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
2025. április 2-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: **Veresegyház város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a "71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztés" összefüggésében**

Előterjesztő: Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: Jovanović Dragutin kabinetvezető, főépítész

Szakmai egyeztetés: dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2023. (VII.15.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

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

Tisztelt Képviselő testület!

A 71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztésekkel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításának eljárását 2023. március 9. napján az ETÉR rendszerben indítottuk el. Az eljárás záró szakaszában az Állami Főépítész 2025. március 12. napján kiadta a záró szakmai véleményét.

Záró szakmai véleményében a tervdokumentáció szerinti településrendezési eszközök módosítását támogatta.

A módosítások érintik Veresegyház város településszerkezeti tervéről szóló, 18/2019.(III.04.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet, valamint a Szabályozási tervet és a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) (továbbiakban: HÉSZ) önkormányzati rendeletet.

A településszerkezeti tervet határozattal, a HÉSZ módosítását pedig rendeletmódosítással kell elfogadni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, határozatban fogadja el a településszerkezeti terv módosítását és döntsön a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) rendelet módosításáról.

Veresegyház, 2025. március 17.

Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:
Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Tóth Anett Ágnes
mb. pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:

dr. Kiss Béláné
jegyző

Rendeletalkotási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a ..../2025. (.... .....) önkormányzati rendeletét a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Határozati javaslat:

1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Veresegyház Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja jelen határozat mellékletét képező módosított településszerkezeti terv szöveges, valamint rajzi mellékleteit. A határozat szöveges és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.

2.) Jelen határozatban és a hozzátartozó szöveges és rajzi mellékletekben foglaltak a Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet kihirdetésétől számított 8. napon lépnek hatályba.

3.) Jelen határozat hatálybalépésével egyidejűleg a város településszerkezeti tervéről szóló 18/2019.(III.04.) Kt. határozat jelen módosítással érintett részei hatályukat vesztik.

Felelős: polgármester
Határidő: 2025.04.11.

…….../2025.(IV.2.) Kt. határozat melléklete

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a város 227/2022.(IX.7.) Kt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint fogadja el a város településszerkezeti tervéről szóló …….../2025.(IV.2.) Kt. 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-2m 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-2m 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-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 VERESEGYHÁZ VÁROS TERÜLETÉN				
Változási azonosító	***Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)***	***Terület-felhasználási változás***		
		Jele		***nagy-sága (ha)***
		meg-szűnő	***terve-zett***	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*Veresegyház Város területén tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*Lke*	*Vt*	*0,2216*
		Vt	*Lke*	*0,0111*
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*Veresegyház Város területén tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*Lke*	*KÖu*	*0,1314*
		Lke	*KÖk*	*0,4641*
		Lke	*Zkk*	*0,1303*
		Vt	*KÖu*	*0,0549*
		Gksz	*KÖu*	*0,2723*
		Gksz	*KÖk*	*0,0042*
		KJz	*KÖu*	*0,1386*
		KOkr	*KÖk*	*0,0110*
Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*Veresegyház Város területén tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*KÖu*	*Lke*	*0,0002*
		KÖk	*Lke*	*0,1455*
		KÖk	*Vt*	*0,0232*
		KÖk	*Gksz*	*0,0069*
		Zkk	*Gksz*	*0,1070*
		KÖk	*KOkr*	*0,0940*

Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*Veresegyház Város területén tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*KÖu*	*KÖk*	*0,8119*
		KÖu	*Zkk*	*1,8008*
		KÖu	*Ev*	*0,4207*
		KÖk	*KÖu*	*0,5555*
		KÖk	*Zkk*	*0,1796*
		KÖk	*Ev*	*0,0301*
		KÖk	*Eg*	*0,0880*
		KÖu	*Má*	*0,4776*
		KÖk	*Má*	*0,0153*
		KÖu	*KbT*	*0,0107*
		KÖu	*V*	*0,0022*
		KÖk	*V*	*0,0073*
		Ev	*KÖu*	*0,2760*
		Ev	*KÖk*	*0,0690*
		Ev	*Má*	*0,0097*
		Eg	*KÖk*	*0,0217*
		Má	*KÖu*	*0,7800*
		Má	*KÖk*	*0,1737*
		Zkk	*KÖu*	*0,6338*
		Zkk	*KÖk*	*0,7686*
		Zkk	*V*	*0,0547*
		Zkp	*KÖu*	*0,0532*
		V	*KÖu*	*0,0539*
		V	*KÖk*	*0,0020*
		V	*Zkk*	*0,0534*

”

2. 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	*628,9*	*627,9*	*0,2*	*628,1*
Falusias lakóterület	*22,5*	*22,5*	*0,0*	*22,5*
Településközpont terület	*95,5*	*95,5*	*0,2*	*95,7*
Intézményi terület	*30,7*	*30,7*	*0,0*	*30,7*
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	*50,1*	*49,8*	*0,1*	*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	*48,0*	*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	*18,7*	*18,7*	*0,1*	*18,8*
Közúti közlekedési terület	*157,7*	*154,2*	*2,9*	*157,1*
Kötöttpályás közlekedési terület	*21,3*	*20,1*	*2,3*	*22,4*
Zöldterület, közkert	*42,3*	*40,8*	*2,2*	*42,9*

Zöldterület, közpark	*55,9*	*55,8*	*0,0*	*55,8*
Védelmi erdőterület	*831,1*	*830,8*	*0,5*	*831,2*
Gazdasági erdőterület	*210,9*	*210,8*	*0,1*	*210,9*
Közjóléti erdőterület	*43,8*	*43,8*	*0,0*	*43,8*
Általános mezőgazdasági terület	*335,4*	*334,4*	*0,5*	*334,9*
Vízgazdálkodási terület	*69,9*	*69,8*	*0,1*	*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	*13,1*	*13,1*	*0,0*	*13,2*
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	*11,0*	*11,0*	*0,0*	*11,0*
Összesen:	***2856,2***	***2847,0***	***9,2***	***2856,2***

”

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

„A 2. 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 11. § szerint: a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése, illetve módosítása során:

a) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe van sorolva, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
b) 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 tartozik, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, az előzetes egyeztetésnél további korrekciós igény a vízügyi igazgatási szerv részéről nem merült fel;
c) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységek vannak kijelölve;

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	***Ilyen célra***	***Lehetséges területnagyság (ha)***		***Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)***	***További fejlesztési lehetőség területe (ha)***		***A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)***	***További fejlesztési lehetőség területe (ha)***	
Mezőgazdasági térségből	*nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.*	*legfeljebb:*	*144,2725*	*1,10*	*legfeljebb:*	*143,1725*	*1,6292*	*legfeljebb:*	*141,5433*

(A mezőgazdasági térségben a korábbi tervekben összesen 0,00 ha nagyságú, e tervben pedig 0,1006 ha nagyságú mezőgazdasági területkijelölés történt. Ez azt jelenti, hogy a mezőgazdasági térségben mezőgazdasági területi célra átsorolható, eredetileg rendelkezésre álló számított legalább 432,8175 ha nagyságú terület helyett a számításoknál már csak a legalább 432,7169 ha nagyságú átsorolható területet kell figyelembe venni!)

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 12. § (1) bek. szerint: ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet Veresegyház területén az 1 területen belüli területet a következő szempontok mérlegelése alapján jelöltük ki:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére a 71-es vasút nyomvonalkorrekciója érdekében Veresegyház területén az 1 területen belüli területen és csak akkor, illetve azért került sor, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, amely a tervezett (helyhez kötött) rendeltetésnek megfelelne.

A 12. § (3) bek. szerint: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – jelöltünk ki Veresegyház területén az 1 területen belüli területen. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezésére	***(ha)***	***(%)***
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	*0,21*	*100,00*
Más egyéb új beépítésre szánt terület	*0,17*	*100,00*
Új beépítésre szánt terület összesen	*0,38*	*100,00*
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	*0,01*	*5,00*
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	*0,54*	*257,14*
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	*0,01*	*5,00*
Más egyéb új beépítésre szánt terület tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	*2,16*	*1270,59*
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	*0,02*	*5,00*
Új beépítésre szánt terület összes tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	*2,70*	*710,53*

A 13. § (1) bek. szerint: borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –nem soroltunk át területet új beépítésre szánt területté Veresegyházon az érintett területen belül.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk át területet új beépítésre szánt területté Veresegyházon a település érintettségének hiányában.

Az OTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 15. § (2) bek. szerint: a településrendezési eszközökben:

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, mely Veresegyház esetén így történt meg,
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök 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 és azok térbeli rendjétől, mely Veresegyház esetén így történt meg, de erre e tervben érdemben nem is volt szükség.

A 15. § (3) bek. szerint: az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. E követelmény érvényesítésére Veresegyház esetén így került sor.
A 18. § (1) bek. szerint: 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 eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról. E vonatkozásban Veresegyház terve nem tartalmaz módosítási javaslatot.

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 25. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki - és Veresegyház tervmódosítása során ilyet nem is jelöltünk 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.

A 25. § (4) bek. szerint: 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. Veresegyház javasolt tervmódosítása ilyen szabályok alá eső, ezen követelményeknek megfelelő módosítás.
A 25. § (6) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 26. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és Veresegyház tervmódosítása során ilyet nem is jelöltünk 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.

A 26. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek 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. Veresegyház javasolt tervmódosítása ilyen szabályok alá eső, ezen követelményeknek megfelelő módosítás.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 27. § szerint: (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. Veresegyház tervmódosítása során ilyet nem jelöltünk ki.
(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. és Veresegyház tervmódosítása során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 29. § szerint: az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe 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. 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 TSZT módosítással érintett területeken belül	*0,17*	*0,02*
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen	*27,74*	*3,19*

Az OTrT honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 32. § szerint: (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Veresegyház ezzel nem érintett.
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; Veresegyház nem érintett.
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. Veresegyház nem érintett.
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Veresegyház nem érintett.

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 3. § szerint: (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. Veresegyház esetén az új erdőkijelölések helyhez kötöttsége és a tervezett nyomvonalkorrekcióval összefüggő módosítások miatt e javaslat nem volt tartható.

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 4. § szerint: (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. Ezeket már a hatályos veresegyházi terv is tartalmazza.
(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 (melyeket már a hatályos és most módosított településrendezési eszközök és a településképi rendeletek vonatkozó munkarészei is tartalmazzák)
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, A veresegyházi tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. A

veresegyházi tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
Az 5. § szerint: (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. Ezeket Veresegyház hatályos HÉSZ-e már tartalmazza 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 nem készült, mely a jogszabályi 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
		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	Kertvárosias lakóterületből vegyes terület.	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,22	0,00	0,00	0,00
	Településközpont vegyes területből kertvárosias lakóterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési terület.	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
	Kertvárosias lakóterületből kötöttpályás közlekedési terület.	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,46	0,00	0,00	0,00
	Kertvárosias lakóterületből közkerti zöldterület.	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
	Településközpont vegyes területből közúti közlekedési terület.	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből közúti közlekedési terület.	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,00	0,00

	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből kötöttpályás közlekedési terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő különleges területből közúti közlekedési terület.	*0,14*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,14*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Beépítésre szánt oktatási, rekreációs különleges területből kötöttpályás közlekedési terület.	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közúti közlekedési területből kertvárosias lakóterület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből kertvárosias lakóterület.	*0,15*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,15*	*0,00*	*0,15*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből településközpont vegyes terület.	*0,02*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,02*	*0,00*	*0,02*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,01*	*0,00*
	Közkerti zöldterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.	*0,11*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,11*	*0,00*	*0,11*	*0,00*
	Kötöttpályási közlekedési területből beépítésre szánt oktatási, rekreációs különleges terület.	*0,07*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,02*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,09*	*0,02*	*0,09*	*0,00*
	Közúti közlekedési területből kötöttpályás közlekedés terület.	*0,38*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,43*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,81*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közúti közlekedési területből közkerti zöldterület.	*1,80*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*1,80*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közúti közlekedési területből védelmi erdőterület.	*0,42*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,42*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből közúti közlekedési terület.	*0,55*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,56*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből közkerti zöldterület.	*0,18*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,18*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből védelmi erdőterület.	*0,02*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,03*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési 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*
	Közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,06*	*0,00*	*0,00*	*0,41*	*0,00*	*0,48*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből általános mezőgazdasági terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,02*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közúti közlekedési területből bépítésre nem szánt temetői különleges terület.	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közúti közlekedési területből vízgazdálkodási terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Kötöttpályás közlekedési területből vízgazdálkodási terület.	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Védelmi erdőterületből közúti közlekedési terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,15*	*0,00*	*0,00*	*0,13*	*0,00*	*0,28*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Védelmi erdőterületből kötöttpályás közlekedési terület.	*0,03*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,04*	*0,00*	*0,07*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Védelmi erdőterületből általános mezőgazdasági terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,10*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,10*	*0,00*	*0,00*	*0,00*

	Gazdasági erdőterületből kötöttpályás 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*
	Általános mezőgazdasági területből közúti közlekedési terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,78*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,78*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Általános mezőgazdasági területből kötöttpályás közlekedési terület.	*0,01*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,16*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,17*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közkerti zöldterületből közúti közlekedési terület.	*0,63*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,63*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közkerti zöldterületből kötöttpályás közlekedési terület.	*0,77*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,77*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közkerti zöldterületből vízgazdálkodási terület.	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Közparki zöldterületből közúti közlekedési terület.	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Vízgazdálkodási területből közúti közlekedési terület.	*0,03*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,02*	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Vízgazdálkodási területből kötöttpályás közlekedési terület.	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Vízgazdálkodási területből közkerti zöldterület.	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	Összesen:	***6,78***	***0,00***	***0,00***	***0,10***	***1,63***	***0,00***	***0,09***	***0,63***	***0,03***	***9,25***	***0,02***	***0,38***	***0,00***

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 38. § (1) bek. szerint: új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki - és mindegyik most végrehajtott nyomvonalkorrekcióval összefüggő veresegyházi változtatás eszerint történt Veresegyházon, 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.

A 38. § (2) bek. szerint: új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.

A 38. § (3) bek. szerint: a (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.

A 38. § (4) bek. szerint: új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. Ilyen típusú módosítás jelen módosítás során Veresegyház területén, és ilyen módon települési térségen belül történik.

A 38. § (6) bek. szerint: 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. Ilyen 5 ha-t meghaladó kiterjedésű módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.

A 39. § (1) bek. szerint: a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A 39. § (2) bek. szerint: az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 40. § (1) bek. szerint: a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A 40. § (3) bek. szerint: 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A 40. § (8) bek. szerint: az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Növekmény típusok	***Lehetsé-ges terület-nagyság (ha)***	***Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)***	***További fejlesztési lehetőség területe (ha)***		***A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)***	***További fejlesztési lehetőség területe (ha)***	
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	*26,4854*	*0,00*	*legfeljebb:*	*26,4854*	*0,02*	*legfeljebb:*	*26,4622*
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	*26,4854*	*0,67*	*legfeljebb:*	*25,8154*	*0,38*	*legfeljebb:*	*25,4386*
A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:	*0,0000*	*0,00*	*legfeljebb:*	*0,0000*	*0,00*	*legfeljebb:*	*0,0000*

<u>A módosítás összesen 12.068 m² nagyságú - később felhasználható - korábban már beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területi visszaminősítését eredményezi.</u>

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 41. § (2) bek. szerint: 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 tervezett módosítások Veresegyház területén ilyen előírt módon történt (a 412-01 jelű utat érdemben nem érinti a módosítás és a tervezett P+R parkoló is a tervezett helyen kerülnek kialakításra).

A BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 43. § (1) bek. szerint: ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki - és e tervmódosítás során ilyet Veresegyházon nem is jelöltünk 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 megyei 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. Ilyen módosítást e tervmódosítás a település esetén nem tartalmaz.

A 43. § (2) bek. szerint: 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 Ilyen módosítást e tervmódosítás a település esetén nem tartalmaz.
A 43. § (3) bek. szerint: 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. Ilyen módosítást e tervmódosítás Veresegyházon ilyen módon tartalmaz.

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 44. § (1) bek. szerint: 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. Ilyen módosítást e tervmódosítás a település esetén bem tartalmaz.
A 44. § (2) bek. szerint: 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. Ilyen módosítást e tervmódosítás a település esetén nem tartalmaz.

<u>Az MvM előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:</u>

Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett módosítási terület nem érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett 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, de a tervezett módosítások így sem lehetetlenítik el a szénhidrogén, földgáz nyersanyagvagyon távlati kitermelését.

Az MvM Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett módosítási terület nem tartozik a földtani veszélyforrás terület övezetével érintett területek közé.

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

3. PMTRT ÖSSZHANG

<u>A PMTrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:</u>

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. § szerint: 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. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 10. § szerint: 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. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

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

4. 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. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.
A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.
A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Veresegyház Város Településszerkezeti Terve.

Terület-felhasználási kategória	***Meglévő állapot (ha)***	***Tervezett állapot (ha)***			***Terület változás (ha)***	***Biológiai aktivitás érték szorzó***	***Biológiai aktivitás érték változás***
		Meglévő, megmaradó	***Tervezett***	***Összesen***			
Kisvárosias lakóterület	*1,0*	*1,0*	*0,0*	*1,0*	*0,0*	*1,2*	*0,0*
Kertvárosias lakóterület	*628,9*	*627,9*	*0,2*	*628,1*	*-0,8*	*2,7*	*-2,1*
Falusias lakóterület	*22,5*	*22,5*	*0,0*	*22,5*	*0,0*	*2,4*	*0,0*
Településközpont terület	*95,5*	*95,5*	*0,2*	*95,7*	*0,2*	*0,5*	*0,1*
Intézményi terület	*30,7*	*30,7*	*0,0*	*30,7*	*0,0*	*0,5*	*0,0*
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	*50,1*	*49,8*	*0,1*	*49,9*	*-0,2*	*0,4*	*-0,1*
Ipari gazdasági terület	*132,3*	*132,3*	*0,0*	*132,3*	*0,0*	*0,4*	*0,0*
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	*3,4*	*3,4*	*0,0*	*3,4*	*0,0*	*3,0*	*0,0*
Különleges, beépítésre szánt sport- rekreációs terület	*1,7*	*1,7*	*0,0*	*1,7*	*0,0*	*3,0*	*0,0*
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	*4,9*	*4,9*	*0,0*	*4,9*	*0,0*	*3,0*	*0,0*

Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	*48,0*	*47,8*	*0,0*	*47,8*	*-0,1*	*3,0*	*-0,4*
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	*5,3*	*5,3*	*0,0*	*5,3*	*0,0*	*3,0*	*0,0*
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	*18,7*	*18,7*	*0,1*	*18,8*	*0,1*	*3,0*	*0,2*
Közúti közlekedési terület	*157,7*	*154,2*	*3,9*	*157,1*	*-0,6*	*0,6*	*-0,3*
Kötöttpályás közlekedési terület	*21,3*	*20,1*	*2,3*	*22,4*	*1,2*	*0,6*	*0,7*
Zöldterület, közkert	*42,3*	*40,8*	*2,2*	*42,9*	*0,6*	*6,0*	*3,6*
Zöldterület, közpark	*55,9*	*55,8*	*0,0*	*55,8*	*-0,1*	*8,0*	*-0,4*
Védelmi erdőterület	*831,1*	*830,8*	*0,5*	*831,2*	*0,1*	*9,0*	*0,9*
Gazdasági erdőterület	*210,9*	*210,8*	*0,1*	*210,9*	*0,1*	*9,0*	*0,6*
Közjóléti erdőterület	*43,8*	*43,8*	*0,0*	*43,8*	*0,0*	*9,0*	*0,0*
Általános mezőgazdasági terület	*335,4*	*334,4*	*0,5*	*334,9*	*-0,5*	*3,7*	*-1,7*
Vízgazdálkodási terület	*69,9*	*69,8*	*0,1*	*69,9*	*0,0*	*6,0*	*-0,3*
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	*8,2*	*8,2*	*0,0*	*8,2*	*0,0*	*6,0*	*0,0*
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	*12,5*	*12,5*	*0,0*	*12,5*	*0,0*	*3,2*	*0,0*
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	*13,1*	*13,1*	*0,0*	*13,2*	*0,0*	*6,0*	*0,1*
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	*11,0*	*11,0*	*0,0*	*11,0*	*0,0*	*6,0*	*0,0*
Összesen:	***2856,2***	***2847,0***	***9,2***	***2856,2***	***0,0***		***0,8***

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
Kiinduló állapot és tervmódosítások utáni összesített értéke:	**123,1**
Jelen tervmódosítások utáni érték:	**0,8**
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 hatályon kívül helyezett 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontjában és 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) ……./2025.(IV.2.) Kt. határozat hatálybalépésével egyidejűleg a város településszerkezeti tervéről szóló 18/2019.(III.04.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelen módosítással érintett részei hatályukat vesztik.

Az előterjesztés mellékletei az alábbi linkre kattintással érhetők el:

http://ph.veresegyhaz.hu/drive/d/s/12htWK6p2xQJD4Vf52rPLttgR2n35T2d/n9t_HWs2xOhESN4cliZYVQVDRzhLzfDl-rrAA-RMHKAw

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 a 71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztések indokolják.

[2] 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 megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletét:

1. §

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

„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:”

2. §

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

„59/A. *A Vt-13 jelű településközpont vegyes építési övezet*

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.*”

3. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 86. § (1) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az övezet paraméterei:)
„a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
b) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
c) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0”

4. §

(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.

5. §

Hatályát veszti a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelet 86. § (1) bekezdés d) pontja.

6. §

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

„2. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-1_20250313_2_mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási tervet

a ...../2025. (.....) számú ÖK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2025. ....

.....

jegyző

Megbízó: Veresegyház Város Önkormányzata, 2112 Veresegyház, Fő út 35. (Költségviselő: FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.)

Munka megnevezése: A 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe: Szabályozási terv 4. módosítása

Rajz száma: SZT-4m/1 **Dátum:** 2025. március hó

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

Projektszám: 1362 **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

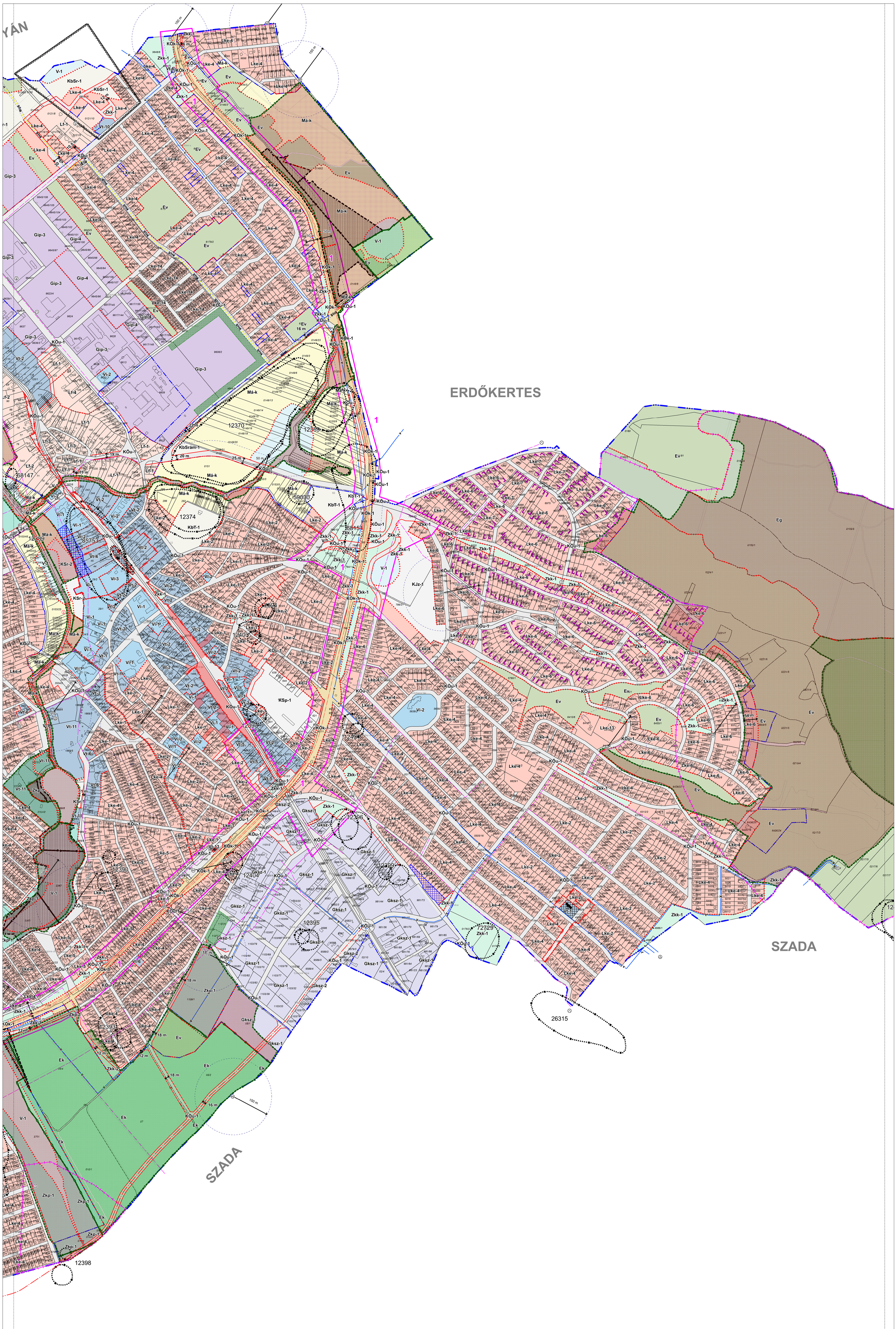
Pest Megyei Terület.- Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1.
Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

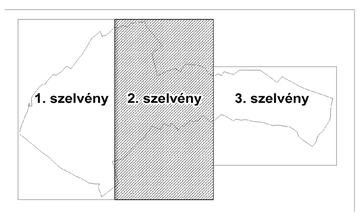
Közreműködők:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József (01-5149)
Közlekedés:	Rhorer Ádám (01-3/57)
Közművellátás:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közművellátás:	Biró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

A jelkulcs a 3. szelvényen található

„3. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-2_20250313_3_mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási tervet

a ...../2025. (.....) számú ÖK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2025. ....

.....
jegyző

Megbízó:
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35
(Költségviselő: FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.)

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:
A 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan
Veresegyház Város településszerkezeti terve,
helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe:
Szabályozási terv 4. módosítása

Közreműködők:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:		Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Zöldfelületek, környezetrendezés:		Mándi József (01-5149)
Közlekedés:		Rhorer Ádám (01-3157)
Közműellátás:		Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműellátás:		Bíró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:		Schuchmann Péter

Rajz száma:	SZT-4mv/2	**Dátum:**	2025. március hó
Méretarány, mértékléc:	M = 1:4.000	0 50 100 200 méter	
Projektszám:	1362	**Rajzkód:**	pt-2 ⅱ

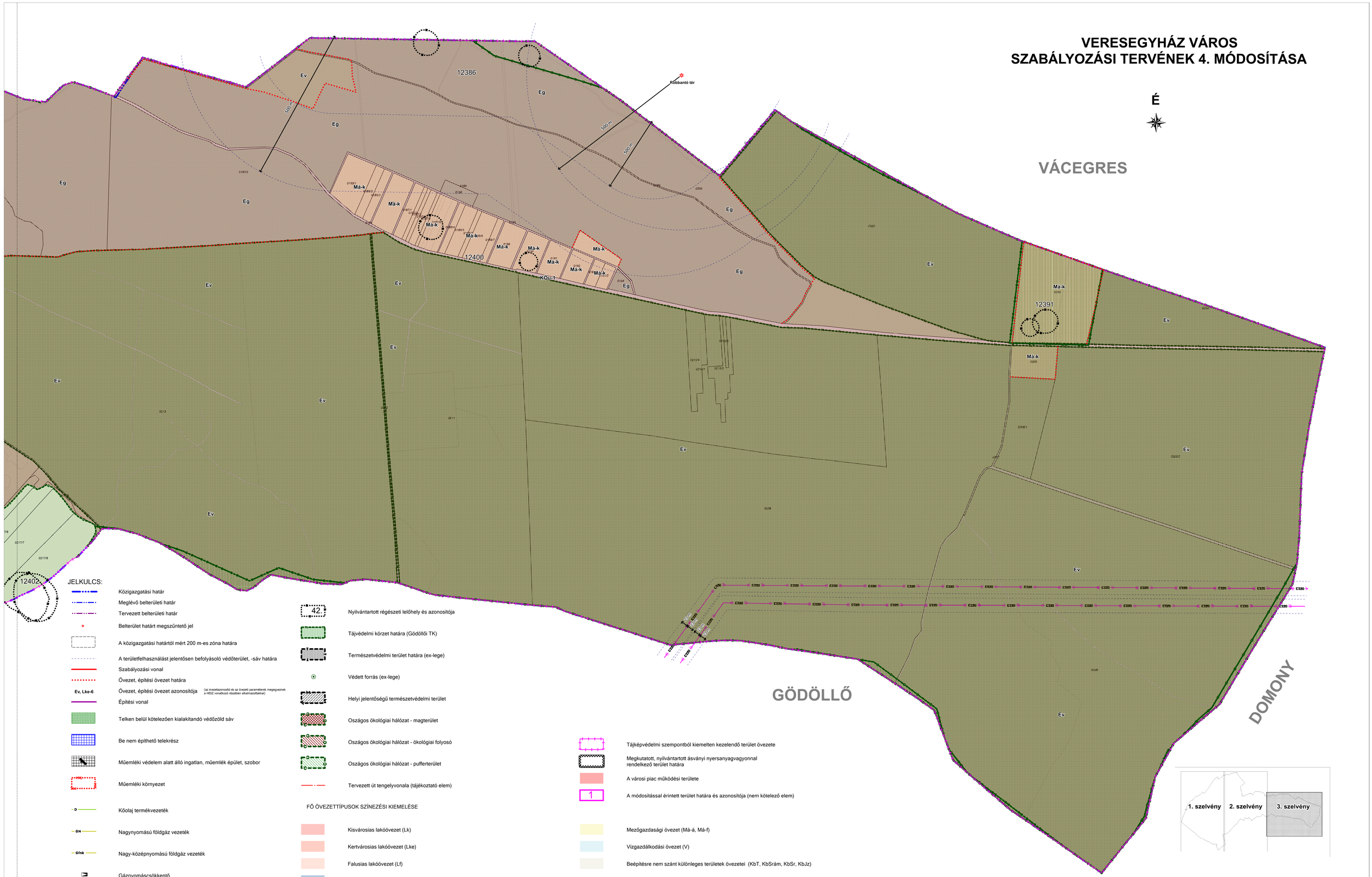
Megjegyzés: A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható!

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.

A jelkulcs a 3. szelvényen található

„4. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-3_20250313_4_mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

VERESEGYHÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 4. MÓDOSÍTÁSA



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)
- Építési vonal
- Telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv
- Be nem építhető telekrész
- Műemléki védelem alatt álló ingatlan, műemlék épület, szobor
- Műemléki környezet
- 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 telepíthetőségi helye
- 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 erdő övezet (Ek)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület határa
- A városi piac működési területe
- 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)

Hitelesítés:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási tervet

a ...../2025. ..... (.....) számú ÖK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Veresegyház, 2025. ....

.....

jegyző

Megbízó:
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35.
(Költségviselő: a PÉSTTERV Mérnöki Tervező Zrt.)

Tervező:
PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Települési-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1.
Telefon: +36 30 266 0860, +36 1 267 0508
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Munka megnevezése:
A 71-es vasúvonal korrekciójához kapcsolódóan Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása

Rajz címe:
Szabályozási terv 4. módosítása

Rajz száma: SZT-4m/3 | **Dátum:** 2025. március hó

Méretarány, mértékléc: M = 1:4.000 — 0 50 100 200 meter

Projektszám: 1362 | **Rajzkód:** pf-2.8

Megjegyzés: A tervezési alapfelvétel 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.

Közreműködők:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:		Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Zöldfelülete, környezetrendezés:		Mándi József (01-5149)
Közlekedés:		Rhorer Ádám (01-3157)
Közműellátás:		Hanczár Zsolné (01-2418)
Közműellátás:		Bíró Attila (01-2456)
Ügyvezető igazgató:		Schuchmann Péter

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A legutóbbi módosítást követően történt jogszabályváltozások miatt újraszabályozásra került a bevezető rész.

A 2. §-hoz

Az új, Vt-13 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó paramétereket határozza meg.

A 3. §-hoz

A KÖk-1 jelű kötöttpályás közlekedési és közműövezet paraméterei közül a legnagyobb szintterületi mutató törlésével újraszabályozza e rendelkezést.

A 4. §-hoz

A módosuló 2-4. mellékletekre utal.

Az 5. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 6. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …./2025.(…..) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítás társadalmi hatása alapvetően pozitív. A 71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztésekkel összefüggésben a településrendezési eszközök módosítása indokolja.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Új építési övezet kerül meghatározásra, valamint a KÖk-1 jelű kötöttpályás közlekedési és közműövezet paramétereit növeli.

3. Környezeti hatások, egészségügyi következmények:

A rendelet módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletalkotás kötelező, a jogalkotás elmaradása esetén a helyi építési szabályzat nem teljes körű.

6. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet módosításával a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.