem rendelkezik korlátlan mértékben beépíthető területekkel, és az agglomerációs törvény keretei is a korlátozások irányába hatnak.

A város beépítésre szánt területei esetleges növelésének lehetőségét, illetve a lehetséges további növekedés mértékét a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározottak szabályozzák. Az ott meghatározott százalékos kereteket figyelembe véve kell mérlegelnie a városnak, hogy milyen mértékben kíván új beépítésre szánt területeket kijelölni. Illetve azt is, ha új fejlesztések megvalósíthatósága érdekében már korábban kijelölt fejlesztési területeket szándékozik visszatorlasztani.

A jövőre nézve a területfelhasználásban az **optimális arányok megtartása** a cél. Ehhez egyszerre kell szem előtt tartani több szempontot. A település egyre inkább megtelik az utóbbi években tapasztalt rohamos fejlődésnek köszönhetően. A várost autópálya közeli fekvése, illetve főváros közelsége ruhazza fel kiváló adottságokkal. Veresegyház adottságai egyaránt kedveznek a munkaerőigényes, illetve high tech ipari, gazdasági típusú fejlesztéseknek. Kedvező agglomerációs fekvésének köszönhetően a lakóterületek is jelentősen bővültek. Koncepcionális cél olyan ideális arányok megtalálása a lakó és intézményi, az ipari-gazdasági, a rekreációs és a mezőgazdasági területeket illetően, amely mindezen funkciók számára ideális feltételeket biztosít. Az ipari, gazdasági területek a város biztonságos üzemeltetéséhez és a fejlesztésekhez szükséges bevételekhez nyújtanak biztos alapot, ezért a jövőben is kiemelten kezelendők. Ugyanakkor a már kialakult és az új lakóterületektől, illetve a város meglévő és tervezett rekreációs területeitől kellő mértékben legyenek elválasztva.

Veresegyházon a városfejlesztési koncepció vezérgondolata egy átgondolt, megalapozott területfelhasználási rendszer kialakítása. Olyan területfelhasználási rendszer kidolgozása, amely megteremti a megfelelő kereteket az egyes funkciócsoportok optimális elhelyezéséhez, és amelyen keresztül biztosítható a funkciók közötti összhang és egyensúly. A település területével való gazdálkodás során a település földrajzi meghatározottságából kibontakozó sajátos helyzeti előnyök és gazdasági potenciál - nem mérték nélküli - kihasználása, és a belső erőforrások körültekintő igénybe vétele, a környezet megőrizve fejlesztése jusson érvényre. Cél a fenntartható, és élhető szerkezetű település formálása.

A településszerkezet alakításakor a **kompakt szerkezet** megteremtését, a beépített területeknek csak körültekintő és koordinált kiterjesztését kell szem előtt tartani, **előnyben részesítve a korábban kialakult belső városrészek megújítását**, intenzitásának növelését. A szükségessé váló területi bővítések konkrét helyének meghatározása során is e szempontokra mindvégig tekintettel kell lenni.

Veresegyházon cél a korábbi erőteljes népességnövekedés kontrolljának biztosítása. Ezért újabb lakóterület kijelölések helyett elsősorban az arra alkalmas meglévő belső városrészi lakóterületeken kell lehetőséget biztosítani a **beépítési intenzitás növelésére**. A város főútjaitól távolabb 4-6 lakásos társasházak építésének lehetőségét kell biztosítani, javítva ezzel a területek kihasználtságát. Ezáltal az elhagyott régi ingatlanok területe is jobban hasznosíthatóvá válik és a közműkapacitások kihasználtsága is optimalizálható.

Az életforma változásával a lakótelkek, lakások iránti igények is változóban vannak. Ehhez alkalmazkodni kell a városban. A nagytelkes, önálló családi házas életforma az agglomerációban és Veresegyházon is egyre kevésbé fenntartható, amellet, hogy sok értékes területet is felemészt. A megváltozott igényekhez alkalmazkodva a társasházi lakások építését kell támogatni, kiváltképp a város belső területein. A kertvárosias területeken kívül társasházi lakóövezetek kijelölése támogatott. A főutak, a város forgalmasabb útvonalai a kereskedelem és intézményi ellátás elsődleges területei, de ezek mögött a **belső területeken** egyre inkább a **4-6 lakásos társasházak beépítéseket** kell lehetővé tenni szabályozási előírások útján azzal a kiegészítéssel, hogy elsősorban a fő útvonalak mellet külön kijelölt helyeken meg lehet engedni ennél több lakást is.

Új lakóterületek kijelölése az igényekre alapozva ütemezetten az örbottyáni közigazgatási határ felé eső területeken támogatott. Az új lakóterületek kijelölést korlátozottan a település közigazgatási területén levő északnyugati Ligetek - Csonkás liget területén tervezi. **Új lakóterületek kijelölésére a Vicziánteptől D-re, valamint a Csonkásfürdő területén** a meglévő lakóterületek bővítésével van lehetőség. Az új lakóterületek helyének, illetve volumenének meghatározásakor figyelemmel kell lenni a magasabb rendű tervekől adódó korlátozások betartásának szükségességére is.

A város ellátó intézményei a jelenlegi lakosságszám mellett közel teljes kapacitáskihasználtsággal működnek. A műszaki infrastruktúrahálózatának kapacitásaiban több a tartalék, azonban jelentősebb új fejlesztések, esetleges új városrészek kialakulásával ezek a kapacitások is közel teljesen kihasználtak lesznek. A további nagy volumenű lakóterületi bővítés a helyi társadalom kedvezőtlen irányú átalakulása miatt sem kívánatos. A népesség gyors növekedésével a település lokálpatriotizmusa nehezebben tartható meg, és többféle kedvezőtlen társadalmi folyamat is megindulhat, mint például a közbiztonság romlása. A fejlesztési koncepció leszögezi, hogy Veresegyházon új beépítésre szánt

területek kijelölése lakó célra **csak bizonyos feltételek megléte esetén**, korlátozottan támogatható. Az új lakásépítésekre a kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató létesítmények megvalósításával együtt kerüljön sor.

Külterületen a városfejlesztési koncepció javasolja az **erdőterületek megtartását és növelését**, illetve az új gazdasági fejlesztési területeket, meglévő iparterületeket határoló **védérdősávok** létesítését. A város külterületén erdőtelepítés részére területet kell fenntartani, ami az esetlegesen szükségessé váló csereerdősítések területi tartalékát is biztosítja. A város kialakult területén, különösen az új lakóterületeken a települési zöldfelületek növelése, közparkok kialakítása, utcafásítás javasolt Veresegyház zöldfelületi rendszerének fejlesztésére.

Veresegyház táji arculatának megőrzése, a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében a külterület vonatkozásában az építés szabályainak körültekintő meghatározása szükséges. Igaz ez ott is, ahol az OTÉK által biztosított határérték figyelembe vételével a mezőgazdasági területek beépítési mutatója növekszik. Ugyancsak javasolható az elektromos vezetékek – lehetőség szerinti - földkábelben történő elhelyezése.

### Városias arculatfejlesztés

A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a **fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, lakható életteret nyújtó kisváros**, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a település térben kiegyensúlyozott szerkezetének megőrzésére, a terekkel, zöldfelületekkel **jól tagolt, nem túlszűfolt struktúra megőrzésére** kell törekedni.

Az új területkijelölések helyett egyre inkább a város belső területeit kell fejleszteni. A városi szövet megújítása a cél. A településnek élnie kell a **belső településrészek** szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. Ezáltal az új lakóterületek beépülése mellett a város belső területei is **megújulhatnak**. A belső városrészekben a megüresedett rossz állapotú ingatlanok helyén **társasházak építését** kell szorgalmazni, támogatni.

Az alap és középfokú intézményi ellátottság jó színvonala mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban, valamint az alközpontokban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése fogalmazódik meg célként. Cél, hogy a **városközpont a legfontosabb közösségi térré** váljon. Folytatni kell a központ karakterét javító fejlesztéseket, amivel elérhető, hogy legyen vonzó, és látogatott a városlakók és a vendégek által. Ugyanakkor a városban **több természetes alközpont** is kialakulóban van, ezek **arculatának javítására**, környezetükből kiemelésére is figyelmet kell fordítani új intézmények, illetve szolgáltatások odatelepítésével. Mind a városközpont, mind az alközpontok alakításakor, fejlesztésekor továbbra is azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek e frekvenciált területek színesebbé, látványosabbá, karakteresebbé tételét segítik elő, amelynek révén vonzó és látogatott valódi közösségi térré alakulhatnak. E tekintetben kiemelkedő szerepet kell kapnia sok egyéb mellett az igényességet sugalló építészeti megoldásoknak, az összehangolt színválasztásnak, a közterületek, gyalogosfelületek burkolatának, és a zöldfelületeknek. A településszerkezeti

és a szabályozási terv ezen a téren jobbra csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg.

A városközpont fontos közösségi tere és a helyi kereskedelem fontos színtere a piac, amely bővítésre szorul. A Polgármesteri Hivatal épülete mögött területen a Béke utca felé **bővítendő a piac fedett piaccsarnokkal és szabadtéri vásártérrel.**

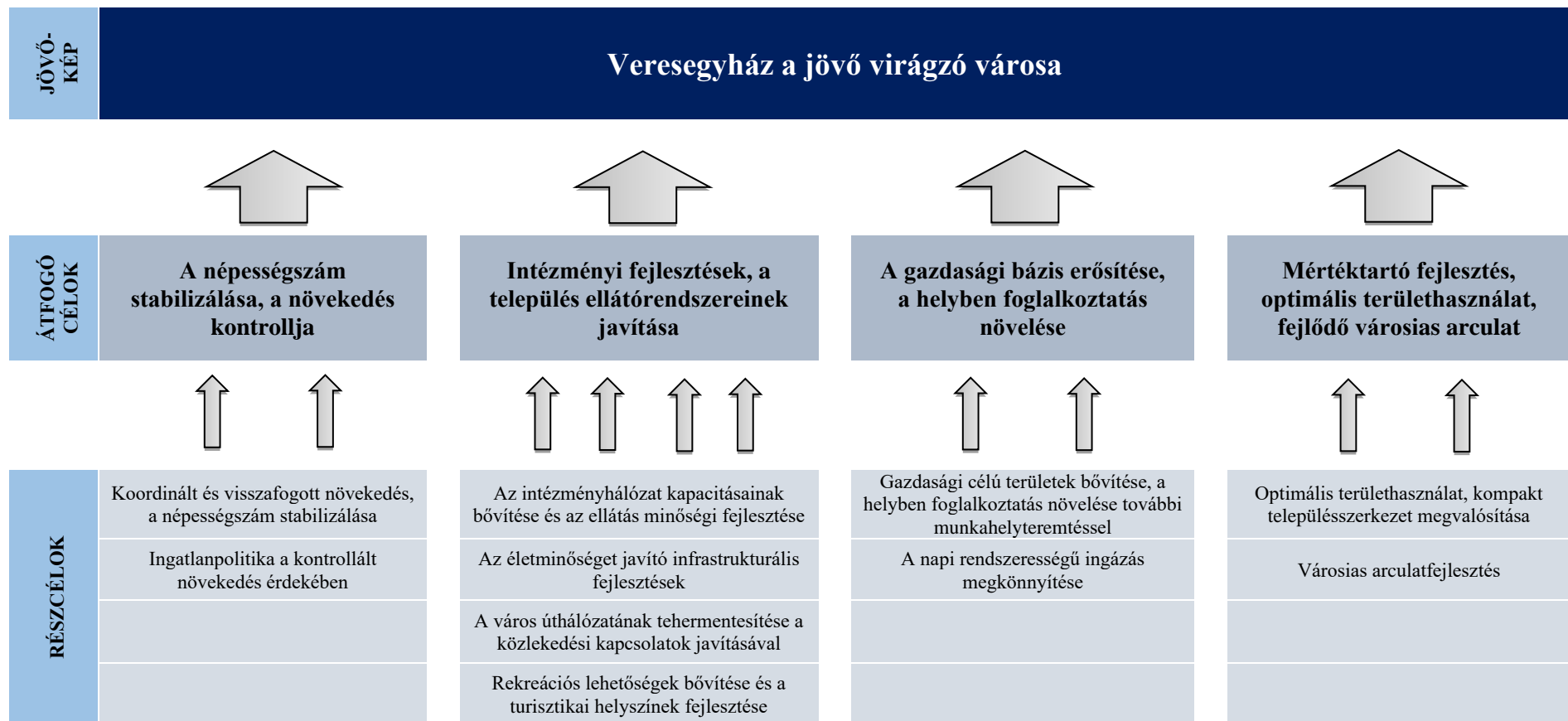
Alapelvként a városközpont és az alközpontok karakterébe jól illeszkedő funkciók számára történő helybiztosítás jelölhető meg. A nagy forgalmat vonzó intézmények, szolgáltatások környezetében a **parkolókapacitás növelése** is lényeges feladatként fogalmazódik meg, melyet a településrendezés eszközeivel kell megoldani. Törekedni kell a közterületeken a **gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére**, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására.

A települési életminőség, illetve arculat javításának lényeges feltétele a város jó infrastrukturális ellátottsága. A városban a műszaki infrastruktúra főhálózatai kiépültek. Cél a másodlagos hálózatok teljes körű megvalósítása. Azaz a **gyalogos úthálózat, járdák**, településen belüli **kerékpárutak, kerékpársávok** mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a **felszíni vízelvezető rendszer** hiányzó elemei kiépítésének, a **vízelvezető árkok** kialakításának, lefedésének, illetve rendbetételének. Fontos az ipari területek kerékpáros megközelítésének biztosítása is.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, illetve az újonnan betelepült, vagy kialakulóban lévő lakóterületeken -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Meg kell vizsgálni további játszóterek kialakításának a lehetőségét is elsősorban az új lakóterületeken. Cél a település zöldfelületi rendszerének továbbfejlesztése, további **zöldterületek** kijelölése is, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

A településrendezési szabályozásban célszerű lesz kezelni az újonnan beépülő lakóterületek közterületeinek problematikáját. Cél, hogy az **új lakóterületek közterületei is gazdagodjanak**, ott zöldfelületek, játszóterek számára is legyen hely biztosítva. A településrendezési szabályozásban előírhatók bizonyos új lakásszámhoz tartozó kötelezően megvalósítandó játszóterek, zöldfelületek, járdaszakaszok, stb. Az új lakóterületek csak ezek szellemében legyenek kialakíthatók, az ingatlanfejlesztők ezek betartására legyenek kötelezhetők. Új lakóterületek szintén jellemző problémája, melyre megoldást kell adni, a parkolóhelyek kialakítása. Megfontolandó az a gyakorlat, mely szerint az önkormányzat jelzálogba vesz telkeket, és az ingatlanberuházó részéről esetlegesen elmaradó közterületi fejlesztéseket, út, közmű, stb. kiépítését ebből finanszírozza.

### 3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



### 3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

---

Veresegyházon a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítése keretében nem kerültek lehatárolásra településrészek. Az Önkormányzat koncepcionális szinten egységes egészként kívánja kezelni a települést. Ezért leszögezhető, hogy az átfogó célok elsődlegesen Veresegyház egésze céljai és ezek rész céljai is csak némely esetben köthetők konkrét településrészekhez. A készítendő megújított integrált településfejlesztési stratégiában válik indokolttá a rövid és középtávú stratégiai célok, beavatkozások városrészenkénti meghatározása.



## 4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

### 4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

#### Társadalmi alapadatok

A település területe 28,56 km<sup>2</sup>, lakónépessége 19.827 fő (2020), a népsűrűsége ezáltal 694 fő/km<sup>2</sup>, ami több mint hat és félszerese az országos átlag – 106 fő/ km<sup>2</sup> – értékének.

A lakónépesség alakulása az elmúlt közel 20 év távlatában összességében dinamikus növekvő tendenciát mutat, melynek során a város lakónépessége 9.179 fővel nőtt 2001 és 2019 között. Ez rendkívül erőteljes növekedés még a Budapesti Agglomeráció települései sorában is, hiszen szűk 20 év alatt szinte megduplázódott (91%-os növekedés) a város lakónépessége. A teljes időszakot vizsgálva, az látszik, hogy az időszak első felében 2010-ig tartott egy intenzívebb növekedési periódus. Az ezt követő évek népességváltozási tendenciájában megmutatkozott a gazdasági válság hatása, néhány évig tartó mérsékeltebb növekedéssel jellemzett, stagnáló időszak következett 2015-ig úgy, hogy ez idő alatt is azért gyarapodott a népesség. 2016-tól kezdődött a következő intenzívebb növekedési periódus. Ez a trend napjainkig kitart, a lakónépesség évi 5-600 fővel növekszik a városban.

Tíz év távlatából látható, hogy a város korstruktúrája kedvező. Összevetve Pest megye vagy éppen a Gödöllői járás településeinek helyzetével az látszik, hogy Veresegyházon tartósan fiatal népességről beszélhetünk, és bár a város népességösszetétele 10 éve fiatalabb volt, mint napjainkban, az öregedési index még 2018-ban is csak 89,3, azaz 100 alatti, miközben az országos átlag a 180-at, a Pest megyei átlag a 140-et közelíti. Az öregedési mutató (állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 60-x évesek száma) 100-at el nem érő értéke azt mutatja, hogy az idősök részaránya kisebb a helyi társadalomban, mint a gyermekkorúaké. Veresegyházon ezért az országos trenddel ellentétben kevésbé az idősök túlsúlyából adódó szociális problémákra kell felkészülni, mintsem a fiatal korosztályok ellátása igényelte intézményi kapacitások biztosítására.

A népesedési folyamatok tekintetében Veresegyház az utóbbi tíz évben az országos, a régiós, a megyei és a járási átlagot is felülmúló, kedvező mutatókkal rendelkezik. A természetes szaporodás pozitív egyenlegű, azaz minden évben többen születnek, mint ahányan meghalnak, így természetes módon is gyarapszik a népesség. Ez nemcsak hogy az országos átlagot múlja felül, hanem a Pest megyére és Közép-Magyarországra jellemző – országon belül relatíve kedvező – tendenciánál is kedvezőbb, mivel a nagyobb területi egységekben minimálisan, de természetes fogyás mérhető, ezzel szemben Veresegyház népességét a természetes növekedés jellemzi. A Gödöllői járáson belül is Veresegyház a pozitív természetes szaporodási mutatójú települések közé tartozik.

A természetes szaporodás/fogyás értékek alapján a város népessége tehát növekvő tendenciát mutat, melyet jelentősen – a természetes szaporodást többszörösen meghaladó mértékben - tovább erősít a vándorlási egyenleg alakulása. Veresegyházon a járás településeihez képest magas az odavándorlások száma (1833 fő volt 2018-ban), ezt minden évben alulmúlja az elvándorlások száma (1282 fő volt 2018-ban). A város vándorlási nyeresége az utóbbi években nagyságrendileg évi 500 fő körül alakul. A vándorlásból

származó népességnövekedés mértéke Pest megye és a Gödöllői járás átlagánál is lényegesen magasabb. A járáson belül is harmadik helyen áll Veresegyház a települések sorában a vándorlási egyenleg arányát tekintve. A vándorlási egyenleg aktívuma 10 év átlagában sem mutat jelentős kilengéseket, évről évre jelentősen pozitív, 16 és 30 fő közötti ezer lakosra vetítve. A vándorlás oka összetett és sok tényezős, de alapvetően a Budapest-közelség, a jó közlekedési kapcsolatok és a városban elérhető életminőség együttese teszi az új lakóhelyet keresők közkedvelt településévé. A beköltözések támasztotta növekvő kapacitásbeli igények, illetve különböző szociális hatások megfelelő kezelése a város legfontosabb feladatát jelenti.

A 2011. évi népszámlálás során a lakónépességen belül rendkívül kevesen vallották magukat valamely nemzetiséghez tartozónak. Az adatokból jól látszik, hogy a nemzetiségek közül a roma (0,8%), a német (0,7%) és a román (0,5%) képviselteti magát a városban kissé nagyobb részarányban. A válaszadók 85,5 százaléka vallotta magát magyarnak, igaz, 14,3 százalék nem kívánt válaszolni.

A felekezeti hozzátartozást illetően megállapítható, hogy a legtöbb (29,4%) veresegyházi lakos a római katolikus valláshoz tartozik. Mellettük a református közösséghez tartozó hívők (13,5%) és az evangélikusok (1,4%) alkotnak még kisebb csoportot. A többi vallási közösség és felekezet tagjait igen alacsony számban találhatjuk meg. Továbbá a lakosság 21,3%-a vallotta magát felekezethez nem tartozónak.

A foglalkoztatási mutatók kedvező képet festenek Veresegyházról. A munkanélküliségi ráta (nyilvántartott álláskeresők száma száz 15-64 éves állandó lakosra) a válságot követően 2012-től gyakorlatilag folyamatosan javul. A munkanélküliségi ráta tendenciája leginkább Közép-Magyarország és Pest megye trendjéhez hasonlóan alakul, azzal a fontos különbséggel, hogy Veresegyház munkanélküliségi rátája alacsonyabb a térségi átlagoknál. 2018-ban 182 fő regisztrált munkanélkülit tartottak nyilván a városban. A Pest megyei és a járási átlagot nem, de Közép-Magyarország átlagát meghaladja a tartós, azaz 180 napnál hosszabb ideje munkanélküliek aránya (a munkanélküliek 51%-a). Kedvezőbb viszont a pályakezdő munkanélküliek mutatója, mely, az országos értéknél lényegesen, de a megyei és járási értékeknél is kedvezőbb.

## Gazdasági alapadatok

A város a Budapesti agglomeráció keleti szektorában a főváros közelében fekszik. Földrajzi elhelyezkedése alapjaiban határozza meg gazdasági súlyát és szerepköreit. Az agglomerációs gazdasági tér nyújtotta kivételes lehetőségek, valamint a fővárosi munkaerőpiac közelsége együttesen alakították és alakítják folyamatosan a város gazdasági pozícióját. A település polgárai számára teljes egészében elérhetőek mindazon intézményi, szolgáltatási, valamint munkaerőpiaci kínálatok, amelyet Budapest nyújt. A foglalkoztatásban meghatározó a napi ingázás, de a gazdaság, és a foglalkoztatottság szempontjából meghatározóak a közeli nagyobb városok, elsősorban Gödöllő, kisebb részben Vác szerepe is. Mindezek mellett Veresegyház bővelkedik helyi munkalehetőségben is, és a helyben igénybe vehető szolgáltatások köre is folyamatosan bővül.

Az SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege Veresegyházon kiugróan magas értéke a helyi munkaerő munkaerőpiaci megbecsülttségét



mutatja. A 2017-ben közel 1,5 millió forintos érték felülmúlja a Budapestet is magába foglaló Közép-Magyarország értékét is, de ezen a téren Veresegyház élenjár a Gödöllői járás települései között is.

Az itt élők kedvező jövedelmi helyzetére és egyben kedvező munkaerőpiaci pozícióira utal a magas és alacsony jövedelműek aránya is. Az 5 millió Ft feletti adósávon adózók száma száz, 1 millió Ft alatti adózóra vetítve Veresegyházon 75,5 volt 2017-ben. Ez több mint kétszerese az országos átlagnak, de a Közép Magyarországi értéket is csaknem másfélszeresen múlja felül. A megelőző éveket vizsgálva is hasonlóan kedvező a kép.

Veresegyházon a vállalkozási kedv magas, évről évre nő a működő vállalkozások száma. 2011-ben még csak 1399 működő vállalkozást tartottak számon a városban, ami 2017-re 1618 db működő vállalkozásra növekedett. A növekedést nemzetgazdasági ágakra lebontva vizsgálva az látszik, hogy a legtöbb ágazatban nőtt a vállalkozások száma ez idő alatt. Jelentősebb arány eltolódások nélkül egyenletesen ment végbe a növekedés. Jelentősebb növekedést produkált az építőipar (38%-os növekedés), az információ és kommunikáció (52%-os növekedés), valamint az adminisztratív és egyéb szolgáltatások a működő vállalkozások számában. Ugyanakkor csökkenés állt be pl. a kereskedelem, gépjárműjavítás ágazat terén, több mint 10 százalékkal, 307-ről 272-re esett vissza a vállalkozások száma ebben a szektorban.

A KSH adatok alapján megállapítható, hogy a helyi működő vállalkozások tevékenységei 2017-ben már 16 nemzetgazdasági ágat öleltek fel:

- feldolgozóipar;
- villamosenergia-, gázellátás, légkondicionálás;
- vízellátás, szennyvíz, hulladékgyűjtés;
- építőipar;
- szállítás, raktározás;
- kereskedelem, gépjárműjavítás;
- szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás;
- humán-egészségügyi, szociális ellátás;
- mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat;
- művészet, szórakoztatás, szabadidő;
- pénzügyi, biztosítási tevékenység;
- szakmai, tudományos, műszaki tevékenység;
- adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység;
- információ, kommunikáció;
- ingatlanügyletek;
- oktatás

Veresegyházon a 2017. évben 1618 db működő vállalkozást regisztráltak. Az országos átlaggal összevetve a Veresegyházon működő vállalkozások ágazati struktúrájában ma már egyértelműen a városokra jellemző sajátosságok dominálnak. Az országos átlaghoz viszonyított arányok a városokban jellemzően a termelékenyebb gazdasági ágakban magasabbak, a mezőgazdaság súlya lényegesen alacsonyabb a hazai átlagnál, az ipari, építőipari és szolgáltató szektoroké pedig meghaladja azt.

Veresegyházon a kereskedelem, javítás ág súlya (17%) elmarad a 30 százalék feletti országos átlagtól. Az építőipari vállalkozások magas, 9 százalékos részesedése a már több évtizede tartósan magas lakásépítéseknek és egyéb (intézményi, ipari, kereskedelmi célú)

építéseknek köszönhető. A város logisztikailag közepesen kedvező elhelyezkedését támasztja alá az a statisztikai adat is, hogy a szállítás, raktározás gazdasági ág részesedése (4%) nem sokkal marad el az országos átlag 6 százaléktól. A mezőgazdaság 1 százalékos részaránya alig egyhatoda az országos átlagnak. De a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás városban mért 3 százalékos aránya is csak fele az országos értéknek. A működő vállalkozások 40 százaléka (összesen 657 vállalkozás) a szakmai, tudományos, műszaki tevékenység; az információ, kommunikáció, valamint az adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység ágakban tevékenykedik, ami egyértelműen jelzi a szellemi szolgáltató szektor erősségét néhány hagyományos ágazattal szemben.

Veresegyházon több nemzetközi és hazai nagyvállalat telepedett meg, pl. a GE gázturbinagyártó üzeme, a Sanofi gyáregysége és logisztikai központja, a Mey fehérnemű gyára, de a településen működő kisvállalkozások száma is folyamatosan növekszik, mely által új munkahelyek jönnek létre a városban. A betelepült, aktív korú népesség (különösen a magasabban képzettek) nagy része megtartotta budapesti munkahelyét, tehát a betelepült lakók nagy részének fővároshoz való kötődése nem szűnt meg. Az ipari és szolgáltató szektor mellett mezőgazdasági vállalkozások is képviseltetik magukat. 2015-ben indult el a természet a város szélén található Garden-Invest nevű paradicsomültetvényen, mely sok, addig munkanélküliként élő helyi lakos számára teremtett munkalehetőséget.

Mivel a helyi nagyvállalatok a helyben lakó munkaerő foglalkoztatásából csak kisebb arányban részesülnek, a kisebb vállalkozások játszhatnak nagyobb szerepet a helyi foglalkoztatásban. A Veresegyházi vállalkozások jelentős része mikro-vállalkozás, ami a megyei összes mikro-vállalkozás közel 6 százalékát teszi ki, a megyei kisvállalkozásoknak pedig mintegy 5 százaléka található Veresegyházon. Mindkét kategória jelentősen felülreprezentált a város népességi súlyához képest.

A városban 2020 januárjában olyan 139 telephelyet tartanak nyilván, amit aktív státuszú vállalkozás üzemeltet.

A városban nyilvántartott különböző kategóriájú szálláshelyek együttes száma 13.

Veresegyház igazi agglomerációs település, ami a helyi gazdaságának jellegzetességeiben is megmutatkozik. Gazdasági fejlődésében mindig is meghatározó szerepe volt a főváros közelségének. A település gazdasági életének befolyásoló tényezői elsősorban a földrajzi helyzet, a közlekedési kapcsolatai, az elérhető munkaerő képzettsége, a változatos helyben foglalkoztatási lehetőségek és a K+F ráfordítás nagysága.

A Budapesti Agglomerációs helyzet, és természetesen maga a főváros közelsége gazdasági értelemben, és a foglalkoztatás szempontjából is megkerülhetetlen tényező a helyi gazdaságban. Veresegyház sok szállal kötődik Budapesthez, de nem elhanyagolható a Gödöllő – Vác közötti térben betöltött pozíciója sem. Veresegyház vállalkozásokat vonzó befektetésorientált gazdaságpolitikája a főváros közvetlen közelségével társulva az elmúlt évtizedek folyamatos fejlődése mellett a keleti agglomerációs településgyűrű fontos gazdasági csomópontjává emelte a várost.

A potenciális betelepülő vállalkozások számára rendelkezésre álló már előkészített vagy új befektetési helyszínek és a kedvező gazdasági környezet nagyban hozzájárul a város versenyképességéhez a befektetőkért folytatott települések közötti versenyben. A gazdaság versenyképessége szempontjából alapvető az ingázó munkaerő számára nélkülözhetetlen

kötőtpályás, gyorsforgalmi és alsóbbrendű közúti kapcsolatok megléte, melyekkel Veresegyház megfelelő színvonalon ellátott.

A városban működő vállalkozások széles palettát képviselnek. Külön kiemelendő, hogy a városban a világszínvonalú, legmodernebb technológiát képviselő üzemek is tartósan jelen vannak. Ennek köszönhetően a város gazdasági szerepkörét a K+F szektor is erősíti. A város gazdasági szerepkörét tekintve a Pest megyei területfejlesztési program a várost high-tech pólustérségként definiálja.

A foglalkoztatáspolitikában jelenleg is első számú cél a foglalkoztatottak körének bővítése. A település gazdasági életének befolyásoló tényezője, hogy az aktív munkavállaló korú népesség jelentős hányada – napi rendszerességgel - ingázni kényszerül. A fő problémát az jelenti, hogy a helyi potenciális munkavállalók képzettségi szintje, szakképesítése nem minden esetben tud megfelelni a városba települt vállalkozások elvárásaival. Ezért a városból a Budapestre ingázás mellett jellemző egy bizonyos fővárosi munkavállalói kör kiingázása is.

Foglalkoztatás szempontjából hátrányos helyzetűek közé sorolhatók az idősebb, nyugdíj előtt álló korosztályok, a gyermekvállalást követően a munkaerőpiacra visszatérő nők, valamint a megváltozott munkaképességű és fogyatékos emberek. Alacsonyabb a 18-29 éves korosztály munkaerő-piaci részvétele. A fiatalok távolmaradását főként az oktatási, képzési idő meghosszabbodása magyarázza, ugyanakkor jelentősen megnőtt az iskola befejezése utáni munkahelykeresés ideje is. A pályakezdő fiatalok elhelyezkedését elsősorban a munkalehetőségek száma, a nem megfelelő szakmaválasztás, a szakmai tapasztalat hiánya és az iskolai végzettség befolyásolja.

## **Környezeti alapadatok**

A térségben a barnaföldek nagyobb hányada homokon képződött. Vízgazdálkodási tulajdonságaik és alacsony humusztartalmuk miatt a termékenységük kedvezőtlenebb, mint a löszön kialakult barnaföldeké. A barnaföldek szántóként, szőlő és gyümölcsösként, valamint legelőként, vagy akár erdőként is hasznosíthatók. A talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb a dombvidéki jellegből adódó erózió, valamint a defláció. A helytelen talajhasznosítás következtében a termőréteg csökkentő talajhibák és azok hatásai növekedhetnek, ezért a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Veresegyház az „érzékeny” területi kategóriába tartozik.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra. A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést. A közlekedési eredetű légszennyezésben a Gödöllő - Vác, valamint a Galgamácsa - Budapest közötti közúti forgalom által okozott terhelés a meghatározó. A jelentős gépjárműforgalom a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közúti közlekedés. A Gödöllő - Vác, valamint a Budapest - Galgamácsa felé irányuló átmenő forgalom, a közlekedési területek melletti intenzív beépítésű területrészekben számottevő zajterhelést okoz. A belterület déli és keleti részén húzódik a Budapest – Vácrátót – Vác vasútvonal. A vasút által érintett településrészekben a szerelvények elhaladásakor észlelhető egyedi zajesemények zavaróak lehetnek. Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település területén területi védelmet, vagy intézkedést igénykő vizuális környezetterhelés nem ismert.

Településrendezési szempontból a környezetvédelmi konfliktusok között kiemelendők a következők:

- a közlekedés okozta zaj (és légszennyezés),
- belterületen a zöldterületek és kondicionáló zöldfelületek elszórt elhelyezkedése, összességében kis kiterjedése,
- a vízfolyások és tavak rekreációs, vagy egyéb célú hasznosítása és a természeti értékek megóvása közti érdekellentétek
- helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezések,

#### **4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra**

A műszaki infrastruktúra hálózatok fő elemei a városban kiépültek. A külső közlekedési kapcsolatokat biztosító és a várost ÉD-i, illetve KNY-i irányban átszelő főutak, illetve a vasútvonal adják meg a településszerkezet alapját. A kapcsolódó úthálózat, mely az autópályakapcsolatot, a Budapesttel való összeköttetést biztosítja, valamint a belső közlekedés szervezését ellátó települési úthálózat kiépült.

A város belső területei tehermentesítése és az átmenőforgalom kivezetése érdekében fontos fejlesztési javaslat Veresegyház DNY-i szélén egy új nyomvonalon tervezett elkerülő út megvalósítása. Ez a városon átmenő ÉD-i irányú forgalom egy részét tudja kivinni a városon kívülre és kapcsolatot teremteni az M3 autópályával. A másik úthálózati javaslat a Veresegyház – Göd összekötő út kiépítése, amely a tehermentesítés mellett az M2 gyorsforgalmi út felé is új kapcsolatot teremt. További fejlesztések, illetve új nyomvonalak

megvalósítása nem szükséges, a feladatot a nyomvonalak egyes szakaszainak adottságokhoz igazítása jelenti.

A város területén lévő mindhárom vasúti megállóhely közvetlen közelében P+R és B+R parkolók létesítésére kell helyet biztosítani.

A belső kerékpáros hálózat részben új nyomvonalakon, részben felfestéssel valósítandó meg.

Területfelhasználásban a korábbi évekhez hasonló nagyobb léptékű változást nem irányoz elő a településfejlesztési koncepció. Lakóterületek vonatkozásában a hatályos tervben már kijelölt területekhez képest visszafogottabb új területkijelöléseket irányoz elő a koncepció. Új lakóterületek a Ligetek és Csonkás városrészekben, továbbá a Vicziánteletől D-re eső területen jelölhetők ki, a meglévő lakóterületek bővítésével.

Gazdasági területek vonatkozásában a város számos kijelölt, és javarészt ténylegesen igénybe is vett területtel rendelkezik. Jelentős, az egész települést érintő területi bővítések nem kívánatosak. A további gazdasági területek kijelölésére a Kisrét utca északkeleti oldalán, a meglévő Gip terület (GE területe) folytatásában van lehetőség.

A város az elkövetkező időben a szabadidős és idegenforgalmi területek fejlesztésére fogja helyezni a hangsúlyt. A különleges és sport rekreációs területek előkészítése fontos az idegenforgalom fejlesztés vonatkozásában. A város legnagyobb rekreációs fejlesztései a Medveotthon és az Álomhegyi tó térségében tervezettek. Ezen a területen ütemezetten, akár több lépcsőben megvalósítható rekreációs terület számára kell helyet biztosítani.

A kisebb léptékű, egy-egy telket érintő egyéni változtatási igények a településrendezési eszközök keretében kezelendők.

#### **4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésre**

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák. A másik eszköze a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználatl, stb.).

Veresegyház épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az építészeti értéket képviselő épületek felújítására ösztönözné annak tulajdonosait. A ma még védhető értékek esetleges fogyatkozása miatt fontos feladat a város megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének

és módjának meghatározása. Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településképi értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település mindenkor anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A helyi művi védelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony.

Javasolt a településre vonatkozó digitális archívum létrehozása és folyamatos fejlesztése (térképek, tervek, foto dokumentáció, a telkek, út- és közműhálózat, épületállomány vonatkozásában).



## 5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

### 5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Az önkormányzat elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott és előírt eszközökkel segíti a település fejlesztését. Így mindenekelőtt ide sorolhatók a tervezett fejlesztések megvalósításának jogi (és részben fizikai, illetve pénzügyi) lehetőségét megteremtő helyi jogszabályok, a képviselőtestület által hozott rendeletek (pl. szabályozási terv, helyi építési szabályzat, vagyonrendelet, költségvetési rendelet stb.) Ezeket egészítik ki a jogszabályi kötelezettséget nem feltétlenül jelentő stratégiák, koncepciók, amelyek a társadalmi, gazdasági élet egy-egy részterületének fejlesztési irányait határozzák meg (pl. marketingstratégia, környezetvédelmi program, kulturális koncepció, sport koncepció, turizmusfejlesztési koncepció, vagyongazdálkodási terv, stb.). A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak:

- a szabályozási tevékenységek,
- településfejlesztési és -rendezési szerződések,
- ingatlangazdálkodás
- településmarketing célú tevékenységek,
- helyi kedvezmények biztosítása (magántőke mobilizálása érdekében)
- koordinációs és egyeztetési mechanizmusok kialakítása és működtetése

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulását szolgálhatja az önkormányzati vagyonnal (ingatlanokkal) történő hatékony vagyongazdálkodás. Ennek érdekében szükségessé válhat a vagyonelemek racionalizálása: a forgalomképes vagyon áttekintése és a vagyonelemek összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

Az önkormányzat adópolitikája egyrészt a tervezett önkormányzati fejlesztésekhez szükséges saját erő biztosítása miatt fontos szempont, másrészt azonban a befektetésösztönzési és vállalkozástámogatási célok megvalósításának is fontos eszköze. Ennek érdekében továbbra is fontos szempont, hogy a helyi adók rendszere legyen kiszámítható, és az ne veszélyeztesse a vállalkozások működését. A nagyobb adóbevételek természetesen az önkormányzati gazdálkodás stabilitása szempontjából kívánatos, azonban ezt semmiképpen sem új adók bevezetésével vagy a meglévők növelésével célszerű elérni. Cél, hogy az új, lehetőleg nagyobb termelő, ipari vállalkozások településre vonzása, a turizmuságazatban a jövőben termelődő bevételek, illetve a már itt lévő vállalkozások megerősítése egyre jobban járuljon hozzá az adóbevételek növekedéséhez.

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. Az ilyenfajta Önkormányzat és magánbefektetők között létrejövő megállapodások megfelelő formáját jelenti a településrendezési szerződés. A megegyezések eredményeképp a település közcélra - pl. zöldfelületek, parkolók, játszótér létesítése,

intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

A fejlesztési célok megvalósításáért felelő menedzsment szervezeti kereteit egyrészt az önkormányzat SZMSZ-ében rögzítettek szerint, az általános gyakorlatnak megfelelően a település polgármestere, képviselőtestülete és annak szakbizottságai adják, amely testületek egyben a szükséges döntési kompetenciával is rendelkeznek. A bizottságok egyben a társadalmi partnerség (nem kizárólagos) fórumai is, miután azokban nem képviselő tagok is közreműködnek, akiket a bizottság hatáskörébe tartozó kérdésekben a képviselőkkel azonos jogkörök illetnek meg. A társadalmi partnerek bekapcsolását biztosítja továbbá, hogy mind a képviselőtestület, mind a bizottságok nyilvános ülésein tanácskozási joggal vehetnek részt a különböző társadalmi szervezetek képviselői.

## 5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció tervezése számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl. jelenleg még nem ismertek a 2020 utáni időszak pályázati feltételei és kiírásai), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem, vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a településfejlesztési koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepcióban lefektetett célok sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékoltól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a koncepcionális célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.



Az eredmények áttekintése és értékelése:

A településfejlesztési koncepció átható monitoringja: a következő EU tervezési és költségvetési időszak prioritásai, pályázati lehetőségei ismeretében végezhető el. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a koncepció sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

Kétévente elvégzett monitoring: ezek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezárásával áttekinthetők az elvégzett feladatok a koncepció szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a koncepció finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomonkövetése, csakúgy mint az időközben elkészült járási, megyei, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.