



**VERESEGYHÁZ VÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
SZABÁLYOZÁSI TERVE FELÜLVIZSGÁLATA**

**IV. FÁZIS: ÖNKORMÁNYZATI ELFOGADÁSRA  
ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ**

**- vizsgálati és tervi alátámasztó munkarészek -**




Budapest, 2019. február



Projektszám: 1071

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

	<b>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.</b> Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 Telefon/fax: (+36-1) 2667561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	--

#### A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	 <b>Pékár Zoltán</b> településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építéskamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Településrendezés, tervlap szerkesztés, grafika:	 <b>Gertheis Máttyás</b> tervező	szakképesítés: okl. településmérnök építéskamarai névjegyzéki szám: 01-6220 tervezői jogosultság: TT
Településrendezés:	 <b>Berényi Mária EV</b> településrendezési vezető tervező	szakképesítés: okl. építésmérnök építéskamarai névjegyzéki szám: 01-0654 tervezési jogosultság: TT/1, TR
Településrendezés:	 <b>Városov Péter</b> okl. építésmérnök	szakképesítés: okl. építésmérnök építéskamarai névjegyzéki szám: 01-2320 tervezői jogosultság: E/1
Településrendezés:	 <b>Székely Nóra EV</b> településrendezési vezető tervező	szakképesítés: okl. településmérnök, térinformatikai szakmérnök építéskamarai névjegyzéki szám: 07-034 tervezési jogosultság: TT, SZTT, TR
Zöldfelületek, környezetrendezés:	 <b>Mándi József</b> vezető területrendező tervezővezető táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl. városépítési- városgazdálkodási szakmérnök építéskamarai névjegyzéki szám: 01-5149 tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR
Közlekedés:	 <b>Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)</b> műszaki igazgató	szakképesítés: okl. építőmérnök, okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157 tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Közműellátás:	 <b>Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)</b> vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
	 <b>Bíró Attila (KÉSZ Kft.)</b> vezetőtervező	szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező
Előkészítő szerkesztések Ügyvezető igazgató:	digitális <b>Dental Sped Way Kft.</b>	 <b>Schuchmann Péter</b>

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása  
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.  
Budapest, 2019. február



## TARTALOMJEGYZÉK:

BEVEZETÉS .....	8
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	9
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK .....	9
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	9
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok .....	9
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	10
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	11
1.3.1. OTrT .....	12
1.3.2. BATrT .....	19
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai .....	26
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	26
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai .....	26
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	27
1.5.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések .....	27
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	32
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	32
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek .....	32
1.7. A település társadalma .....	32
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség .....	32
1.11. A táji és természeti adottságok vizsgálata.....	38
1.11.1. Természeti adottságok.....	38
1.11.2. Tájhasználat, tájszerkezet.....	38
1.11.2.1. Táj történeti vizsgálat.....	38
1.11.2.2. Tájhasználat értékelése.....	38
1.11.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	39
1.11.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek .....	39
1.11.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék .....	39
1.11.3.3. Ökológiai hálózat .....	40
1.11.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése .....	40
1.12. Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	40
1.12.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei.....	40
1.12.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek .....	40
1.12.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése .....	41
1.12.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái .....	41
1.13. Az épített környezet vizsgálata .....	41
1.13.1. Területfelhasználás vizsgálata .....	41
1.13.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata.....	41
1.13.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a	



minőségi osztályok .....	43
1.13.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek .....	44
1.13.1.3.1. Lakóterületek, lakásállomány .....	44
1.13.1.3.2. Vegyes területek .....	48
1.13.1.3.3. Gazdasági területek .....	48
1.13.1.3.4. Beépítésre szánt különleges területek .....	49
1.13.1.3.5. Közlekedési területek .....	49
1.13.1.3.6. Zöldterületek .....	49
1.13.1.3.7. Erdőterületek .....	49
1.13.1.3.8. Mezőgazdasági területek .....	50
1.13.1.3.9. Vízgazdálkodási területek .....	50
1.13.1.3.10. Természetközeli területek .....	50
1.13.1.3.11. Beépítésre nem szánt különleges területek .....	50
1.13.1.4. Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok vizsgálata .....	50
1.13.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek .....	51
1.13.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület .....	51
1.13.2. A telekstruktúra vizsgálata .....	51
1.13.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat .....	51
1.13.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat .....	53
1.13.3. Önkormányzati tulajdon kataszter .....	54
1.13.4. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése .....	54
1.13.5. Az építmények vizsgálata .....	55
1.13.5.1. Funkció, kapacitás .....	55
1.13.5.2. Beépítési jellemzők .....	55
1.13.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom .....	57
1.13.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok .....	57
1.13.6. Az épített környezet értékei .....	58
1.14. Közlekedés .....	59
1.14.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	59
1.14.2. Közúti közlekedés .....	60
1.14.2.1. Országos közutak .....	60
1.14.2.2. Települési úthálózat .....	60
1.14.3. Közösségi közlekedés .....	61
1.14.3.1. Közúti közösségi közlekedés .....	61
1.14.3.2. Köttötpályás közösségi közlekedés .....	61
1.14.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	61
1.14.5. Parkolás .....	61
1.15. Közművesítés .....	61
1.15.1. Víziközművek .....	62
1.15.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás .....	62
1.15.1.2. Szennyvízelvezetés .....	63
1.15.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés .....	64
1.15.2. Energiaközművek .....	64
1.15.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás .....	64



1.15.2.1.1. Villamosenergia, közvilágítás .....	64
1.15.2.1.2. Földgázellátás .....	65
1.15.2.1.3 Távhőellátás .....	66
1.15.2.1.4 Egyéb energiaellátás .....	66
1.15.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei .....	66
1.15.2.2.1. Szélenergia .....	66
1.15.2.2.2. Napenergia .....	67
1.15.2.2.3. Vízenergia .....	68
1.15.2.2.4. Biomassza-biogáz .....	68
1.15.2.2.5. Geotermikus energia .....	68
1.15.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése .....	69
1.15.3. Elektronikus hírközlés .....	69
1.15.3.1. Vezetékes hírközlés .....	69
1.15.3.2. Vezeték nélküli hírközlés .....	70
1.15.4. A közmű kiszolgálás, a közművesítettség fennálló konfliktusai .....	70
1.16. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) .....	73
1.16.1. Talaj .....	73
1.16.2. Felszíni és a felszín alatti vizek .....	74
1.16.3. Levegőtisztaság és védelme .....	75
1.16.4. Zaj- és rezgésterhelés .....	76
1.16.5. Sugárzás védelem .....	77
1.16.6. Hulladékkezelés .....	77
1.16.7. Vizuális környezetterhelés .....	78
1.16.8. Árvízvédelem .....	78
1.16.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák .....	78
1.17. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők) ..	78
1.17.1. Építésföldtani korlátok .....	78
1.17.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei .....	78
1.17.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek .....	78
1.17.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei .....	78
1.17.2. Vízrajzi veszélyeztetettség .....	78
1.17.2.1. Árvízveszélyes területek .....	79
1.17.2.2. Belvízveszélyes területek .....	79
1.17.2.3. Mély fekvésű területek .....	79
1.17.2.4. Árvíz és belvízvédelem .....	79
1.17.3. Egyéb .....	79
1.17.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás) .....	79
1.17.3.2. Mélységi, magassági korlátozások .....	79
1.17.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások .....	79
1.18. Ásványi nyersanyag lelőhely .....	80
1.19. Városi klíma .....	80
2. HELYZETILEMZŐ MUNKARÉSZ .....	81
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése .....	81



3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	82
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	82
3.1.1. A folyamatok értékelése	82
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	82
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	82
3.2. Probléma és értéktérkép	82
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	83
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	83
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	83
3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	83
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	83
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	83
1.1. Településrendezési javaslatok	83
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	83
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	83
1.1.1.1.1. Lakóterületek, lakásállomány	83
1.1.1.1.2. Vegyes területek	85
1.1.1.1.3. Gazdasági területek	85
1.1.1.1.4. Beépítésre szánt különleges területek	85
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	86
1.1.1.2.2. Zöldterületek	86
1.1.1.2.3. Erdőterületek	86
1.1.1.2.4. Mezőgazdasági területek	86
1.1.1.2.5. Vízgazdálkodási területek	87
1.1.1.2.6. Természetközeli területek	87
1.1.1.2.7. Különleges beépítésre nem szánt területek	87
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	87
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	87
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	88
1.2.1. A változások bemutatása	88
1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása	88
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása	90
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása	91
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	94
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	94
1.2.4. A változásoknak a hatályos településképi arculati kézikönyvvel valamint a településképi rendelettel való összhangjának bemutatása	95
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	96
2.1. Tájrendezési javaslatok	96
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	96



2.1.2. Természetvédelmi javaslatok .....	96
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok .....	96
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása .....	96
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	96
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai .....	96
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása .....	97
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok .....	97
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	98
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok .....	99
3.2. Közúti közlekedés .....	99
3.2.1. Országos közutak .....	99
3.2.2. Települési utak .....	99
3.3. Közösségi közlekedés .....	100
3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	100
3.5. Parkolás .....	100
4. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK .....	100
4.1. Vízellátás .....	101
4.2. Szennyvízelvezetés .....	102
4.3. Csapadékvíz-elvezetés .....	102
4.4. Energiaellátás .....	103
4.4.1. Villamosenergia ellátás .....	103
4.4.2. Földgázellátás .....	103
4.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség .....	104
4.5. Elektronikus hírközlés .....	104
4.5.1. Vezetéke hírközlés .....	104
4.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....	105
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK .....	105
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	105
8. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK .....	106
8.1. Népességprognózis .....	106
8.2. A közigazgatási méretezése .....	107
8.3. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekelt véleményeinek összefoglalója .....	108
8.4. Környezeti értékelés .....	110
8.5. Területi hatásvizsgálat .....	110
8.6. Állattartó építmények szabályozásának szükségessége .....	111
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK .....	112
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK .....	116

**TERVLAP JEGYZÉK:**

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
Vizsgálatok:		
AT	Alaptérkép a módosítással érintett területek jelölésével	m=1:20.000
TSZV	Településszerkezeti vizsgálat (jogi állapot vizsgálata)	m=1:10.000
PET	Probléma és értéktérkép	m=1:20.000
K-K	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Korlátozó közműadottságok	m=1:10.000
Tervjavaslatok:		
KF-E	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés	m=1:10.000
KF-V	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: Víziközművek	m=1:10.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretarányoknak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2019. február





# BEVEZETÉS

## SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresegyház Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálatát, a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2015. első negyedévében kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult 2015. márciusában. (A munka vizsgálati részei legnagyobb részben a 2015 év elején elérhető adatok alapján készültek el!)

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

A tervezési feladat a hatályos településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: TFK) összhangban a településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) felülvizsgálatának elkészítése volt. Ezzel összhangban a terv elkészítésének elsődleges célja az volt, hogy a 2013-ban jóváhagyott módosítás nélkül jelenleg is hatályos terv a megváltozott önkormányzati igényeknek és a 2013. január 1-e után hatályos jogszabályoknak megfelelően átfogó korszerűsítésre, a módosított jogszabályi jelkulcsnak megfelelően átszerkesztésre kerüljön, továbbá az időközben felmerült tervmódosítási elképzelések is beillesztésre kerüljenek, ennek révén pedig létrejöjjön egy új, korszerű tervanyag.

## EGYÉB ELVÉGZENDŐ FELADATOK, TERVEK, TANULMÁNYOK

E dokumentációval párhuzamosan a következő feladatokat kellett nekünk elvégeznünk:

- Környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének eldöntéséhez szükséges előkészítésben, levelezésben való tervezői közreműködés.
- Környezeti vizsgálat és értékelés elkészítése.

Az anyag elkészítéséhez az önkormányzat szolgáltatta az alábbi munkarészeket:

- Tervezési alaptérképi adatok.
- Örökségvédelmi hatástanulmány.

## TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

Munkafázis és részdokumentáció megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: Munkaközi egyeztetési dokumentáció	2018. április
II. fázis: Véleményezési dokumentáció	2018. július - szeptember
III. fázis: Végső szakmai véleményezési dokumentáció	2018. december
IV. fázis: Jóváhagyást előkészítő dokumentáció	2019. február
V. fázis: Véglegesített dokumentáció	később készül el

A teljes tervanyag méretkorlátozási, kezelhetőségi okokból három külön kötetben készült el. Külön kötetbe kerültek az alátámasztó (vizsgálati és tervi) munkarészek, a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt.

## TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint:

*„3/A. § (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.*

*(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

*(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a*



településrendezési eszközöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

3/C. § Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A fentiekkel összhangban tehát a 2013-ban jóváhagyott és 2015-ben történt egyszeri módosítás után jelenleg is hatályos TSZT, HÉSZ és SZT friss, komplex dokumentációként készült el, és a tervezett módosítások e komplex dokumentáció kisebb részét és többnyire azt is csak részlegesen érintik. Ezzel és a fentiekkel összefüggésben kiemeljük, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség, és a terviratok között mellékelt önkormányzati főépítész nyilatkozat alapján csak azokat a korábbi tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen. Az előbbiek miatt az e dokumentációban alkalmazott, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott fejezetszámok is értelemszerűen megváltoztak. E tervdokumentáció tehát a fenti főépítész nyilatkozattal összhangban lévő módon a szükséges egyszerűsítésekkel, fejezet-összevonásokkal készült el!

A fenti rövidítés miatt a dokumentációban 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott fejezetszámok is értelemszerűen megváltoztak.

## VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

#### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

##### 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Veresegyház városi rangú, több mint 18.000 fő lélekszámú település. A város Pest megyében a Budapesti Agglomeráció ÉK-i külső részén helyezkedik el. Budapesttől közúton mintegy 30 km-re ÉNy-i irányban található, mintegy 30-40 percen belül érhető el. A település a Gödöllői Járás részeként Gödöllő és Vác között, Gödöllőhöz közelebb található.

Veresegyházzal a következő települések igazgatási területei határosak közvetlenül: Mogyoród, Csomád, Órbottyán, Erdőkertes, Vácegres, Domony, Gödöllő és Szada. Ezek közül burkolt közúton közvetlenül megközelíthető Csomád, Órbottyán, Erdőkertes és Szada.

A település közlekedési kapcsolatait részletesen a közlekedési fejezetek tárgyalják. Ezzel összefüggésben kiemelt közlekedési kapcsolati jelentőséggel bír:

- A 2102., a 2104. és a 21311. j. utak.
- A 71-es Budapest-Vác vasútvonal.

A település közintézményi ellátottságát önálló fejezet értékeli részletesen. Megállapítható azonban, hogy a Város saját alapfokú szolgáltatásain túl közép, és felsőfokú intézményellátás szempontjából egyértelműen a környező közeli fontosabb városokhoz (Budapest, Gödöllő, Vác) kötődik..

#### Budapesti kapcsolatok

Mint budapesti agglomerációs településen, Veresegyházon is egyre erősödően érezhetőek az agglomerációs hatások. A település részére Budapest biztosítja a felsőfokú ellátás (pl. kórházak, egyetemek, színházak stb.) döntő részét, de a középfokú ellátásban (pl. középiskolák) is jelentős szolgáltatásokat nyújt Veresegyháznak. A települési munkaerő felesleg foglalkoztatását is jelentős mértékben a főváros biztosítja (ingázás). Veresegyház a fővárosi népesség egyre kedveltebb



kitelepülési célterületévé válik. A Veresegyházi népességnövekedés legfőbb forrása a budapesti népességkiáramlás. A kitelepülők egy része azonban megtartja budapesti munkahelyét, így a lakosság ezen része csak lakik Veresegyházon, és esetleg az alapfokú közintézményi szolgáltatásokat is Budapesten veszi igénybe. A termálstrand, a horgásztavak, az állatmenhelyek feltehetően a rekreáció igényével fellépő budapesti népesség egy része számára is kedvelt célterületté teszi a települést. Az életszínvonal várható emelkedésével bizonyosan számítani lehet az őslakos népesség Budapest irányába fellépő igényeinek emelkedésével is.

### **Megyén belüli, járáson belüli és szomszédos településekkel való kapcsolatok**

A város korábbi és mostani járásközpontjával való hagyományos kapcsolatai hosszútávon is megmaradnak, mivel meglehetősen közel fekszik a két település egymáshoz. Veresegyház lakosságának és szervezeteinek hivatalos ügyei döntő részét a járásközpont, Gödöllő intézi. Itt találhatóak a főbb középfokú közintézmények, például az építési hatóság, és földhivatal is. Gödöllő munkahelyteremtő, igazgatási és egyéb intézményi jellegű szolgáltatásait távlatilag is igénybe fogja venni a veresegyházi lakosság. Feltehetően azonban a viszonyosság elve alapján a gödöllői népesség számára is elérhetőek lesznek Veresegyház kistérségi jellegű szolgáltatásai. Az alapfokú és egyre inkább a középfokú intézmények vonatkozásában is Veresegyház fokozatosan leválik Gödöllőről.

A kistérségi kapcsolatok állnak a legnagyobb fejlődési lehetőség előtt. Veresegyház a múltban és a jelenben is törekedett a szomszédos településekkel való minél jobb és szorosabb együttműködés megvalósítására. Helyzetéből, településfejlesztési elhatározásaiból fakadóan kistérségi centrum helyzetű település vált Veresegyházból. Jelenleg is működő szadai, erdőkertesi, örbottyáni és csomádi kapcsolatai mellé egyre inkább reális lehetőségként megjelenik a mogoródi kapcsolódás esélye is. A város meglévő és tervezett intézményei a saját népességén kívül az előbb felsorolt települések lakói számára lesznek a legkönnyebben elérhetőek. A várost kistérségi kereskedelmi-szolgáltató és környezetbarát ipari gazdasági központi szerepkörre predesztinálja település-földrajzi adottságai és a körvonalaázódó településfejlesztési elképzelések is. A város meglévő és kiépítendő középfokú intézményhálózati elemei alternatívát nyújthatnak a kistérség településeinek a gödöllői, váci és budapesti hasonló kategóriájú intézményekkel szemben.

### **Igazgatási területen belüli kapcsolatok:**

A település jelentős része gyakorlatilag kompakt egységet alkot, bár a település kiterjedése miatt vannak a városközponttól távolabbi városrészei is Veresegyháznak. A hagyományos városközpont vonzó hatást gyakorol a belterület szélei mentén elhelyezkedő településrészekre (pl. Laposok, Ivacsok, Tópart, Táborhely, Csonkás, Ligetek, Revetek, Vicián telep, Hegyek, Harmatok, Széchenyi domb és Öreg hegy).

## **1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata**

### **ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

Az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTFK) településre vonatkozó megállapításai vizsgálata során először rögzítenünk kell, hogy a 2014-ben módosult Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTRT) a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott koncepcióra épül. Az OTFK-ban megfogalmazott elvek egyrészt az OTRT-ben, másrészt a megyei területfejlesztési koncepción keresztül érvényesülnek, emiatt a tervi megoldások OTFK-val való összhangjának önálló vizsgálata nem szükséges. Elégséges az OTRT-vel és a megyei területfejlesztési koncepcióval való összhang igazolása.

### **PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

A Pest megyei Területfejlesztési Koncepció a Gödöllővel közös kutatás-fejlesztés-innovációs zónán kívül nem tartalmaz nevesítve egyéb meghatározottan Veresegyházra vonatkozó különleges területi, vagy egyéb megállapítást. A koncepció társadalmi, gazdasági, fenntarthatósági célkitűzéseinek általános megállapításai ugyan természetesen érvényesek Veresegyházra is, de ezek vagy nem érintik közvetlenül a településrendezési tervezési feladatokat, vagy pedig a rendezési tervben rögzített módosítások érdemben nem befolyásolják ezek megvalósulását. Így a most elkészült terv Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójával való összhangja, a koncepció stratégiai fejlesztési céljaival való összhangja érvényesül.



### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- A 2003. évi (többször módosult) XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTrT),
- A 2005. évi LXIV. (2011-ben módosított) törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BATrT).

Mivel kiemelt térségi terv, azaz a BATrT érinti a települést, így az 5/2012 (V.10.) PM Kgy. sz. rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve nem képezi vizsgálat tárgyát.

A mostani tervek készítése során a települést érintő területrendezési tervek, jogszabályok kötelező elemeit, és előírásait be kell tartani.

A dokumentáció összeállításánál az OTTrT és a BATrT térségi övezeteinek lehatárolásához szükséges adatszolgáltatások megtörténtét, vagy meg nem történtét, továbbá a megküldött adatok felhasználását a következő táblázat foglalja össze:

Térségi övezet	Adatszolgáltatásra kötelezett szervezet	Adatszolgáltatás értékelése
Magterület	DINPI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Ökológiai folyosó		
Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	FÖMI	Adatszolgáltatása alapján Veresegyház nem érintett az övezettel.
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	FÖMI	Adatszolgáltatása alapján Veresegyház nem érintett az övezettel.
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	NÉBIH	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	FÖMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	DINPI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	Forster Központ	Adatszolgáltatásban az övezeti érintettségre nem tér ki. Ezért úgy tekintjük, hogy az övezet nem érinti a települést.
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	KDVIK, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	KDVIK, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatásban az övezeti érintettségre nem tér ki. Ezért úgy tekintjük, hogy az övezet nem érinti a települést.
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	KDVIK, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatásban az övezeti érintettségre nem tér ki. Ezért úgy tekintjük, hogy az övezet nem érinti a települést.
Földtani veszélyforrás területének övezete	PMKH Bányászati Osztály	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	HM	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.



Honvédelmi terület övezete	HM	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Szőlő és gyümölcskataszter	NÉBIH és FÖMI	Csak a gyümölcskataszter adatait adta meg, a szőlőkataszteri adatokat nem biztosította díjmentesen. A nyilvántartás szerint Veresegyház területén több, a gyümölcs- és szőlőkataszterben szereplő ingatlan is található. A megküldött adatszolgáltatás alapján azonban megállapítható, hogy a központi nyilvántartás jelentős pontosításra szorul (hrs hibák, valós használati eltérések!).

### 1.3.1. OTrT

Az OTrT Veresegyházra vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.



Az OTrT 2. sz. mellékletének rajzi megállapításai a következők:

- A város K-i oldalán halad az új főút.
- A városon áthaladó vasútvonal az egyéb országos törzshálózati vasútvonal jelölést kapta.
- A várost érintik a 220 kv-os átviteli hálózat távvezeték elemei és a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték.
- A város területének települési térségen kívüli része erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vegyes terület-felhasználású és vízgazdálkodási térségbe tartozik.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

„6. § (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákban belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.”

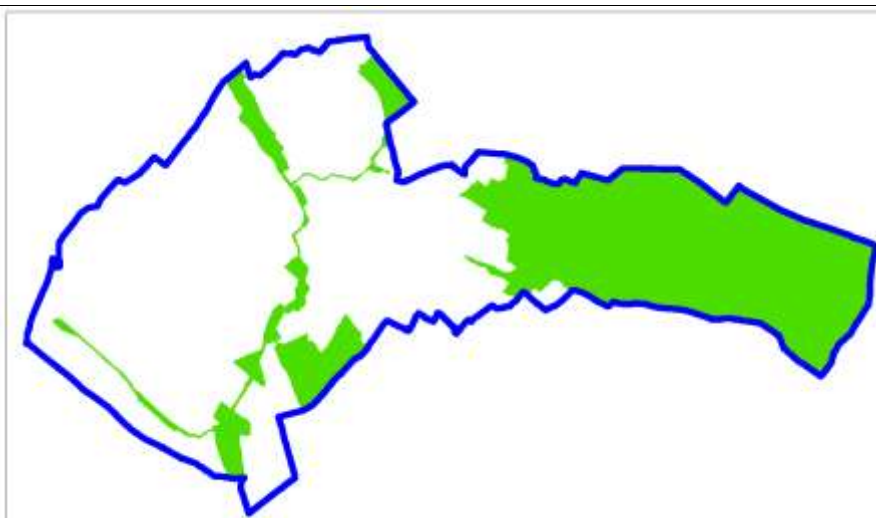
Az OTrT országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szabályai:

„6. § (6) A településrendezési eszközök készítése során



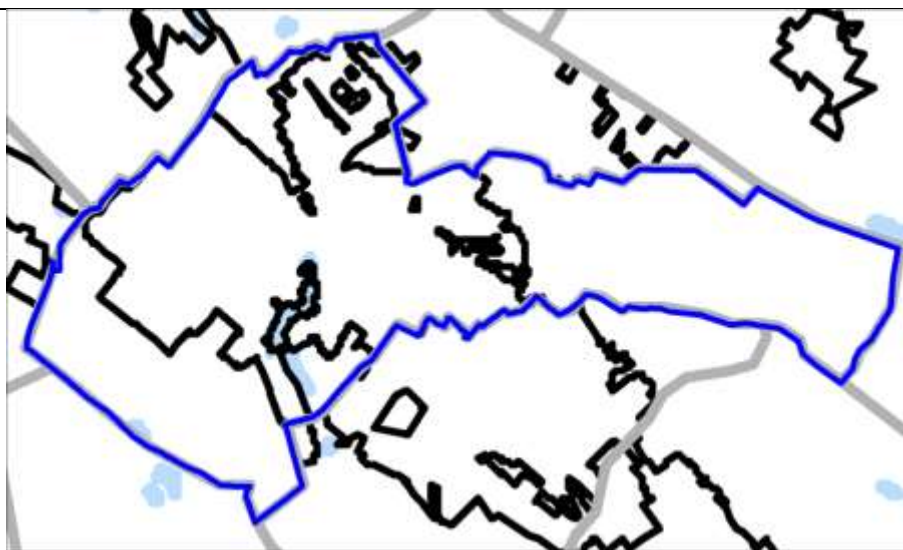
- a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.
- (7) Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét."

**3/1.sz. melléklet:  
Országos ökológiai  
hálózat övezete:**



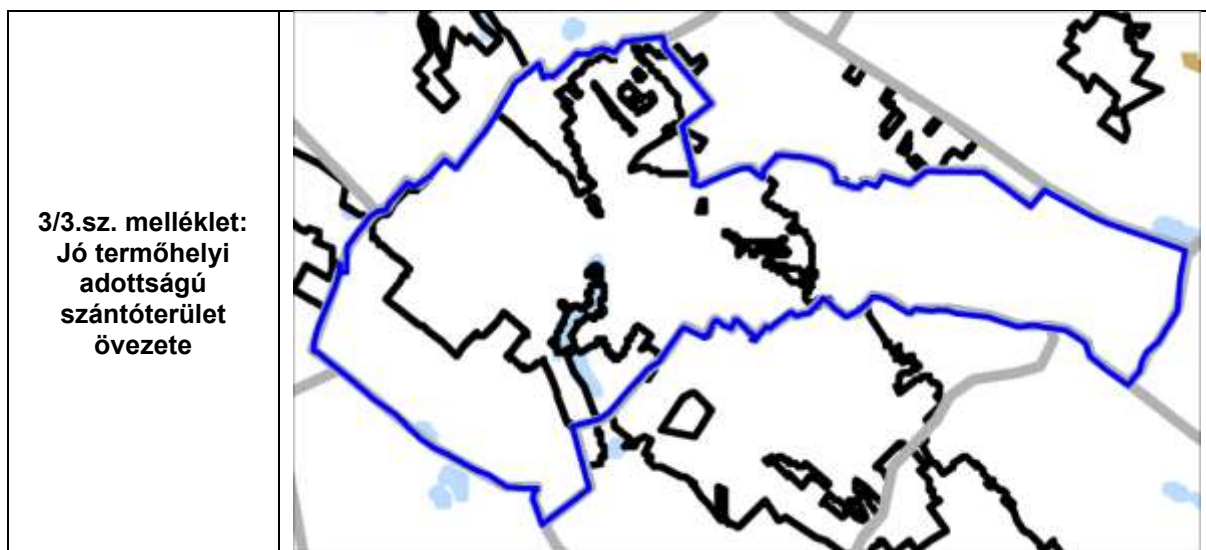
Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek az ökológiai hálózat övezetével.

**3/2.sz. melléklet:  
Kiváló termőhelyi  
adottságú  
szántóterület  
övezete**

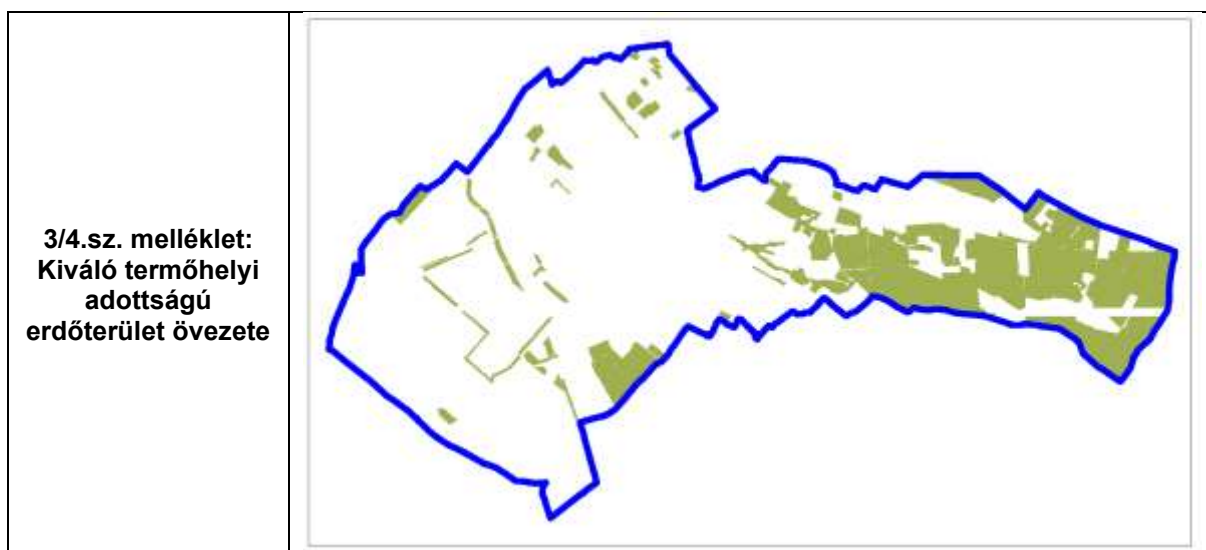


Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.





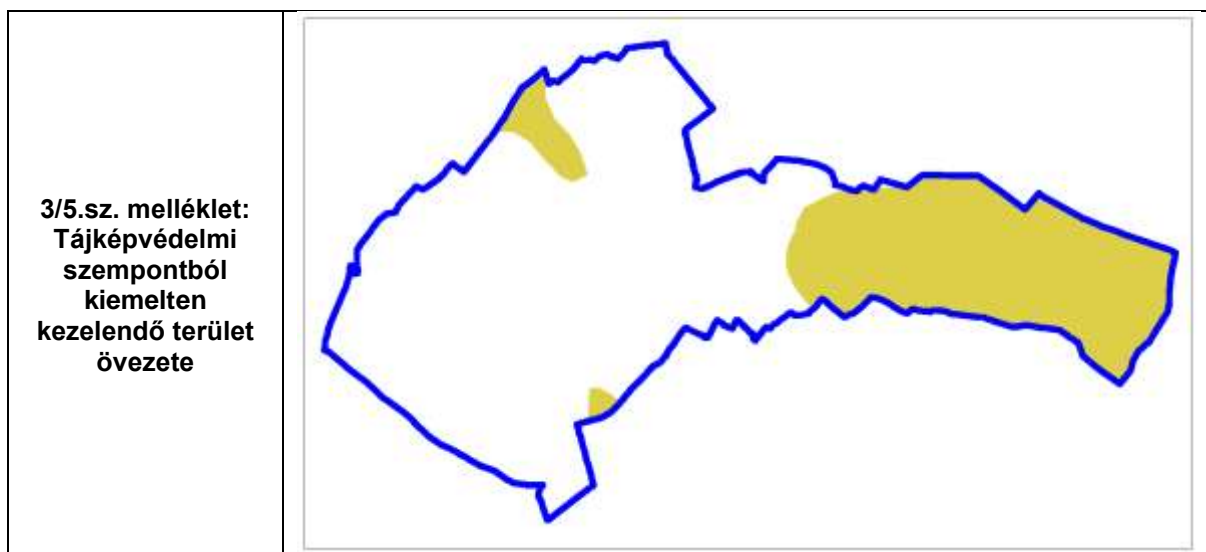
Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírások:

„14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

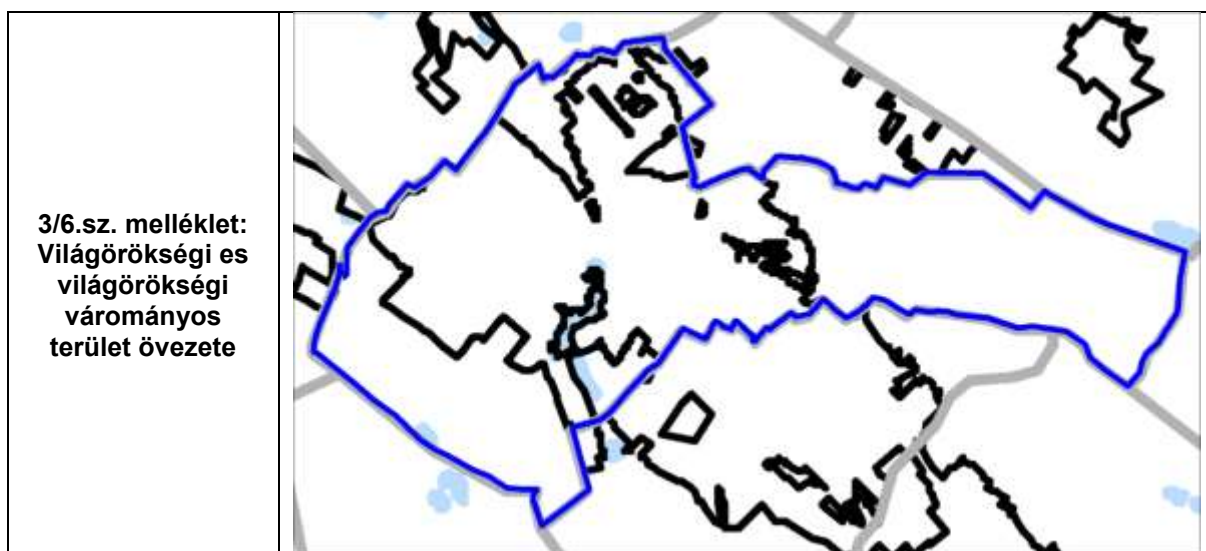
(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

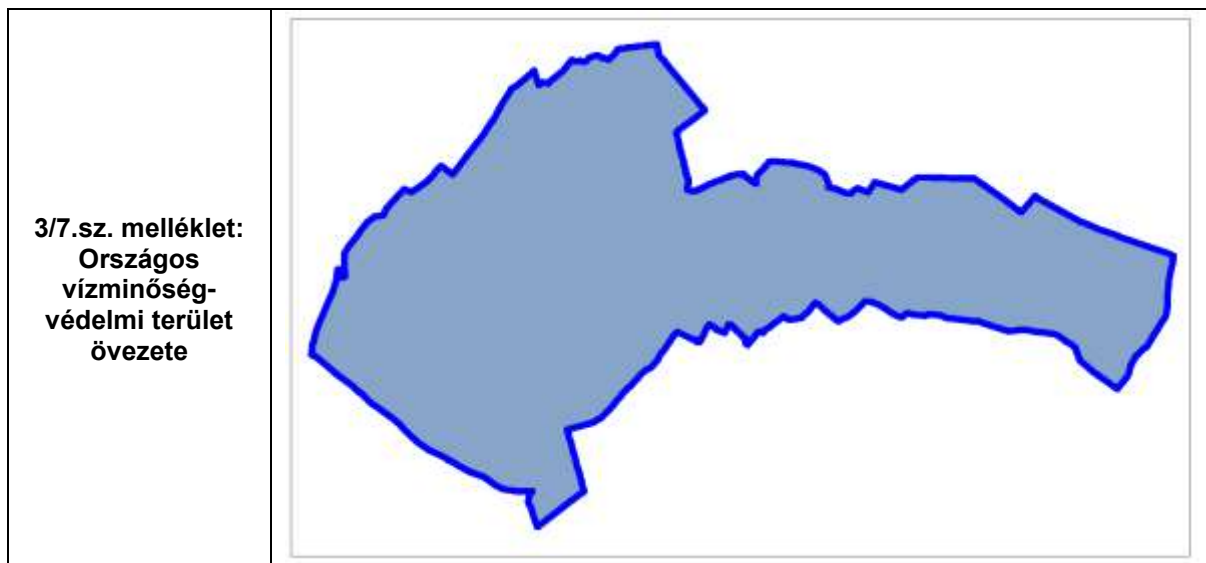
(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett a világörökségi es világörökségi várományos terület övezetével.

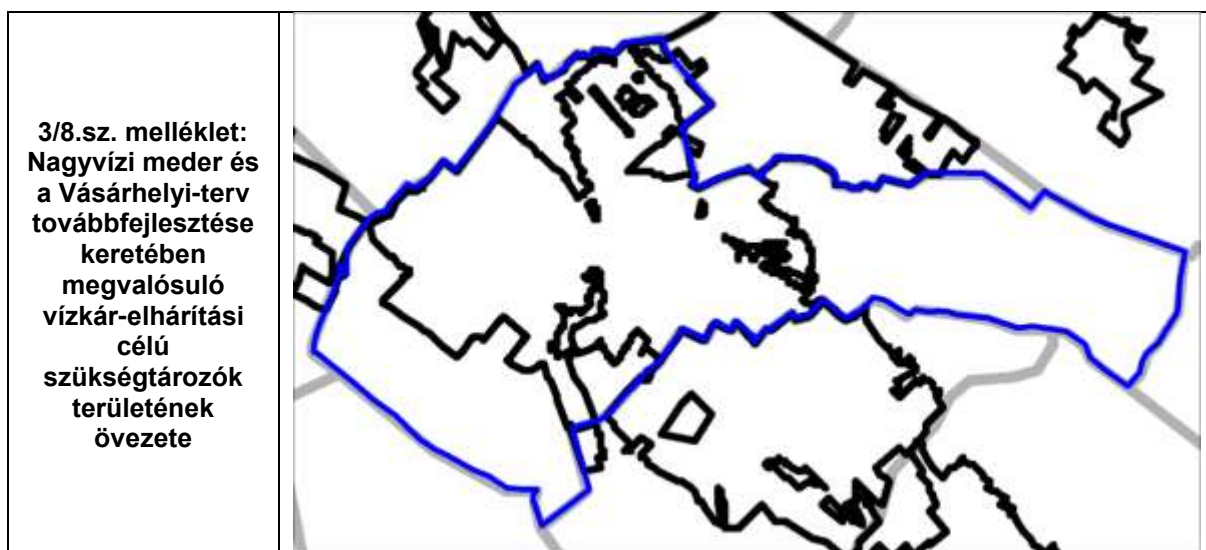




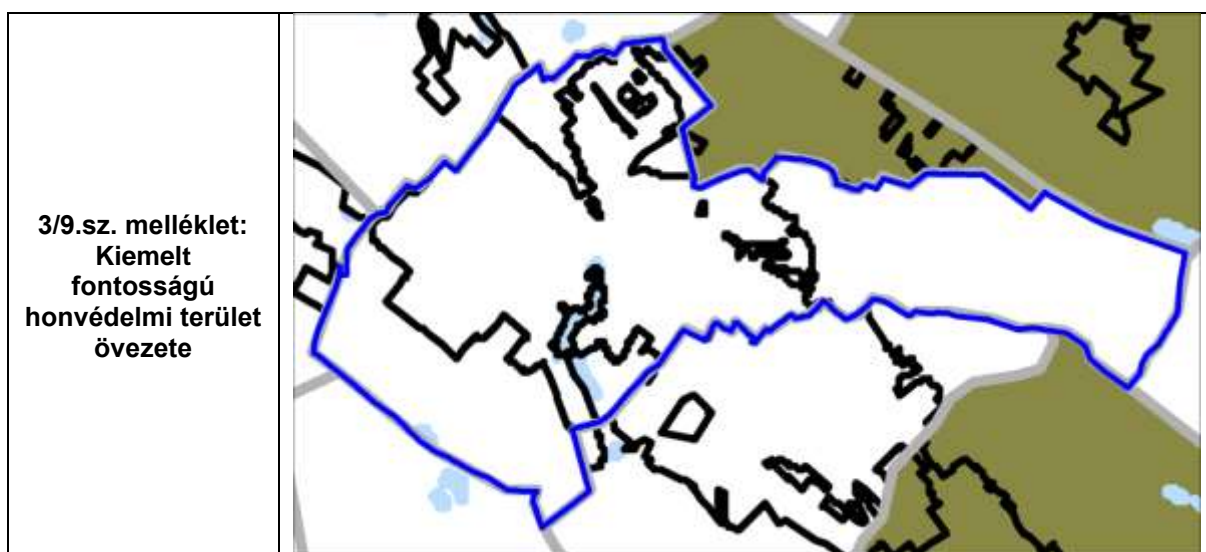
Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település teljes területe érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezete övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”



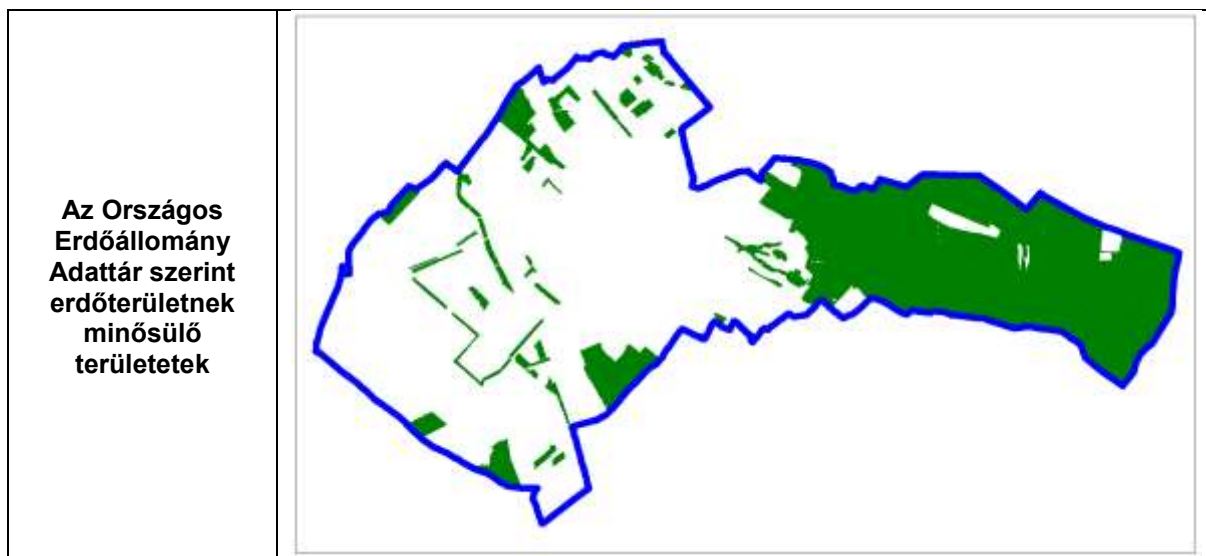
Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltározók területének övezetével.



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetével.

A fenti rajzi érintettségek vizsgálatán túlmenően a tervezés során vizsgálni kell majd az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített szöveges követelmény érvényesülését is. Ennek szövege a következő:

„7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

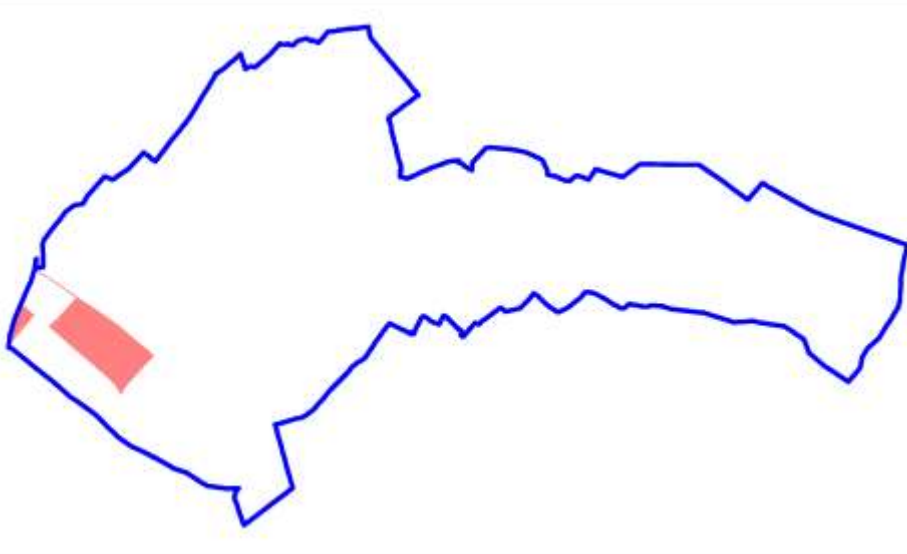


Ez alapján, Veresegyházon az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága 938,9990 ha, melynek legalább 95%-a (, azaz 892,0491 ha) a tervezés során csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható.

A fenti rajzi érintettségek vizsgálatán túlmenően a tervezés során vizsgálni kell majd az OTrT 8.§-ban rögzített szöveges követelmények érvényesülését is. Ennek szövege a következő:

8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.  
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.



<p><b>A szőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területei</b></p>	
<p><b>Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter szerint jelenleg is beazonosítható érintett területek</b></p>	

Ez alapján, Veresegyház területén a szőlő termőhelyi kataszter és az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter szerint jelenleg is nyilvántartott területek találhatóak, bár a nyilvántartás a valós hrsz-ek korszerűsítésének hiányában és valós földhasználati eltérések miatt nyilvánvalóan pontatlan.

Az OTrT előírásait Veresegyház területén alapvetően a BATrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-es OTrT és a - még az új OTrT alapján nem módosított, hatályos - BATrT között átmenetileg eltérés van. Ezért a 2014-es OTrT előírásainak való megfelelést és a BATrT-nek való megfelelést is vizsgálni kell majd.

Az OTrT és a BATrT közötti eltérést a 2014-es OTrT 31/B.§-a alapján az alábbiak szerint kell majd figyelembe venni:

- „31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:
- a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1–11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,
  - c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül
  - ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
  - cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,
  - e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,
  - f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,
  - g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,
  - h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat



az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,  
k) a BATrT.-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az MTv.-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATrT. kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,  
l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni."

### 1.3.2. BATrT

A tervezés során az OTrT-n túlmenően a BATrT előírásait is figyelembe kell venni.

A BATrT Veresegyházra vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

A konkrét BATrT betartandó szabályok ismertetését megelőzően kiemeljük, hogy a MTv. (Az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény) az alábbi kiemelt térségi övezeteket megszüntette, vagy felülírta, így a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál ezeket már nem kell alkalmazni:

- 3.4. sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3.5. sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3.6. sz. melléklet: Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- 3.7. sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.8. sz. melléklet: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.9. sz. melléklet: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- 3.10. sz. melléklet: Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- 3.11. sz. melléklet: Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3.12. sz. melléklet: Történeti települési terület övezete
- 3.13. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.14. sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
- 3.15. sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.16. sz. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.17. sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 3.19. sz. melléklet: Vízéróziónak kitett terület övezete
- 3.20. sz. melléklet: Széleróziónak kitett terület övezete

A BATrT 1/3. számú szöveges mellékletének Veresegyházra vonatkozó része:

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	1275,05	44,60
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	10,18	0,36
Magas zöldfelületi arányú települési térség	41,26	1,44
Erdőgazdálkodási térség	1168,19	40,87
Mezőgazdasági térség	301,17	10,54
Építmények által igénybe vett térség	3,97	0,14
Vízgazdálkodási térség	58,81	2,06
<b>Összesen:</b>	<b>2858,63</b>	<b>100,00</b>

A THV-ben rögzített módosított táblázat és adatai

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	1275,05	44,60
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	10,18	0,36
Magas zöldfelületi arányú települési térség	41,26	1,44
Erdőgazdálkodási térség	1067,51	37,34
Mezőgazdasági térség	401,85	14,06
Építmények által igénybe vett térség	3,97	0,14
Vízgazdálkodási térség	58,81	2,06
<b>Összesen:</b>	<b>2858,63</b>	<b>100,00</b>





## 2.sz. melléklet: Szerkezeti terv:



Az BATrT 2. sz. mellékletének rajzi megállapításai a következők: A település

- nagyrészt a városias települési térségbe, a mezőgazdasági és az erdőgazdálkodási térségekbe, kisebb részben pedig a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségbe, a magas zöldfelületi arányú települési, az építmények által igénybe vett térségbe és a vízgazdálkodási térségekbe tartozik,
- érintett az egyéb országos törzshálózati vasútvonallal,
- érintett a főúti elemmel,
- érintett a térségi jelentőségű P+R parkolókkal,
- érintett a térségi kerékpárút-hálózat elemekkel,
- érintett a 220 kV-os átviteli hálózat távvezetési elemével,
- érintett a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezetékkel,
- érintett a térségi szénhidrogén szállítóvezetékkel.

A BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szabályai:

5. § (1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.
- (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevitelével párhuzamosan kiépül.
- (3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.
- (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
- (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.
- (7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.
- (8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek
- a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület,



b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.
(9) A 7000 m <sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.
6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karszfbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.
(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.
7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.
(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)–(6) bekezdés előírásait.
(3) A (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítésnek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti Tervben rögzítetthez képest máshol – a mezőgazdasági térség javára – csökken a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése. A területcseré során a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága nem változhat. A területcserét táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.
8. § (1) A különleges rendeltetésű térség teljes területén a településrendezési eszköz készítése során beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egység jelölhető ki.
(2) A 10 hektárt meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
9. § (1) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az egyedi építmények elhelyezkedését a 2. számú (térképi) melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig az 1/2. számú melléklet tartalmazza.
(2) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények kialakítását az OTRT 1/1–10. számú mellékletében, valamint az e törvény 1/2. számú mellékletében megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 2. számú (térképi) melléklet figyelembevételével kell meghatározni.
10. § A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyeztet a vízgazdálkodás érdekeit.

A vízgazdálkodási térség vonatkozásában a BATrT 10.§ helyett az OTRT 31/B.§ c) pontja alapján az OTRT 6. § (2) bekezdés e) pontja alkalmazandó:

„6.§ (2) e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;”

A fentiek alapján a BATrT előírásai alapján a jogszabályi állapotnak megfelelően a Veresegyházra vonatkozó közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok, valamint a Veresegyházon 2011.09.01 után jóváhagyott, BATrT átsorolási korlátot érintő TSZT módosításainak terület igénybevételi jellegei és nagyságai, illetve mindezek alapján a 2011.09.01 után jóváhagyott TSZT módosításokkal helyesbített BATrT átsorolási lehetőségek összesített értékei.

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett területnagyságok (ha)	További fejlesztési lehetőség területnagysága (ha)
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	- zöldterületté, illetve beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges sportolási célú területté, valamint temetőterületté	legfeljebb: 10,1800	0,00	legfeljebb: 10,1800
Magas zöldfelületi arányú települési térségből	- beépítésre szánt üdülőterületté, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú területté.	legfeljebb: 12,3780	0,00	legfeljebb: 12,3780
	- beépítésre nem szánt területté.	legalább: 28,8820	0,72	legalább: 28,1620
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legalább: 992,9615	0,00	legalább: 992,9615
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 175,2285	56,15	legfeljebb: 119,0785
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legalább: 271,0530	0,00	legalább: 271,0530



	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	30,1170	27,66	legfeljebb:	2,4570
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legalább:	49,9885	0,00	legalább:	49,9885
	- olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb:	8,8215	2,00	legfeljebb:	6,8215
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:			25,5010	9,28	legfeljebb:	16,2210

Az előző táblázat adatai a THV-ben rögzített módosított táblázat adatai alapján korrigálva

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett területnagyságok (ha)	További fejlesztési lehetőség területnagysága (ha)	
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	- zöldterületté, illetve beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges sportolási célú területté, valamint temetőterületté	legfeljebb:	10,1800	0,00	legfeljebb:	10,1800
Magas zöldfelületi arányú települési térségből	- beépítésre szánt üdülőterületté, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú területté.	legfeljebb:	12,3780	0,00	legfeljebb:	12,3780
	- beépítésre nem szánt területté.	legalább:	28,8820	0,72	legalább:	28,1620
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legalább:	907,3835	0,00	legalább:	907,3835
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	160,1265	56,15	legfeljebb:	103,9765
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legalább:	361,6650	0,00	legalább:	361,6650
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	40,1850	27,66	legfeljebb:	12,5250
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legalább:	49,9885	0,00	legalább:	49,9885
	- olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb:	8,8215	2,00	legfeljebb:	6,8215
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:			25,5010	9,28	legfeljebb:	16,2210

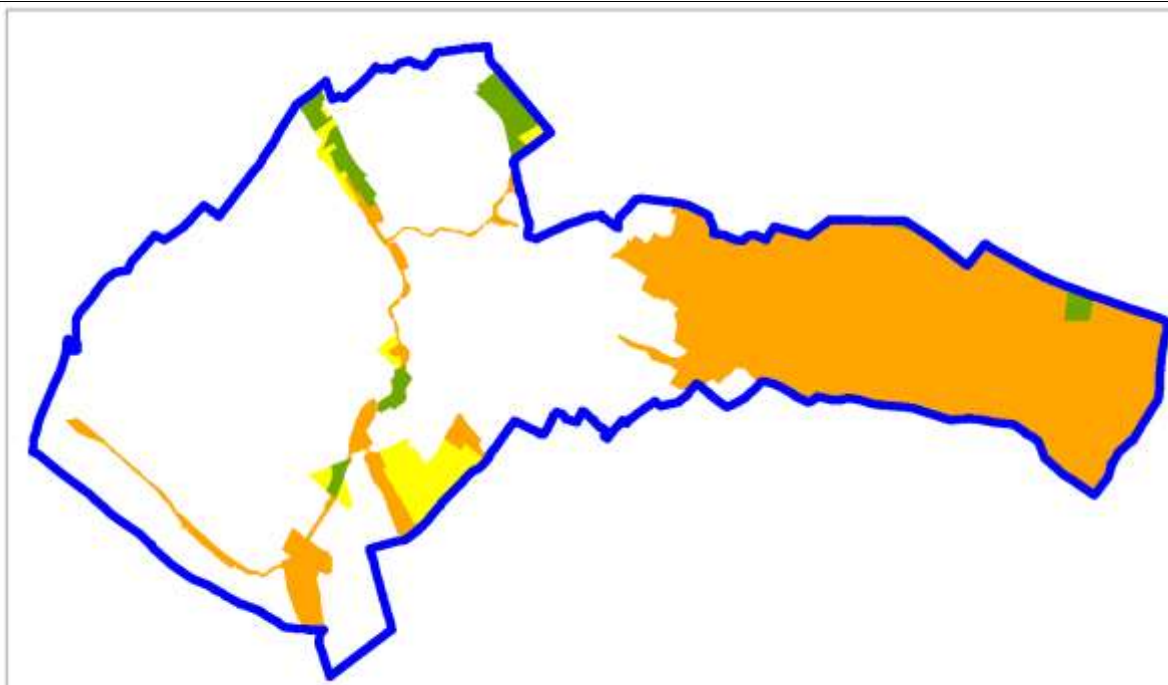


Az egyéb rajzi melléletek Veresegyház területi érintettségének összefoglaló táblázata:

Magterület	3.1. sz. melléklet	x
Ökológiai folyosó	3.2. sz. melléklet	x
Pufferterület	3.3. sz. melléklet	x
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	3.4. sz. melléklet	-
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	3.5. sz. melléklet	x
Erdőtelepítésre alkalmas terület	3.6. sz. melléklet	x
Földtani veszélyforrás terület	3.18. sz. melléklet	-
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület	3.22. sz. melléklet	-
Honvédelmi terület	3.22. sz. melléklet	-

x= érintett; -= nem érintett

**3.1. sz. melléklet: Magterület övezete**  
**3.2 sz. melléklet: Ökológiai folyosó övezete,**  
**3.3. sz. melléklet: Puffer terület övezete:**



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a magterület övezetével az ökológiai folyosó és a pufferterület övezetével.

A magterület övezetére vonatkozó OTRT előírások:

„17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:  
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és





b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

#### A magterület övezetére vonatkozó BATrT előírások:

„16. § (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy

b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatók, és

c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdés a) és c) pontjában vagy b) és c) pontjában szereplő kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az (1) bekezdés b) és c) pontjában szereplő feltételek együttes fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.”

#### Az ökológiai folyosó övezetére vonatkozó OTRT előírások:

„18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

#### A pufferterület övezetére vonatkozó OTRT előírás:

„19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

#### 3.18. sz. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete:



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett a földtani veszélyforrás területének övezetével.



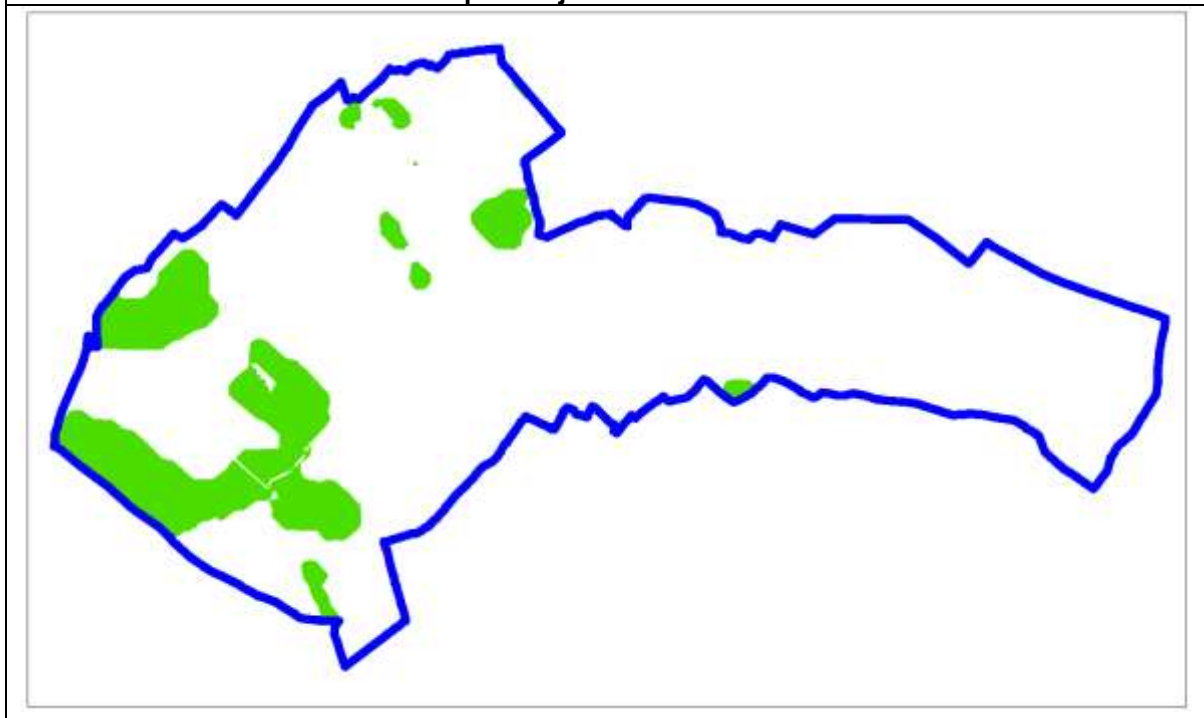
**3.21. sz. melléklet: Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete**  
**3.22. sz. melléklet: Honvédelmi terület övezete:**



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település nem érintett a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetével és nem érintett a honvédelmi terület övezetével sem.

Ezen felül vizsgálni kell még az alábbi két, az OTrT által megállapított, de a BATrT-ben még nem létező, rajzilag nem meghatározott, megyei tervi övezet előírásait is.

**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:**



Az adatszolgáltatás és a fenti térkép alapján a település több területén érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete vonatkozó OTrT előírása:



„19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”

Az adatszolgáltatás alapján a település nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetével.

Az adatszolgáltatás alapján a település nem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével.

Az adatszolgáltatás alapján a település nem érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.

#### **1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai**

Veresegyházzal a következő települések igazgatási területei határosak közvetlenül: Mogyoród, Csomád, Őrbottyán, Erdőkertes, Vácegres, Domony, Gödöllő és Szada.

Veresegyház a szomszédos települések közül Vácegres, Domony, Gödöllő, Mogyoród esetén csak azok külterületi erdő és mezőgazdasági területeivel határos, így megoldandó terület-felhasználási problémák e határok mentén nincsenek. Ezen települések szerkezeti terveiben rögzített (meglévő és tervezett) közlekedési és közmű nyomvonalak már adottak, további fejlesztésük, vagy a nyomvonalak módosítása nem merült fel. Emiatt megoldandó konfliktus szerkezeti tervi vonatkozásban sem áll fenn.

Megoldandó tervezési feladatot jelent, hogy Csomád, Őrbottyán, Erdőkertes és Szada lakó- és gazdasági területei több helyen is ránőttek a Veresegyházi közigazgatási határra. Azokon a hosszabb szakaszokon, ahol a hasonló jellegű kertvárosias lakóterületek kapcsolódnak egymáshoz a határ mindkét oldalán, tompítandó zavaró hatásokról nem beszélhetünk. Ezeken a részeken csak a településhatárokon futó utak, és a határos területek feltárási útjai esetében lehet szükség a nyomvonalak, szabályozások összehangolására, pontosítására. A közigazgatási határok egyéb szakaszain pedig jellemzően erdő és mezőgazdasági területek találhatók az Veresegyházi oldalon, így konfliktushelyzet itt sincs.

#### **1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

##### **1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai**

A terviratok között csatolt, a tervezést lehetővé tevő 33/2003. (VI. 17.) Kt. számú határozattal elfogadott hatályos (és a továbbiakban is változatlanul hatályban tartandó) TFK fontosabb megállapításai a következők:

- Veresegyház távlatban is maradjon hosszútávon is fenntartható, emberi léptékű település.
- Veresegyház távlatban legyen olyan település, amely hosszú távon mintegy 18 ezer ember XXI. századi követelményeknek megfelelő lakó és életkörülményeinek és életminőségének lehetőségét biztosítja.
- Veresegyház legyen gazdag, erős és fejlődőképes helyi gazdasággal rendelkező település.
- Veresegyház legyen a Vác - Gödöllő közötti térség kistérségi központja.
- Veresegyház legyen korszerű és fejleszthető szerkezetű, tagolt település.

Veresegyház jelenleg érvényes, 63/2008. (V. 15.) Kt. számú határozattal elfogadott integrált településfejlesztési stratégiájának fontosabb megállapításai a következők:

- Veresegyház tiszta, környezettudatos, élhető városi környezetet kíván biztosítani lakosai számára. A város táji-, természeti-, települési-, valamint a társadalmi és épített környezetével harmóniában fejlődő település kíván lenni, ahol kiemelt városfejlesztési cél a meglévő, értéket képviselő, kedvező környezeti állapot megóvása, tudatos javítása.
- Veresegyház hosszútávon 18.000 ember számára kíván a XXI. századi követelményeknek megfelelő szolgáltatásokat, életminőséget biztosító otthont lenni.
- Veresegyház gazdag, erős és fejlődőképes iparral rendelkező város kíván lenni annak érdekében, hogy az előző pontban megfogalmazott sokirányú és magas színvonalú szolgáltatás biztosítható legyen, s biztosítva legyen az ahhoz való hozzáférés esélyegyenlősége is. A fejlődőképes helyi gazdaságra vonatkozó célkitűzést kistérségi együttműködés keretében kell megvalósítani. Az ipari, munkahelyi területeket egyértelműen szeparálni kell a lakó és pihenő övezettől.



- Kistérségi központ funkció erősítése. Az kistérség identitásának erősítése, a kistérségi funkciók, szolgáltatások körének bővítése.

### 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Veresegyháznak jelenleg nincs hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződése.

### 1.5.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

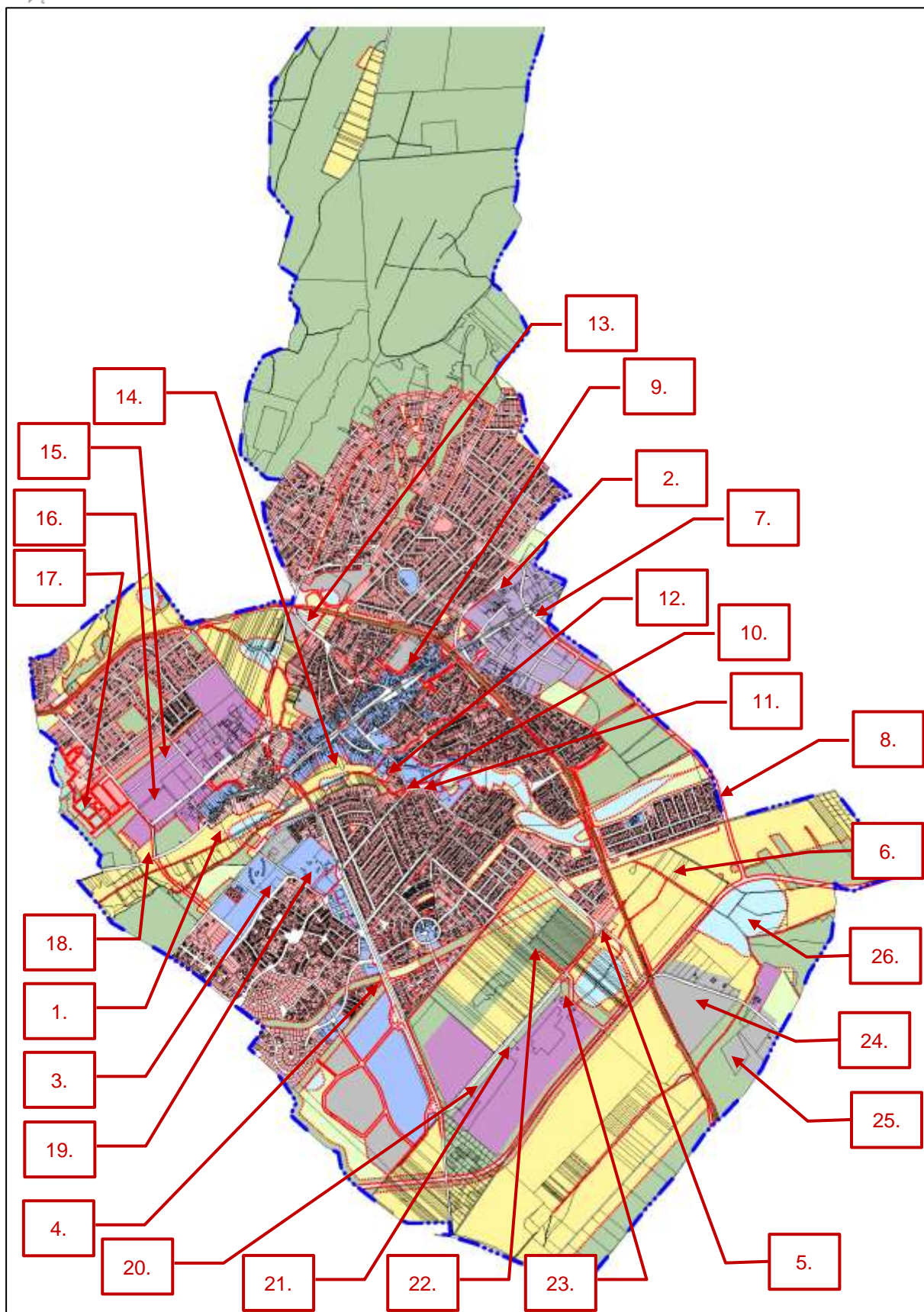
A tervezést első sorban a 219/2014. (IX.18.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján megkötött tervezési szerződésünkben rögzítettek határozták meg. A tervezési szerződésben rögzítettek szerint a TSZT, HÉSZ és SZT érdemi módosítása az önkormányzati és hatósági alkalmazás gyakorlati tapasztalatai figyelembevételével, az alábbi konkrét témakörökben és az alábbi térképvázlattal összhangban kell történnjen:

Szerződéses rajzi azonosító	Módosítási témakör
-	A korábban egységesen Vt-vel jelölt területek használat szerinti differenciált megkülönböztetése Vi (intézményi) és Vt (településközpont) területekre. (TSZT, HÉSZ és SZT módosítás.)
-	A HÉSZ több lokális paraméterpontosítása, korszerűsítése. (HÉSZ módosítás.)
-	Utcanevek átnézése és helyesbítése. (Alaptérképi és SZT módosítás.)
-	A tervezett terület-felhasználási változások ellentételezésére - az ún. BA érték biztosítása miatt szükséges - biológiailag aktívabb területek kijelölése. (TSZT és SZT módosítás.)
1.	A Fővénél a tervezett körforgalomhoz kell igazítani a tervezet út nyomvonalát a két utolsó teleknél és a szükséges szabályozásokat el kell végezni. (TSZT és SZT módosítás.)
2.	A Gödöllői utca és Omega köz telekvégeinek Gksz-1 jelű övezetbe sorolása. (SZT módosítás.)
3.	A kialakult Kertész utca KÖu-1 jelű övezetbe sorolása (SZT módosítás.)
4.	Az Etüd utca végénél lévő zsákutca KÖu-1 jelű övezetbe sorolása (SZT módosítás.)
5.	A Patak utca és Kisrét utca csatlakozásánál a tervezett nagy íves közúti nyomvonal helyett jelentősen kisebb helyigényű megoldás szükséges, a Patak utca DNy-i irányú tovább szabályozása mellett. (TSZT és SZT módosítás.)
6.	A vasút és a 017 hrsz-ú út közti tömbök (többek között a 027/1, 027/2, 027/4 és 027/6 hrsz-ek) Má-á jelű övezetből új Má-f2 jelű övezetbe átsorolása. (HÉSZ és SZT módosítás.)
7.	A Hájó utca menti gazdasági ingatlanok KÖu-1 jelű övezetből Gksz-1 jelű övezetbe átsorolása. (HÉSZ és SZT módosítás.)
8.	Az Ivacsoknál lévő D-i elkerülő útszakaszt jobban Szada irányába kell elmozdítani a szabályozási konzekvenciák átvezetésével együtt. (TSZT és SZT módosítás.)
9.	A Sportpályánál lévő önkormányzati tulajdonba került lakóteleket Ksp jelű terület-felhasználásba és övezetbe kell sorolni. (TSZT és SZT módosítás.)
10.	A Mogoródi és Patak utcák kereszteződésénél az új 18,0 m sugarú körforgalom miatt szükséges szabályozási korrekciók elvégzése. (SZT módosítás.)
11.	A Patak utca mentén tervezett parkolók kialakításához 5 m szélességű közterületi szabályozási korrekciók elvégzése. (SZT módosítás.)
12.	A Mogoródi utca mentén tervezett parkolók kialakításához közterületi szabályozási korrekciók elvégzése. (SZT módosítás.)
13.	Az Andrássy út mentén tervezett parkoló egy részének Z-1 övezetbe átsorolása, ha az az ún. BA érték biztosítása miatt szükséges. (Csak szükség esetén TSZT és SZT módosítás.)
14.	Új Z-1 jelű közpark kialakítása a Fő út menti vegyes területek Ny-i oldalán a természeti védelem alatt álló területek határáig, korábbi Má-á besorolású területeken. (SZT módosítás.)
15.	Új Gip-2/b jelű övezet kialakítása a korábbi Gip-2 jelű övezet helyett a Revetek alatt tervezett iparterületen. (HÉSZ és SZT módosítás.)
16.	Új közútként új KÖu-1 jelű övezetbe sorolás a Revetek alatt tervezett iparterületen. (SZT módosítás.)
17.	A Viczián-telepen szabályozási korrekciók mellett a Kbn-sr-1, Z-1, vagy Ev jelű övezetek kiterjesztése a közigazgatási határtól mért 200 m-es zóna határáig, az Lke-3 és KÖu-1 jelű övezetek terhére. Ugyanitt szintén szabályozási korrekciók mellett az Lke-3, KÖu-1 és Z-1 jelű övezetek terhére a Gip-2 és az Ev jelű övezetek kiterjesztése. (TSZT és SZT módosítás.)
18.	Az Órbottyáni határ közelében Ev jelű övezetek kiterjesztése az Má-á jelű övezetek terhére.
19.	A volt major területén belül a Budapesti útnál szükség esetén közterületi szabályozások rögzítése. (SZT módosítás.)
20.	Új feltáró közúti szakasz rögzítése a Kis-réti iparterületen. (SZT módosítás.)
21.	A GE főbejáratának közúti jelölése a Kis-réti iparterületen. (SZT módosítás.)



22.	A Kis-réti iparterületen tervezett 18,0 m szélességű új út meghosszabbítása a Mogyoródi útig. (SZT módosítás.)
23.	A Kis-réti iparterületen a szabályozás módosításával az Ev jelű övezetek kiterjesztése a KÖu-1 jelű övezetek terhére. (SZT módosítás.)
24.	A szennyvíztisztító közelében a KOkr-1 jelű övezetek kiterjesztése az Ev jelű övezetek terhére az Országos Ökológiai Hálózattal érintett területek határáig. (TSZT és SZT módosítás.)
25.	A Medveotthon átsorolása az új KbSrá-1 jelű övezetbe és határponosítása jellemzően az az Ev jelű övezetek terhére. (TSZT és SZT módosítás.)
26.	A szennyvíztisztító tó tervezett kontúrja változik, emiatt a környező területek tervezett használatai is ehhez igazodva megváltoznak. (TSZT és SZT módosítás.)





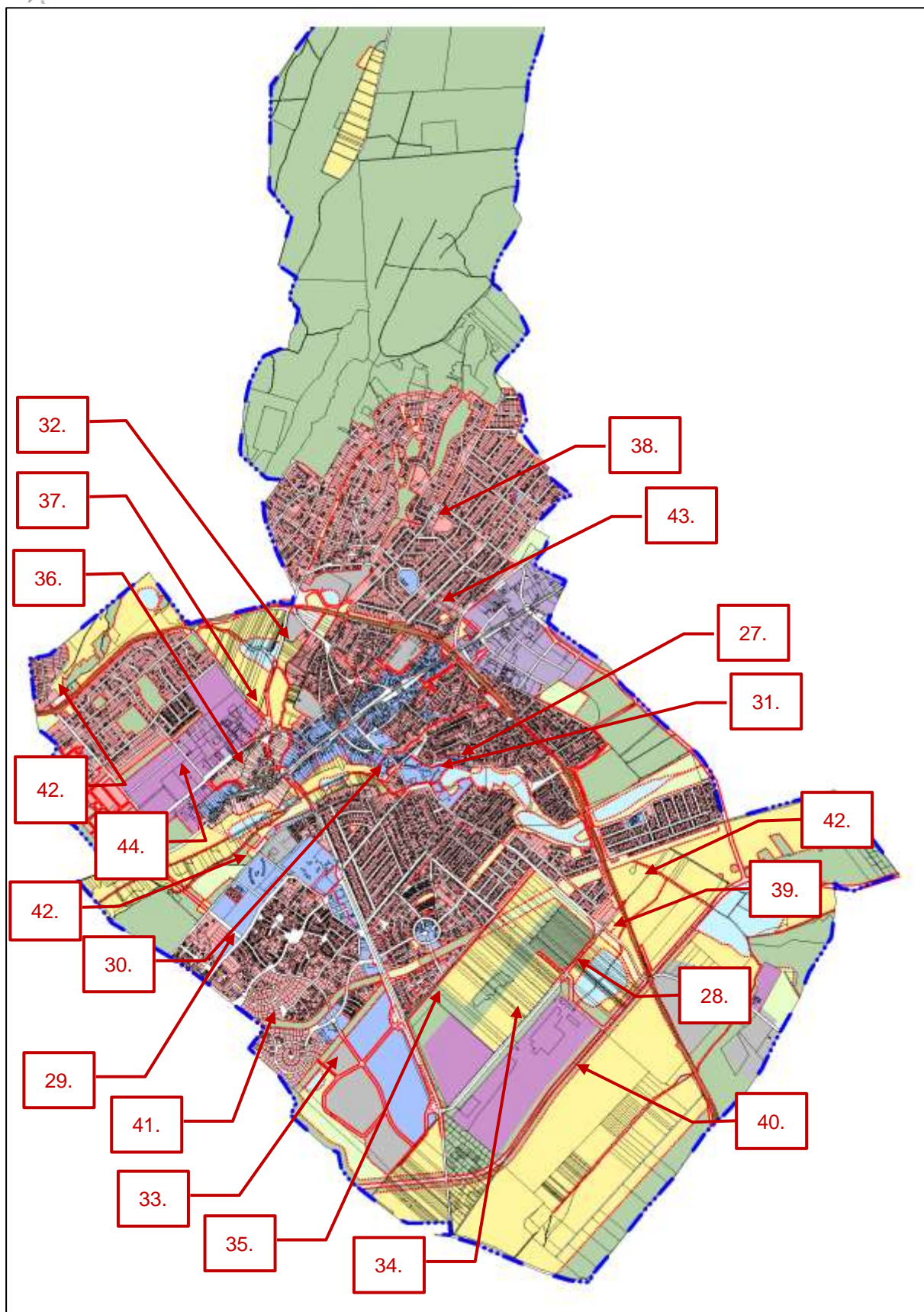
A fenti térképen látható számozás a tervi módosításokat jelölő számozástól eltér. A módosításokat új, a módosítások logikai rendszeréhez jobban illő számozással láttuk el.

A jelen dokumentációban szereplő konkrét tervi megoldások kidolgozásánál a fenti döntésen túlmenően figyelembe vettük még az időközben lezajlott több munkaközi egyeztetésen elhangzott további



igényeket is az alábbiak szerint:

Rajzi azonosító	Módosítási témakör
27.	A Kemény Kálmán és Ady Endre utcák sarkán a Mézes-völgyben a lakóterületek egy része vegyes terület legyen. (TSZT és SZT módosítás.)
28.	A települést nyugatról tehermentesítő új út nyomvonalát ki kell jelölni. (TSZT és SZT módosítás.)
29.	A Ligetek É-i részén a Sportföld utca mellett új lakó vegyes és zöldterületeket kell kijelölni. (TSZT és SZT módosítás.)
30.	A korábbi településközpont vegyes területek egy részének, a valójában intézményi funkciójú területeknek az átsorolása intézményi kategóriába. (TSZT és SZT módosítás.)
31.	A Találkozó utcánál a fürdő mellett a korábbi túlzó közterület-szabályozásból való visszalépés, a fürdő területének növelése érdekében. (TSZT és SZT módosítás.)
32.	A temetők területének beépítésre nem szánt különleges területi átsorolása szabályozása. (TSZT és SZT módosítás.)
33.	A Csonkás-fürdő területén a változó igényekhez igazodó lakó- és vegyes területek kijelölése, a változó közterület alakítási igényekkel együtt. (TSZT és SZT módosítás.)
34.	A Kis-réten iparterületek bővítése szükséges. (SZT módosítás.)
35.	A Garabonciás utca DNY-i oldalánál lakóterületek kialakítása, bővítése szükséges. (TSZT és SZT módosítás.)
36.	A Fővégnél új Lf-4 övezet kialakítása (SZT módosítás.)
37.	A temetőtől É-ra a 0151 hrsz-en az új kutyamenhely területe különleges állatmenhely legyen. (TSZT és SZT módosítás.)
38.	Az Öreg-hegyen a 8830/3 hrsz területe lakóövezetbe tartozzon. (SZT módosítás.)
39.	A 048/84 hrsz-en lévő termálkút telke a valós funkció jelölésének igénye miatt legyen gazdasági terület. (TSZT és SZT módosítás.)
40.	A települést nyugatról elkerülő út nyomvonala tervezett szabályozásának törlése.
41.	A Ligetek területén két lakótömb lakóövezeti besorolásának módosítása.
42.	Erdészeti adatok alapján az erdőterületek határának pontosítása, szükség szerinti új erdőjelölés.
43.	Az Attila utcánál útnyomvonal korrekció.
44.	A Kamilla utcánál útnyomvonal korrekció.







## **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**

### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök**

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

- A 177/2013. (XI.08.) Kt.hat. Veresegyház Város településszerkezeti tervéről (PESTTERV Kft. 2013.)
- A 9/2015 (VI.1.) Ök.r-tel módosított 30/2013. (XI.11.) Ök.r. Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról (PESTTERV Kft. 2013.)
- A 200/2017. (XII. 20.) Kt.hat. Veresegyház Város Településképi Arculati kézikönyvről (PESTTERV Kft. 2017.)
- A 28/2017. (XII. 21.) Ök.r. Veresegyház Város Településképeznek Védelméről (PESTTERV Kft. 2017.)

### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek**

A TSZT, HÉSZ és SZT konkrét megállapításait a hatályos TSZT leírása és tervlapja, valamint a hatályos HÉSZ és SZT rögzíti részletesen. Ennek megisméltése e munka keretei között nem lehetséges, azonban a TSZT legutolsó jogi állapotát bemutató tervlapként a TSZV jelű lapot elkészítettük. Rajzi értelemben ez az egységes szerkezetű új tervlap a mostani tervezés kiinduló állapota. (Megjegyezzük, hogy a hatályos tervelőzmények a jogszabályi előírások miatt elvben minden tervegeztetésben érdekelt államigazgatási és önkormányzati szerv rendelkezésére kell állnia saját tervtárában.)

A hatályos TSZT-ben rögzítettektől ma még alapvetően eltérően használt területek, meg nem valósult fontosabb elemek, egyéb eltérések:

- tervezett M2-M3 összekötő út;
- a 2102 j. út új nyomvonala a tervezett tömbáttöréssel Erdőkertes felé;
- egyes fontosabb tervezett gyűjtőutak, gyűjtőúti szakaszok (pl. a szadai határ közelében, a Viczián-lejtő és a Ligetek között, a Revetek és a temető között);
- az őrbottyáni határnál tervezett zöld- és erdőterületek nagy része;
- a Viczián-telepen tervezett lakó, különleges és zöldterületek;
- a Viczián-lejtőn tervezett lakó, ipari gazdasági és erdőterületek egy része;
- a temetőtől É-ra tervezett tó vízgazdálkodási területe;
- az erdőkeresi csomópont közelében tervezett különleges, közlekedési és zöldterületek;
- az új iskola környezetében tervezett településközpont vegyes, különleges, zöld és vízgazdálkodási területek;
- a Laposokon tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és zöldterület egy része;
- a Csonkás mellett tervezett különleges és zöldterületek;
- a Kis-réten tervezett ipari gazdasági területek nagy részben;
- egyes erdőterületként jelölt területek a mogyoródi határnál;
- a Csonkás-fürdőn tervezett településközpont vegyes, különleges, zöld- és erdőterületek;
- a Ligeteken és a volt majorban tervezett településközpont vegyes, zöld- és erdőterületek egy része;

A fentebb fel nem sorolt elemek értelem szerűen alapvetően már megvalósult elemként kezelhetők.

## **1.7. A település társadalma**

### **1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség**

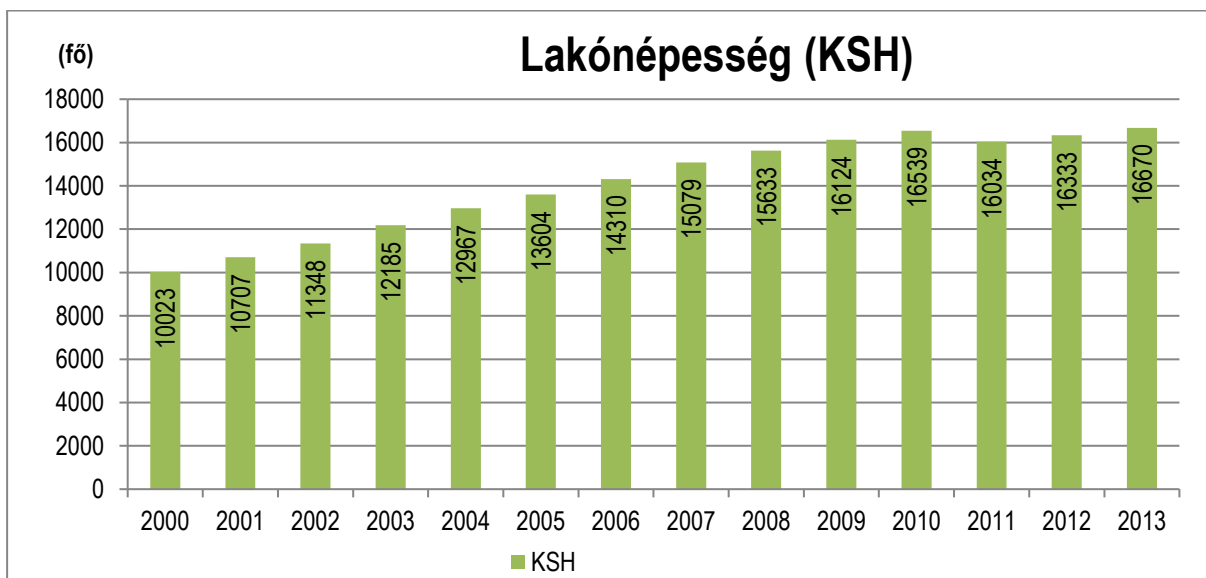
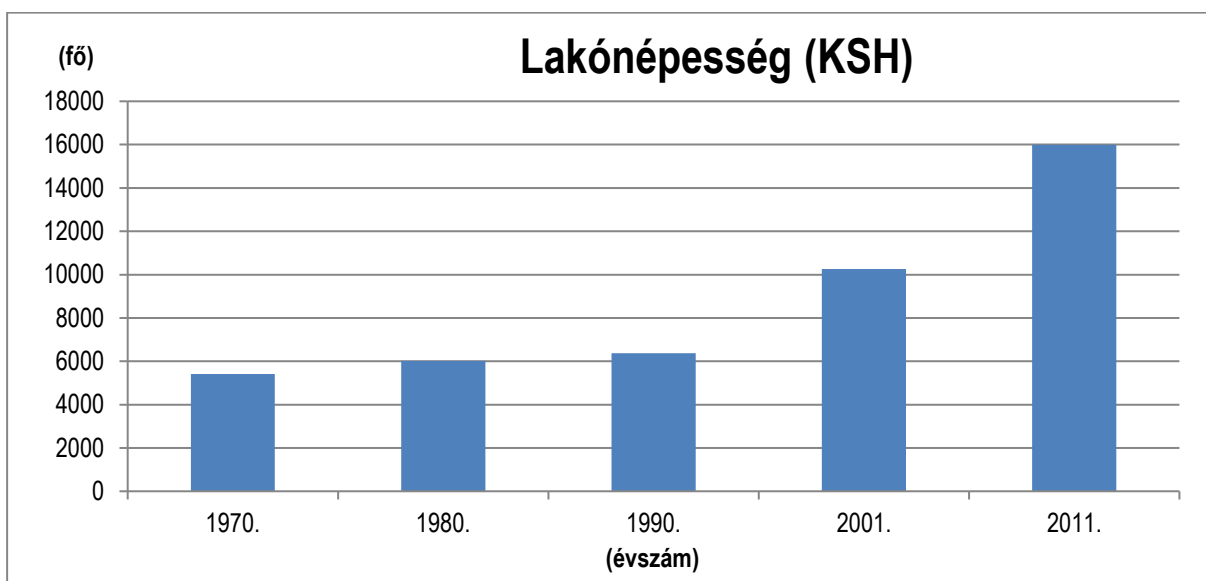
A települési népesség jellemzőinek (népességszám, korösszetétel, iskolázottság, foglalkoztatottság, családok) vizsgálata, értékelése során a 2011. évi népszámlálási (KSH publikációban szereplő) adatokat vettük alapul. A helyi társadalom vizsgálatánál helyszíni adatfelvételre, célzott települési szociológiai vizsgálatok elvégzésére nem volt mód. Ettől függetlenül azonban frissebb kiinduló adatokat is igyekeztünk 2015-ben az önkormányzattól beszerezni és az átadott adatokat alábbi elemzéseinkben felhasználtuk.



## A népességszám eddigi alakulása

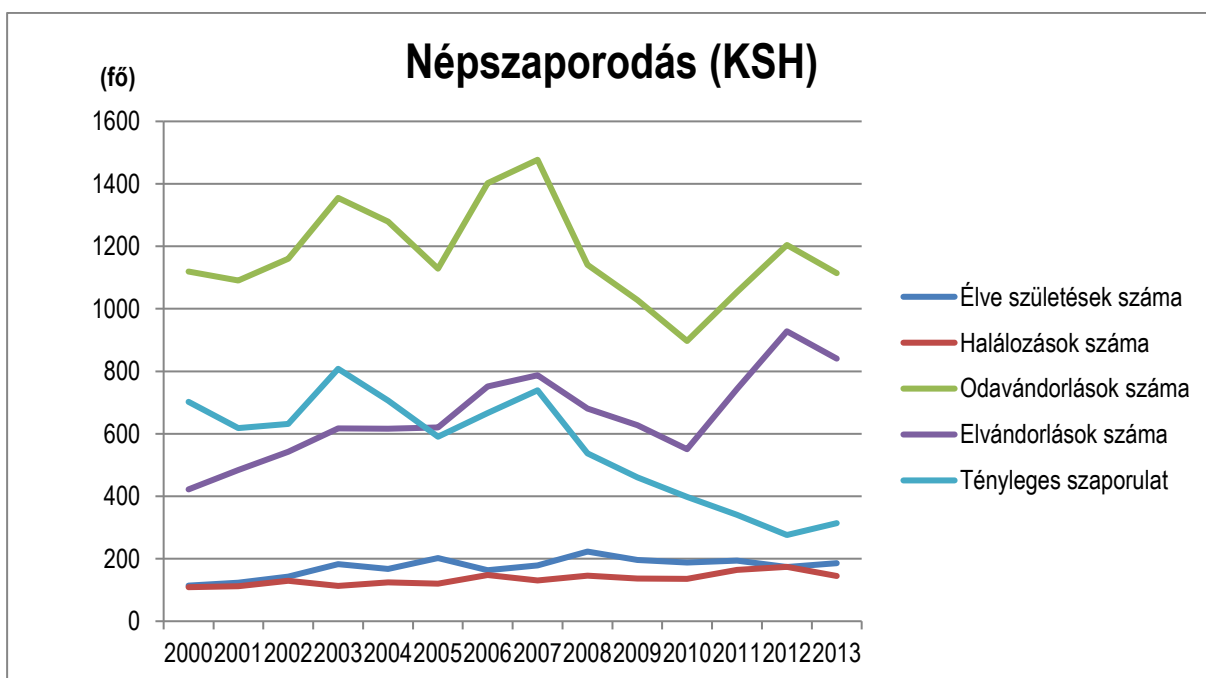
A település népességszáma a XIX. század végétől napjainkig folyamatosan növekedett. A növekedés üteme a rendszerváltás előtti évtizedben enyhén lassult, azóta viszont minden korábbinál nagyobb mértékű. A 2014. jan. 1-i ismert utolsó helyi adat szerint a lakónépesség száma 16.670 fő volt, a KSH szerint pedig a 2017.01.01-én meglévő népesség nagysága 18.122 fő volt. Az 1990-2011 közti időszakra jellemző megyei (28,18 %) átlagos népességnövekedés helyett a településen lényegesen nagyobb népességnövekedés volt tapasztalható (251 %). Az utóbbi évtizedek népességszám változására (növekedésére) jellemző, hogy az erős bevándorlás a meghatározó, míg a természetes szaporodás értéke alacsony (, vagy negatív).

A népesség számának alakulása (KSH adat 2011.)					
Évszám	1970.	1980.	1990.	2001.	2011.
Lakónépesség (fő)	5.406	6.019	6.373	10.256	15.998



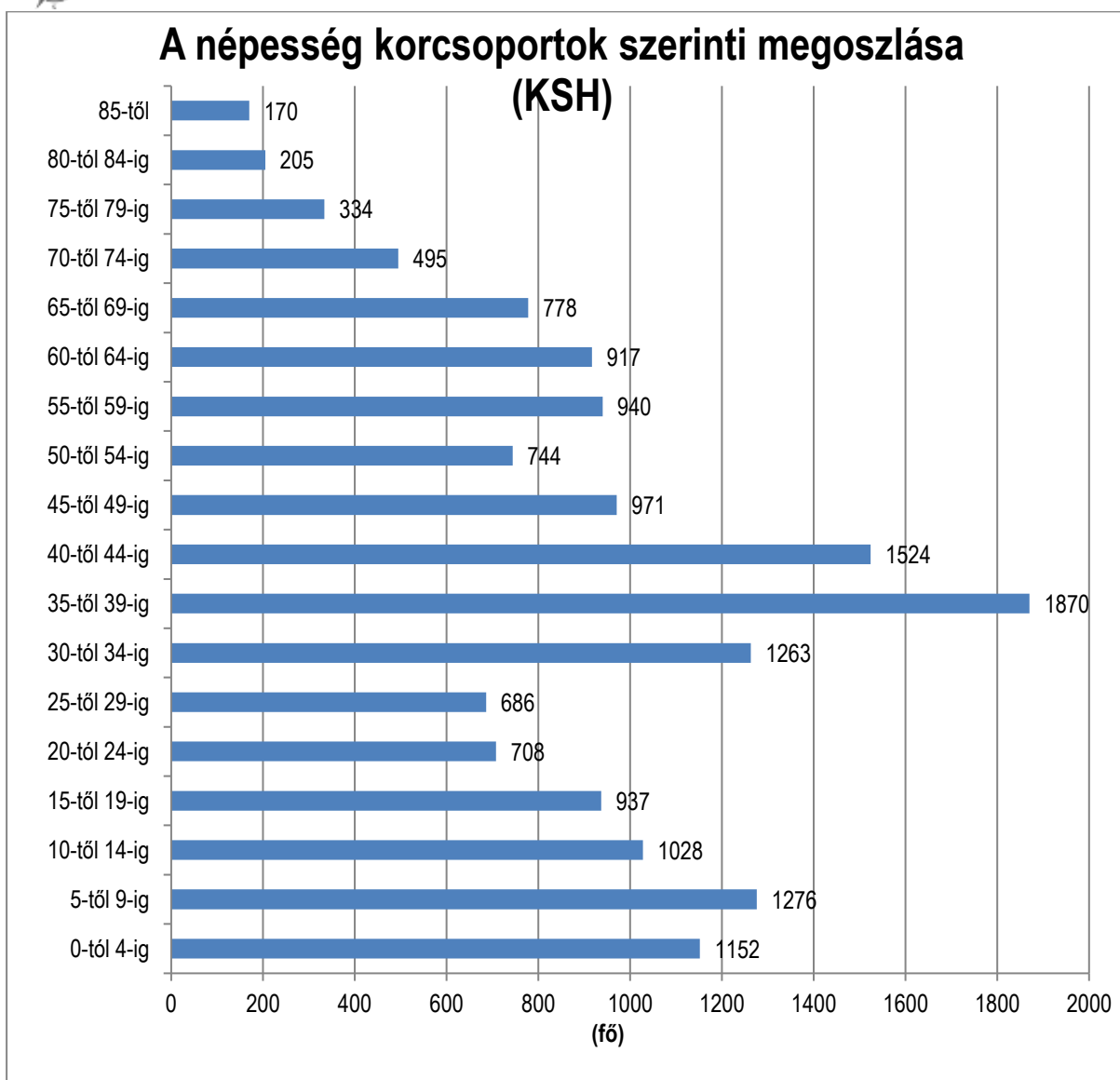


Népszaporodás (KSH adat 2011.)							
Évszám	1980.		1990.		2001.		2011.
Lakónépesség összesen (fő)	6.019		6.373		10.256		15.998
Élve születések száma (fő)		721		990		1.895	
Halálozások száma (fő)		735		1.181		1.410	
Természetes szaporodás (fő)		-14		-191		485	
Vándorlási különbözet (fő)		368		4.074		5.257	
Tényleges szaporulat (fő)		354		3.883		5.742	



### A népesség korösszetétele

A korcsoportok szerinti népességmegoszlás adatait figyelembe véve (az ún. korfa alakját vizsgálva) megállapítható, hogy a település népesség korösszetétele szerint meglehetősen vegyes volt 2011-ben. Azaz a korábbi évtizedek jelentős mértékű bevándorlása élesen kirajzolódik a 30-45 éves korosztály kiugró számában. És feltehetőleg ennek következményeként megfigyelhető a 15 év alatti korosztályban is a növekedés. Az idősebb korosztályok településen belüli arányát magyarázhatja, hogy a jelenlegi lakónépesség több mint kétharmada az elmúlt 40 évben költözött a településre. Az egyes egymás utáni korosztályok létszámbeli változása messze nem egyenletes (nagy ugrások tapasztalhatóak), ami a korosztályonként eltérő igények kielégítésének tervezhetőségét, gazdaságosságát nagyban rontja.



#### A népesség iskolázottsága

2011-ben a 7 évesnél idősebb korú népességen belül a felsőfokú végzettségűek aránya a megyei átlagot (15,87 %) meghaladta. A településen ez a mutatószám 23,31 % volt.

A 7 éves és idősebb népesség legmagasabb iskolai végzettség szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)		
Összesen (fő)		14.307
Általános iskolai osztály	0 (fő)	214
	1-7 (fő)	1.769
	8 (fő)	2.619
Középiskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel (fő)		2.105
Középiskola érettségivel (fő)		4.265
Egyetem, felsőfokú iskola oklevéllel (fő)		3.335

#### A népesség vallás és felekezet szerinti megoszlása

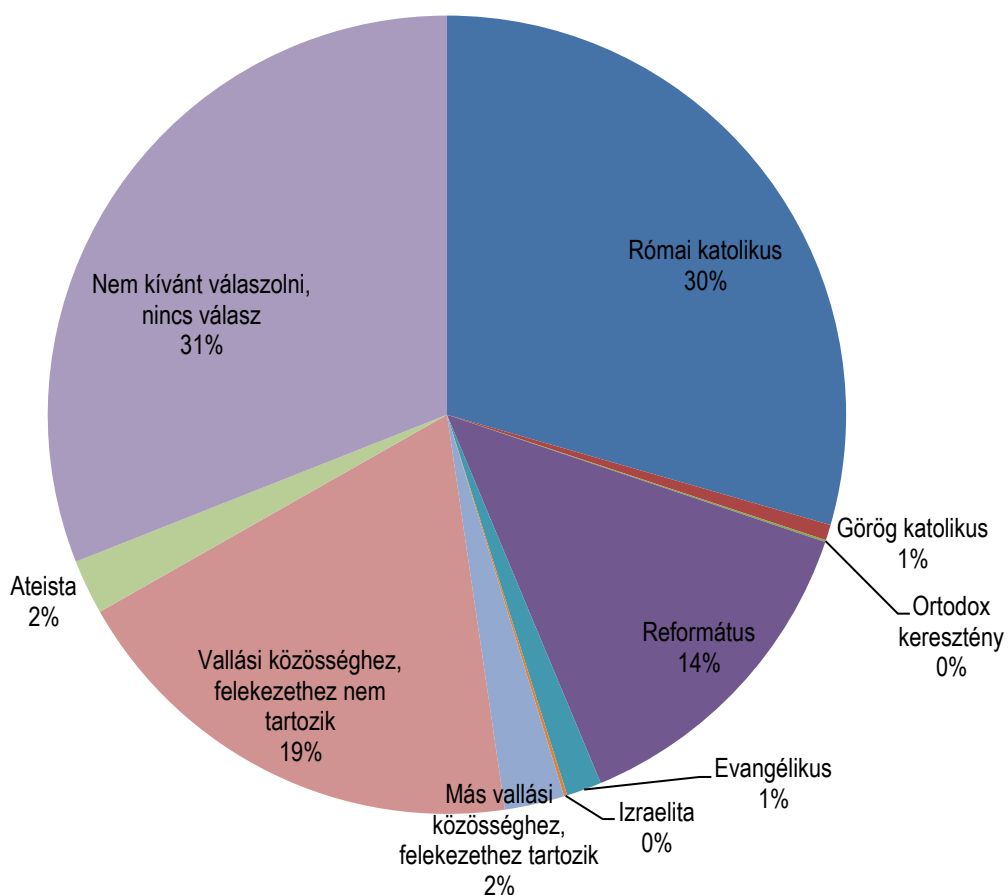
A 2011-es népszámlálás adatai alapján a teljes népességnek 29,5 %-a római katolikus, és 13,5 % a református vallásúak települési arányszáma.

Vallás és felekezet szerinti megoszlás (KSH adat 2011.)	
Római katolikus (fő)	4.711
Görög katolikus (fő)	101
Ortodox keresztény (fő)	13



Református (fő)	2.165
Evangélikus (fő)	228
Izraelita (fő)	21
Más vallási közösséghez, felekezethez tartozik (fő)	387
Vallási közösséghez, felekezethez nem tartozik (fő)	3.055
Ateista (fő)	355
Nem kívánt válaszolni, nincs válasz (fő)	4.958
Összesen (fő)	15.998

### Vallás és felekezet szerinti megoszlás (KSH)



### A népesség nemzetiségi hovatartozás szerinti megoszlása

Az alábbi táblázat szerint a 2011-es népszámlálás adatai alapján a nemzetiségi hovatartozását megjelölő lakosság túlnyomó többsége, 95,6 %-a tartja magát magyarnak. A kisebbségek közül a legnagyobb a cigány nemzetiség aránya (0,93 %).

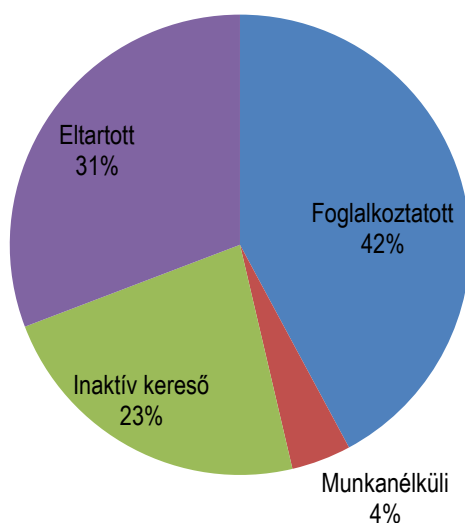
Nemzetiségi hovatartozás (KSH adat 2011.)	
magyar (fő)	13.679
bolgár (fő)	11
cigány (fő)	133
görög (fő)	7
horvát (fő)	10
lengyel (fő)	14
német (fő)	118
örmény (fő)	-
román (fő)	78
ruszin (fő)	9



szerb (fő)	15
szlovák (fő)	22
szlovén (fő)	-
ukrán (fő)	9
hazai nemzetiségek együtt (fő)	432
arab (fő)	-
kínai (fő)	11
orosz (fő)	26
vietnami (fő)	-
egyéb (fő)	156
Összesen (fő)	14.309

### Foglalkoztatottsági adatok

#### A népesség gazdasági aktivitás szerint (KSH)



Álláskeresők száma 2011-től 2013-ig (helyi adat a KSH nyilvántartásból visszagyűjtve)		
Időpont	Ellátásban részesülő nyilvántartott álláskeresők száma (fő)	Álláskeresési ellátásban részesülő nyilvántartott álláskeresők száma (fő)
2011.	196	139
2012.	153	73
2013.	121	74

### Családok

Az alábbi táblázatok alapján a településen is megfigyelhető jelenség az egy családból álló háztartások számának dominanciája, és a nem családháztartások megyei átlaghoz (28,09%) képest alacsonyabb aránya.

Háztartások és családok főbb adatai (KSH adat 2011.)					
Évszám		1980.	1990.	2001.	2011.
Háztartások száma (db)		2.139	2.345	3.487	5.637
100 háztartásra jutó	személy (fő)	281	272	291	281
	foglalkoztatott (fő)	139	123	119	119
Családok száma (db)		1.745	1.827	2.946	4.477
100 családra jutó	családtag (fő)	297	292	301	309
	összes gyermek (fő)	108	108	114	124

## 1.11. A táji és természeti adottságok vizsgálata

### 1.11.1. Természeti adottságok

Veresegyház a Gödöllői-dombság északi részén helyezkedik el. Domborzati adottságaira jellemző, hogy az átlagos relatív relief 100-120 m/ km<sup>2</sup> közti értékű, a magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel szabdalta, a völgyek többnyire DK-ÉNy-i irányúak. Térségi szinten is meghatározó kisvízfolyásai a Duna bal-parti vízgyűjtőjéhez tartozó Sződ-rákos-patak. A patak völgyeket nedves rétek, lápok és kisebb erdőfoltok kísérik, ezen területek az ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt is állnak. A mezőgazdasági művelések a domborzati adottságokhoz alkalmazkodók, a település az országos átlagot meghaladó erdőterülettel rendelkezik, melyek többsége szintén természeti értékvédelem alatt áll.

### 1.11.2. Tájhasználat, tájszerkezet

#### 1.11.2.1. Táj történeti vizsgálat

A Második Katonai Felmérés (1806–1869) térképeit a mai állapotokkal összehasonlítva az alábbi rövid megállapítások tehetők:

- A települések többségéhez hasonlóan a beépített területek jelentős növekedést mutatnak, elsősorban a korábbi településmag körül, valamint a Gödöllő, Vác és Erdőkertesre menő utak mellett. Az azóta beépült területek helyén korábban a szántó, kisebb részt rét, legelő és erdő használat volt jellemző.
- A Sződrákosi-patak mellett jelentős kiterjedésű nádas, rét-legelő területek, valamint kisebb vízfelületek voltak megtalálhatók, és a beépített területek akkor még csak a patak jobb partján terültek el. A Rétvek településrész melletti mélyfekvésű, vizes területeken volt a hajdani "Disznódelellő".



#### 1.11.2.2. Tájhasználat értékelése

Az ingatlan-nyilvántartás művelési ágakra vonatkozó adatai alapján a település az átlagnál valamivel több, mintegy 30,4% erdőterülettel rendelkezik. Ezek többnyire a külterület keleti részén helyezkednek el. Jellemző a védelmi rendeltetés, de emellett előfordul a gazdasági és közjóléti rendeltetés is.

A település területének alig több mint egyötödét (20,7%-át) teszik ki a szántó területek, míg a gyepek (rét, legelő), nádas és halastó területek közel 4%-át. Alacsony a gyümölcsös és szőlő művelési ágakban lévő





területek nagysága, 3,3%.

A településen (illetve a térségben) nincsenek hagyományai a tanyás gazdálkodási formának. Nem szőlőtermesztő, vagy gyümölcstermesztő vidék.

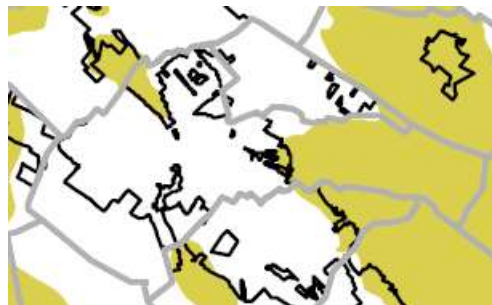
Kevés a különböző művelésű táblákat, parcellákat határoló mezővédő erdősáv, fasor, valamint mezsgyehatároló fa- és cserjesáv.

A tájhasználat legmeghatározóbb elemei a tájat markánsan felszabdalo közlekedési útvonalak (út, vasút), valamint a 41,5%-ot elérő kivett és többségében beépített területek aránya.

### 1.11.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

#### 1.11.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kerültek kijelölésre. Általában olyan, a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult területek tartoznak ide, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.



A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé a külterület keleti részén lévő, természeti védelem alatt álló erdős területek tartoznak.

#### 1.11.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

##### Országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek:

A Természetvédelmi Információs Rendszer, illetve a Védett Természeti Területek Törzskönyv nyilvántartása alapján a település területén országos és helyi jelentőségű védett természeti területek találhatók.

A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet (Törzskönyvi száma: 231/TK/90) részét képező földrészletek: 0203/a, 0203/b, 0204/, 0205/1, 0205/2, 0206/, 0207/, 0208/a, 0208/b, 0208/c, 0209/, 0210/1, 0210/2, 0210/3, 0210/4a, 0210/4b, 0211/a, 0211/b, 0211/c, 0211/d, 0211/f, 0211/g, 0213/.

A település területén a törvény erejénél fogva, vagyis ex lege védett lápi tavi területek találhatók. A vidékfejlesztési miniszter közleménye az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről (Megjelent: Vidékfejlesztési Értesítő 2012. január 13.) alapján az érintett földrészletek: 0113/10, 0113/7, 025, 094/10, 094/11, 094/12, 094/7, 094/8, 094/9, 099/24, 099/25, 099/26, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/33, 2285, 2287, 2293/2, 3699/1, 3700, 3954, 3989, 3990, 3991.

A védett lápok a következő területeken találhatók: Sződ-Rákos-patak menti lápos területek (belterülettől északra, Fővég településrészénél); Öreg-tó és környéke, Nedves rétek (Ivacsok településrészétől nyugatra)

##### Helyi jelentőségű védett területek:

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2014. (IV.30.) önkormányzati rendelete rendelkezik a természeti és építészeti értékek helyi védelméről. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza "helyi területi és egyedi védelem alatt álló természeti értékeket". Ez alapján a település területén jelenleg egy helyi jelentőségű természetvédelmi terület található, az Orchideás-rét Természetvédelmi Terület (08/2 hrsz.).

E 2014-es rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi természeti területek és értékek védetté nyilvánításáról szóló 15/2008. (V.21.) számú rendelet hatályát veszítette. Ennek megfelelően, csak tájékoztatóképpen közöljük a Természetvédelmi Információs Rendszerben adatfrissítés hiányában még szereplő, de már hatályon kívül helyezett korábbi helyi védett területeket.



**Hatályon kívül helyezett helyi jelentőségű természetvédelmi területek**

Név	Törzskönyvi szám	Kiterjedése (hektár)	Hatályba lépés éve	Érintett földrészek
Veresegyházi Búcsú-tér	12/301/TT/08	---	2008	2298
Veresegyházi Delta-láp	12/302/TT/08	2,4	2008	981/57
Veresegyházi Folyás-patak	12/303/TT/08	---	2008	017/10, 017/2, 017/3
Veresegyházi-Hegyek	12/304/TT/08	---	2008	5780/5
Veresegyházi Ivacsi-tó	12/305/TT/08	3,32	2008	2284a, 2284b
Veresegyházi Kis Bánya-tó	12/306/TT/08	5,64	2008	0121/7, 5905/16
Veresegyházi Lapos-közi-rét	12/307/TT/08	---	2008	05/1, 1109/4
Veresegyházi Malom-tó	12/308/TT/08	0,63	2008	2323/3
Veresegyházi Medve-láp	12/309/TT/08	---	2008	041/6
Veresegyházi Pamut-tó és Orchideás-rét*	12/310/TT/08	0,55	2008	010/2, 08/2*
Veresegyházi Reveteki-láp és -homokpuszta	12/311/TT/08	1,06	2008	0144/2, 0144/3, 0145/1, 0145/2, 0146/1, 0146/7

\* a csillaggal jelölt terület megmaradt a 2014-ben meghozott új védetté nyilvánító rendeletben is

Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek:

A település területén Natura 2000 területek nem találhatók.

**1.11.3.3. Ökológiai hálózat**

Az „országos ökológiai hálózat” területei az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természetvédelmi szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása

Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület, ökológiai folyosó és puffertérület alövezetekbe kerültek besorolásra. Az érintett ökológiai hálózati területek elsősorban a Gödöllő-Erdőkertes felé eső összefüggő erdőterületeken, valamint a Szód-Rákospatak menti területeken találhatók.

**1.11.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése**

A település tájhasználati konfliktusai jellemzően a közlekedési útvonalak menti intenzív beépítésből és a szomszédos területeket érő környezeti terhelésekből adódnak. A település belső területeinek tehermentesítése jelenleg nem megoldott.

A vízfolyások menti természeti értékvédelmi és zöldfelületi szempontból is nagyon értékes nedves rétek, ligetes területek a környező beépített területek felől folyamatos terhelés alatt állnak. Ezen értékes területek csökkenésének megvan a reális veszélye.

**1.12. Zöldfelületi rendszer vizsgálata****1.12.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei****1.12.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek**

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

A nagy kiterjedésű, összefüggő erdőterületek főként a belterülettől keletre találhatók, de a jelentősek még a belterülettől délre, Szada irányába elterülő erdők is. Fontos elemei a zöldfelületi rendszernek a település vízfolyásai, vízfelületei és mellett elterülő rét, legelő és nádas területek. A település jelentősebb közparkként is hasznosított területei: Tóparti parkosított területek; Főút menti terek és teresedések és zöldterületek.



### 1.12.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A kisebb településeken általában jellemző, hogy közparkot viszonylag kis területen, vagy egyáltalán nem alakítanak ki. Ennek okai között megtalálható egyrészt az, hogy a fenntartásra nincs elegendő pénz, másrészt a lakosság a rekreációs igényeit, ha teheti, akkor inkább megoldja a saját telkén, amire a kertes lakóterület többnyire lehetőséget is biztosít.

Veresegyház (rekreációs célú) belterületi zöldfelületi ellátottsága viszonylag alacsony mértékű.

### 1.12.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A település erdőterületeinek nagysága átlag feletti, ezen erdők és a vízfolyások menti rétek, ligetek a zöldfelületi rendszer legértékesebb elemei. Ezzel együtt a települési szintű zöldfelületi rendszer fő problémája, hogy belterületen az elszórtan elhelyezkedő, kisszámú zöldterületek, illetve parkosított területek (és extenzív fenntartású, többnyire parlagterületek), valamint a vízfolyások menti zöld sávok közötti kapcsolat erősen hiányos.

## 1.13. Az épített környezet vizsgálata

### Főbb területi adatok

A településre jellemző főbb területi jellegű és azzal összefüggésben lévő népességi adatokat a következő táblázat tartalmazza.

A település adatai (KSH 2011. és TAKARNET 2015.)	
Igazgatási terület (ha) -TAKARNET 2015.-	2856,293
Lakónépesség (fő) -KSH 2011.-	15998
Átlagos népsűrűség (fő/km <sup>2</sup> ) -KSH 2011.-	560,2
Lakott egyéb lakóegység (db) -KSH 2011.-	5774
Belterületek (ha) -TAKARNET 2015.-	1100,6415
Külterület (ha) - TAKARNET 2015.-	1743,5177
Zártkert (ha) - TAKARNET 2015.-	12,1338

### 1.13.1. Területfelhasználás vizsgálata

#### 1.13.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Veresegyház Pest megyében, a Gödöllői Dombság Ny-i részén, domborzatilag tagolt területen helyezkedik el. Jelentősebb vízfolyása a Szódrákosi-patak (a Szódi-Rákos patakba beömlő Mézes patak és a Kis patak), de több tóval (pl. Pamut-tó, Ivacsi-tó, Öreg-tó) is rendelkezik. Veresegyház igazgatási területének alakja szabálytalan. A település belterülete az igazgatási terület középső részén nagyjából az igazgatási terület súlypontjában helyezkedik el.

Veresegyház Város alapvetően történelmi, nőtt település. Az igazgatási területen megvalósult beépítés (főként a településközponti részekben), a mai településszerkezet jellemzően szerves fejlődési folyamat eredményeképpen alakult ki, de bizonyos településrészek tervezett településfejlesztési tevékenység eredményeképpen alakultak ki.

A település mai szerkezetét tagoló fő elemek:

- a természetföldrajzi elemek: dombok, völgyek, vízfolyások, tavak;
- a közlekedéshálózati elemek: a 2104. és 2102. jelű utak és egyéb közúthálózati elemek nyomvonalai, a 71-es számú Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal;
- a különféle kategóriájú terület-felhasználási elemek.

A domborzat dombvidéki. A vízrajzi elemek közül kiemelkedik a Szódrákosi-patak és a patakok vizével duzzasztott különböző tavak. A településképben ezeken a táji természeti adottságokon kívül meghatározó szerepe van még a kisebb-nagyobb összefüggő erdőknek is. Természetesen a tájhasználatot, a kül- és belterületek tényleges terület-felhasználását Veresegyházon is alapvetően meghatározzák a természet-, közlekedés- és gazdaságföldrajzi, valamint a táji, történelmi adottságok.



A város közlekedési szempontból viszonylag kedvező helyzetben van, mely közlekedési adottságokat önálló szakági fejezet értékeli. A település közúton és vasúton is jól megközelíthető. A város a közúti és vasúti megközelítésen kívül érdemi közforgalmú közvetlen légi, vagy vízi megközelítési lehetőséggel nem rendelkezik.

A település közigazgatási területén egy, a 71-es számú Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal halad át. Ennek több megállóhelye és egy vasútállomása is van Veresegyházon. A vasútállomás a település középső részén található, megközelíthetősége megfelelő. A közigazgatási terület É-i részéhez közel található a Viczián-telep, D-i részéhez közel található az Ivacs nevű vasúti megállóhely. Az erdőkeresi állomás is viszonylag könnyen megközelíthető a város Ny-i részéről.

Burkolt közutakon keresztül a szomszédos települések közül csak Csomád, Órbottyán, Erdőkeresi és Szada érhető el közvetlenül. A többi szomszéd, Mogyoród, Vác, Domony és Gödöllő csak más településeken keresztül közelíthető meg. A 2104. jelű összekötő út (Fő utca) és a 2102. jelű összekötő út (Csomádi, Mogyoródi, majd Andrássy utca) a belterületen halad át, ezek az utak biztosítják ma a város alapvető közúti megközelíthetőségét. Ezek közül a 2104. jelű Vác-Gödöllő összekötő út (Fő utca) a város legfontosabb É-D-i fő nyomvonala. Ez az út biztosítja jelenleg a Gödöllő, M3 és M31, valamint a Vác, M2 felé a legfontosabb közúti kapcsolatokat. A 2104. és a 2102. jelű összekötő utak azon túl, hogy feltárják és éltetik a település belterületét, forgalmi adottságaik miatt egyúttal el is választják a különböző településrészeket. Órbottyán, Erdőkeresi és Szada egyes részei az összeérő belterületeknél számos lakóutcán keresztül is megközelíthetőek.

A település legnagyobb részén a domborzati adottságokkal összhangban van a lakóutcák hálózata. Van ahol ez történelmileg alakult ilyenné (pl. Alvég, Fővég), de van ahol ez tervezett településrendezési akció eredménye (pl. Csonkás, Ligetek, Harmatok, Hegyek).

A területfelhasználás főbb szerkezeti jellemzői az alábbiak:

- A város igazgatási területének jelentős része, mintegy 37 %-a a beépített és beépítésre szánt (többnyire már belterületbe is vont) terület.
- A település belterülete nagyjából egységes, központi része az igazgatási terület közepén, jellemzően a Fő út - Szadai utca, és a Budapesti utca - Csomádi út - Mogyoródi út - Andrássy út nyomvonala mentén és ezek környezetében lévő területeken helyezkedik el. Egy, kisebb szigetszerű belterületi rész található ettől É-ra, a Viczián-telep vasúti megállóhely K-i oldalán. A Reveteki részen számos, helyenként egy-két teleknyi külterületi ún. zártkerti zárvány található a belterületen belül.
- A település legjelentősebb kiterjedésű beépítésre szánt területei a lakóterületek. A Fővég területe jellemzően a falusias lakóterület, a Csonkásan kialakult lakóterületek kis részben kisvárosias lakóterületek, az egyéb területek pedig kertvárosias lakóterületek.
- A közintézmények intézményi területi besorolással megkülönböztetett területei a település méretei és történelmi adottságai miatt több helyen, elszórtan helyezkednek el. Ezek nagyobb sűrűséggel elsősorban a Fő út, a Mogyoródi utca menti területeken találhatók. Jelentősebb csoportosulás ezen kívül nem található. A közintézményi ellátottság tehát a település egészére vetítve ugyan nem homogén, de a viszonylagos elszórtsága miatt nagyjából elégséges. A lakosság ellátását is biztosító ó vegyes besorolású területek -, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató, valamint egyéb funkciójú létesítmények - több-kevesebb egyenletességgel elszórva a lakóterületek egészén belül megtalálhatók, de ezek is elsősorban a Fő út, a Mogyoródi és a Budapesti utca menti területeken találhatók.
- A város kereskedelmi szolgáltató gazdasági területei a szadai határ közelében lévő területre koncentrálódnak. Ezeken a területeken viszonylag sok és összességében vegyes kereskedelmi és szolgáltató profilal működő vállalkozás telepedett meg. A legjelentősebb ipari gazdasági területek a lakóterületek szélein a csomádi és órbottyáni határok közelében helyezkednek el.
- A központi belterületen belül a MISSZIÓ Egészségügyi Központ, az állatmenhelyek, a meglévő sportpálya, a meglévő és a tervezett új strand, a temetők, a tervezett jelentős zöldfelületet igénylő intézményterületek, a tervezett oktatási, a tervezett rekreációs területek, a tervezett gyógyászati célú állatfarm terület mind a különleges terület-felhasználási kategóriába tartoznak. Ezek a sajátos beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt különleges funkciók a tervezés során egyedi problémakezelést igényelnek.
- A város fő meglévő és tervezett kötőpályás és közúti közlekedési infrastruktúra területei a város teljes igazgatási területét - eltérő mértékben - érintik.
- A település (rekreációs célú) belterületi zöldfelületi ellátottsága viszonylag alacsony mértékű, a közparkok eloszlása egyenlőtlen. A közpark céljára kijelölt területek egy jelentős része (különösen a belterület szélein) gondozatlan, maradványterület, zöldfelületi kialakításuk minősége nem



elégséges. A zöldterületi, zöldfelületi adottságokat javítja, hogy a településre jellemző kertvárosias és falusias családiházak beépítés miatt az egyéni rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

- A külterület egyre csökkenő részét teszik ki a mezőgazdasági területek. A fennmaradó mezőgazdasági területek nagyobb, összefüggő kiterjedésben ma már csak a település nyugati szélén találhatók. Ezek döntő hányadát szántó, kisebb részt gyümölcsös és gyepterületek alkotják. Főként a vízfolyások környezete, a gyepterületek, mocsaras területek, természeti értékvédelem alatt állnak.
- A külterület nagyobb hányadát a meglévő és a korábban tervezett erdőterületek teszik ki, melyek egyrészt a külterület keleti részén, másrészt a belterület szélén találhatók. Az erdőterületek többnyire nagyobb, összefüggő területeket alkotnak, jelentős részük természet értékvédelem alatt áll.
- A vízgazdálkodási területek elsősorban a Szódrákosi-patak és mellékágai mentén találhatók (meglévő és tervezett törendszerek és záportározók).
- A település területén jelenleg nincsenek természetközeli területfelhasználásba sorolt területek.

#### 1.13.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

A Takarnet 2015. májusi adatai alapján a településen a művelési ágak megoszlása:

Művelési ágak	Terület (m2)	%
erdő	8680299	30,39
fásított terület	7871	0,03
gyep (legelő)	438706	1,54
gyep (rét)	233726	0,82
gyümölcsös	929753	3,26
halastó	161159	0,56
kert	16368	0,06
kivett	11841685	41,46
nádas	325116	1,14
szántó	5911776	20,70
szőlő	16471	0,06
Összesen:	28562930	100

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 2015.03.03-i adatszolgáltatása alapján az átlagos aranykorona (AK) értékek, valamint az átlagosnál jobb minőségű területek és a minőségi osztályok megoszlása:

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
szántó	3	27,80	14,0458	8,44
	4	22,60	15,0229	
	5	13,90	148,4156	
szőlő	4	26,10	0,5160	19,61
gyep (legelő)	3	5,60	16,9461	2,94
gyep (rét)	5	19,10	1,3248	12,39
	6	13,90	13,9219	

Megjegyzés: Az átlagos AK érték az adatszolgáltatás időpontjában lévő ingatlan-nyilvántartási adatokból származtatott érték. Ezek az értékek minden egyes művelésből való kivonás, vagy művelési ág váltás esetén kis mértékben módosulnak.



### 1.13.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

#### 1.13.1.3.1. Lakóterületek, lakásállomány

Veresegyház központi belterületének közel 60%-át a lakóterületek alkotják, amely szerkezetének kialakulása több évszázados múltra tekinthet vissza. A településmag szerkezetileg, telekadottságaiban és némiképp a beépítésében is különbözik a később parcellázott településrészekétől.

A lakóterületek kialakulásuk ideje, beépítési jellegzetességük illetve telekméretbeli adottságai alapján kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületekbe sorolhatóak. A település területkén a következő jellegzetesebb lakóterületi típusok találhatók:

- A Csonkáson tervezetten létrejött kisvárosias, zárt sorú beépítés. Ez szintszámát tekintve alapvetően földszint plusz tetőtér, vagy földszint plusz egy szintes beépítéses. Az ezen a területen megvalósuló új beépítések minősége jó. A jellemző telekméretek 400 - 800 m<sup>2</sup> közöttiek.
- Az elmúlt mintegy 60-70 évben kialakult kertvárosias lakóterületeken (Mézés-völgy, Laposok, Tó Part, Széchenyi-domb) létrejött oldalhatáron álló esetenként szabadonálló (elvétve ikres) beépítésű családi házas beépítés. Ez szintszámát tekintve alapvetően földszintes, legfeljebb tetőtér beépítés, az épületek állaga változó. A jellemző telekméretek 400 - 1000 m<sup>2</sup> közöttiek.
- A korábbi üdülőterületeken (Ivacskok, Tábor-hely, Tópart környezete) kialakult ma még alapvetően üdülő jellegű, különösen a lakóterületekkel határos részeken egyre erősödő kertvárosiasodó jellegű oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítés. Ez szintszámát tekintve alapvetően földszintes, legfeljebb tetőtér beépítéses, az épületek állaga változó. A jellemző telekméretek 380 - 800 m<sup>2</sup> közöttiek.
- A korábbi zártkerti rekreációs területeken (Öreg-hegy, Harmatok, Hegyek és Revetek) kialakult, ma még átalakulás közben lévő vegyes épületállományú (eltérő arányban, de megtalálhatók a szerszámtárolók, az üdülőépületek és a lakóépületek is), a lakóterületekkel határos részeken egyre erősödő kertvárosiasodó jellegű oldalhatáron álló, és szabadon álló beépítés. Ez szintszámát tekintve alapvetően földszintes, legfeljebb tetőtér beépítéses, az épületek állaga változó. A jellemző telekméretek 700 - 1.100 m<sup>2</sup> közöttiek.
- Az utóbbi évtizedekben megvalósított, és megvalósítás alatt álló területek (Csonkás, Ligetek) tervezetten változatos, területegységenként eltérő beépítés. E területeken szabadon álló, oldalhatáron álló valamint csoportos beépítés is fellelhető. Egy-két kivételtől eltekintve, jellemzően ezeken a területeken is földszintes, legfeljebb tetőtér beépítéses beépítés található. Az ezen a területen megvalósuló új beépítések minősége jó. A jellemző telekméretek 200 - 1200 m<sup>2</sup> közöttiek.
- A Fővénen létrejött falusias, fésűs, szalagtelkes, illetve halmazos beépítés. Ez szintszámát tekintve alapvetően földszintes, az utóbbi időben egyre inkább tetőtér beépítéses is, az épületek állaga változó. A jellemző telekméretek szélső értékei 300 - 500, vagy 1.500 - 2.500 m<sup>2</sup> közöttiek.

A belterületeken elszórtan még sok helyen találhatók beépítetlen foghíj telkek és területek, de ezek beépítéséhez számos helyen már a telekstruktúra átalakítása is szükséges lenne, a nem megfelelő méretű, vagy megközelíthetetlen, tömbbelsőben levő területek miatt. Ezek a foghíjak az esetleges további lakó célú fejlesztési igényeket elvben még néhány évig ki tudnák szolgálni, de gond velük kapcsolatban, hogy döntő részben magántulajdonban vannak, ezért nehezen indítható meg fejlesztésbe vonásuk. Nagyobb méretű összefüggő, jelentősebb területi tartalékokkal bíró fejlesztési területek a Ligetek és a Revetek területén vannak. Ezek jelenleg jobbára előközművesített területek. A már beépített területek mellett a Hegyek és Harmatok területén is vannak még jelentősebb beépítetlen lakóterületi tartalékok, melyek elszórtan, többé-kevésbé összefüggő foltokban helyezkednek el.

A lakóterületi tartalékok számbavétele, becslése		
Terület azonosítása	Terület nagyság (ha)	Elvi telekszám (db)
Hegyek és Harmatok	-	250
Öreg-hegy	-	100
Széchenyi-domb	-	35
Revetek	-	220
Ligetek	-	250
A többi településrészen elszórva, nagyobb telkek felosztódásával	10,1	101
<b>Összesen:</b>	-	<b>956</b>

Mivel Veresegyházon a lakóterületek döntő részén már megtörtént a telekosztás, ezért elsődlegesen a valós telekállomány alapján készítettük a becslést. A nagyobb egybefüggő, még nem felosztott területekre a telekszám becslésnél a következő képletet alkalmaztuk: a lakótelkek száma (db) = terület nagyság (m<sup>2</sup>) x 0,8 / 800 m<sup>2</sup>.



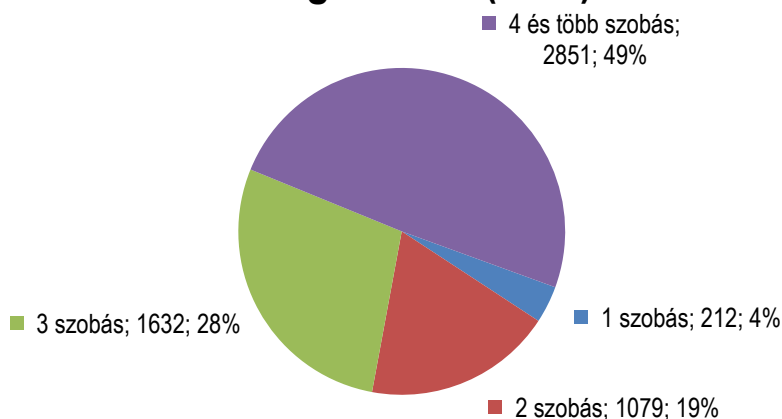
Az előzőeken túlmenően a nagymélységű még fel nem tárt telektömbökben tömbfeltárás révén elvileg újabb lakótelekek kialakulása is előirányozható, jelenleg nem számszerűsíthető mértékben. Jelenleg lényegesen nagyobb a belterületi lakótelek tartalék, mint a népesség igényeiből fakad.

### A lakásállomány statisztikai adatai és értékelése

A település lakásállományának döntő része (98,61 %-a) volt magánszemélyek tulajdona, és mindössze 1,39 %-a volt önkormányzati és egyéb tulajdon. A nem lakott lakások aránya magas, 7,57 %. A lakásvagyron mindössze 6 %-a épült 1946 előtt, míg az 1970 után épült lakások aránya 83 %. A lakásállomány 77 %-a három és több szobás. A lakásállomány 70,4 %-a alapterületre 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb. A lakóházak 99,04 %-a földszintes. A lakásállomány mindössze 80 %-a volt összkomfortos. A lakóegységek száma 2011-ben 5.774 db, a háztartások száma 5.637 db volt. Így az egy lakásra jutó háztartások száma 0,98, azaz gyakorlatilag 1 db. Ez azt jelenti, hogy egy háztartásra statisztikai értelemben kicsit több mint 1 lakás jut, így mennyiségi lakáshiány nincs (, azaz lényegében 100 %-os az ellátottság).

Lakások rendeltetése (KSH adat 2011.)		
Lakás	lakott (db)	5.318
	nem lakott (db)	437
	együtt (db)	5.755
Lakott üdülő (db)		19
Lakás és lakott üdülő együtt (db)		5.774
Lakott egyéb lakóegység (db)		4
Lakók	lakásban (fő)	5.778
	üdülőben (fő)	15.821
	egyéb lakóegységben (fő)	33
100 lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó (fő)		11

### A lakások és lakott üdülők szobaszám szerinti megoszlása (KSH)



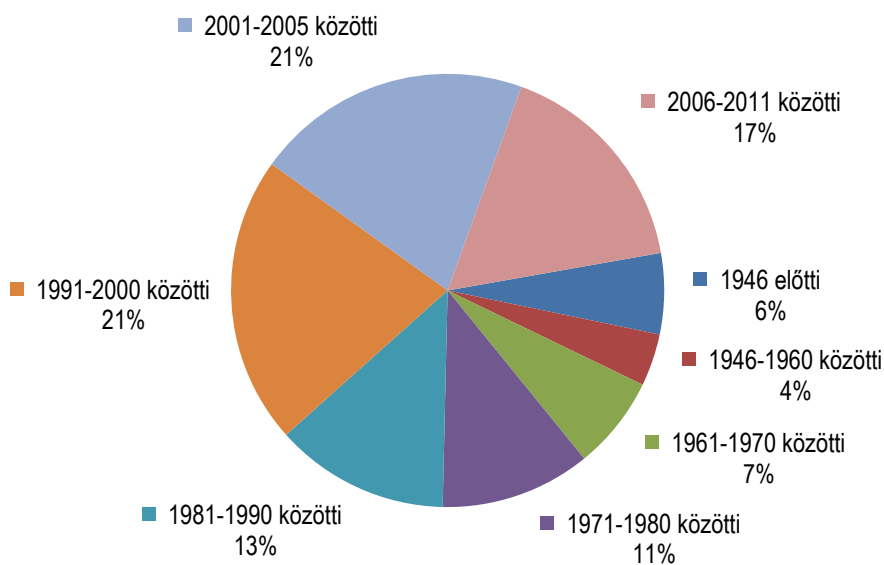
A lakások és lakott üdülők tulajdoni jellege és használati jogcíme szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)		
Tulajdonjelleget	magánszemély tulajdona	5.694
	önkormányzati tulajdon	12
	más intézmény, szervezet	68
Összesen (db):		5.774
Lakott lakások használati jogcíme	tulajdonosi	5.168
	bérleti	122
	más jogcímmű	47



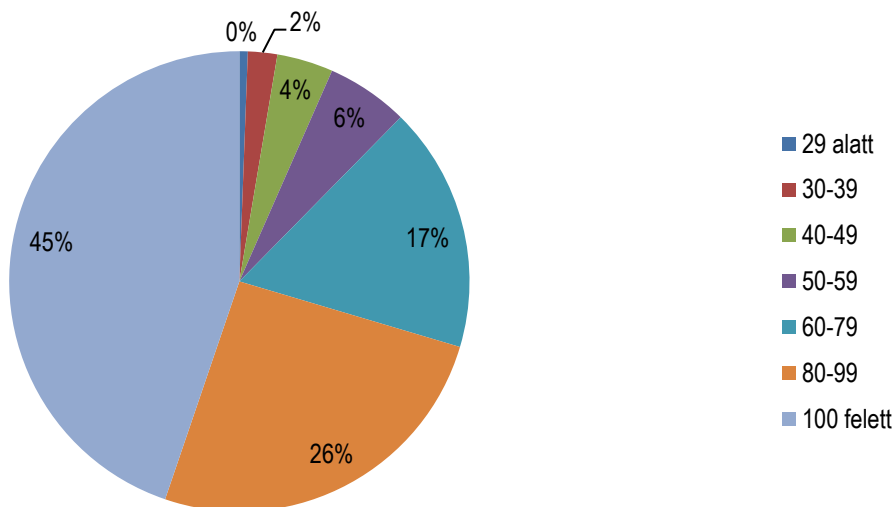


A lakások és lakott üdülők építési év szerint (KSH adat 2011.)		
Építési év	(db)	Megyei átlag (%)
1946 előtt	349	13,30
1946-1960 közötti	225	9,59
1961-1970 közötti	403	12,93
1971-1980 közötti	648	19,42
1981-1990 közötti	752	15,18
1991-2000 közötti	1.243	11,07
2001-2005 közötti	1.190	9,77
2006-2011 közötti	964	8,74
Összesen	5.774	100,00

### A lakások és a lakott üdülők építési év szerinti összetétele (KSH)



### Lakások és lakott üdülők alapterülete (m<sup>2</sup>) (KSH)

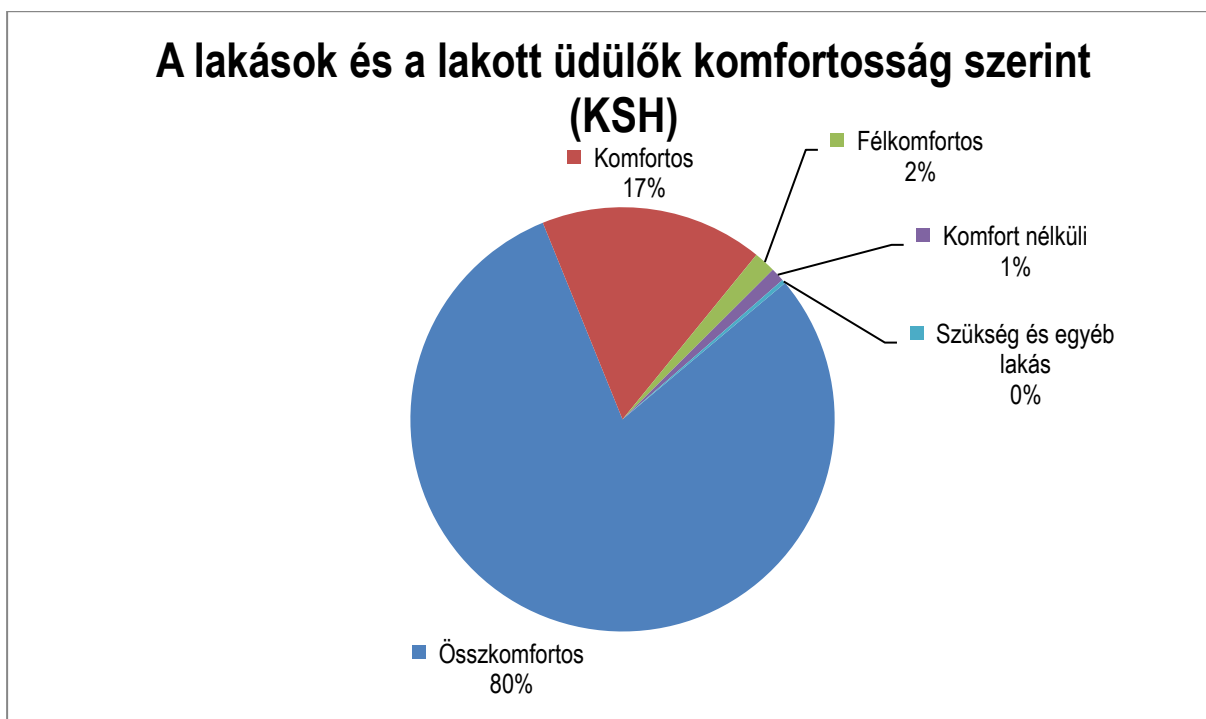


A fenti diagramon ábrázolt adatok alapján az egy lakásra jutó átlagos alapterület 99 m<sup>2</sup>.

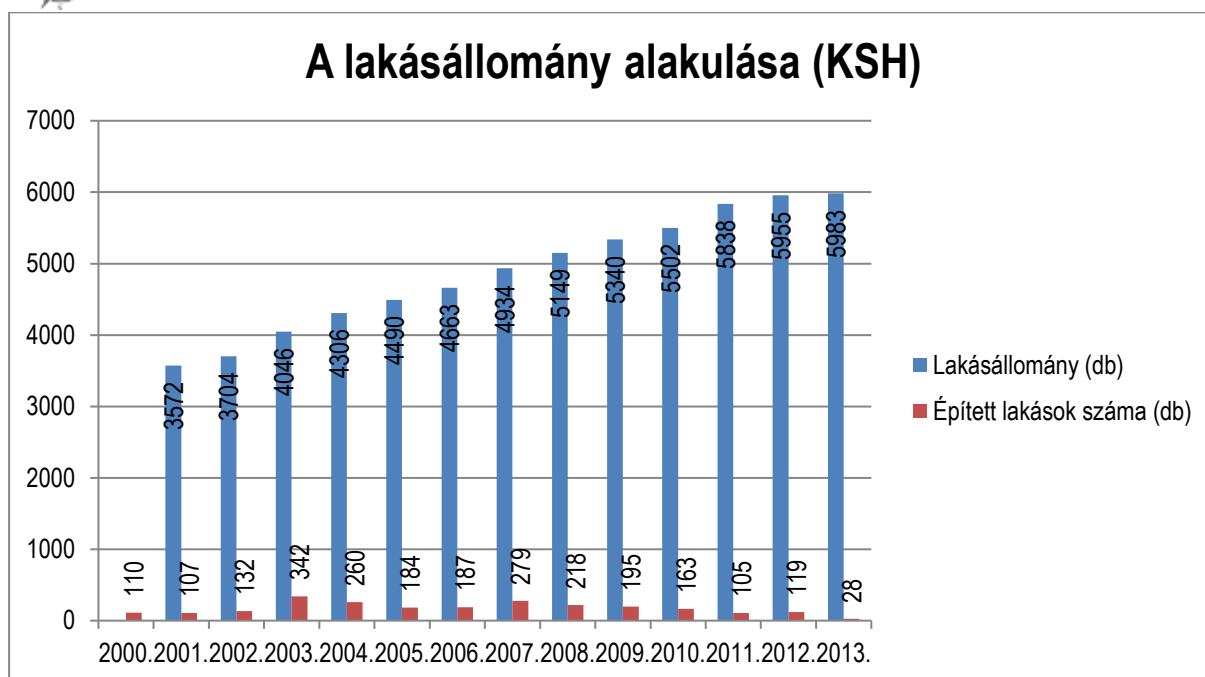


Lakások és lakott üdülők felszereltség szerint (KSH adat 2011.)			
A lakások ellátása	Vízzel	Hálózati (db)	5.678
		Házi (db)	67
	Meleg folyóvízzel (db)		5.671
	Vízöblítéses WC-vel (db)		5.666
	Csatornával	Köz (db)	5.198
		Házi (db)	547
Összesen (db)			5.774

Lakások és lakott üdülők komfortosság szerint (KSH adat 2011.)	
Összkomfortos	4.618
Komfortos	982
Félkomfortos	96
Komfort nélküli	61
Szükség és egyéb lakás	17
Összesen (db):	5.774



A lakó- és üdülőházak magassága és nagysága (KSH adat 2011.)		
Földszintes (db)		5.271
Emeletes (db)		51
Összesen (db)		5.322
Lakóépületenkénti lakásszám:	1 (db)	5.055
	2-3 (db)	221
	4-10 (db)	42
	11-től (db)	4



2014-ben nagyjából 79 darab (+/- 5-6 darab) lakás kaphatott használatbavételi engedélyt.

#### 1.13.1.3.2. Vegyes területek

Veresegyház rendelkezik a jelenleg érvényes OTÉK által meghatározott településközpont és intézményi vegyes területekkel is. A hatályos terv - a készítés időszakában érvényes OTÉK akkori előírásai miatt - ezeket a területeket még egységesen a településközpont vegyes területek közé sorolta. Ezt a jogszabályi változás miatt a tervezés során rendezni kell.

Egy külön fejezetben (1.13.1.4.) vizsgáljuk a település humán infrastruktúrájának, humán közszolgáltatásoknak a helyzetét. Így pontosan látjuk a közintézmények jelenlegi kapacitását, az ellátás rendszerét. Ezek a közintézmények a település belterületén belül lakóterületek közé ékelődve, a településközpont környezetében találhatóak. A településszéli területek intézményi ellátottsága emiatt értelemszerűen gyengébb. A közintézményi ellátottság tehát a településközpontból kifelé haladva nem egyenletes, hanem fokozatosan gyengül, sőt külpontossá is válik. A közintézmények elhelyezésére szolgáló építési telkeket az eltérő alapfunkció hangsúlyozására az ún. intézményi terület-felhasználási kategóriába (Vi jel) soroltuk. A települési közintézmények épületállományáról megállapítható, hogy azok szerkezeti értelemben többnyire megfelelőnek mondhatók. Kialakításuk alapvetően a befogadott funkcióhoz igazodik.

Az ún. településközpont (Vt jelű) vegyes terület-felhasználási kategóriába soroltuk azokat az építési telkeket, melyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként” kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak. Ezen területek épületállományának műszaki és állagbeli adottságai vegyesek, valós használatukkal összhangban van.

Azokat az elsősorban alapfokú kereskedelmi, szolgáltató intézményeket, amelyek lakótelkeken, lakóépületekben valósítottak meg és lokális ellátási jelentőséggel bírnak, lakóterületi terület-felhasználási kategóriába soroltuk.

#### 1.13.1.3.3. Gazdasági területek

Veresegyház gazdasági területei jellemzően a településről kivezető főutak mentén, környezetében a lakóterületek és a különböző beépítésre nem szánt területek szélén helyezkednek el. A településen megtalálhatóak hagyományosan ipari és kereskedelmi szolgáltató területek is. A település gazdasági területei első sorban a szadai a csomádi és az őrbottyáni határok határ közelében alakultak ki.

A település területén a következő jellegzetesebb gazdasági terület típusok találhatóak:

- A szadai határnál lévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a különböző vegyes kereskedelmi, szolgáltató vállalkozások befogadására szolgáló területek. Az erre a célra kijelölt



területek még rendelkeznek némi területi tartalékokkal, hosszú távon képesek kiszolgálni a település igényeit.

- A legjelentősebb ipari gazdasági területek a lakóterületek széléin a csomádi és őrbottyáni határok közelében alakultak ki, és még rendelkeznek tartalékokkal, hosszú távon képesek kiszolgálni a település igényeit. Jelentősebb területi tartalékok (intenzívebb hasznosításra) a csomádi irányban lévő GE terület környezetében vannak a tervezett hasznosítás céljára előkészítve, de az őrbottyáni határ mentén is vannak kisebb tartalékok.

A meglévő gazdasági célú létesítmények vonatkozásában megállapítható, hogy azok épületszerkezeti értelemben többnyire jónak, vagy legalább megfelelőnek mondhatók (bár bizonyos esetekben a karbantartatlanság jeleivel is találkozhatunk), kialakításuk (megjelenésük, kubatúrájuk) a befogadott funkciókhoz igazodik. Építészeti arculatukat tekintve többnyire nem bírnak egyedi értékkel.

#### 1.13.1.3.4. Beépítésre szánt különleges területek

E fejezetben az OTÉK-nak megfelelően az ún. beépítésre szánt különleges területek közé soroltuk a következő különleges funkcióknak otthont adó létesítményeket:

- A Ligetek területén létesült Misszió Egészségügyi Központ (Keü, új jele KEü) a településre nyújtott szolgáltatásokon túl a kistérségre is biztosít ellátást. A nagyterjedésű intézmény a sajátos funkción kívül egyedi beépítettséggel is bír.
- A tervezett jelentős zöldfelületet igénylő intézményterületek (Kjz, új jele KJz) a város belterületének K-i, Ny-i és DNy-i szegélyterületeinél vannak kijelölve.
- A sportpálya területfelhasználásba sorolt területként (Ksp, új jele KSp) a városi sportpálya a Labda utca mentén található. Közvetlen megközelíthetősége csúcsidőben nehézkes.
- Az Öreg-tó mentén lévő és az iskolától É-ra tervezett új városi strand (Ksr, új jele Ksr) a belterület középső részén helyezkedik el. A strandok megközelíthetősége csúcsidőben nehézkes.
- A településen két felekezeti temető (Katolikus és Református) és bővítési területük található. A temetők és bővítési területük (Kt, új jele KT) a Kútfő oldalban találhatóak az Andrássy út környezetében.
- Az állatmenhelyek (Kám, új jele KSrá) a település szennyvíztisztítója mellett található. A területen medve és farkas menhely működik, ahol az állatok viszonylag nagy területen élhetnek szabadon. A kialakult beépítés az állatmenhelyi fő funkciónak megfelelően jött létre.
- A tervezett oktatási és rekreációs terület (Kokr, új jele KOkr) az állatmenhely közelében található.
- A tervezett gyógyászati célú állatfarm terület (Kgyáf, új jele Kgyáf) szintén az állatmenhely közelében található.

#### 1.13.1.3.5. Közlekedési területek

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a közutak, közterek (jelük KÖu) által igénybevett területek, valamint a településen áthaladó két vasútvonal kötőpályás közlekedési terület (jelük: KÖk).. Ezeknek a területeknek a rendezettsége arányban áll használatukkal és tulajdonosuk anyagi lehetőségeivel. (Az állami közutak minősége változó.) Üde színfoltot jelentenek a város településarculatában a belterület egyre nagyobb részén a burkolt közutak, a köztéri szobrok, és az újonnan létesített játszóterek. A közterületek rendezettségén azonban még lenne mit javítani (pl. hiányzó útburkolatok, járdák, fasorok). A 71-es számú Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal a belterület több részét érinti, és melynek tervezett rekonstrukciója, és nyomvonal-korrekciója a környező területeket is helyenként érinti.

#### 1.13.1.3.6. Zöldterületek

A település zöldterületi szempontból közepesen ellátott. A közparkok közül a jelentősebbek:

- Tóparti parkosított területek
- Főtér
- Főút menti terek, teresedések

A zöldterületek között kiterjedését és helyzetét tekintve legjelentősebbek a tóparti parkosított területek, melyek igyekeznek betölteni a település súlya és a lakosság létszáma alapján elvárható települési (városi) szintű közpark szerepét.

#### 1.13.1.3.7. Erdőterületek

A település az országos és a megyei átlagot is meghaladó erdőterülettel rendelkezik, melyek főként a belterülettől keletre találhatók. Jelentős erdőterület található még a belterülettől délre Szada irányába.



Kedvező, hogy az erdők viszonylag összefüggő területet alkotnak. A keleti irányba fekvő, ökológiai értékes erdők nagy része országos jelentőségű természetvédelem alatt áll, s a Gödöllői Tájvédelmi körzethez tartozik.

#### 1.13.1.3.8. Mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területek döntő hányadát a szántó területek alkotják. Az utóbbi évtizedben jelentősen csökkent a kert, gyümölcsös és szőlő területek nagysága. A mozaikosan még megmaradt ültetvények többnyire a belterülettől nyugatra fekszenek. Viszonylag kis kiterjedésű terület érintenek a tanyák, melyek a Revetek településrész északi részéhez kapcsolódnak.

A település rét-legelő és nádas területei főként a Sződ-Rákos-patak és mellékágai mellett találhatók. A település területének viszonylag kis hányadát teszik ki ezen területek, de ökológiai jelentőségük annál nagyobb. A patak-menti területek egy része ex-lege védett természeti terület.

#### 1.13.1.3.9. Vízgazdálkodási területek

A település jelentősebb felszíni vízfolyásait Sződ-Rákos-patak és annak Szadai-ága, valamint a Csomádi-patak és annak Mogyoródi-ága alkotják. A vízgazdálkodási területekhez tartoznak még a Sződ-Rákos-patakon kialakított tórendszer vízfelületei, valamint a záportározók.

Tájékoztatásképpen (zárójelben) közöljük a jelentősebb felszíni vizek lakosság által használt helyi megnevezéseit: Sződ-Rákos patak (Szódrákosi-patak), Csomádi-patak (Folyás-patak), Öreg-tó (Malom-tó).

#### 1.13.1.3.10. Természetközeli területek

A település területén jelenleg kijelölt természetközeli területek nem találhatók.

#### 1.13.1.3.11. Beépítésre nem szánt különleges területek

E fejezetben az OTÉK-nak megfelelően az ún. beépítésre nem szánt különleges területek közé soroltuk a következő különleges funkcióknak otthont adó létesítményeket:

- Az örbottyáni határnál a Viczián-telepnél helyezkedik el a beépítésre nem szánt besorolású sport rekreációs terület (Kbn-sr, új jele KbSr)

#### 1.13.1.4. Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok vizsgálata

A közintézmény-hálózat kapacitásvizsgálatánál az elérhető legutolsó, azaz a 2013. évet jellemző mintegy 16.700 fő lakos számot, és a nagyságrendileg mintegy 6.000 meglévő lakást vettük figyelembe. A számításhoz szükséges hozzávetőleges becslés, háttéradat a kiemelt korosztályokra:

Intézmény	Legnagyobb megközelítési távolság (m)	Kapacitás			
		Mérték-egysége	Meglévő nagysága	Jelenleg szükséges nagysága	
				Számított	Kerekített
Háziorvosi rendelő	1200-1500	Munkahely	7	8,0	8
Gyermekek szakorvosi rendelő	1500	Munkahely	6	3,5	4
Fogorvosi rendelő	-	Munkahely	10	5,3	6
Gyógyszertár	1000-1200	Munkahely	0	16,0	16
Időskorúak napközi otthona	800-1000	Férőhely	65	96,0	100
Bölcsőde	500-800	Férőhely	130	288	300
Temető, csak hagyományos temetkezéssel	3000	m <sup>2</sup>	45484	63992,0	64000
Temető, csak urnás temetkezéssel				15998,0	16000
Óvoda	500-800	Férőhely	1000	692,9	700
Általános iskola	800	Tanterem	80	57,7	60
Művelődési ház	1200-1400	Férőhely	500	1599,8	1600
Könyvtár	-	Kötet	35000	47994,0	48000

A különböző intézmények kissé szétszórva, de zömében a településközpont környezetében találhatóak. Ezért egyes intézménytípusoknál a nagy megközelítési távolságok miatt a szolgáltatástól egyes településrészek túlságosan távol esnek (pl.: Ivacsok, Öreg-hegy, Revetek, Ligetek). Az alapfokú



intézményektől távolabb eső területeket a PT jelű Probléma és értéktérkép nevű tervlapon ábrázoltuk.

A sportpálya a vasútállomás közelében, lakóházak között lakóterületekkel körülvéve, kedvezőtlen helyen található. Megközelíthetősége nehézkes. A csúcsidőben történő parkolás és zajhatások gondot okozhat a pálya környezetében.

Egyéb kiegészítő jellegű alapfokú közintézmények a Lisznyay Szabó Gábor Alapfokú Zeneművészeti Iskola, valamint a Veresegyház Kistérség Önkormányzatainak Többcélú Társulás Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, Pedagóg. Szakszolg., Nevelési Tanácsadó, Korai Fejlesztő és Gondozó Központ, Szó-fogadó Beszédjavító Általános Iskola és Kincs-tár Általános Iskola.

Ellátási és szolgáltatási intézmények: A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézmények település szerte megtalálhatók, és a piacgazdasági viszonyok között értelem szerűen igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a település is nagyságrendjéhez képest megfelelően ellátottnak tekinthető.

Veresegyház alapfokú közintézményi ellátása tehát alapvetően nagyjából megfelelő, de egyes intézménytípusoknál kapacitáshiányok, de főleg a jelentősebb megközelítési távolságokból fakadóan is vannak problémák. Nyilvánvalóan a lakossági igények növekedésével párhuzamosan bizonyos intézmények esetében a kapacitáshiányok, és a megközelítési távolságok problematikája is tovább növekedhetnek.

Az önkormányzati fenntartású alapfokú közintézmények minőségi kialakításának további javítása illetve a szolgáltatási kapacitások további bővítése nyilvánvalóan anyagi kérdés, amelynek megválaszolása a települési önkormányzat feladata. Ezért az egyes intézmények értékelésénél csak a legfőbb adatok egyszerűsített értékelésére vállalkozhattunk.

Veresegyház közintézményeit tekintve önálló (települési önkormányzati fenntartású) alapfokú és középfokú ellátással is bíró település. A középfokú ellátást nyújtó intézmények:

- Fabriczius József Esti Gimnázium és Kereskedelmi Szakközépiskola,
- Misszió Egészségügyi Központ.

A középfokú és felsőfokú ellátás egyéb elemeit más települések (elsősorban Budapest, Gödöllő) nyújtják Veresegyháznak.

#### 1.13.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

A település nem rendelkezik ilyen területekkel.

#### 1.13.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A településen érdemben nincsenek ilyen területek.

### 1.13.2. A telekstruktúra vizsgálata

#### 1.13.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Telekmorfológia és telekméret vizsgálatunk alapját a lenti telekméret vizsgálati térképünk adja. Az ezen a térképen megjelenített ábrázolás jól kirajzolódóan, plasztikusan bemutatja a jelenlegi adottságokat a bel- és a külterületek vonatkozásában.

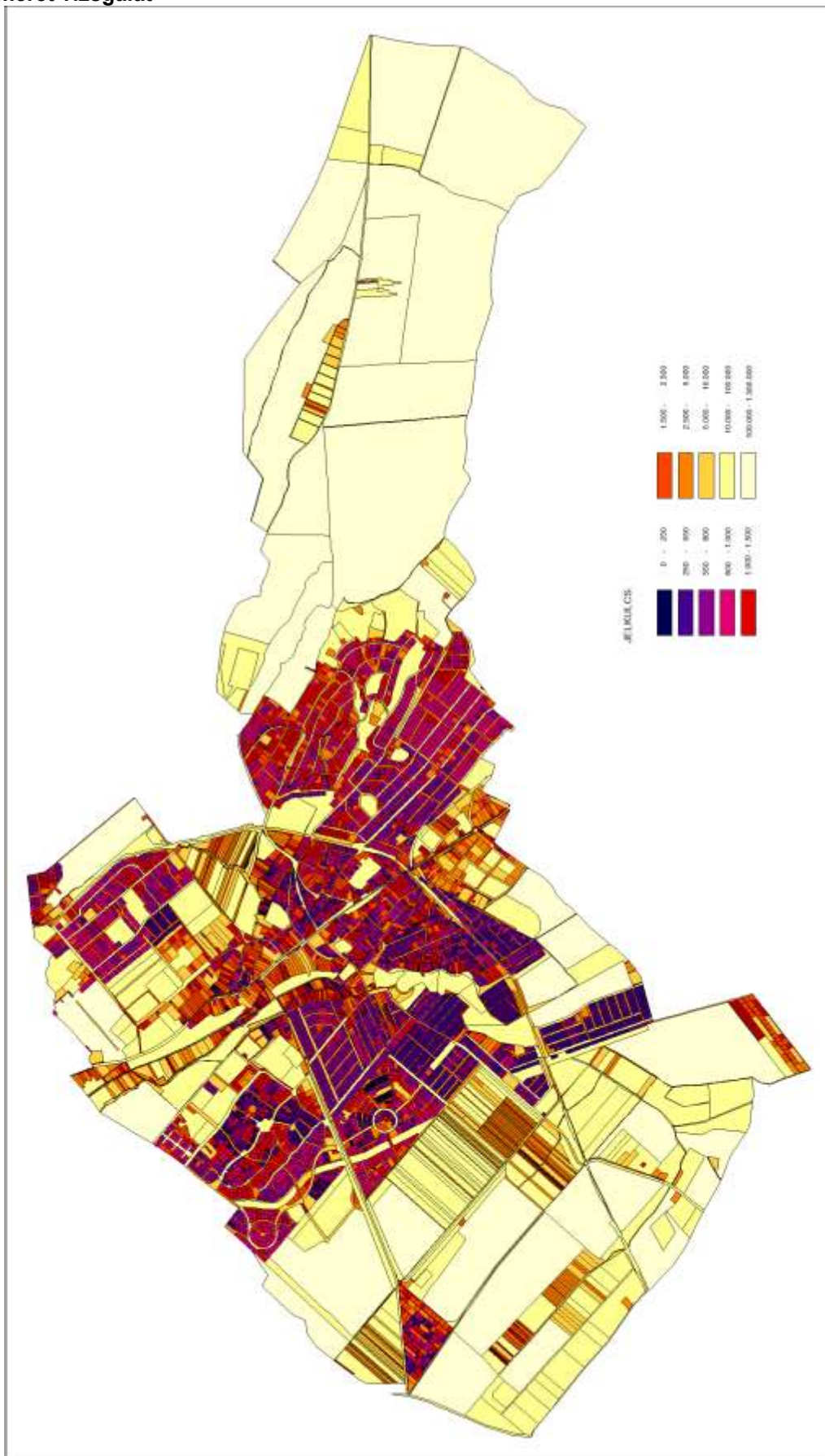
A vizsgálat alapján megfigyelhető főbb jellemzők:

- belterület-külterület
- út- és vasúthálózat
- a település falusias részeinek szalagtelkes, és halmazos struktúrája,
- az újabb területeken raszteres rajzolatú tömbök
- lakóterületek
- a korábbi, jellemzően kis telekméretű üdülőterületek
- egyedi funkciókhoz igazodó vegyes, gazdasági és különleges területek
- aprózódott mezőgazdasági területek
- nagytelkes erdőterületek és mezőgazdasági területek
- nagy kiterjedésű vízfelületek





## Telekméret vizsgálat

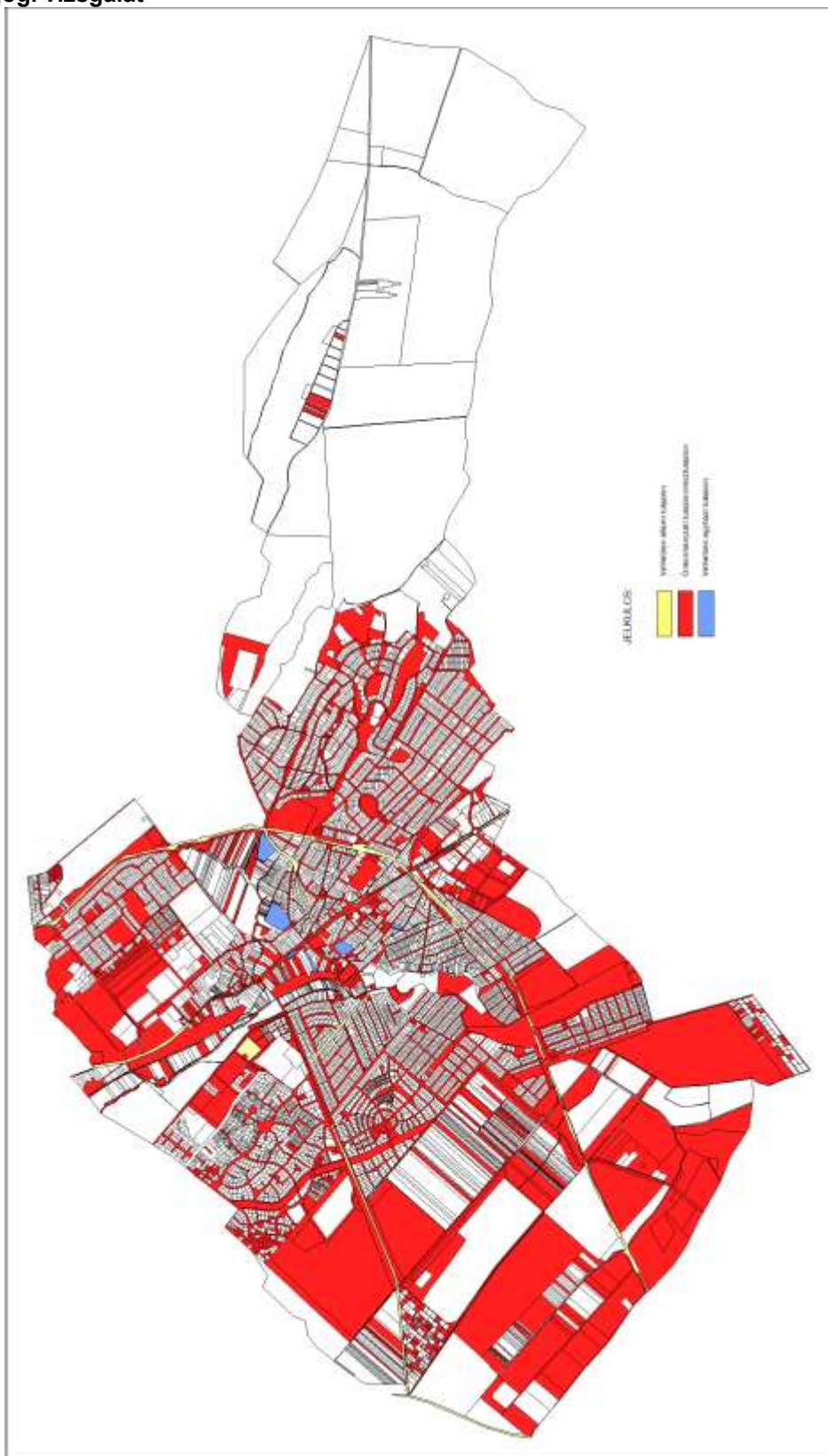




### 1.13.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

Tulajdonjogi vizsgálatunk eredményét az alábbi vizsgálati térképünk mutatja be. Ennek alapadatait az Önkormányzati tulajdon kataszter adta, melyet további önkormányzati adatszolgáltatásokkal finomítottunk és egészítettünk ki.

#### Tulajdonjogi vizsgálat





### 1.13.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

Az előző fejezetben említett vizsgálatok elkészítéséhez szükséges tulajdoni adatok az önkormányzati vagyonkataszteri kimutatásból származnak. Ennek releváns adatait munkánkhoz felhasználtuk.

### 1.13.4. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérkép alapját a földhivatali eredetű (NKP) hivatalos alaptérkép digitális állománya képezi. Ez a térkép további információként tartalmazza az EOVI 10.000 ma-ú (FÖMI) térkép rétegvonalait is. Tervezési alaptérképként tehát ez az önkormányzattól származó összedolgozott digitális városrendezési alaptérkép szolgált. A hivatalos alaptérkép NKP eredetű digitális állományát az önkormányzat szerezte be és 2015. 01. 01-állapotú. A térkép eredetét igazolja az alábbi tanúsítvány.

Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.	
Ref. sz.: 1017-1501-13C1 lkt.sz.: T-291-1/2015	
TANÚSÍTVÁNY	
A Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. (továbbiakban NKP Kft.) részéről ezen tanúsítvánnyal igazoljuk, hogy az NKP Kft. és a Megyei Földhivatalok közötti 2005. augusztus 23-án megkötött megállapodás alapján, adat-felhasználási szerződés megkötésével az alábbi adatszolgáltatásra került sor:	
Adatfelhasználó:	Veresegyház Város Önkormányzata 2112 Veresegyház, Fő út 35.
Szolgáltatott adatok:	Teljes település állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisa
Érintett települések:	Veresegyház
Adat-felhasználási jogosultság:	Egyszeri felhasználás rendezési tervhez
Adat-felhasználási jog időtartama:	-
Frissített adatállomány szolgáltatása:	az állomány nem frissíthető
Szerződés NKP Kft. nyilv. száma:	1017-1501-13C1

Fentiek alapján nevezett Adatfelhasználó a saját tevékenységi körében a digitális térképi adatok felhasználására jogosult.

Az NKP Kft. e tanúsítvány kiadásával egyidejűleg az általa történt adatszolgáltatásról az illetékes megyei földhivatalt írásban értesítette.

Budapest, 2015. március 3.

Cseri József  
ügyvezető igazgató

NEMZETI KATASZTERI PROGRAM  
NONPROFIT KFT.  
1131 Budapest, Rókalya u. 1-13.  
1.

☎ 1131 Budapest, XIII. Rókalya u. 1-13. ☎ 346-6304 Fax: 329-7616  
www.nkp-kft.hu e-mail: info@nkp-kft.hu

A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható. Az alaptérkép tájékoztató jellegű, a méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.



### 1.13.5. Az építmények vizsgálata

Az alábbi fejezetekben a terv léptékének megfelelő mélységben értékelhető érdemi adottságokat vizsgáljuk meg.

#### 1.13.5.1. Funkció, kapacitás

Veresegyház város területén található építmények alapvetően a települési helyi igények kiszolgálását biztosítják. Az önkormányzatnak csak a középületek, közintézmények funkció- és kapacitásváltozásaira van közvetlen hatása. Ezek adottságait külön fejezetben elemeztük. A magántulajdonban levő ingatlanok a helyi lakosság és gazdaság igényeivel és lehetőségeivel alapvetően összhangban vannak. A későbbiekben felmerülő igények kielégítése a továbbiakban is a piacgazdaság keretei között megoldható.

A meglévő épületállomány alábbi értékelését a földhivatali alaptérképen ábrázolt adatok alapján készítettük, így ez ugyan jó megközelítést ad, de pontossága nem teljes mértékben azonos a valósággal.

Épülettípus nyilvántartási státusza az ingatlan-nyilvántartásban	Épületek száma (db)	Épületek összes alapterülete (m <sup>2</sup> )	Épületek átlagos alapterülete (m <sup>2</sup> )
lakóépület	5373	584606	109
gazdasági és melléképület	6998	163260	23
középület, közintézmény	38	25958	683
üzemi épület, építmény	154	119654	777
vegyes funkciójú épület	32	9758	305
üdülőépület	789	31387	40
egyéb önálló ingatlan	19	9096	479
üzemanyag töltőállomás	2	683	341

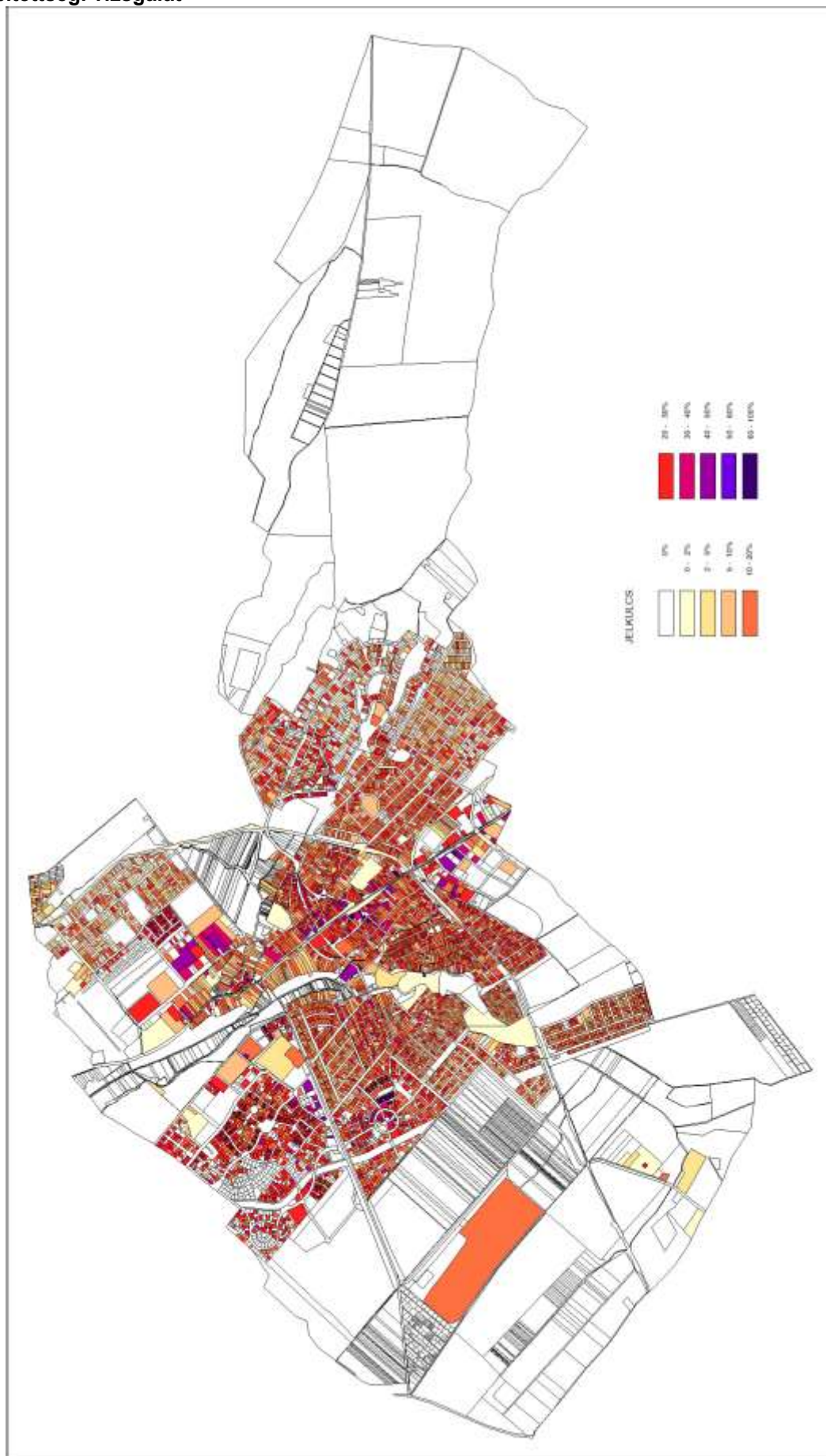
#### 1.13.5.2. Beépítési jellemzők

A város ingatlanainak részletes, mindenre kiterjedő helyszíni vizsgálata helyett az alaptérképi adatok alapján a meglévő beépítettséget értékelő vizsgálatunk eredményét a következő vizsgálati térkép mutatja be.





## Beépítettségi vizsgálat





A fenti térkép a földnyilvántartásban szereplő beépítettség mértékét mutatja, ami nem minden esetben azonos a valós helyzettel!

A fenti térkép adatai alapján a túlépítettség a település területén elszórtan több helyen is kimutatható, ennek aránya és mértéke övezettípusonként változó, összességében kismértékűnek tekinthető. A túlépített telkek leginkább -, bár itt is kis számban - a lakó- és a vegyes övezetekben jellemzőek. Jellegzetességük, csoportosulásuk, vagy mintázatuk azonban nem ad számottevően értékelhető jellegzetességet. Kismértékű eltérés a településközpont környezetében, jelentősebb a Csonkás és a Ligetek területén kialakult zárt sorú lakóterületeken jellemző. Külterületen és beépítésre nem szánt övezetekben a rendelkezésre álló adatok alapján, néhány helyen elszórtan tapasztalható kis mértékű túlépítettség, de ez összességében nem jellemző adottság.

A beépítési mód a település egészét nézve változatos, eltérő számban ugyan, de az összes fontosabb típus megtalálható Veresegyházon. Összességében nézve a szabadonálló beépítés a lakó- és gazdasági területek többségére jellemző. A településközpontban helyenként, valamint a Csonkás és a Ligetek bizonyos részein található zárt sorú beépítés, de ez a beépítési mód a településre lényegében nem jellemző. Oldalhatáron álló beépítés alakult ki a lakó és vegyes területek jelentős részén, elsősorban a városközpontban, egyéb korábban kialakult lakóterületeken. Az újabb beépítésű lakóterületeknél az előzőeken túlmenően ikres és sorházas beépítés is jellemző szórványosan. A kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítési mód domináns.

#### 1.13.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom

A város épületeinek többsége, vagy a falusias, vagy a kertvárosias karakterhez igazodóan jellemzően földszintes, esetenként tetőtérbeépítéses lakóház magastetővel. Ettől eltérő épületek a lakóterületeken találhatóak az egyes intenzívebb beépítésű kertvárosias lakóterületeken, de az épületmagasság jellemzően ott sem nagyobb 6 méternél, a beépítés itt is legfeljebb F+1 szintszámú, magastetős általában tetőtérbeépítéses.

A vegyes területeken, a településközpontban található épületek is a fentebb jellemzett lakóépületi típusokhoz hasonlóak, F, F+1 szinttel, jellemzően magastetővel. A közintézmények is jellemzően legfeljebb 10 méter körüli magasságúak, földszintestől a F+2+T szintszámig, vegyesen magas- és lapostető kialakítással. A vegyes területeken az átlagostól eltérő magasságú épületek a település régebbi templomai.

A gazdasági területek teljesen vegyes képet mutatnak, itt a magasság és a szintszám teljesen az adott gazdasági tevékenység igényeitől függ. A csarnokszerű, gyártásra, raktározásra, kereskedelmi célra épült épületek jellemzően nagyobb épületmagasságúak, de földszintes kialakításúak, míg az irodai épületek akár F+2+T szintszámúak is lehetnek. Általánosságban elmondható, hogy a 10 méteres épületmagasságot itt sem haladják meg az épületek, jellemzően pedig alacsony hajlásszögű magastető, vagy lapostető fedi őket.

#### 1.13.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A településkarakter szempontjából meghatározó része a városnak a Fő út környéke. Itt jellegzetes a központi részen az út kiteresedése, és a korábbi falusias örökségen túllépő városias beépítések megjelenése. Ennek környezetében a történelmileg korábban kialakult településrészekeken jellemző az oldalhatáros, falusias jellegű beépítés megléte, ami leginkább a Fővégen figyelhető meg. Egyedi, a későbbi tervezett lakóterületektől eltér a központi területek közterületi struktúrája, a domborzati, vízrajzi adottságokhoz, igazodva, helyenként erősen esetleges jelleggel.

A domborzati adottságok is meghatározzák egyes településrészek karakterét. A domboldalokon levő lakóterületek utcahalózata is a terepadottságokhoz igazodik, részben a korábbi dűlőutak mentén alakult ki, több esetben pedig szabályosak, tervezettek. A kevésbé dombos területeken jellemzőbben szabályos rendszerű, kertvárosias és gazdasági területek alakultak ki, szélesebb közterületekkel. Az utcák egyes településrészekeken kifejezetten szűkek, és a körülhatárolt tömbök is esetenként szabálytalan alakúak.





### 1.13.6. Az épített környezet értékei

#### • TELEPÜLÉSKÉP

A település építészeti arculata településrészenként eltérő. A történelmi településközpont telekstruktúrájában és beépítésében is különbözik az újonnan kialakított településrészeketől. A település hagyományos építészeti értékeinek hordozója egyértelműen a településközpont (Alvég, Fővég). A település rohamos fejlődése, a településközpont átalakulása mély nyomokat hagyott ebben a korábban egységes falusias beépítésben

A jelenlegi belterület nagyobb kiterjedésű (a településközpontot körülvevő és periférikus) részei az utóbbi évtizedek nagyobb ütemű építkezései során alakultak ki. A beépítés alapvetően uniformizált, egyedi értékkel nem bír. Az elmúlt néhány évben épült és még ma is épülő településrészek (Csonkás, Ligetek) jól látható az átgondolt tervezettség.

A településképét alapvetően a domborzati adottságok, a növényzet, a közlekedési hálózatok, a kialakult területhasználatok, a telekalakítási és beépítési helyzet határozzák meg. Így Veresegyház településképét lényegileg meghatározza, a város dombvidéki elhelyezkedése. Ez a változatos terep értékes, változatos településképet tud eredményezni, ha az igényes beépítéssel párosul.

#### • RÉGÉSZET

Veresegyház igazgatási területén több régészeti lelőhelyet is nyilvántart az illetékes régészeti hatóság. A lelőhelyek lehatárolása a hatósági adatszolgáltatásnak megfelelő lehatárolással a térképeken látható.

#### • MŰEMLÉKEK

Veresegyházon több országos műemléki védettség alatt lévő létesítmény található. Ezek távlati védelme a központi feladaton túl helyi, települési érdek is. A műemléki védettség alatt álló létesítmények az alábbiak:

- Az R.k. templom, amely copf stílusú 1778-ból. századból való. Kiemelkedő berendezési tárgyai a fő- és mellékoltár, a szószék, a sekrestyeszekrény amelyek a 18. századból valók. A templom a Fő út 95 (hrs. 1520/1) alatt helyezkedik el.
- A barokk stílusú -Golgota- szoborcsoport, amely a XVIII. századból való. A szoborcsoport a templomkertben a Fő út 95 (hrs. 1520/1) alatt található.
- A Nyaraló (volt Dlauchy-villa), amely klasszicista stílusú, a XVIII. század végéről származik. A villa körül őspark található. A villa az Öreghegysor 10/D szám alatt (hrs.:4830) található.

#### • HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

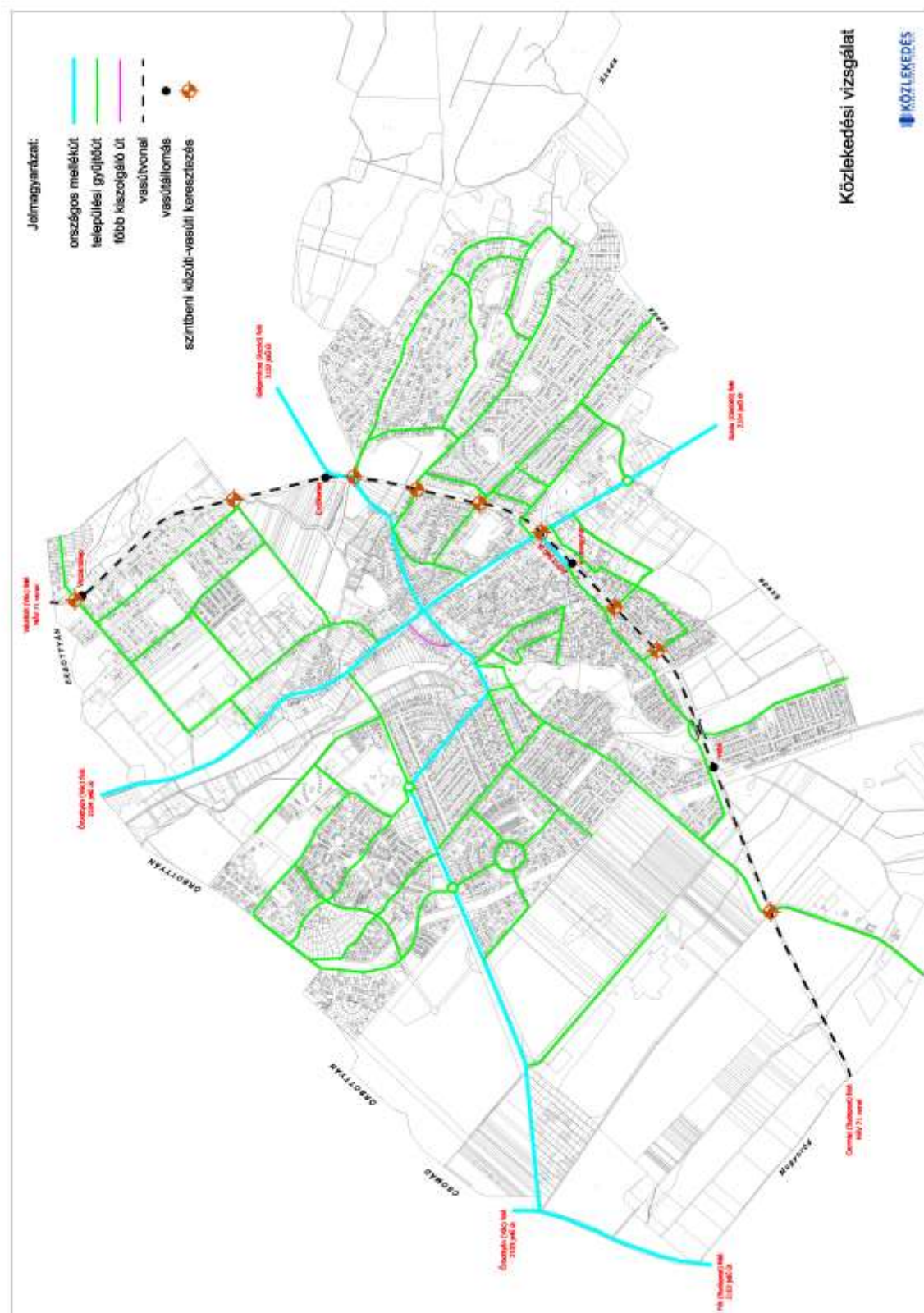
Veresegyház Város 28/2017. (XII. 21.) Önkormányzati rendelete szól a város településképi védelméről. E rendelet többek között kiterjed különösen a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolására, a helyi védelem alatt álló építészeti értékek, továbbá a helyi védelem alatt álló természeti értékek meghatározására, illetve a helyi értékvédelem eszközeinek szabályozására is.

A védelem alatt álló művi értékek (egyedi és területi) Veresegyház hagyományos központjának területén találhatóak. A védett természeti érték pedig a Pamut-tó keleti partja és a Fenyves közötti területen helyezkedik el.

Veresegyház Város 200/2017. (XII. 20.) Kt. Határozattal elfogadott településképi arculati kézikönyve elfogadásával pedig olyan szemléletformáló segédlet birtokába került a település, mely remélhetőleg hozzájárul majd a településképi és arculati helyes irányba történő formálásához.



## Közlekedési vizsgálat



Veresegyháznak nincs közvetlen főúthálózati kapcsolata, a településtől délre húzódó M3 autópálya a központtól mintegy 6 km-re van. Ennek megfelelően a megközelítést biztosító országos mellékutak



közül a legnagyobb forgalmú a 2104 jelű Vác – Gödöllő összekötő út gödöllői iránya (14958 Ej/nap). A 2104 jelű út észak felé, Vácra az M2 autópályára felé irányuló forgalmat is lebonyolítja (3193 Ej/nap). A 2102 jelű Budapest – Galgamácsa összekötő út a településen nyugat – kelet irányban halad át, a közvetlen fővárosi kapcsolatot biztosító nyugati irányban a forgalom 11080 Ej/nap, kelet felé 4486 Ej/nap. A település nyugati határát érinti a 2103 jelű Csomád – Órbottyán összekötő út, forgalma 3174 Ej/nap.

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

A Volánbusz helyközi hálózata az országos mellékutakon minden irányban érinti a települést:

- Budapest felé a járatok a városközponton haladnak át 2102 jelű úton, a járatok Órbottyán felé csak érintik a külterületet a 2103 jelű úton.
- Gödöllő felé a 2104 jelű úton bonyolítják le az utasforgalmat.
- Keleti irányban Erdőkertes felé a 2102 jelű úton közlekednek.
- Órbottyán, Vác felé a 2104 jelű úton biztosítanak kapcsolatot.

### 1.14.2. Közúti közlekedés

#### 1.14.2.1. Országos közutak

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

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

A 2104 jelű úttól a vasútállomáshoz vezető út a 21311 jelű út az Állomás utca.

#### 1.14.2.2. Települési úthálózat

A településnek nincs összefüggő gyűjtőút hálózata, az egyes településrészek főbb megközelítő útjai az országos közutakhoz csatlakoznak:

- Az Árpád utca – Baross utca- Állomás utca útvonal a vasútállomás és Ivacsok megközelítését biztosítja.
- A Találkozó utca – Patak utca útvonal a tópart lakóterület és a Medveotthon közúti kapcsolata.
- Az Anonymus utca és Mogyoródi utca Csonkás lakóterületet határoló utak.
- Átmenő forgalmat is lebonyolító a 2102 és a 2104 jelű utakat, a városközponttól északra összekötő Budapesti út.
- Ligetek megközelítő útjai az Erkel Ferenc utca, Sportföld utca és Kodály Zoltán utca és Bartók Béla utca
- Az északi gazdasági terület a Bánóczi utca – Lévai utca útvonalon közelíthető meg a 2104 jelű úttól, gyűjtőúti kapcsolatai: Viczián utca, Búzavirág utca, Bokréta utca, Kútfő utca, Erdőkertes felé is kapcsolatot biztosít a Viczián utca és Bokréta utca, a 71. sz. vasútvonalat szintben keresztezve.
- Széchenyi domb és Öreghegy területének forgalmát a Petőfi utca – Ráday utca – Öreghegy sor illetve a Cserjey utca vezeti rá a 2102 és 2104 jelű utakra. A Ráday utca, a Csokonai utca és a Wesselényi utca – Újtelep utca a vasútvonalat szintben keresztezi.
- A Csibaj utca és Zsellérföldi utca a keleti településrész gyűjtőútja.
- Laposok területének kapcsolatát a Szt. Imre utca, Mester utca, Dózsa György utca és Sport utca biztosítja



### 1.14.3. Községi közlekedés

#### 1.14.3.1. Közúti községi közlekedés

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

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

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

Az országos közutaktól távolabb eső településrészek megközelítését helyi járatok biztosítják:

390: Misszió – Revetek – Misszió

391: Misszió – Hegyek – Misszió

392: Ivacsok – Ligetek – Csonkás – Ivacsok

393: Misszió – Erdőkertes – Misszió

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

#### 1.14.3.2. Kötőpályás községi közlekedés

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

### 1.14.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

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

A vasútállomások kerékpáros és gyalogos infrastruktúrája korszerűtlen.

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

A település járda-hálózata általában megfelelően kiépített, kivéve Ligetek területén.

### 1.14.5. Parkolás

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

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

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

## 1.15. Közművesítés

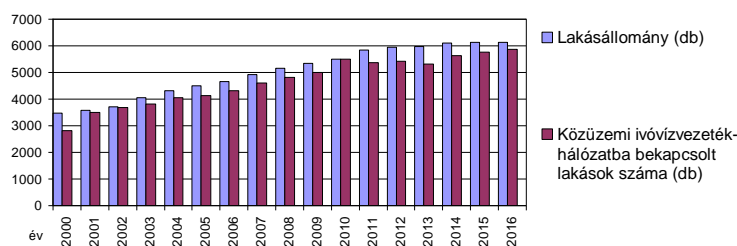
A város jelenlegi közművesítése fokozatosan fejlődött. A településen élők közműigényeit döntően egészen az 1970-es évek elejéig a villamosenergia ellátás kivételével egyedileg házi beszerzéssel, házi egyedi ellátással elégítették ki. Az első, közműfejlesztést is magával hozó fejlődés a településen 1970-es évekkel indult, amikor az akkor még község első mélyfúrású kútját létesítették. Ezek után folyamatosan indult el a település közműellátásának fokozatos kiépítése, először közüzemű szolgáltatásként a településen csak a vízellátás ellátás fejlődött, majd utána kezdett a földgázellátó, végül a szennyvízelvezető hálózat kiépülni. A település várossá nyilvánításakor, 1999-ben már a lakásállomány több mint fele teljes közműellátással rendelkezett, mára ez már megközelítette a lakásállomány 90 %-át

## 1.15.1. Víziközművek

### 1.15.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat 153,9 km hosszban épült ki. Az ivóvízzel ellátott lakások száma a legutolsó statisztikai adatok alapján 5320 db volt 2014. január 1.-én, ez a település lakásállományának 88,9 %-a. Az ellátottság jelzi, hogy Veresegyházon a lakosság 11,1 %-a kb. 1880 fő számára nincs megoldva a közütemi vezetékes ivóvíz ellátás. Ezek ellátására a közhálózatra telepített 31 db közkifolyó áll jelenleg rendelkezésre, 2000-ben 29 közkifolyó üzemelt. A közütemi vízellátásban nem részesülő telkeken élők a vízellátásukra a közkifolyókon kívül, házi kutakat is hasznosítanak, de azok vízminősége bizonytalan. Házi kutakat a fenntartási költségeik csökkentésére a közütemű vízellátásban részesülők is használnak, elsődlegesen locsoló vízként.

#### Vízellátottság fejlődése 2000-2014 között



1. ábra

Forrás: ksh

A diagram mutatja, hogy 2000-ben 2820 lakás, az akkori lakásállomány 81,5 %-a, rendelkezett vezetékes ivóvíz ellátással, 2014. január 1.-én 5320 db lakás, a lakásállomány 88,9 %-a. (Ez az ellátottság növekedés attól jelentős, mert 2000-2014 időközben a város népességszáma 69,5 %-kal, a lakásállomány pedig 73 %-kal nőtt.)

#### Vízellátás műszaki hálózati rendszere (vízbázis, hidrogeológia, hálózati rendszer)

Veresegyházon a komfortos közütemellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. (DMRV Zrt.) Bal parti Regionális Rendszerének része, a vízellátó hálózat közvetlen üzemeltetője a DMRV Gödöllői Üzemigazgatósága.

A DMRV a Duna partjára telepített Északi és Déli vízbázisainak, a Szentendrei szigeten lévő bázisainak kútjaiból termel ki ivóvizet, valamint van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet átvenni. Alapbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

A Regionális Rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna bal partja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen körvezeték rendszer a Vác, Vácduka, Vácrátót, Órbottyán, Veresegyház, Szada, Gödöllő, Mogyoród, Fót, Dunakeszi és Göd településeket összekötő vezeték, erről ágaznak le a körvezetektől távolabbra eső településeket ellátó ágvezetékek. A regionális körvezeteken térszíni és magas tározók, valamint gépházak üzemelnek, a rendszer egyik fő eleme a legmagasabban elhelyezkedő Gödöllői 2x3000 m<sup>3</sup>-es regionális tározó, amely az egész regionális rendszer ellennyomó tározója.

A regionális körvezeték egyik közbelső tározója a Veresegyház belterülethez közel eső, de már Szada területén üzemelő 2x2000 m<sup>3</sup>-es regionális tározó, amelyből nyomásfokozó szivattyúk juttatják tovább a Gödöllői tározó felé a vizet. A medencéket Vác felől egy NÁ 400-as regionális vezeték táplálja be, amely Veresegyház belterületén keresztül, a Revetek utca – vasúti pályatest menti – Ráday utca nyomvonalon van megépítve.

Veresegyház belterületének minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, de a külterületek felé kifutó utcáknál azonban vannak ágvezetékek is. A hálózat a település topográfiai adottságai miatt két -un. alsó és felső- nyomásvonalra van felosztva, az alsó zónában a víznyomást a regionális 2x2000 m<sup>3</sup>-es víztározó medence (tfsz.: 230,00 mB.f), a felső zóna hálózatában



pedig a települési, 500 m<sup>3</sup>-es ellen nyomó medence (tfsz.: 322,00 mB.f.) vízszintje határozza meg. A hálózatban víznyomás problémák nincsenek.

A hálózat elosztó vezetékai általában NÁ 100-as és NÁ 80-as méretűek, a gerincvezetékek pedig NÁ 200-as és NÁ 150-es átmérőjűek. A fent említett regionális vezeték belterületi szakasza NÁ 400-as méretű, de ez a településen keresztül csak, mint expressz vezeték üzemel. A vezeték anyaga zömmel KMPVC, kisebb részben azbesztcement.

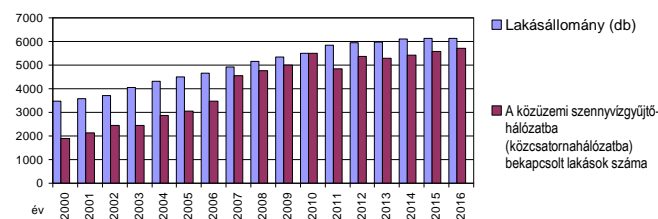
## Tűzivíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást.

### 1.15.1.2. Szennyvízelvezetés

A településen a szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsonna hálózatot létesítettek. A szennyvízcsatorna hálózat 128 km hosszban épült ki, ezzel a város nagyobb hányadának közterületi utcáiban kiépítésre került.

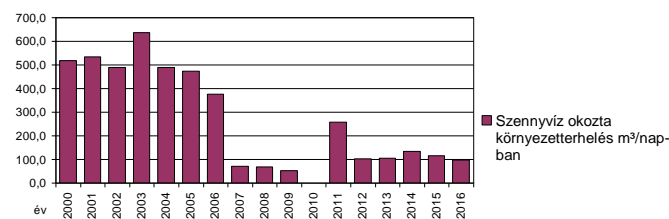
#### Szennyvízelvezetés fejlődése 2000-2014 között



2. ábra  
Forrás: ksh

A diagram mutatja, hogy 2000-ben 1906 lakás, az akkori lakásállomány 55,1 %-a csatlakozott a közcsonna hálózatához. 2014. január 1-én 5287, a jelenlegi lakásállomány 88,4 %-a. Meg kell jegyezni, hogy a közcsonna hálózatra nem csatlakozó ingatlanokból a szennyvíz döntő hányadát a hazai tapasztalatok alapján feltételezhetően, a talajba szikkasztják.

Meg kell jegyezni, hogy a közcsonna hálózatra nem csatlakozó ingatlanokból a szennyvíz döntő hányadát a talajba szikkasztják.



3. ábra  
Forrás: ksh

A talajba szikkasztott szennyvíz mennyisége 2000-ben elérte a 519,1 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget, 2014.jan.1-re 105,1 m<sup>3</sup>/nap-ra csökkent.

#### Szennyvízelvezetés műszaki hálózati rendszere (szennyvízkezelés, hálózati rendszer)

Veresegyház belterületén az 1990-es években 100%-os szintre kiépített elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizet a Veresegyház déli részén megépített, eleveniszapos rendszerű biológiai fokozattal rendelkező szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztított szennyvizet befogadja a Sződi-Rákos patak.

A tisztítótelep korábban 3000 m<sup>3</sup>/nap kapacitású volt, amely a 2000-es évek elejére kiterheltté vált, szabad tisztító kapacitással már nem rendelkezett. A probléma megoldására a telep bővítését megtervezték, engedélyeztették, majd a bővítést 2011-ben kezdték megvalósítani. Az új, 5000 m<sup>3</sup>/nap kapacitásra felbővített telep próbaüzeme 2012 tavaszán kezdődött meg, mára az is lezárult. A K+K Környezetgazdálkodási és Közműtervező kft által tervezett bővítés aerob és anaerob eleveniszapos technológia, a végén Zenon membrános szűréssel.





A csatornahálózat gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai miatt átemelők és nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel  $\varnothing$  20, csak a nagyobb gerinccsatornák átmérője  $\varnothing$  30-as, illetve  $\varnothing$  40-es.

#### 1.15.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Veresegyházon az utcák víztelenítése korábban főleg nyílt árkos módon történt, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek voltak. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem volt jellemző és jelentős részükre ma sem jellemző az. Mára néhány fontosabb utcában, a Fő utcába, az Andrássy és a Mogyoródi úton a zárt csapadékcsonnak kiépültek, de az utcák legnagyobb részében továbbra is a gravitációs nyílt árkos vízelvezetés a jellemző. Néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze nagyobb esők, illetve záporok esetén a csapadékvíz. Sok keskeny szabályozású utcában egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban mind az útfelületen, mind pedig az út menti telkeken az erodáltság jelentős.

A belterületi határok mentén a külterületi domboldalakról lefutó vizek ellen az övárók rendszer csak részlegesen épült ki, ennek hiánya az utak erodáltságán és a nagy mennyiségű hordalékon látható.

#### Csapadékvíz elvezetés műszaki hálózati rendszere, a település felszíni vizei

A település a Sződi Rákos patak vízgyűjtő területén fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Sződi-Rákos patak társulati kezelésű vízfolyás, a Veresegyház belterületén a mély fekvésű területeken húzódó vízfolyások Önkormányzati kezelésűek.

A település topográfiai szempontból változatos, a meredekebb domboldalakról lefolyó csapadékvizek a talajt erodálják, ezt elősegíti a talaj nagymértékben homokos szerkezete.

A Sződ-Rákos patak belterületi szakaszán az utóbbi évtizedekben három, mesterségesen duzzasztott tavat hoztak létre, az Öreg tavat, az Ivacsi tavat és a Pamut tavat. A tavak egymással összeköttetésben vannak, vízszintjeiket zsilipműtárgyakkal lehet szabályozni. Az Öreg tó partján strandfürdőt is üzemeltetnek. Az Öreg tó torkolati műtárgya közelében Termál-strandfürdő található, amely a 1980-as években fúrt mélyfúrású kútból nyeri a termálvizet.

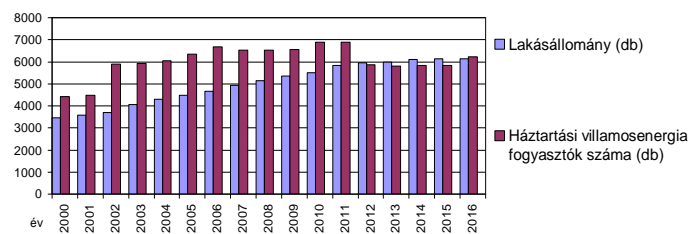
#### 1.15.2. Energiaközművek

##### 1.15.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás

###### 1.15.2.1.1. Villamosenergia, közvilágítás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti központú ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt.

#### Villamosenergia ellátottság változása 2000-2014 között



#### 3. ábra

Forrás: ksh

A diagram jelzi, hogy a lakásállományt meghaladó a villamosenergia ellátottságot igénybe vevő ingatlanok aránya. (Jelenleg 97 %, de 2002-ben 159,3 % volt.). Ezt a külterületi, nem lakáscélú, de villamosenergia ellátást igénylő ingatlanok indokolják. Ebből a lakosság ellátottságára következtetni nem lehet. E vonatkozásban mértékadó a szolgáltató ellátottságra vonatkozó megállapítása, hogy az ellátottság teljes körű.



## Műszaki hálózati rendszere

Az ellátás bázisa a Gödöllői 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 132 kV-os hálózat Kőbánya-Lőrinci Mátrai erőmű közötti kétrendszerű 132 kV-os vezetékről kiépített bekötésével biztosított.

Veresegyház területének déli részén kelet-nyugati irányban áthalad két -a Zuglói alállomást és a Gyöngyösvisontai hőerőművet összekötő- 220 kV-os szabadvezeték hálózat nyomvonal, amelyeket a területfejlesztési javaslat készítése során figyelembe kell venni.

A Gödöllői 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások nagy részben oszlopállomások, de már több épített házas transzformátor állomás is üzemel.

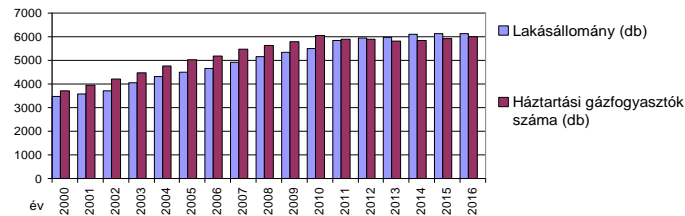
A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat vegyesen oszlopokra szereltné kivételre, léghálós vagy szabadvezetékes formában, már üzemelnek azonban földkábeles szakaszok is.

A település közvilágítása nagy részben a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik, de már néhány fontosabb utcában, a Fő utcába, az Andrássy és a Mogoródi úton kandaláberekkel történik a közvilágítás. A településre jellemző, hogy a Fő utca és környezetének kivételével csak kisebb mértékű a megvilágítás, néhány helyen csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

### 1.15.2.1.2. Földgázellátás

Veresegyház földgázzal való ellátása az elmúlt évszázad második felének végén valósult meg.

#### Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2014 között



4. ábra  
Forrás: ksh

A diagram mutatja, hogy 2000-ben már 3702 lakás, az akkori lakásállomány 106,9 %-a rendelkezett vezetékes földgázellátással, 2014. január 1-én 5822 lakás, a lakásállomány szintén több mint 97,3 %-a.

A földgázbekötéssel a lakások automatikus üzemvitelű termikus energiaellátását valósították meg, csökkentve a jelentősebb környezet terhelést okozó hagyományos energiahordozó fűtési célú hasznosítását.

## Műszaki hálózati rendszere

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ DSO kft.

A település gázellátásának bázisa a Gödöllői gázátadó állomás, amely az országos egységes nagy nyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló NÁ 200-as nagy közep nyomású vezeték szállítja a gázt Szada-Veresegyházra. A település gázfogyasztójától épült ki a település közep nyomású elosztó hálózata.

A településen belül a gázelosztás közep nyomású hálózattal, a kis nyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kis nyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település korszerű, környezetbarát termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati meleg-víz termelésre és főzésre egyaránt



energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

#### 1.15.2.1.3 Távhőellátás

Távhőellátottság alakulása 2000-2014 között

Veresegyházon a központi statisztikai nyilvántartás szerint a távfűtésbe bekapcsolt lakások száma 1 db.

#### 1.15.2.1.4 Egyéb energiaellátás

A település kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 97,3 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. Így a lakásállománynak már csak a 2,7 %-ában kellene hasznosítani a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót. Ezeknél az ingatlanoknál hőtermelésre a szén és a fa használata a jellemző, bár vezetékes gázzal nem rendelkező területen a kistartályos PB gáz használata is előfordul.

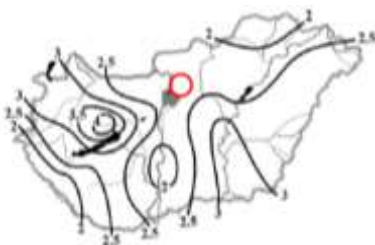
Az egyéb energiahordozóval történő ellátást érintően meg kell említeni, hogy a háztartásoknak szolgáltatott éves gázmennyiség csökken (2005-ben 10188 ezer m<sup>3</sup> volt, amely kicsit hullámzóan, de azóta csökken, 2013-ban 9247 ezer m<sup>3</sup> volt). A csökkenés mértéke meghaladja a kedvezőbb időjárás okozta fogyasztás csökkenést, az egyéni takarékosággal elérhető csökkenést, a megújuló energiahordozó hasznosításával kiváltott fogyasztás csökkenés mértékét. Ez a csökkenő tendencia jelzi, hogy egyre többen igyekeznek csökkenteni a gázfogyasztásukat. Az egyes gazdasági nehézségekkel küzdő ingatlantulajdonos a fenntartási költségeiknek csökkentése érdekében rákényszerülnek arra, hogy a gázfűtést részben, vagy időszakosan, ha az ingatlan alkalmas hagyományos energiahordozó hasznosítására, költségeiknek csökkentésére a termikus hőellátásukra földgáz helyett nem vezetékes energiahordozót is hasznosítsanak. Ezzel azonban a település környezetterhelését növelik.

#### 1.15.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is, s benne Veresegyházon is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassa-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

##### 1.15.2.2.1. Szélenergia



Bartholy – Radics – Bohoczky (2003)  
A szél energiája Magyarországon  
Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem  
Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia  
Társaság

A topográfiai és légköri, meteorológiai viszonyok alapján kialakuló szélenergiát a szélkerék alkalmazásával közvetlen mechanikai erőátvitelre lehetett hasznosítani. Az ősi hasznosítású elvek alapján kialakított „szélkerék”-ből fejlesztett szélturbinával, amivel, mint szélerőművel közvetlen villamosenergia termelhető.

Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét



Az évi átlagos szélsébségek [m/s]  
és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-  
2009)

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

A szélerőmű telepítése esetén annak, település megjelenését, arculatát, látványát befolyásoló hatását is vizsgálni kell, az nem ronthatja és nem korlátozhatja a település fejlődését biztosító távlati céljainak elérését.

#### 1.15.2.2.2. Napenergia



A globálisugárzás (MJ/m2) átlagos évi összege  
Magyarországon (2000-2009)

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)



Az évi átlagos napfénytartam (óra)  
Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján  
Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Veresegyház területén 1980 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, intézményi szinten és házi hasznosítással történő alkalmazásuk egyre növekszik. Az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Veresegyházon. A fotovoltarikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért ár-eséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.



### 1.15.2.2.3. Vízenergia



Kogutowicz K.

Vízimunkálatok Magyarország területén, 1921

(Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán)

Forrás: Magyar Tudomány A Magyar Tudományos Akadémia lapja

1999. augusztus Tudomány és politika a magyar századokban/

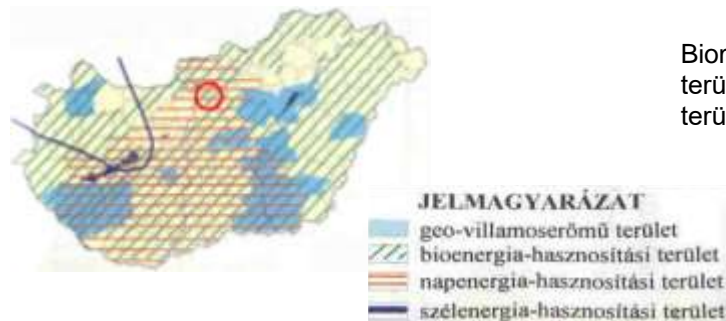
A magyarországi vízi energia hasznosításának száz éve

A vízfolyások esésével mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához vízierkek telepítése szükséges, majd annak továbbfejlesztésével kialakították a vízturbinát, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások alkalmasak, így előfordulásuk Magyarország térképéről leolvashatók.

A térkép jelzi, hogy közüzemű szintű energiatermelésre alkalmas vízerőmű létesítésére Veresegyházon nincs lehetőség. Természetes igény esetén reklám célú csobogó is létesíthető, de energetikai haszon nem várható.

### 1.15.2.2.4. Biomassza-biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható.



Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Veresegyház területén is van lehetőség.

Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

Az elégetése során keletkező CO<sub>2</sub> miatt, ma már nem tekintik annyira környezetbarátnak, mert bár az elégetése előtti oxigén termelése és az elégetése során keletkező CO<sub>2</sub> közel egyensúlyban van, csak amíg az oxigén termelése a beépített környezettől távolabbra esik, a környezetterhelő kibocsátás a beépített területen jelentkezik.

Természetesen a biomassza hasznosítás lehetőségét Veresegyházon kizárni nem lehet, de megfontolandó, hogy az általa az épített környezetben jelentkező környezetterhelés növekedés felvállalható-e.

### 1.15.2.2.5. Geotermikus energia

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia, geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termásvíz kitermelésével, részben a földfő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.





A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására felhasználható, geotermikus segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.



Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe

Összeállította: Béltéky Lajos, Dr. Kőrössi László

Felsőpannon alapján, 1962

Forrás: dr. Baróti István

Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó)

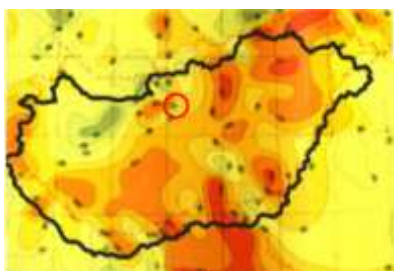
Geotermikus energia –

Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.

A térkép jelzi, hogy az ország területén hol lehet a termikus energia hasznosítását kedvezőbben megvalósítani. A földhő hasznosítására Veresegyház területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

A térkép jelzi, hogy a termálvíz kivételére csak az alacsonyabb hőfoktartományú 50-60 °C-nál alacsonyabb hőmérsékletű vízkészletből van valójában lehetőség, amely termálvíz fürdési célú hasznosítását ugyan biztosítja, de energetikailag komplexebb hasznosításra lehetőséget nem ad.



Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet)

Forrás: PannErgy, Portfolio.hu



Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása

Forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

#### 1.15.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

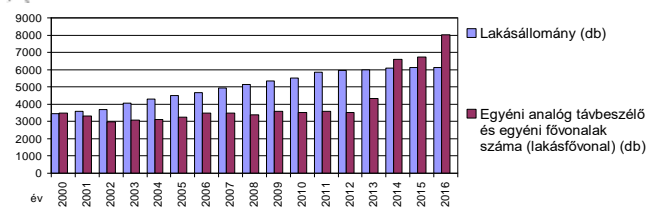
Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgáz hasznosításával biztosított.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfalli hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak, de az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása nem ismert, erről információ nem áll rendelkezésre.

#### 1.15.3. Elektronikus hírközlés

##### 1.15.3.1. Vezetékes hírközlés

A település távközlési hálózatának üzemeltetője az INVITEL Zrt. Veresegyház a Budapesti szekunder központhoz tartozik a Váci 38-as számú primer központon keresztül. Veresegyházát Váccal optikai kábel köti össze, biztosítva a kedvező vonalas távbeszélő ellátottságot.



5. ábra  
Forrás: ksh

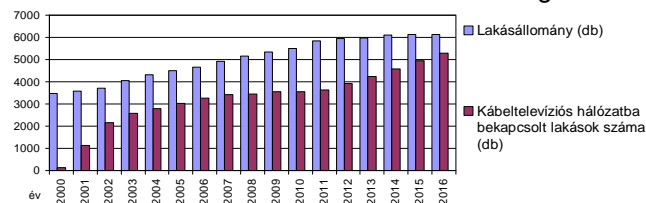
Jelenleg 4336 egyéni lakásfővonal üzemel, de ez a jelenlegi lakásállomány figyelembe vételével csak 72,5 %-os ellátottságot jelent.

Azonban ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. Az ellátottság korábban jelentősebb volt (2000-ben 100 %), jelenleg, a mobiltelefon használatának elterjedésének hatására a vezetékes távközlési igények száma csökkent. A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 2000-ben 21 db, mára csak 12 db nyilvános távbeszélő állomás üzemel.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat zömmel föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült, de a város központi részein már földkábelekkel van kiépítve a hálózat.

Az ágazati nyilvántartás szerint a településen 57 **vezetékes távközlési szolgáltató** áll rendelkezésre.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást 2001-ben építették ki.



6. ábra  
Forrás: ksh

2001-ben 126 lakás, az akkori lakásállomány 3,6 %-a, 2013-ban 4243 lakás, a lakásállomány 70,9 %-a vette igénybe a kábel TV szolgáltatást.

A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 7 **vezetékes műsorelosztó szolgáltatót** tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

2014.január 1.-én 4883 db internet-előfizetést tartottak nyilván.

#### 1.15.3.2. Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

Jelenleg az ágazat által **vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként** a térségben 7 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat. Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

#### 1.15.4. A közmű kiszolgálás, a közművesítettség fennálló konfliktusai

##### Helyzetelemzés

A település közműellátása a közelmúltban megvalósított vízelvezetési fejlesztések eredményeként sokat fejlődött. A létrehozott Veresegyház és környéke Szennyvízközmű Társulás segítségével elnyert KEOP pályázati támogatással a már kiterhelt Veresegyházi regionális szennyvíztisztító telep felújítását és bővítését meg tudták valósítani, amely a településen a szennyvízcsatorna hálózat fejlesztésére is lehetőséget adott. A megvalósított beruházások eredményeként a településen, a csatornahálózatra csatlakozó lakások aránya 88,4 %-ra emelkedett, ezzel javult a település környezeti állapota és növekedett a komfortosabb életvitelt élvezők száma is.

A közcsontra hálózat fejlesztésének eredményeként a belterületen a lakásállomány 88,4 %-a számára a teljes közműellátás biztosított, amelyre rendelkezésre áll a villamosenergia ellátás, az egészséges vezetékes ivóvízellátás, a közcsontra szennyvízelvezetés és a földgázellátás. A lakásállomány





további 0,5 %-ában részleges közműellátás biztosított, ahol a közcsonnás szennyvízelvezetést helyi közműpótlókkal pótolják. A lakásállomány 11,1 %-a hiányos közműellátottságú, azaz számukra az egészséges közüzemi vízellátás nem megoldott, vízigényüket közikifolyóról és egyedi házi kútról elégítik ki. A lakásállomány 3 %-áról rögzíti a statisztikai nyilvántartás, hogy még villamosenergia ellátással sem rendelkezik, azaz közművesítetlen az ingatlana. Mivel korábban település szintű volt a villamosenergia ellátottság, a hálózati rendszer is település szintűre kiépített, így feltételezhető, hogy az ellátatlanok egyéni gazdasági nehézségei miatt nélkülözik a villamosenergia ellátást.

A szennyvíz közcsonnna hálózataának fejlesztésével csökkent a közműpótlók használata, amelyek jellemzően szikkasztóként üzemeltek, ezzel így a talajba közvetlenül szikkasztott szennyvíz 105 m<sup>3</sup>/napra csökkent, ezzel a település egyik komoly szennyező forrásának felszámolása indult el.

A településen a kiépített vezetékes gázellátás biztosítja a környezetbarát, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó termikus energiaellátás lehetőségét. A település levegő tisztaságának javításában a vezetékes gázellátás kiépítése sokat segített, mert jelentősen csökkentette a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag használatát, hozzájárulva a levegő tisztaságának a javításához.

A helyzetfeltáró vizsgálat is rámutatott azonban arra, hogy az utóbbi években a családok gazdasági nehézségeinek hatására egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is, amely kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat.

A gazdasági nehézségek feloldására úgy, hogy a környezeti állapot romlását ne okozza, a megújuló energiahordozók hasznosítása nyújtana lehetőséget. A környezeti állapot javítását szolgálja, ha a hőellátás (hűtés, fűtés) energiahordozójaként a környezetbarát megújuló energiahordozók alkalmazásának aránya növekedne. Az utóbbi években lakó-, intézmény- és gazdasági ingatlannál is már megvalósítottak napenergia hasznosítást szolgáló beruházást, napkollektorok, napelemek elhelyezésével, de ennek mértéke még energiagazdálkodási szempontból nem jelentős.

A helyzetfeltáró vizsgálatokban kiemelésre került, hogy a közművek elhelyezésének is van a környezeti állapotok alakításában szerepe. A föld feletti hálózatok szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a település arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafasítás gondosabb (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának megoldását.

A település topográfiai adottsága igényesebb felszíni vízrendezést és a csapadékvíz elvezetést igényelne. A beépített környezetben a csapadékvíz elvezetése nyílt árkos megoldású, de annak kiépítettsége, hidraulikai rendezettsége és karbantartása is hiányos. Bár az utóbbi időkben ez irányú fejlesztések is történtek nem csak Veresegyházon, hanem a vízgyűjtő területen belül, így pl a Szadán megvalósított vízrendezéssel visszafogott vizek is javították Veresegyház vízelvezetési helyzetét.

Veresegyház jelenleg rendelkezésre álló vízelvezető rendszere a jelentkező szélsőségesebb csapadék események zavarmentes elvezetésére nem alkalmas.

A település topográfiai adottságának eredménye, hogy vannak mély fekvésű területek, a Sződ-Rákosi patak mentén és annak mellékágai mellett kialakult és kialakított tavak jelzik a mély fekvésű területek jelen létét, de ezek nem belvíz veszélyeztetett területek, ezek részben látványtavak, illetve jóléti hasznosítású tavak, amelyeknek szerepe van a felszíni vízrendezésben is.

A település döntő hányada a Duna részvízgyűjtőjén fekszik. Csak a település keleti széle, a beépítésre nem szánt, döntően erdő borította kis településrészéről elfolyó vizeket fogadja be az Egres-patak, amely a Tisza részvízgyűjtőjéhez tartozik. Az Egres-patak a Zagyván keresztül juttatja a vizet a Tiszába. A település döntő hányadáról a vizeket a településen áthaladó Sződ-Rákosi patak fogadja be és szállítja tovább a végbefogadó Dunába.

A településen élők közbiztonságát és a környezeti állapot alakítását, az utak-köztérek látványát befolyásolja a kiépített közvilágítás. A településre azonban jellemző, hogy közvilágítása a kifestésű hálózatok tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet, sem műszaki megjelenésében, sem az általa nyújtott megvilágítás mennyiségileg a mai kor elvárásainak már nem felel meg.

A vezetékes elektronikus hírközlés kiépítettsége az igényeknek megfelelő, de jellemző föld feletti



elhelyezése nem javítja a település látványát. A vezetékek nélküli szolgáltatás megfelelő minőségű rendelkezésre állását a településen belül és a környező településeken üzemelő hírközlési létesítményekkel biztosítják.

Veresegyház a fővárosi agglomerációhoz tartozó településekhez hasonlóan a lakosságának helyben tartására törekszik. Ehhez nyújt segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének rendelkezésre állása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, munkavégzést biztosítja.

A helyzetfeltáró vizsgálatok készítése során feltárássra került, hogy 2014. január 1.-én 4883 internet előfizetőt tartottak nyilván, amelyből 1322 internet előfizetés DSL hálózaton, 3083 internet előfizető kábeltelevízió hálózaton, 16 internet előfizető vezetékek nélküli hálózaton (mobil internet nélkül) keresztül veszi igénybe a szolgáltatást és 462 egyéb vezetékek nélküli hálózaton. Ezt az ellátottságot tovább növeli a mobil internet szinte korlátlan rendelkezésre állása. A településen a jelenlegi internet szolgáltatás igénybe vételének 81,6 %-os mértéke ugyan kedvező, de a további növelése a lakosság helyben tartása érdekében szükséges.

### Helyzetértékelés

A településen élők életkörülményeiben a közműveket érintő fejlesztésekkel minőségi változást eredményeztek. A belterület döntő hányadán ma már a teljes közműellátás rendelkezésre áll, bár a kiépített közcsatorna hálózatra sem minden érintett ingatlan csatlakozik. A település csatornázottságán, a csatornára való rácsatlakozások növelésére még további fejlesztések szükségesek, mivel a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanokon keletkező szennyvizet döntő hányadban házi egyedi szennyvíz-szikkasztó medencékbe gyűjtik, s jellemzően a szennyvizet a talajba szikkasztják. Ez, bár a megvalósított beruházások hatására sokat csökkent, de még mindig jelentős.

A település belterületén is vannak telkek, amelyek számára az egészséges vezetékes ivóvízellátás nem biztosított. A közüzemű vízellátásban nem részesülők vízellátása egyedi, illetve helyi kutakról történik, amelynek vízminősége bizonytalan, ezért fenn kell tartani az egészséges vízvételi lehetőséget nyújtó közikifolyókat. A közikifolyók fenntartása a település költségvetését terheli, ezért törekedni kell, az el nem látott lakosság közüzemű vezetékes vízellátásának a megoldására, amelyet követően a közikifolyók száma lényegesen csökkenthetővé válik.

A településen gondot okoznak a szennyvízátemelő műtárgyak 150 m-es védőtávolság igénye, amely egyes helyeken rányúlik lakóterületre is. Ennek rendezése megoldandó közműfejlesztési feladat, amely érdekében a műtárgyak búzázóvá tétele és zajvédelmének megoldása szükséges.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy éppen a csapadékok hiánya és az általános felmelegedés előfordulása mellett is a településen élők számára az élıhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

A megváltozott csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet csak úgy, mint a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket. A településre jellemző nyílt árkos vízelvezetés hidraulikai rendezetlensége, valamint a vízelvezetést szolgáló árokrendszer karbantartási hiányosságai, valamint az egyes utcákban ki sem alakított vízelvezetés mellett a hirtelen nagy záporok zavarmentes elvezetése nem megoldott. A megfelelően kialakított vízelvezetés az épített környezetben elöntési veszélyeztetést, a topográfiai adottság miatt a mély fekvésű település részben pangó vizes területek kialakulását eredményezte. A pangó vizes területek felszámolása érdekében a vízelvezetés rendszerének felülvizsgálata és a megfelelő víz-visszatartásra alkalmas területek biztosításának kijelölése mielőbbi feladata a településnek.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy számítani kell arra, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, a mezőgazdaságban, az erdőgazdaságban jelent komolyabb megoldandó feladatokat. Ennek kezelésére a víz-visszatartás lehetőségére is fel kell készülni.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb lesz. A növekvő költségek pedig az egyes ingatlanok fenntartásában okoznak nehézségeket. Ezért megoldást kell keresni -a komfortszint, és a



termelőképeség csökkentése nélkül- az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely az egyes ingatlanok fenntartási lehetőségét segítik. Az első lépést jelentősebb beruházási ráfordítás igénye nélkül lehet megtenni, az általános energiatakarékosságra való törekvésre neveléssel, szemléletformálással.

Az üzemeltetés további költségcsökkentése érdekében az energiaellátás struktúrájába kell beavatkozni, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók közül Veresegyházon elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A megújuló energiahordozók szélesebb körű alkalmazásával az energiaellátás költségei csökkenthetők és a környezeti állapot is javítható.

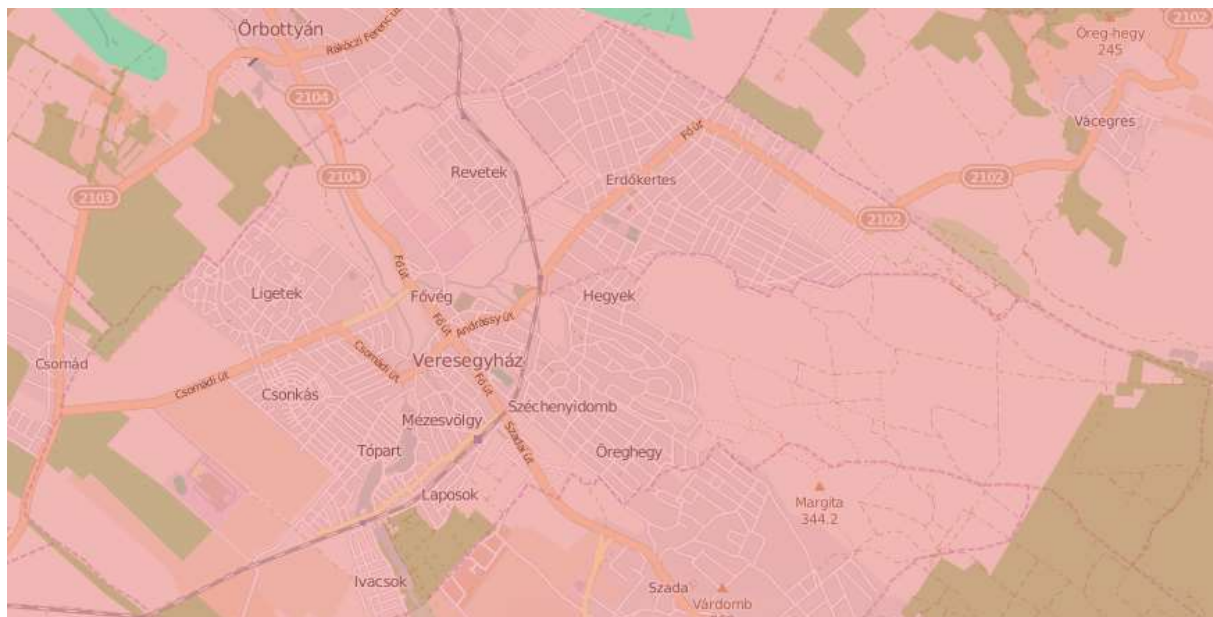
A településen élők közérzetét a környezet látványa is befolyásolja. A település területén föld felett oszlopokra szerelten kivitelezett közép- és kiefeszültségű elosztóhálózatok, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat jelentős környezetterhelést okoznak. Környezetterhelésük többrétű, helyfoglalásukkal hatékonyabban hasznosítható területet foglalnak el, valamint látvány-szennyezést okoznak. Ma már ezeknek a hálózatoknak döntő hányadának földalatti elhelyezésére a műszaki lehetőségek rendelkezésre állnak. A klímaváltozás hatására jelentkező felmelegedés elleni legegyszerűbb hatás-csökkentést az árnyékolással lehet elérni, amelyet az utcafásítás tud nyújtani. Ez is indokolja a felszín feletti terek terhelésének csökkentését.

Veresegyház arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítása, amely csak a közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

## 1.16. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

### 1.16.1. Talaj

A település és környéke talajtani adottságainak, talajosztályozási rendszerének térképi alapú átfogó bemutatását "Magyarország genetikai talajtérképe" kivonata mutatja be. Az adatok forrása a MTA TAKI (MTA Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani És Agrokémiai Intézet) által készített térkép, illetve annak a KÖRINFO rendszerben lévő változata.





Jelmagyarázat: Genetikus talajtípusok	
Víz	Sztyeppesedő réti szolonyecek
Köves és földes kopárrok	Szolonyeces réti talajok
Kovárványos barna erdőtalajok	Réti talajok
Csernozjom-barna erdőtalajok	Réti öntéstalajok
Csernozjom jellegű homoktalajok	Lápos réti talajok
Mészlepedékes csernozjomok	Síkláp talajok
Alföldi mészlepedékes csernozjomok	Lecsapolt és telkesített síkláp talajok
Mélyben sós alföldi mészlepedékes csernozjomok	Humuszos homok talajok
Réti csernozjomok	Mocsári erdők taljai
Mélyben sós réti csernozjomok	Fiatal, nyers öntéstalajok
Mélyben szolonyeces réti csernozjomok	Rendzina talajok
Terasz csernozjomok	Erubáz talajok, nyiroktalajok
Futóhomok	Savanyú, nem podzolos barna erdőtalajok
Szoloncsák-szolonyecek	Agyagbenosódásos barna erdőtalajok
Réti szolonyecek	Pszeudoglejes barna erdőtalajok
	Ramann-féle barna erdőtalajok

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.

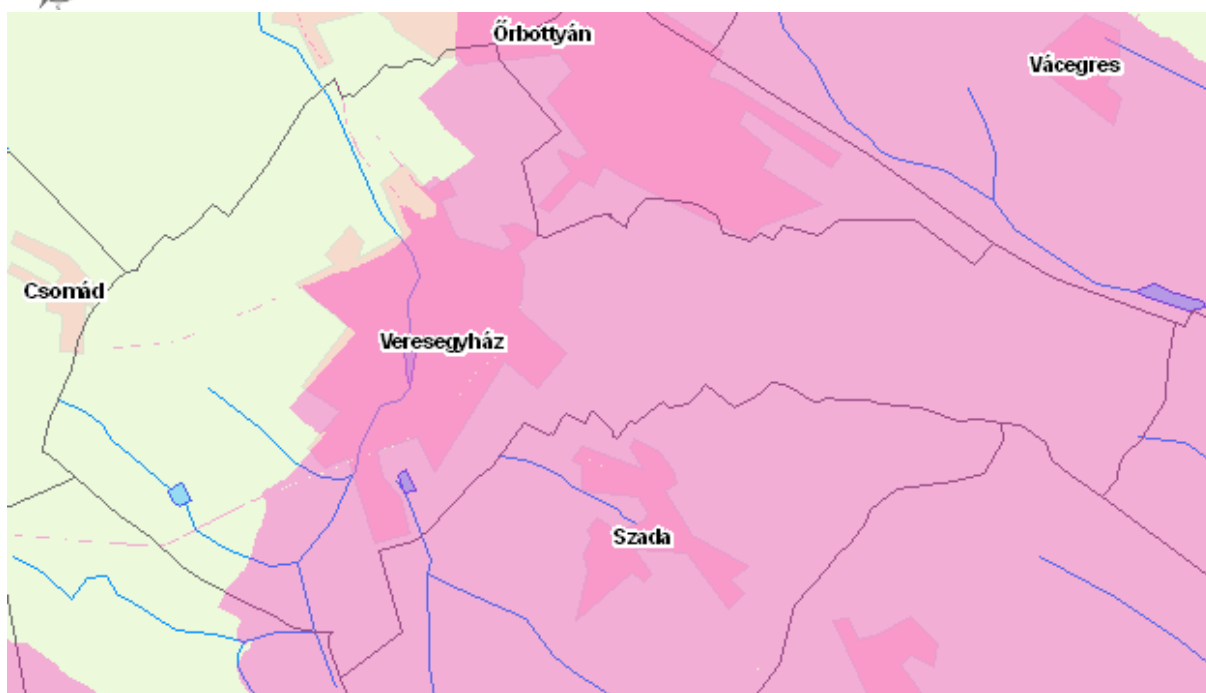
A talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb a dombvidéki jellegből adódó erózió, valamint a defláció. A helytelen talajhasznosítás következtében a termőréteg csökkentő talajhibák és azok hatásai növekedhetnek, ezért a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani.

#### 1.16.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

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.

Az Agrár-környezetgazdálkodási Információs Rendszer "nitrátérzékeny területek (MePAR szerinti blokkok szintjén)" térképe alapján az érintett területeket a következő térképkivonat tartalmazza (lásd. rózsaszín lehatárolás).



### 1.16.3. Levegőtisztaság és védelme

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, s ennek megfelelően az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok tekintetében az alábbi zónacsoportokba tartozik:

szennyezőanyag	zónacsoport
Kén- dioxid	E
Nitrogén- dioxid	B
Szén- monoxid	D
/PM10/ szilárd	B
Benzol	E
Talaj-közeli ózon	O-I

szennyezőanyag	zónacsoport
/PM10/ Arzén (As)	F
/PM10/ Kadmium (Cd)	F
/PM10/ Nikkel (Ni)	F
/PM10/ Ólom (Pb)	F
/PM10/ benz(a)-pirén (BaP)	B

A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklete alapján a zónák típusai következők:

A csoport:	agglomeráció: olyan légszennyezettségi zóna, ahol a népesség száma meghaladja a 250 000 lakost, vagy ahol a népesség száma 250 000 lakos vagy annál kevesebb, de a népsűrűség legalább 500 fő/km. További előírások a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján.
B csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
C csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
D csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
E csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
F csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
O-I csoport:	azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
O-II csoport:	azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.



	Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározását ----- a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza.
--	---

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 Budapest - Galgamácsa - Budapest közötti közúti forgalom által okozott terhelés a meghatározó. A jelentős gépjárműforgalom a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

#### 1.16.4. Zaj- és rezgésterhelés

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet, a zajtól védendő területeken alapvetően háromféle tevékenységi körhöz, illetve zajterhelési forráshoz kapcsolódóan állapítja meg a különböző zaj terhelési határértékeket. Ezek a következők:

- üzemi vagy szabadidős zajforrástól származó zajterhelés,
- építési kivitelezési tevékenységből származó zajterhelés,
- közlekedéstől származó zajterhelés.

##### Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

a zajtól védendő területeken

(a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. melléklete)

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

##### Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei

a zajtól védendő területeken

(a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 2. melléklete)

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre* (dB) ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

##### A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei

a zajtól védendő területeken

(a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete)



Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AMK0}$ megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózat-ba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtő-utaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszálló-helyektől**		az országos közúthálózat-ba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvarától, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszálló-helytől***	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

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.

#### 1.16.5. Sugárzás védelem

A település 30 kilométeres körzetében üzemel a Püspökszilágyi Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény. Az Országos Atomenergia Hivatal (OAH) adatszolgáltatása felhívja a figyelmet arra, a radioaktív hulladék-tároló létesítmény 30 kilométeres körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezésre hatáskörrel rendelkező hatóság az eljárás megindításáról tájékoztatja az OAH-t, valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét.

A település területén, vagy tágabb környezetében nincs olyan egyéb más ismert objektum, ami sugárzásterhelés, illetve sugárzásvédelem szempontjából intézkedést igényel.

#### 1.16.6. Hulladékkezelés

A település belterületén a kommunális hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik.

A település az Észak-Kelet Pest és Nógrád Megyei Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi Önkormányzati Társulás tagja. A hulladékszállítást és kezelést az Önkormányzat megbízásából a Zöld Híd Régió Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Kft. végzi. Az elszállított települési hulladékot, az elkülönítetten (szelektíven) gyűjtött hulladékot és a biohulladékot a Közszolgáltató a Kerepes, Ökörtelek-völgyi Hulladékkezelő központba, illetve a Nógrádmárcal Hulladékkezelő Központba szállítja.



### 1.16.7. Vizuális környezetterhelés

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

### 1.16.8. Árvízvédelem

A település területét érintően a vízügyi ágazat árvízzel veszélyeztetett területet nem tart nyilván, így a település árvízvédelmet nem igényel.

A település és vízfolyásai a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszok mértékadó árvízszintjéhez rendelt nagyvízi mederrel nem érintett és árvédelmi szempontból nem veszélyeztetett.

### 1.16.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

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 érdekellentét
- helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezések,

## 1.17. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

### 1.17.1. Építésföldtani korlátok

#### 1.17.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság 2015.03.27-i adatszolgáltatása nem tartalmaz a település területén alábányászott területi érintettségre vonatkozó információt.

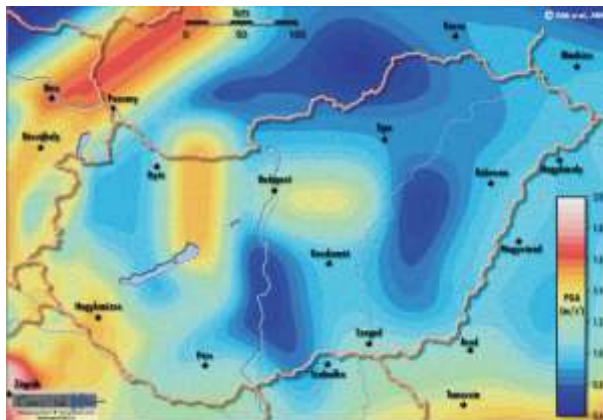
#### 1.17.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság 2015.03.27-i adatszolgáltatása nem tartalmaz a település közigazgatási területén aktív felszínmozgás-veszélyes területre vonatkozó információt.

#### 1.17.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei

Magyarország Földrengési Információs Rendszere (HUN-Reng) (<http://www.foldrenges.hu>) honlap adatai felhasználásával, a "Magyarország földrengésveszélyeztetettsége" áttekintő térkép alapján a településen, illetve annak tágabb térségében a veszélyeztetettség PGA (vízszintes talajgyorsulás maximális értékének) nagysága: ~1,0-1,2 m/s<sup>2</sup>.

(Megjegyzés: a forrástérképen a PGA - Peak Ground Acceleration érték meghatározása a szeizmicitás alapján kijelölt forráshoznak földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzőin alapuló "valószínűségi módszer" alapján történt.)



### 1.17.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján Órbottyán "nem veszélyeztetett"

A település a 11/2010. (IV.28.) KvVM rendeletben felsorolt folyószakaszok mértékadó árvízszintjéhez



rendelt nagyvízi mederrel nem érintett és árvédelmi szempontból nem veszélyeztetett.

Az árvíz- és a belvízvédekezésről szóló 10/1997. (VII. 17.) KHVM rendelet írja elő az érintett területeken a szükséges védelmi intézkedéseket. Az 1. számú melléklete tartalmazza az "állami tulajdonú árvízvédelmi vonalak védelmi szakaszait", míg 2. számú melléklete a "belvízrendszerek és védelmi szakaszok" felsorolásait. Ez alapján sem az árvízvédelmi vonalak, sem belvízrendszer védelmi szakasz által nem érintett a település.

#### 1.17.2.1. Árvízveszélyes területek

A település területét érintően a vízügyi ágazat árvízzel veszélyeztetett területet nem tart nyilván.

#### 1.17.2.2. Belvízveszélyes területek

A település területét érintően belvízveszélyes területeket a vízügyi ágazat nem tart nyilván, így a település belvízzel nem veszélyeztetett.

#### 1.17.2.3. Mély fekvésű területek

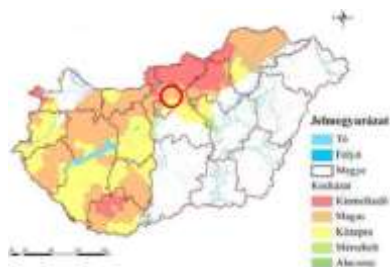
A településen mély fekvésű területek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalakon alakultak ki, ahol időszakos, vagy állandó vízfolyások haladnak. Ezek a vízfolyások vezetik le a felszíni vizeket. A mélyvonalon haladó vízfolyások természetes útjának fenntartásával a környezetének védelme biztosított.

Mélyebben fekvő területek gondos vízrendezésének megoldásával, annak víztelenítése megoldható. Mély fekvésű területek vízrendezésének megoldása önkormányzati feladat.

#### 1.17.2.4. Árvíz és belvízvédelem

A településen a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi és belvízi veszélyeztetés nincs, így vízügyi szintű árvízvédelemre és belvízvédelemre szükség nincs.

Az előforduló vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származó vízelöntés kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása a katasztrófavédelem feladata.



A villámárvíz-veszély mértéke Magyarországon

Forrás: Nemzeti Katasztrófa Kockázat Értékelés Magyarország 2011. BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság <http://vmkatig.hu>

### 1.17.3. Egyéb

#### 1.17.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság 2015.03.27-i adatszolgáltatása nem tartalmaz a település közigazgatási területén aktív felszínmozgás-veszélyes területre vonatkozó információt.

#### 1.17.3.2. Mélységi, magassági korlátozások

A település területén légügyi szempontból magassági korlátozás nincs elrendelve, valamint egyéb mélységi és magassági korlátozások sem ismertek.

#### 1.17.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások

Veszélyes üzem a település területén nem található. Tevékenységből adódó egyéb korlátozások a



település területén, vagy a szomszédos településeken, az itteni területeket is érintően nincsenek elrendelve.

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása nem tartalmaz tevékenységből adódó korlátozásokat.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv térképei ábrázolják a vonatkozó jogszabályokban előírt természeti értékvédelmi, környezetvédelmi, közlekedési és közműhálózati területhasználati korlátozásokat, védőtávolságokat, védősávokat.

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Települést ellátó regionális ivóvíz gerincvezeték és 3-3 m védőterület igénye

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvíztisztító telep és 300 m-es védőtávolsága
- Szennyvízátemelők 20 m-es (búzzár és zajszigetelés esetén) és 150 m-es (búzzár és zajszigetelés nélkül) védőtávolsága

3. Csapadékvíz elvezetés

- Felszíni vízrendezést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval
- tavak menti 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartása

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 220 kV-os átviteli hálózat nyomvonala és biztonsági övezete
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete

Földgázellátás

- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
- közép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
- nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

## 1.18. Ásványi nyersanyag lelőhely

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal honlapján elérhető nyilvántartás alapján a település közigazgatási területén bányatelek található. Ez a következő:

- Veresegyház III. - szénhidrogén (szénhidrogén földgáz)
- Bányavállalkozó: MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
- sarokpontjai:

	X	y	vetület
1	256800,00	662900,00	EOV
2	257700,00	664700,00	EOV
3	255700,00	666400,00	EOV
4	254000,00	667000,00	EOV
5	252300,00	666000,00	EOV
6	252100,00	664500,00	EOV

## 1.19. Városi klíma

Veresegyház a Gödöllői-dombság földrajzi kistáj északi részén helyezkedik el. A település éghajlatára jellemző, hogy az évi napfénytartam kb. 1950 óra, míg az évi középhőmérséklet 9,5°C, az abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga 32,5°C és az abszolút hőmérsékleti minimumok átlaga -16,0°C körül van. A csapadék évi összege 600mm. Az uralkodó szélirány ÉNy-i és az átlagsebessége 3m/s.

A település klímaháztartását befolyásoló tényezők közt említést érdemel a közközlekedés, a helyhez kötött energiafelhasználás, a biológiailag aktív felületek, s nem utolsónak a települési beépített felületarányok alakulása. A nem túl nagy településméret, a döntően kertvárosi jellegű beépítettség kedvezően, míg a nagyobb burkolt felületű, gazdasági célú beépítések, valamint a zöldfelületi rendszer hiányosságai kedvezőtlenül hatnak. A klímaháztartás kedvezőbb irányba történő befolyásolása érdekében lehetőség szerint kerülendő a beépített belterületek intenzitásának növelése, ellenben célszerű a meglévő biológiailag aktív felületek (zöldfelületek, vízfelületek) védelme és növelése.



## 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A jelenlegi közúti közlekedéshálózati elemek a település belső és az átmenő forgalom igényeit nagyjából kielégítik, lényegi kapcsolati hiányok nincsenek. A csúcsidőszakokban jelentkező megnövekedett forgalom gyorsabb, illetve a település központját elkerülő elvezetése érdekében elkerülő utak kiépítése szükségessé válhat. A meglévő úthálózat minősége általánosságban jó, néhol fejlesztendő. A meglévő úthálózat és ez egyéb területhasználatok jellemzően összhangban vannak egymással. Új vízi és légközlekedési kapcsolatok és területek kialakítása nem szükséges.

A meglévő kertvárosias lakóterületek a jelenlegi és a távlati igényeknek is lényegében megfelelnek, még belső tartalékokkal is rendelkeznek, ezért jelentős nagyságú újabb területek kijelölése nem szükséges. A lakótelek állomány a mai, és várhatóan a jövőbeli igényeknek is megfelelő méretű telkekből áll, így komolyabb szerkezeti átalakítás nélkül is hosszabb távon is megfelelő.

A város közintézményei és egyéb vegyes területei a meglévő alapfokú igényeket nagyjából kielégítik. A kisebb mennyiségi és minőségi hiányok, a megközelítési távolságok problémái várhatóan az anyagi lehetőségek függvényében fokozatosan megszüntethetők lesznek. Az életminőség szinten tartása és fokozatos javítása érdekében fontos feladat a mennyiségi és minőségi igényváltozások monitorozása.

A kereskedelmi szolgáltató, valamint ipari gazdasági területek és a lakóterületek között lényegében nem ismert érdemi konfliktus. A gazdasági területek használati és beépítési minőségének további javítása, továbbá a már korábban kijelölt, de még beépítetlen területek hasznosítása a város érdeke.

A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területei (egészségügyi terület, sportpálya, rekreációs területek, temető, jelentős zöldfelületű intézményterület, állatmenhely, oktatási, rekreációs terület, gyógyászati állatfarm terület) zömmel a jelentkező igényeknek megfelelően alakultak ki, vagy vannak kijelölve. A sport- és rekreációs területeknek a korábbi igényekkel összhangban történő további fejlesztése ugyancsak szükséges a város távlati igényeinek és anyagi lehetőségeinek függvényében.

A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) viszonylag gyengén ellátott. A település központi részén kialakított parkosított területek változó, de többnyire viszonylag jó minőségben kerültek kialakításra. A rendelkezésre álló forrásoktól függően a zöldterületek mennyiségi és minőségi fejlesztése, a fenntartásuk színvonalának emelése indokolt.

A település erdőterületeinek nagysága átlagot meghaladó. Új erdőterületek kijelölése és telepítése indokolt és támogatandó, történjen bármilyen célból, pl. erdészeti, környezet- és tájvédelmi, vagy településrendezési (biológiai aktivitásérték kompenzáció).

A hatályos településrendezési terv, a földhivatali és az erdészeti nyilvántartásban lévő erdőterületek között eltérések találhatók. Ezek pontosítása szükséges.

A mezőgazdasági területek a külterület keleti részén még jelentős kiterjedésűek. Korábbi csökkenésük okai között említendők az új beépítésre szánt, jellemzően gazdasági és lakóterületek. Az új területfelhasználások kijelölése során az átlagosnál jobb minőségű mezőgazdasági területek megóvása alapvető szempont.

A vízfolyások és vízfelületek jelentősebb mértékben érintik a települést, ezek a terv keretei között megfelelően kezelhetők, megfelelő védettségük, karbantartásuk biztosított.

Veresegyház esetében az egyes kialakult területhasználatok és a különféle infrastrukturális elemek nagyjából összhangban vannak egymással. Érdemi feszültségek hiányában a kialakult területhasználatok jelentősebb változtatása nem indokolt, legfeljebb a vegyes és a beépítésre nem szánt területek valós használatának jobban megfelelő rendezési tervi megoldások alkalmazása javasolt.



### 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

#### 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

##### 3.1.1. A folyamatok értékelése

A Veresegyházon zajló társadalmi, gazdasági, pénzügyi folyamatok eredményeképpen az épített környezet elemei, minőségük és értékük fokozatosan, de csak kis lépésekben nőnek, javulnak. E folyamat erősítése elsősorban nem településfejlesztési, -rendezési kérdés. A település természetesen egynémely, a vizsgálatokban részletezett épített, vagy természeti környezeti problémával küzd, javításra való elemek is természetesen vannak. Amennyiben az országos és helyi társadalmi, gazdasági, pénzügyi környezet a későbbiekben kedvezőbb lehetőségekkel rendelkezik majd, úgy felgyorsulhat, tovább folytatódhat a településfejlődési, -fejlesztési folyamat is.

##### 3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

A hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban az alábbi főbb településfejlesztést befolyásoló értékek emelhetők ki:

- a településen meglevő táji, természeti elemek, vízfolyások, vízfelületek
- a termákvíz-kincs, egészségturisztikai potenciál
- a település jó megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatai
- a meglevő gazdasági és ipari területek
- a kellemes lakókörnyezet

Ugyancsak alapvetően a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban az alábbi főbb településfejlesztési és rendezési problémák emelhetők ki:

- helyben foglalkoztatottság nem elégséges mértéke, jelentős mértékű ingázás
- a főutak jelentős átmenő forgalma

##### 3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A jelen tervfelülvizsgálat és tervmódosítás során a tervezett módosítások a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokkal összhangban vannak, attól eltérő elemeket nem tartalmaznak. A településrendezés során a koncepcióban rögzítettek túlmenően a településen érvényesülő jelenlegi gazdasági, társadalmi folyamatok hatásait egyaránt figyelembe vettük.

#### 3.2. Probléma és értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalóját térképi formában - , a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolását - a tervlapok között található PET jelű térképpel szemléltetjük. A térkép az alábbiakat ábrázolja:

- A közúti és vasúti védősávokat.
- A jelentősebb közmű védősávokat.
- A honvédségi robbantóterület védőövezeteit.
- Az alapfokú közintézményektől távolabb eső területeket.
- A tavak vízfelületét.
- Erdő- és zöldterületeket.
- Az országos védelem alatt álló természeti értékeket.
- Az ismert régészeti lelőhelyeket.
- Az országos védelem alatt álló művi értékeket és környezetüket.
- Jelentős közúti forgalommal érintett nyomvonal.
- Kiemelkedő egyedi települési értékek (medvemenhely, strand, városközpont)
- Közlekedési értékek (vasútállomások, repülőtér)
- Az alulhasznosított lakó- vegyes, gazdasági és különleges területeket.



### 3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

#### 3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

E tartalmakat a nemrég megalkotott TAK „ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK” című fejezete (térkép és szöveg) rögzíti pontosan. Ezt most nem ismételjük meg, mert e dokumentáció nyilvános, bárki számára jelenleg is elérhető. A TAK-ban rögzítetteket e dokumentáció elkészítésénél figyelembe vettük.

#### 3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A város hatályos ITS-e (2016-2020) szerint is „a településen csak egy szegregációval veszélyeztetett terület található. Ez a Temető utca. A szegregációs mutató itt 34 %. Ez a terület nem képez külön akcióterületet, a Kultúra és oktatási övezet közvetlen közelében van. A tervezett fejlesztések többségéből lakóhelytől függetlenül a város egész lakossága részesül.”)

#### 3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A település ilyen területekkel - a jelenlegi ismeretek szerint - nem rendelkezik.

## II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

#### 1.1. Településrendezési javaslatok

A tervmódosítás során a hatályos TSZT (tervlap és leírás) megváltoztatásra került. E változások a település egészéhez viszonyítva ugyan nem jelentősek, de tartalmilag, formailag és területi értelemben is az érvényes tervek több elemét érintik.

A lényegesebb területi típusú rajzi változásokat egy áttekinthető térképen (az AT jelű lapon) ábrázoltuk annak érdekében, hogy a hatályos tervekhez képest történő változások jól összevethetők legyenek az előzményi állapottal.

##### 1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

###### 1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

A város településszerkezete a jelenleg kialakult állapothoz képest lényegileg nem változik meg. Néhány kisebb-nagyobb terület-felhasználási elem azonban változik. Ezek részletes leírása a későbbi fejezetekben található. A megváltozó terület-felhasználások indoka a korábbi terv hatálybalépése óta letelt időszak gazdasági, társadalmi, jogi környezetének megváltozásából fakadó kihívásoknak való megfelelés kényszerének figyelembe vétele az újabb lakossági és önkormányzati kielégítése.

Az alább alfejezetekben az OTÉK-nak megfelelő terület-felhasználási kategóriák alkalmazásával ismertetjük Veresegyház igazgatási területének tényleges mai terület-felhasználását, és a tervezett állapotot is. A város (OTÉK megfogalmazás szerint) beépített, és beépítésre szánt területe lényegileg megegyezik a mai belterülettel, míg a beépítésre nem szánt területe pedig nagyjából a mai külterülettel. (A beépített és beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.)

###### 1.1.1.1.1. Lakóterületek, lakásállomány

A helyi lakáslétesítési igényeknek a legtöbb esetben a teljes, családiházas beépítési forma felel meg a településen, így tervünkben is a teljes, családiházas lakáslétesítési formát javasoltuk alkalmazni a településen. A település jelenlegi belterületén lévő lakóterületein a fizetőképes igények növekedésével



párhuzamosan ugyan egyre csökken a lakásépítési tartalék, de még mindig sok terület, telek vár beépítésre. Az önkormányzati igényeknek megfelelően újabb lakóterületek kijelöléséről nem kellett gondoskodnunk. A távlatban várható lehetséges legnagyobb lakásszám, becslésünk szerint a terv távlatán belül (kb. 2025-ig) az alábbiaknak megfelelően alakul.

### A lakásszám számítás:

Ebben a részben azt vesszük számba, hogy a HÉSZ szabályaival összhangban a TSZT-ben rögzített meglévő és tervezett különféle, de lakáslétesítést is megengedő legfontosabb terület-felhasználási besorolások nagyságát is figyelembe véve, a szakmai szabályok szerint összességében potenciálisan mekkora lehet az a legnagyobb lakásszám, amellyel számolnunk kell a későbbiekben. Nyilván ezek az értékek jóval nagyobb számot eredményeznek akár annál is, amely a meglévő területeken ma valójában kialakult, de a HÉSZ szabályai a ma kialakult területeken elvben a kialakult állapotnál is nagyobb lakásszám kialakulását is megengedhetik. (Nyilvánvalóan nem minden telket építenek, építettek úgy be a tulajdonosaik, hogy azokon az elvben lehetséges legnagyobb lakásszám jöjjön létre.)

Az alábbiakban közölt értékeket számításaink során, a biztonság irányába tévedve az átlagos jellemzők alapján a legsűrűbb beépítést eredményező változatához igazodó értékekkel határoztuk meg.

### Várható lakásszám:

Terület-felhasználási kategória	Terület-felhasználás területnagysága (m <sup>2</sup> )	Számított lehetséges legnagyobb lakásszám (db)
Meglévő megmaradó, már ilyen funkciókra beépült területek		
Kisvárosias lakóterület	10494	34
Kertvárosias lakóterület	6210423	5520
Falusias lakóterület	224653	449
Településközpont terület	902263	902
Intézményi terület	280591	90
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	491752	157
Ipari gazdasági terület	1277410	409
<b>Meglévő összesen:</b>	<b>9397586</b>	<b>7561</b>
Tervezett újonnan kialakított, vagy funkcióváltó területek		
Kisvárosias lakóterület	0	0
Kertvárosias lakóterület	72635	65
Falusias lakóterület	0	0
Településközpont terület	68723	69
Intézményi terület	6930	2
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	9104	3
Ipari gazdasági terület	45791	15
<b>Tervezett összesen:</b>	<b>2031832</b>	<b>154</b>

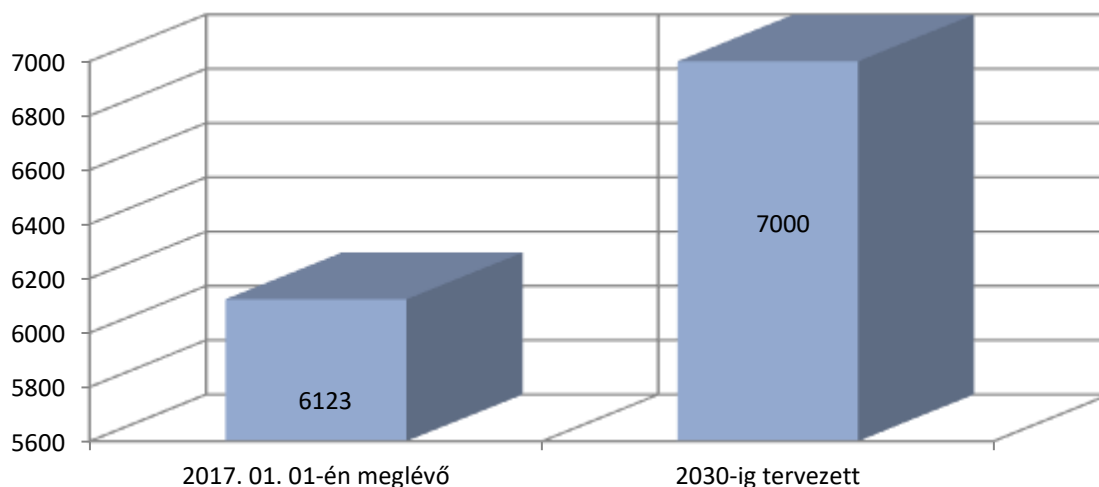
A fentiek szerint a meglévő területre számított lehetséges legnagyobb lakásszám 7.561 db-os értéke Veresegyházon a jelenleg reális lakáslétesítési igények függvényében nyilván kissé túlbecsült adat, ezért ebben a vonatkozásban a kiadódó 7.561 db lakásnak csak 90%-át, azaz 6.800 db lakást veszünk figyelembe. Ehhez jön még a most tervezett területeken várható 154 db lakás. Ez így összesen 6.954, azaz kerekítve 7.000 lakást jelent.

A fentiek alapján a településen a terv távlatán belül (kb. 2030-ig) a tervmódosítás alapján mindösszesen akár 7.000 db lakás lehet majd. Ez az érték a 2017.01.01-én már meglévő 6.123 db összes lakóegység számhoz képest 2030-ig kb. 14 %-os, jelentősebb lakásszám növekedést jelenthet. Ezért javasoljuk, hogy a település a valós népesedési folyamatok figyelemmel kísérésével párhuzamosan egy prioritási sorrend meghatározásával a későbbiekben mindenképpen ütemezze a lehetséges fejlesztéseket, vagy/és a HÉSZ szabályait szigorítsa tovább, ha a lakásszámot és ezen keresztül a népességszámot is szigorú keretek között kívánja majd tartani. (Az ütemezést már csak ezért is javasoljuk, mert a fenti lakásszám összesítési táblázatban nem is annyira a tervezett újonnan kialakított, vagy funkcióváltó területek lakásszám értéke a jelentős, hanem a meglévő, megmaradó beépített és beépítésre kijelölt területek potenciális belső lakásszám tartaléka. Ez a tartalék a 2017.01.01-án meglévő 6.123 db lakás helyett kedvezőtlen esetben, elvben további nagyjából akár 1450 db új lakás kialakítását is lehetővé teheti a jelenleg már hatályosan átsorolt területeken.)





## A lakásszám várható változása



A lakásszám és a lakóterületek lakónépesség alakulása	2017.01.01-én meglévő (KSH adat)	2025-ig tervezett
100 lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó (fő)	296	285
Lakott és nem lakott lakóegység összesen (db)	6.123	7.000
Lakónépesség (fő)	18.122	19.950

A fentiek szerint becsült lakásszám változásból származó népességnövekedésből adódó közmű- és közintézményi infrastruktúrával szembeni elvárások megnőnek. Ezért ezt a becsült lakónépesség növekedést a népesség távlati alakulásának számításánál (, illetve a közintézményi és közmű infrastruktúra hálózatok méretezésénél is) figyelembe vettük.

A terv szerint a meglévő lakóterületek jellemzően a korábbi időszakban kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, szabályozott keretek között fejlődnek tovább fokozatos szerves urbanizáció révén változatlanul Lk jelű kisvárosias, Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias beépítésű lakóterületként. A mostani tervben új elemként csak kertvárosias lakóterületet jelöltünk ki a Ligetek és a Csonkás-fürdő területén.

### 1.1.1.1.2. Vegyes területek

A mostani tervezés során az egyik legfontosabb feladat az OTÉK változásával adta lehetőség kihasználása, mely szerint a korábbi „homogén” településközpont vegyes terület-felhasználási kategóriát két részre lehetett bontani. Ennek megfelelően a város közintézményeit a Vi jelű intézményi terület-felhasználásba, az egyéb korábbi településközpont vegyes besorolású területeit a Vt jelű településközpont terület-felhasználásba soroltuk be. Ez az átstrukturálási feladat érdemi új területkijelölésnek nem minősül, de több részterületet is érintett. A tervmódosítás során új intézményi területet és településközpont területet is kijelöltünk a tavak közelében és a Csonkás-fürdőn.

### 1.1.1.1.3. Gazdasági területek

A tervezési feladat elsősorban a meglévő gazdasági területek megfelelő -, szükség esetén pontosított-szabályozása volt, új gazdasági területet csak a település É-i részén, a Viczián tanyánál jelöltünk ki.

### 1.1.1.1.4. Beépítésre szánt különleges területek

Veresegyházon az OTÉK-nak megfelelően a beépítésre szánt különleges területek közé sorolandó területhasználat több helyen is kialakult. E különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy a rajtuk elhelyezkedő (vagy tervezett) építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók illetve jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól igényelnek védelmet.



A tervmódosítás során ezek a területek érdemben nem változtak. Mindössze néhány határkorrekcióra került sor a Csonkás-fürdőn lévő KJz (jelentős zöldfelületet igénylő különleges) területnél és a medvemenhely ÉK határánál tervezett KOkr (oktatási és rekreációs terület) területbővítése miatt.

### 1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

#### 1.1.1.2.2. Zöldterületek

A település zöldterületi szempontból viszonylag gyengén ellátott. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. Közparkként is hasznosított intenzív fenntartású zöldterületei: Tóparti parkosított területek; Főút menti terek, teresedések. Extenzív fenntartású zöldterületként hasznosított, kisebb területek előfordulnak több közt a közlekedési területekhez kapcsolódó "hulladék" területeken, valamint a vízfolyások mentén.

A hatályos településrendezési tervben a kőolaj vezetékek menti területek extenzív fenntartású zöldterületbe (vagy erdőterületbe) kerültek besorolásra. Ezt célszerű felülvizsgálni és szükség esetén a tervezett zöldterületek közül törölni.

A zöldterületeket a területi elhelyezkedésük, funkciójuk és fenntartásuk módja alapján közpark, illetve közkert besorolásba szükséges bontani.

A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.

A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

#### 1.1.1.2.3. Erdőterületek

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.

A település az országos és a megyei átlagot is meghaladó erdőterülettel rendelkezik, melyek főként a belterülettől keletre találhatók. Jelentős erdőterület található még a belterülettől délre Szada irányába. Kedvező, hogy az erdők viszonylag összefüggő területet alkotnak. A keleti irányba fekvő, ökológiai értékes erdők nagy része országos jelentőségű természetvédelem alatt áll, s a Gödöllői-dombság Tájvédelmi körzetéhez tartozik.

A korábban tervezett (még meg nem valósult) erdőterületek elsősorban a nagyobb kiterjedésű gazdasági területek mentén kerültek kijelölésre (Fővág településrészen, General Electric gyára körül, szennyvíztisztítótól D-re eső területeken).

A terv felülvizsgálata során az Országos Erdőállomány Adattár (OEA) elsődleges rendeltetése figyelembe vételével a meglévő erdőterületek védelmi, gazdasági és közjóléti kategóriába kerültek besorolásra, valamint az OEA-ban lévő lehatárolások alapján pontosításra kerültek.

#### 1.1.1.2.4. Mezőgazdasági területek

Szántó területek: A szántóterületek többnyire nagyobb, összefüggő területeket alkotnak a külterület keleti részén. Tanyás jellegű beépítések nem alakultak ki, a térségben nincsenek hagyományai a tanyagazdálkodásnak. Ellenben az utóbbi évtizedekben megjelent az agrárurizmus és ennek keretében a hobbi állat és lótarás.

Gyümölcsös és szőlő területek: A kevés ültetvény terület többnyire a külterület délnyugati részén található.

A FÖMI VINGIS honlapjáról letölthető térkép szerint olyan a településen olyan területek is szerepelnek a szőlőkataszteri nyilvántartás közt, ahol már évtizedek óta nincs szőlő. Veresegyház a Mátrai borvidék Mogyoródi Hegyközségéhez tartozik, s az önkormányzat már kezdeményezte a Hegybírónál a hibás nyilvántartás módosítását.

Rét-legelő területek: A településen számottevő rét-legelő területek található. Ezek közül a legjelentősebb vízfolyások mentén találhatók.



#### 1.1.1.2.5. Vízgazdálkodási területek

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások és víztározók. A település legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Sződ-Rákos-patak, Csomádi-patak és annak Mogyoródi-ága. Mesterséges állóvíz: Sződ-Rákos-patakon kialakított tórendszer, ami belterületen három tóból áll (Pamut-tó, Ivacsi-tó, Öreg-tó).

A meglévő vízgazdálkodási területek lehatárolásait a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően a valós állapothoz pontosítottuk.

#### 1.1.1.2.6. Természetközeli területek

Meglévő, vagy tervezett természetközeli területek besorolású terület nincs a településen.

#### 1.1.1.2.7. Különleges beépítésre nem szánt területek

A településrendezési tervben meglévő beépítésre nem szánt különleges területek közé nagyterjedésű sport rekreációs területként (KbSr) csak a Viczián tanya környezetében lévő területek tartoznak. Ezen kívül vannak olyan meglévő különleges területek, melyek beépítési intenzitása indokolttá teszi, a különleges beépítésre nem szánt területek közé történő átsorolást. Ezek a temetők (KbT), illetve a szennyvíztisztító telep közelében kialakult állatmenhelyek (KbSrám) területei.

Új tervezett területként a medvemenhely tervezett bővítési területét (KbSrám), továbbá az őrbottyáni határ közelében tervezett jelentős zöldfelületet igénylő (KbJz) területet jelöli a terv.

#### 1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A város területét az alábbiakban felsorolt szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek érintik.

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek:

- a Budapest-Vácrátót (Vác) vasútvonal;
- a 2102., 2103., 2104. jelű összekötő út, a 21311 jelű bekötő út, továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati elemek nyomvonalai;
- egyéb települési meglévő és tervezett gyűjtő utak;
- a meglévő és tervezett kerékpár úthálózati rendszer.

Szerkezetalkotó természeti elemek, zöldfelületi rendszerek, vízfolyások:

- változatos domborzat;
- a tó-rendszer vízfelületei és egyéb kisebb vízfolyások (patakok);
- a belterületen belüli zöldterületek, közparkok;
- helyenként összefüggő kisebb-nagyobb kiterjedésű erdőterületek.

Szerkezetalkotó egyéb nyomvonalas elemek:

- Barátság I. kőolajvezeték
- Vecsés-Balassagyarmat-Szlovákia nagynyomású szállítóvezeték
- Nagy-középnomású gázhálózat
- Budapest-Detk 220 kV-os átviteli hálózat

#### 1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

A település területét az alábbiakban felsorolt védelmi és korlátozó elemek érintik.

Védőtávolságok:

- Közúti és vasúti közlekedési létesítmények védősávjai.
- Közművek védőterületei és védősávjai.
- Honvédségi védőterület

Táj és természetvédelmi elemek, területek:

- Országos jelentőségű védett természeti területek (tájvédelmi körzet, ex-lege védett terület)
- Országos ökológiai hálózat határa (magterület, ökológiai folyosó és puffertérület) határa;
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa.



Kulturális örökségvédelmi elemek:

- Régészeti lelőhelyek.
- Országos védelem alatt álló művi értékek.

## 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

### 1.2.1. A változások bemutatása

#### 1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

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

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMÉK	
Általános jellegű módosítások:	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
<b>Formai egyszerűsítések, korszerűsítések, egyértelműsítések:</b>	
-	A TSZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, majd új egységes tervlapot készítettünk a teljes közigazgatási területre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép és az OTÉK megváltozása miatt.)
-	Az terület-felhasználási besorolásoknál és jelöléseknél követtük az OTÉK besorolási változásait (pl. a településközpont vegyes terület szétválását településközpont és intézményi területre). (Az OTÉK megváltozása miatt.)
<b>Általános jellegű módosítások, megváltoztatott elemek átvezetése:</b>	
-	A különféle természeti és művi védelem alatt álló területek, létesítmények határait az adatszolgáltatások alapján korszerűsítettük. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés, és önkormányzati igény.)
-	Új korszerűsített régészeti lelőhely és egyéb épített értékvédelmi lehatárolásokat ábrázoltunk a tervlapokon. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés.)
42	Az erdőterületeknél az erdőterületek erdészeti adatok alapján történt lehatárolásához igazított megoldást ábrázoltunk. (Jogsabályi kötelezettség miatt.) E lehatárolásoknál az erdészeti nyilvántartás lehatárolásán túl megtartottuk azokat a hatályos tervben már szereplő erdőterületi besorolásokat is, melyeket a tervben korábban városfejlesztés politikai okokból kellett rögzíteni.
-	A korábbi egységesen településközpont vegyes területként jelölt területek (Vt) egy részének átsorolása intézményi (Vi) kategóriába (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt, funkcióváltás nélkül).
-	A meglévő állatmenhelyek beépítésre szánt különleges területeinek (KÁm) beépítésre nem szánt területi (KbSrá) átsorolása. (Az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)
-	A temetők beépítésre szánt különleges területeinek (KT) beépítésre nem szánt területi (KbT) átsorolása. (Az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)
-	A korábban egységesen zöldterületi területfelhasználásba sorolt területek közkerti (Zkk) és közparki (Zkp) besorolásokba történő szétbontása. (Az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)
-	A korábban egységesen erdőterületi területfelhasználásba sorolt területek védelmi (Ev), gazdasági (Eg) és közjóléti (Ek) besorolásokba történő szétbontása az erdészeti adatokhoz igazítva. (Szakmai szükségességből.)
-	A tervmódosításokkal összhangban azt ún. BA érték egyenlegét biztosításáról gondoskodtunk. (Jogsabályi kötelezettség miatt.)
-	Az alább részletezett új fejlesztési elképzelésekkel összhangban módosított javaslatot tettünk az új belterületi határokról. (Önkormányzati kérésre történő pontosítás.)
<b>Területspecifikus változtatások:</b>	
1	A Fővénél a tervezett út nyomvonalát a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)
8	Az Ivacsoknál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása. (Önkormányzati igényre.)
28	A települést nyugatról tehermentesítő út nyomvonalának kijelölése. (Önkormányzati igényre.)



Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
9	A sportpályánál lévő önkormányzati tulajdonú lakóteleknekél. (Önkormányzati igényre.)	Lke	KSp	0,5
14	A Fő út menti vegyes területek Ny-i oldalán a természeti védelem alatt álló területek határáig. (Önkormányzati igényre.)	KSr	Vi	0,1
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	Lke	Gip	3,5
27	A Kemény Kálmán és Ady Endre utcák sarkán a Mézes-völgyben. (Önkormányzati igényre.)	Lke	Vt	0,3
29	A Ligetek É-i részén a Sportföld utca mellett. (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Vt	Lke	1,5
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	KJz	Lke	3,0
		KJz	Vt	4,9
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fővégnél a tervezet út nyomvonalát a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)	Lf	KÖu	0,1
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	Lke	KbSr	0,3
		Lke	Ev	1,1
29	A Ligetek É-i részén a Sportföld utca mellett. (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Vt	Zkk	3,5
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Vt	KÖu	0,6
		KJz	KÖu	0,4
43	Az Attila utcánál (Önkormányzati útkorrekciós igény miatt)	Lke	KÖu	0,01
Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fővégnél a tervezet út nyomvonalát a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	Gip	0,1
8	A Szadai határnál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása és korrekciója. (Önkormányzati igényre, a megváltozott körülmények miatt és a pontosabb nyomvonalkialakítás érdekében.)	KÖu	Gksz	0,7
14	A Fő út menti vegyes területek Ny-i oldalán a természeti védelem alatt álló területek határáig. (Önkormányzati igényre.)	Z	Vt	0,8
		Z	Vi	0,6
		Z	KSr	0,4
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	Z	Gip	0,2
24	A szennyvíztisztító közelében. (Önkormányzati igényre.)	E	KOKr	2,8
31	A Találkozók utcánál a fürdő mellett. (Önkormányzati igényre, a korábbi túlzó közterület-szabályozásból való visszalépés, a fürdő területének növelése érdekében.)	KÖu	Vt	0,1
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	KÖu	Gip	0,5
		KÖu	Vt	0,6
		Z	Lke	1,6
		Z	Vt	0,2
		Z	KJz	0,4
		V	Lke	1,2
39	A 048/84 hrsz-en lévő termálkút telke. (Önkormányzati kérésre, valós funkció jelölésének igénye miatt.)	Z	Gip	0,3
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fővégnél a tervezet út nyomvonalát a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)	Z	KÖu	0,1
5	A Patak utca és Kisrét utca csatlakozásánál a tervezett nagy íves közúti nyomvonal helyett jelentősen kisebb ívű megoldás. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	Zkp	0,2
		KÖu	Ev	0,03
		Má-á	KÖu	0,01
		Z	KÖu	0,3
		V	KÖu	0,01
		Ev	KÖu	0,03



8	A Szadai határnál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása és korrekciója. (Önkormányzati igényre, a megváltozott körülmények miatt és a pontosabb nyomvonalkialakítás érdekében.)	KÖu	Má	1,0
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	Z	Ev	0,01
23	A Kis-réti iparterület D-i részén. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	Ev	0,9
		KÖu	V	0,01
25	A Medveotthonnál és közelében. (Önkormányzati igényre határaktualizálás és az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)	E	KbSrám	1,4
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	KÖu	Zkk	0,1
		E	KÖu	0,4
		Z	KÖu	0,1
		Z	KbJz	11,0
37	A temetőtől É-ra a 0151 hrsz-en az új kutyamenhely területe különleges állatmenhely legyen. (Önkormányzati igényre.)	Má	KbSrám	0,4
42	A külterület több pontján. (Erdészeti szakági adatok alapján szakmai szükségességből)	Má	Ev	4,5

A TSZT leírás szövegét a fenti rajzi módosításoknak megfelelő szöveges kiegészítéssel és jelentősebb szakági-, szakmai korszerűsítésekkel teljesen átszerkesztettük! Ezen túlmenően a tervlapon történt változásokon kívül az alábbi lényegesebb szöveges változtatásokat végeztük el.

A TSZT LEÍRÁSÁBAN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMELK	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	A TSZT leírás szövegét a korábbi hatályos szöveg tartalma alapján és a rajzi módosításoknak megfelelően a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően kiegészítettük, módosítottuk. (Az anyag általános frissítésének igénye miatt.)
-	A szöveg struktúrája megváltozott és a leírások tartalmi mélysége, részletezettsége megnőtt. (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A leírás kiegészült a területi mérlegadatokkal és az OTTrT-vel, BATrT-vel való összhangra vonatkozó elemekkel. (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A szöveg az önkormányzat által igényelt fentebb részletezett módosítások tervi szövegbe való beépítését és a korábbi szövegrészek tartalmi aktualizálását is tartalmazza. (Az anyag általános frissítésének igénye miatt.)

#### 1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a HÉSZ-t érintő főbb módosítási javaslatokat.

A HÉSZ-BEN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMELK:	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	A HÉSZ-en a jóváhagyás óta eltelt időben a szakmai, ágazati gyakorlat, a jogi környezet változása miatt részben formai, részben pedig tartalmi korszerűsítéseket, pontosításokat végeztünk el. Ilyenek pl. övezeti jelek, §-ok alatti övezeti táblák, övezeti adattáblázatok, magasabb szintű jogszabályokra való közvetlen hivatkozások átalakítása, övezetek megnevezései, korábbi szöveges mellékletek, függelékek törlése és átalakítása, általános, vagy magasabb rendű jogszabály által már szabályozott előírások törlése, több helyen szabályozott témakörök egységesítése. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A HÉSZ szövegkorrekciójának elvégzése több helyen. (Önkormányzati igényre.)
-	Az övezeti besorolásoknál és jelöléseknél lekövetünk az OTÉK besorolási változásait (pl. a településközpont vegyes terület megszűnését, átalakulását). (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A fentiek miatt új egységes HÉSZ készült a település egészére vonatkozó, a korábban jóváhagyott HÉSZ jogszabályi korszerűsítésével, és a lehetséges mértékű egyszerűsítésekkel, egységesítésekkel, szükség szerinti átalakításokkal, törlésekkel. Az újonnan létrejött HÉSZ szövege nem a régi szöveg helyenkénti módosításával állt elő, hanem teljesen új HÉSZ szöveg készült, amelynek szövegrészei többnyire a hatályos HÉSZ előírásaival



	megegyeznek, illetve arra épülnek. (A jogszabályok megváltozása és a szövegegyesítés igénye miatt.)
-	A hatályos HÉSZ-ben rögzített övezeti jeleket részlegesen megváltoztattuk, pontosítottuk, az összedolgozással, egybeszerkesztéssel kiadódó új logikai rendszer szerint esetenként átszámoltuk az övezeteket. (A logikusabb felépítés miatt)
-	A HÉSZ kiegészült a fogalom-meghatározásokkal. (Szabály egyértelműsítés igénye miatt.)
-	Az övezetek többségénél bevezettük és meghatároztuk a legnagyobb szintterületi mutató értékét. (A pontosított paraméterezés igénye miatt.)
-	A HÉSZ a korábbi mellékletek és függelékek helyett új szöveges mellékleteket és függelékeket kapott. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A HÉSZ-ben eddig alkalmazott szabályozási paramétereiket egységesítettük. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A szakági szabályok is egységesedtek, helyenként egyszerűsödtek. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	Egyes területekre új övezeti szabályokat dolgoztunk ki, vagy a meglévő paramétereket pontosítottuk. (Megváltozott önkormányzati igényre és jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A korábbi egységesen jelölt településközpont vegyes területek (Vt) mellett intézményi (Vi) kategória kialakítása (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt, funkcióváltás nélkül).
-	A meglévő állatmenhelyek területét az OTÉK változás miatt átsoroltuk az új KbSrá-1 jelű ún. beépítésre nem szánt különleges övezetbe. (Az OTÉK változás miatt megnyíló lehetőség kihasználása érdekében.)
-	A temetők területét az OTÉK változás miatt átsoroltuk az új KbT-1 jelű ún. beépítésre nem szánt különleges övezetbe. (Az OTÉK változás miatt megnyíló lehetőség kihasználása érdekében.)
-	A korábban egységes zöldterületi övezeteket közkerületi (Zkk) és közparki (Zkp) övezetekre bontottuk szét. (Az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)
-	A korábban egységesen sorolt területek védelmi (Ev) erdőövezeten túl kialakítottuk a gazdasági (Eg) és közjóléti (Ek) övezeteket is az erdészeti adatokhoz igazítva. (Szakmai szükségességből.)
-	A HÉSZ közlekedési és közművesítési előírásait korszerűsítettük, de lényegi új elemeket nem tartalmaznak (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	Az állattartó épületek elhelyezését a HÉSZ-be beillesztettük. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A zöldterületeket a területi elhelyezkedésük, funkciójuk és fenntartásuk módja alapján közpark (Zkp), illetve közkert (Zkk-1, Zkk-2) övezeti besorolásba kerültek.

#### 1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

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

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Általános jellegű módosítások:	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
Formai egyszerűsítések, korszerűsítések, egyértelműsítések:	
-	Az SZT hatályos rajzolatát átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, majd új egységes tervlapot készítettünk a teljes közigazgatási területre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép és az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A teljes rajzolatot összhangba hoztuk az átfogóan korszerűsített HÉSZ előírásrendszerével. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	Az övezeti besorolásoknál és jelöléseknél követtük az OTÉK besorolási változásait (pl. a településközpont vegyes övezet szétválását településközpont és intézményi övezetre). (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A hatályos TSZT rajzolatát változásához igazítottuk a szükséges helyeken az SZT rajzolatát. (Szakmai szükségességből.)
Általános jellegű módosítások, megváltoztatott elemek átvezetése:	
-	A szükségtelennek bizonyult korábbi szabályozási vonalakat töröltük a tervlapról. (Önkormányzati igényre és szakmai szükségességből.)
-	Övezeti határok pontosítása, kisebb módosításai, némely szükséges esetben új övezet létrehozása. (Önkormányzati igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében és vagyonértékesíthetőségi okokból.)
-	Új korszerűsített régészeti lelőhely és egyéb épített értékvédelmi lehatárolásokat ábrázoltunk a tervlapokon.





	(Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés.)			
-	A különféle természeti és művi védelem alatt álló területek, létesítmények határait az adatszolgáltatások alapján korszerűsítettük. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés, és önkormányzati igény.)			
42	Az erdőövezetknél az erdőterületek erdészeti adatok alapján történt pontosított lehatárolásához igazított megoldást ábrázoltuk. (Jogszabályi kötelezettség miatt.) E lehatárolásoknál az erdészeti nyilvántartás lehatárolásán túl megtartottuk azokat a hatályos tervben már szereplő erdőterületi besorolásokat is, melyeket a tervben korábban városfejlesztés politikai okokból kellett rögzíteni.			
-	A korábbi egységesen településközpont vegyes övezetként jelölt területek (Vt) egy részének átsorolása intézményi (Vi) kategóriába (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt, funkcióváltás nélkül).			
-	A meglévő állatmenhelyek beépítésre szánt különleges területeinek (KÁm) beépítésre nem szánt területi (KbSrá) átsorolása. (Az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)			
-	A korábban egységesen zöldterületi övezetbe sorolt területek (Zkk) és közparki (Zkp) besorolásokba történő szétbontása. (Az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)			
-	A korábban egységesen véderdő övezetbe sorolt területek védelmi (Ev), gazdasági (Eg) és közjóléti (Ek) besorolásokba történő szétbontása az erdészeti adatokhoz igazítva. (Szakmai szükségességből.)			
-	A Gödöllő-Vác országos tervezett út korábban tervezett szabályozásának levétele, a korábbi tengelyvonal megtartásával. (Az út pontos, megtervezett nyomvonalának hiánya, nyomvonal és megvalósítási bizonytalanságok miatt.)			
Terüleetspecifikus változtatások:				
1	A Fővénél a tervezet út szabályozását a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)			
8	Az Ivacsoknál lévő D-i elkerülő útszakasz szabályozásának Szada irányába történő elmozdítása. (Önkormányzati igényre.)			
10	A Mogyoródi és Patak utcák kereszteződésénél az új 18,0 m körforgalom miatt szükséges szabályozási korrekció. (Önkormányzati igényre.)			
28	A települést nyugatról tehermentesítő út nyomvonalának kijelölése. (Önkormányzati igényre.)			
40	A települést nyugatról elkerülő út nyomvonala tervezett szabályozásának törlése. (Önkormányzati igényre.)			
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás		
		jele		nagy-sága (ha)
		meg-szűnő	tervezett	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
7	A Hajó és a Szent Imre utca menti gazdasági ingatlanoknál. (A kialakult állapot átvezetése és az eltérő gazdasági tevékenységek elősegítése érdekében.)	Gksz-1	Gksz-2	2,0
9	A sportpályánál lévő önkormányzati tulajdonú lakótelekknél. (Önkormányzati igényre.)	Lke-1	KSp-1	5,0
15	A Revetek alatt tervezett iparterületen. (Önkormányzati igényre.)	Gip-2	Gip-4	6,2
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	Lke-3	Gip-3	2,9
27	A Kemény Kálmán és Ady Endre utcák sarkán a Mézes-völgyben. (Önkormányzati igényre.)	Lke-3	Vt-3	0,3
29	A Ligetek É-i részén a Sportföld utca mellett. (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Vt-1	Lke-14	1,4
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Vt-5	Vt-12	7,8
		KJz-2	Lke-14	2,1
			Vt-6	4,1
36	A Fővénél. (Önkormányzati igényre, a kialakult állapot elismerésére.)	Lf-1	Lf-4	2,1
41	A Ligetek területén (Önkormányzati igényre, a kialakult állapot elismerésére.)	Lke-12	Lke-3	4,5
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A Fővénél a tervezet út szabályozását a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)	Lf-2	KÖu-1	0,1
3	A Kertész utcánál. (A kialakult állapot átvezetése.)	Vt-3	KÖu-1	0,4
4	Az Etüd utca végénél lévő zsákutca. (A kialakult állapot átvezetése.)	Lke-12	KÖu-1	0,04
11	A Patak utca mentén tervezett parkolók kialakításához szükséges közterületi szabályozási korrekció. (Önkormányzati igényre.)	Lke-3	KÖu-1	0,1
12	A Mogyoródi utca mentén tervezett parkolók kialakításához közterületi szabályozási korrekció. (Önkormányzati igényre.)	Lke-3	KÖu-1	0,5
16	A Revetek alatt tervezett iparterületen. (Önkormányzati igényre új utca kialakítása miatt.)	Gip-2	KÖu-1	0,5
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	Lke-3	Ev	0,9



		Lke-3	KbSr-1	0,2
20	A Kis-réti iparterületen. (Önkormányzati igényre új utca kialakítása miatt.)	Gip-1	KÖu-1	0,06
29	A Ligetek É-i részén a Sportföld utca mellett. (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Vt-3	Z-1	3,5
		Vt-3	KÖu-1	0,1
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	Kjz-2	KÖu-1	1,3
43	Az Attila utcánál (Önkormányzati útkorrekciós igény miatt)	Lke-3	KÖu-1	0,01
<b>Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
1	A Fővénél a tervezet út szabályozását a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Gip-3	0,3
2	A Gödöllői utca és Omega köz telekvégeinél. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Gksz-1	0,3
7	A Hajó és a Szent Imre utca menti gazdasági ingatlanoknál. (A kialakult állapot átvezetése és az eltérő gazdasági tevékenységek elősegítése érdekében.)	KÖu-1	Gksz-2	0,5
8	A Szadai határnál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása és korrekciója. (Önkormányzati igényre, a megváltozott körülmények miatt és a pontosabb nyomvonalkialakítás érdekében.)	KÖu-1	Gksz-1	0,7
14	A Fő út menti vegyes területek Ny-i oldalán a természeti védelem alatt álló területek határáig. (Önkormányzati igényre.)	Má-á	Vi-1	0,7
			Vt-2	0,3
			Vt-4	0,5
			KSr-2	1,5
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Gip-2	0,6
		KÖu-1	Lke-3	1,1
		Z-1	Gip-2	0,2
24	A szennyvíztisztító közelében. (Önkormányzati igényre.)	Ev	KOKr-1	2,8
31	A Találkozók utcánál a fürdő mellett. (Önkormányzati igényre, a korábbi túlzó közterület-szabályozásból való visszalépés, a fürdő területének növelése érdekében.)	KÖu-1	Vt-11	0,1
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	KÖu-1	Lke-14	0,195
			Lke-15	0,005
			Vt-6	0,5
			KJz-2	0,4
		KÖu-2	Gip-5	0,5
		Z-2	Lke-14	0,8
			Lke-15	0,4
			Vt-6	0,1
			KJz-2	0,4
		V	Lke-14	0,9
			Lke-15	0,3
34	A Kis-réten. (Önkormányzati kérésre, a meglévő iparterület bővítése)	Má-á	Gip-2	14,8
39	A 048/84 hrsz-en lévő termálkút telke. (Önkormányzati kérésre, valós funkció jelölésének igénye miatt.)	Z-1	Gip-5	0,3
38	Az Öreg-hegyen a 8830/3 hrsz (Önkormányzati kérésre, a kialakult állapot elismerésének igénye miatt.)	KÖu-1	Lke-4	0,1
44	A Kamilla utcánál (Önkormányzati útkorrekciós igény miatt)	KÖu-1	Gip-3	0,01
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
1	A Fővénél a tervezet út szabályozását a tervezett körforgalomhoz igazítottuk. (Önkormányzati igényre.)	Má-á	KÖu-1	0,1
5	A Patak utca és Kisrét utca csatlakozásánál a tervezett nagy íves közúti szabályozás helyett jelentősen kisebb helyigényű megoldás és a Patak utca DNY-i irányú továbbbszabályozása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Zkk-2	0,2
		KÖu-1	Ev	0,03
		Má-á	KÖu-1	0,01
		Z-1	KÖu-1	0,3
		V	KÖu-1	0,01
		Ev	KÖu-1	0,03
6	A vasút és a 017 hrsz-ú út közti tömbök (többek között a 027/1, 027/2, 027/4 és 027/6 hrsz-ek) területén. (Önkormányzati igényre.)	Má-á	Má-f	30,0
8	A Szadai határnál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása és korrekciója. (Önkormányzati igényre, a megváltozott körülmények miatt és a pontosabb nyomvonalkialakítás érdekében.)	KÖu-1	Má-k	1,0
17	A Viczián-telepen. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Ev	0,2
		Z-1	Ev	0,01



		KÖu-1	KbSr-1	1,1
20	A Kis-réti iparterületen. (Önkormányzati igényre új utca kialakítása miatt.)	Ev	KÖu-1	0,6
21	A Kis-réti iparterületen. (Önkormányzati igényre a GE főbejáratának közúti jelölése miatt.)	Ev	KÖu-1	0,2
22	A Kis-réti iparterületen tervezett a Mogoródi útig. (Önkormányzati igényre új utca kialakítása miatt.)	Má-á	KÖu-1	0,3
		Ev	KÖu-1	0,3
		Z-1	KÖu-1	0,1
		KÖu-1	Má-á	0,02
23	A Kis-réti iparterület D-i részén. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Ev	1,0
		KÖu-1	V-1	0,01
25	A Medveotthonnál és közelében. (Önkormányzati igényre határaktualizálás és az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása.)	Ev	KbSrám-1	1,4
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli hasznosításának megváltozása miatt.)	KÖu-2	Zkk-1	0,1
		Z-2	KÖu-1	0,4
		Z-2	KbJz-1	10,9
37	A temetőtől É-ra a 0151 hrsz-en az új kutyamenhely területe különleges állatmenhely legyen. (Önkormányzati igényre.)	Má	KbSrám-1	0,4
42	A külterület több pontján. (Erdészeti szakági adatok alapján szakmai szükségességből)	Má	Ev	3,0
		Má	Eg	1,0
		Z-1	Ev	1,5

### 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatásával, és e szabályoknak való megfelelések igazolásával a TSZT jóváhagyandó munkarészeinek M-4 jelű melléklete foglalkozik részletesen. Ezért ezen a helyen az M-4 jelű melléklet megállapításait nem ismételtük meg.

### 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Az 1.2.1.1. fejezetben részletesen ismertetett tervezett módosítások zöme pontosítás, vagy jogszabályi összehangolási jellegű feladat, esetleg kisebb lokális hatású változtatás. Az ezeken a módosításokon kívüli érdeminek tekinthető termódosítások pedig nyomvonalai jellegűből adódóan területi értelemben szintén kis jelentőségűek, hatásuk szintén lokális és korlátozott. Emiatt a TSZT-ben most tervezett változtatások a település egészére szóló hatályos településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal értelemszerűen nem ellentétesek.

A tervjavaslatok megvalósulásával a korábban meglévő és tervezett közlekedési és feltárási megoldások jobbá és gazdaságosabbá válnak, emiatt a város külső és belső közlekedési kapcsolati rendszere kedvezőbbé válik, továbbá a hatályos jogszabályokhoz és a kialakult állapothoz jobban igazodó új terv jön létre.

A most tervezett tervi változtatások is a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak meghatározva. Ezért a következő, a koncepcióban megfogalmazott elvek érvényesülnek a mostani termódosítás kapcsán:

- Veresegyház távlatban is maradjon hosszútávon is fenntartható, emberi léptékű település.
- Veresegyház távlatban legyen olyan település, amely hosszú távon mintegy 18 ezer ember XXI. századi követelményeknek megfelelő lakó és életkörülményeinek és életminőségének lehetőségét biztosítja.
- Veresegyház legyen gazdag, erős és fejlődőképes helyi gazdasággal rendelkező település.
- Veresegyház legyen a Vác - Gödöllő közötti térség kistérségi központja.
- Veresegyház legyen korszerű és fejleszthető szerkezetű, tagolt település.

Az e tervben tervezett változtatások fenti célokkal való megfeleltetését az alábbi táblázat foglalja össze:



A hatályos településfejlesztési koncepcióban foglalt célok	A célok megvalósulását segítő változások rajzi azonosítója:
Veresegyház távlatban is maradjon hosszútávon is fenntartható, emberi léptékű település.	6, 36, 42
Veresegyház távlatban legyen olyan település, amely hosszú távon mintegy 18 ezer ember XXI. századi követelményeknek megfelelő lakó és életkörülményeinek és életminőségének lehetőségét biztosítja.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
Veresegyház legyen gazdag, erős és fejlődőképes helyi gazdasággal rendelkező település.	7, 15, 17, 34, 39
Veresegyház legyen a Vác - Gödöllő közötti térség kistérségi központja.	14, 9, 24, 28
Veresegyház legyen korszerű és fejleszthető szerkezetű, tagolt település.	17, 22, 28, 33, 36, 41

Fentiek alapján a tervi megoldások és a hatályos településfejlesztési koncepció közti összhang érvényesül. (Megállapítható ugyanakkor, hogy legkésőbb a legközelebbi felülvizsgálattal párhuzamosan a jelenleg hatályos településfejlesztési koncepció minden bizonnyal már aktualizálásra kell kerüljön.)

#### **1.2.4. A változásoknak a hatályos településképi arculati kézikönyvvel valamint a településképi rendelettel való összhangjának bemutatása**

A város jelenleg hatályos településképi arculati kézikönyve és településképi rendelete:

- A 200/2017. (XII. 20.) KT. Határozat a településképi arculati kézikönyvről (továbbiakban: TAK).
- A 28/2017. (XII. 21.) Ök. rendelet a településképi védelmről (továbbiakban: TKR).

Mindkét dokumentumot cégünk készítette el a mostani településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan, a jelenlegi tervfelülvizsgálati dokumentációra alapozva.

A hatályos TAK-ban tárgyalt elemekkel a mostani felülvizsgálattal érintett településrendezési eszközöknek mindössze egy lényegi eleme vonatkozásban van közös eleme. Ez a TAK-ban az eltérő karakterű településrészeket meghatározó rész, azaz a térkép. E térkép elkészítésénél a településszerkezeti tervi állapottal teljes összhang volt, hiszen annak lehatárolásait vette alapul a TAK térképe is. Jelenleg egy helyen azonban minimális eltérés van, ez pedig a 33-as jelű terület É-i határánál található. Ez az eltérés azonban nem minősül a TAK és a TKR rajzi mellékletei, valamint a TSZT tervlap közti érdemi ellentétnek, ugyanis ez az „eltérés” mindössze a jelenlegi megvalósítási ütemezési igények miatt átmenetileg áll fenn. E szerint a TAK és a TKR rajzi mellékletein a 33-as jelű területtől É-ra, az annak meghosszabbításában lévő terület rész is kertvárosias lakóterületként van jelölve, ami a TSZT lapon átmenetileg még beépítésre nem szánt különleges területi státuszban marad. E terület rész a tényleges fejlesztések megvalósulástól függően vagy később kertvárosias lakóterület lesz a TSZT megváltoztatásával, vagy pedig a beruházás folytatásának elmaradása esetén a TAK és TKR kerül módosításra. Jelenleg a TSZT alacsonyabb területhasználati intenzitású felhasználást jelöl a térképen, mint a TAK és TKR, így valós probléma nem áll fenn. Ezek alapján tehát megállapítható, hogy a TAK és TKR térképi lehatárolásai és a TSZT lehatárolása nincs ellentétben egymással.

A feladatok elvégzése során szétválasztásra került a korábbi hatályos egységes HÉSZ szövege. A TKR-be kerültek a jogszabályok szerint a TKR-ben szabályozandó elemek, a mostani új HÉSZ-ben pedig csak a maradék szövegek kerültek megtartásra, melyek tematikailag a HÉSZ-ben szabályozható elemek közé tartoznak. Emiatt a HÉSZ és a TKR közötti szöveges összhang is összhang érvényesül!



## 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. Tájrendezési javaslatok

#### 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. A területfelhasználások és övezeti elírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb szempontok:

- A mezőgazdasági területek rendezése során egyrészt az (átlagosnál jobb minőségű) termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Az ökológiailag értékesebb mezőgazdasági területek (rét, legelő és nádas) megóvása.
- Az erdőterületek településrendezési tervi lehatárolásában a hatályos tervi állapotokhoz képest több helyen is változtatások történtek. Ennek oka, hogy a korábban használt forrásadatok (ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak és egyéb kartográfiai erdőterület lehatárolások) felhasználásán alapuló tervi adatok az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek.
- A tájszerkezetet tagoló közlekedéshálózat terén új elemek megjelenése a Vác Duna-hidat és az M3 gödöllői csomópontját összekötő tervezett főút megvalósulása esetén várható.

#### 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A településszerkezeti terv új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot. 2014-ben új helyi értékvédelmi rendeletet hozott az önkormányzat és ennek során jelentősen csökkent a korábbi helyi jelentőségű természetvédelmi területek száma és kiterjedése. Célszerű lenne megvizsgálni, hogy a korábbi helyi jelentőségű természetvédelmi területek helyén a még meglévő természeti értékek talán más védettségi formában megóvásra kerüljenek.

A már meglévő természeti értékvédelem alatt álló, elsősorban az országos ökológiai hálózat és a tájvédelmi körzet által érintett területeken olyan övezeti előírások kerültek kialakításra, amik a természeti értékek fennmaradását szolgálják.

#### 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kijelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” tájképi védelme a településrendezési tervben megfogalmazott területfelhasználások és övezeti előírások mellett megfelelően biztosított.

A jelen módosítás során tervezett fejlesztésektől nem várhatók olyan változások, melyek a meglévő tájképvédelmi területek állapotát kedvezőtlen irányba befolyásolnák.

#### 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest 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.

## 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

### 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai a következőkben foglalhatók össze:



- Külterületen az erdőterületek fejlesztésére települési források hiányában kevés a lehetőség.
- Belterületen, a közösségi rekreációs célokat szolgáló zöldterületek, közparkok fejlesztésére kevés szabad terület áll rendelkezésre. A zöldterületek és közparkok kialakítását kertépítészeti tervek alapján, a várostűrés szempontjainak figyelembe vételével kell kialakítani. A formájuk, vagy elhelyezkedésük miatt korlátozottan hasznosítható területrészekben is kialakíthatók kisebb kiterjedésű új zöldterületek.  
Új zöldterület a módosítás során nem kerül kijelölésre.
- Belterületen, elsősorban a közlekedési területeken található közterületi fasorok és cserjesávok fejlesztésében rejlenek lehetőségek. A közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egy oldali fasort célszerű kialakítani. A fasorok telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fa fajtából javasolt a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni. A fasorok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.
- A beépítésre szánt területeken amennyiben legalább az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi arálynak megfelelően kerülnek kialakításra a telken belüli kötelező zöldfelületek, azzal jelentősen javulna a település egészének a zöldfelületi rendszere.

### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A tervben megfogalmazásra kerülő területfelhasználási és övezeti változások következtében mennyiségileg kis mértékben javul a zöldfelületi ellátottság. Ellenben a közterületeken található zöldfelületek (közparkok és fasorok) fenntartási színvonalának emelésével minőségi értelemben javulás várható.

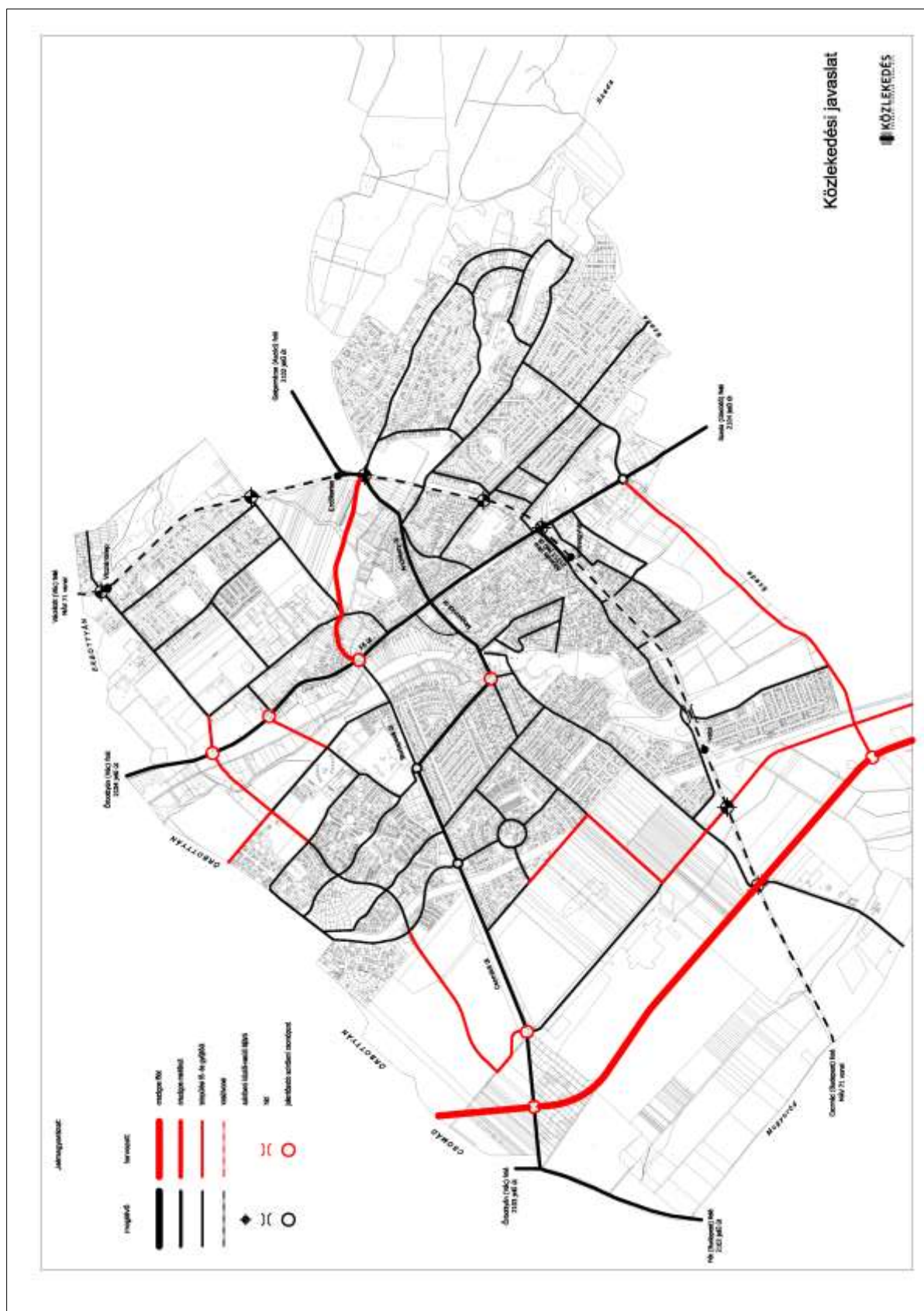
### **2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

A belterületi zöldfelületek minőségének (és mennyiségének) javításával tovább növelhető a település környezetállapotának javításában betöltött ökológiai szerepük. Az állatvilág számára új élőhelyek megjelenésével növekszik a biodiverzitás. A növényzet mennyiségének növekedésével nagyobb arányú a pormegkötés, a zajszűrés, a rezgés elleni védelem és kis mértékben javul a mikroklima. Külterületen elsősorban a természeti értékvédelem alatt álló zöldfelületek, zöldhálózati (illetve ökológiai hálózati) elemek megőrzésével tovább növekszik a biodiverzitás, míg a mezővédő fasorok és cserjesávok megtartásával és fejlesztésével a mezőgazdasági területeken csökken az erózió és a defláció mértéke.





### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK



A település területén tervezett új beépítésre szánt területek nagysága alapján megállapítható, hogy forgalmi hatásuk nem nagy: max. 6 – 800 Ejármű/nap, ez a fő forgalmi irányokban (Budapest, M3) a 2102 és 2104 jelű utakon lebonyolódó 12 – 15000 Ejármű/nap forgalomnak csak kb. 3 – 4 %-a. A várható forgalom megoszlása kedvező, mivel a részben lakó, részben munkahelyi beépítés ellentétes



irányú csúcsidei forgalmakat generál. Ezen kívül az új beépítésre szánt területek nem koncentráltan helyezkednek el a településen belül.

A Veresegyház – Szada – Mogyoród M3 csomópont irányú, a belterületet délről elkerülő közúti kapcsolat kiépítését a település rövid távon tervezi, a 2104 jelű összekötő tehermentesítésére.

A területek beépítésének feltételeit az Önkormányzat településfejlesztési megállapodás keretében rögzítheti.

### 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A település külső közúti hálózati kapcsolatainak fejlesztése két ütemben várható:

- Első ütemben a város nyugati külterületén tervezett települési út biztosítja a 2103 – 2102 és 21109 jelű országos közutak összekötését. Az út tehermentesíti a városközponton áthaladó 2104 jelű utat és jó eljutási lehetőséget ad az M3 autópálya felé.
- Az OTRT –ben szereplő Gödöllő (3. sz. főút) – Váci híd – Tahitótfalu (11. sz. főút) irányú főút, szintén a város nyugati külterületén későbbi ütemben épül ki.

A településen belüli legfontosabb hálózatfejlesztés a 2102 jelű városi átkelési szakaszának nyomvonal-módosítása. A jelenlegi Csomádi utca – Mogyoródi utca irány a városközponton és a tervezett Sződ – Rákospatak menti rekreációs területfejlesztésen áthalad.

A Csomádi út és Fő utca (2104 jelű út) közötti összekötés a Budapesti úton részben megépült, teljes megvalósítása után kerülhet át állami kezelésbe, a meglévő nyomvonal települési úttá válik.

A 2104 jelű út és a 2102 jelű út Erdőkertesi szakasza közötti új nyomvonal távlati fejlesztés.

A települési úthálózat jelentős fejlesztése a Szadai úttól (2104 jelű út) Szada közigazgatási határa mentén a tervezett nyugati elkerülő útig vezető út.

A közösségi közlekedési kapcsolatok nyomvonalai nem változnak.

### 3.2. Közúti közlekedés

#### 3.2.1. Országos közutak

Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitótfalu (11. sz. főút) irányú főút az OTRT-ben jelölt útvonal a 2104 jelű út menti települések belterületét nyugat felől elkerülő út. Az országos főúthálózat fejlesztési terve (1222 sz. korm.hat.) szerint távlati 2x2 forgalmi sávós főút.

A MÁV 71. számú vasútvonalát külön szintben keresztezi, csomópontjai szintbeni kialakításúak.

#### 2102 jelű Budapest – Galgamácsa összekötő út

Tervezett nyomvonal módosítása: a Csomádi út – Mogyoródi utca irány helyett a Budapesti utca – Fő út irányban történő átvezetés. Az út 2x1 forgalmi sávós, tervezett fő úti csomópontja körforgalom. A Fő úttól Erdőkertes felé tervezett új nyomvonal távlati elképzelés.

#### 2103 jelű Csomád – Órbottyán összekötő út

A települést érintő külterületi szakasza nem változik.

#### 2104 jelű Vác – Gödöllő összekötő út

A várost nyugatról elkerülő, tehermentesítő utak megvalósulása után forgalmi terhelése csökkenni fog, nyomvonala nem változik.

#### Csomópontok

- A 2102 jelű út 21+860 szelvényében a Csomádi úton körforgalmú csomópont épül
- A 2104 jelű úton a Budapesti út csomópontját körforgalommá építik át.

#### 3.2.2. Települési utak

A legfontosabb települési hálózatfejlesztés a nyugati külterületen, a GE megközelítő útjának felhasználásával kialakítandó, a belterületet elkerülő tehermentesítő út.

Az út szintben keresztezi a 71. számú vasútvonalat, Szada felé, a tervezett Gödöllő – Vác főúttal párhuzamosan halad tovább.

A tervezett nyugati elkerülő út hálózati szerepének kihasználása érdekében szükséges fejlesztés a



2104 jelű út – Hajó utca körforgalmú csomópont és az elkerülő út között Szada közigazgatási határán tervezett kapcsolat.

A belterületen meglévő, kijelölt gyűjtő utak hálózata nem közúti forgalmi szempontból ilyen nagy sűrűségű, hanem a területek kisbuszos közösségi közlekedési ellátásának a lehetőségét biztosítja.

- A Ligetektől DNY-ra kijelölt fejlesztési terület tervezett gyűjtőútja a Csomádi úthoz csatlakozik.
- A Ligetek és Revetek városrészek közötti kapcsolatok fejlesztésére a Szöd – Rákos patakon két tervezett új út biztosítja az összeköttetést Gyermekliget utca és Fő út között.

A meglévő úthálózaton tervezett átépítés a Csomádi utca – Mogyoródi utca útvonal települési kezelésbe vétele után a Csomádi utca – Mogyoródi utca – Patak utca csomópont és a Mogyoródi utca – Találkozik utca csomópont körforgalommá történő átépítése.

### 3.3. Közösségi közlekedés

A 71. számú vasútvonal fejlesztési terve szerint, a meglévő nyomvonalon az elővárosi közlekedés megfelelő feltételeinek kialakítására kerül sor. A veresegyházi szakaszon a fejlesztési terv szerint a meglévő egy vágány megfelelő.

### 3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A város külső kerékpáros kapcsolatainak fejlesztése 4 irányban várható:

- a 2102 jelű út mentén Fót és Erdőkertes felé
- a 2104 jelű út mentén Vácrátót és Szada felé

A belső kerékpáros és gyalogos hálózat fejlesztése elsősorban a Szöd – Rákos patak menti rekreációs területen szükséges.

### 3.5. Parkolás

A településen új beépítéseknel az OTÉK előírások szerinti parkolók telken belül helyezendők el.

Közcélú parkoló fejlesztés a Szöd – Rákos patak menti intézmény fejlesztéshez kapcsolódva szükséges.

## 4. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Veresegyház az intenzíven fejlődő települések közé tartozik. A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési-területek megfelelő közműellátását kell biztosítani.

A belterületen, illetve a beépítésre szánt területen már csak a teljes közműellátás biztosításával adható építési engedély. A teljes közműellátáshoz a már beépített, a beépítésre szánt területen a vízellátást (ivóvíz és tűzvíz ellátást), a közcsatornás szennyvízelvezetést, a biztonságos felszíni vízrendezést, a villamosenergia ellátást és a földgázellátást, valamint a vezetékes hírközlést kell biztosítani. Az előírások szerinti közművesítés meglétét kell feltételként szabni a funkcióváltó, átsorolásra jelölt területek átsorolásához.

A cél, hogy fokozatosan a település teljes közigazgatási területén biztosítható legyen a teljes közműellátás lehetősége, így építkezést, területfejlesztést engedélyezni már csak a környezet védelmét fokozottabban biztosító teljes komfortot nyújtó teljes közműellátás kiépítésével lehessen.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladat általában a település meglévő beépített területeinek Veresegyház azonban azon kevés magyarországi település közé tartozik, ahol a teljes közműellátás közel 100 %-osnak tekinthető.

A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Az új



beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető.

A fejlesztési területek, új közműigénylők közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

A fejlesztési területek új igénye összesítve és a meglévő beépítés várható igénynövekménye összesítve:

Vízigény m <sup>3</sup> /nap:	260
Keletk. szennyv m <sup>3</sup> /nap:	240
Villamosenergia ig. MW:	2
Földgázigény Nm <sup>3</sup> /h:	500

Reálisan az üzemeltetők a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatzfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével. Az újabb beépítésre javasolt területeken kell komolyabb külső hálózatzfejlesztési igénnyel megoldani a közműellátást. A ténylegesen jelentkező építési, funkcióváltási igényhez igazodóan a továbbtervezés során kell a szükséges közműhálózat fejlesztést meghatározni.

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzóképességének a növelését szolgálja. A komfortosabb környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. Ennek keretében a XXI. századhoz illő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettségű megoldását kell előtérbe helyezni. Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsatorna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

A település fejlődéséhez hozzátartozik a település arculatának a fejlődése is, amelyhez hozzá kell járulni a közművek megjelenésének a javításával is. E vonatkozásban különösen az energiaellátás és a vezetékes hírközlés területén jelentkeznek feladatok.

#### 4.1. Vízellátás

Veresegyházon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezetékek minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Rt. (DMRV Zrt.) Balparti Regionális Rendszerének része, a vízellátó hálózat közvetlen üzemeltetője a DMRV Gödöllői Üzemigazgatósága.

Veresegyház belterületének minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, de a külterületek felé kifutó utcáknál azonban vannak ágvezetékek is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, valamint a rekonstrukciós munkáknál és a csőtöréseknél sok ingatlan maradhat vízellátás nélkül. A hálózat a település topográfiai adottságai miatt két -un. alsó és felső nyomástartású zónára van felosztva, az alsó zónában a víznyomást a regionális 2x2000 m<sup>3</sup>-es víztározó medence (tfsz.: 230,00 mB.f), a felső zóna hálózatában pedig a települési, 500 m<sup>3</sup>-es ellennyomó medence (tfsz.: 322,00 mB.f.) vízszintje határozza meg. A hálózatban víznyomás problémák nincsenek.

A hálózat elosztó vezetékei általában NÁ 100-as és NÁ 80-as méretűek, a gerincvezetékek pedig NÁ 200-as és NÁ 150-es átmérőjűek. A fent említett regionális vezetékek belterületi szakasza NÁ 400-as méretű, de ez a településen keresztül csak, mint expressz vezetékek üzemel. A vezetékek anyaga zömmel KMPVC, kisebb részben azbesztcement.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósítása esetén várható többlet 260 m<sup>3</sup>/nap vízigény a DMRV



meglévő vízbázisairól kielégíthető.

A település vízellátó hálózatán egy új, nagyobb átmérőjű, körös rendszerű gerinchálózat kialakítását javasoljuk, amely nyomvonalának kijelölésére egy hálózati hidraulikai tanulmányterv készítését javasoljuk, ez alapján lehet a hálózatfejlesztéseket, illetve először a tervezést elvégezni.

## 4.2. Szennyvízelvezetés

Veresegyház belterületén az 1990-es években 100%-os szintre kiépített elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizet a Veresegyház déli részén megépített, eleveniszapos rendszerű biológiai fokozattal rendelkező szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztított szennyvizek befogadója a Folyás-patakon keresztül a Sződi-Rákos patak.

A tisztítótelep 5000 m<sup>3</sup>/nap kapacitású, jelenleg a tisztítás aerob és anaerob eleveniszapos technológia, a végén Zenon membrános szűréssel.

A csatornahálózat gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai miatt átemelők és nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel Ø 20, csak a nagyobb gerinccsatornák átmérője Ø 30-as, illetve Ø 40-es.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén 240 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, mely szennyvízmennyiséget a tisztító telep fogadni tud.

A település szennyvízcsatorna hálózatát a fejlesztési területeken tovább kell építeni, -amennyiben szükséges- átemelő berendezéseket és nyomóvezetékeket kell építeni.

## 4.3. Csapadékvíz-elvezetés

A település a Sződi Rákos patak vízgyűjtő területén fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Sződi-Rákos patak társulati kezelésű vízfolyás, a Veresegyház belterületén a mélyfekvésű területeken húzódó vízfolyások Önkormányzati kezelésűek.

Az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze nagyobb esők, illetve záporok esetén a csapadékvíz.

Zárt csapadékcatorna üzemel a közelmúltban felújított Fő utca, illetve a Fő tér útburkolata alatt, illetve a környezetében lévő néhány utca burkolata alatt, ezzel a korszerű csapadékvíz elvezetést valósították meg. A zárt csapadékcatorna hálózati rendszer befogadója szintén a Sződi-Rákos patak.

A belterületi határok mentén a külterületi domboldalokról lefutó vizek ellen az övárorendszer csak részlegesen épült ki, ennek hiánya az utak erodáltságán és a nagy mennyiségű hordalékon látható.

A Sződ-Rákos patak belterületi szakaszán az utóbbi évtizedekben három, mesterségesen duzzasztott tavat hoztak létre, az Öreg tavat, az Ivacsi tavat és a Pamut tavat. A tavak egymással összeköttetésben vannak, vízszintjeiket zsilipműtárgyakkal lehet szabályozni. Az Öreg tó partján strandfürdőt is üzemeltetnek. Az Öreg tó torkolati műtárgya közelében Termál-strandfürdő található, amely mélyfúrású kútból nyeri a termálvizet.

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) jelentősen megnő. A településen a csapadékvizek elvezetése sok helyen jelenleg is problematikus, amennyiben a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége megnő, a meglévő elvezetési nehézségek nőnek. Ezért Veresegyház teljes közigazgatási területére, sőt a területét befogadó vízgyűjtő területére vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítését javasoljuk.

A település belsőbb részein, főleg a településközponti területeken, a nagyobb forgalmú utcákon a meglévő nyílt árkos elvezető rendszer zárt csapadékcatornás rendszerre való átépítését javasoljuk.



A beépített területen fokozatosan, mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvízgyűjtő hálózat kiépítése célszerű.

Meg kell említeni, hogy különösen a foghíjként létesítendő beépítésnél, ahol a burkoltsági arány növekedéséből származó növekedő elvezetendő csapadékvíz továbbvezetését egész a végbefogadóig történő felülvizsgálattal ellenőrizni kell.

#### 4.4. Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan szorult ki a település energiaellátásából, még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia továbbra is a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljeskörű kielégítésére alkalmas.

A nemvezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző. A PB használata a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A település tervezett új létesítményeinek energiaellátására világításra és erőátvitelre a villamosenergia, fűtés, használati melegvíz termelés és főzési célra a földgáz került figyelembe vételre, ennek az energiaellátási struktúrának megfelelően kell a közműhálózatokat fejleszteni.

A megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergia hasznosítás lehetőségét kínálja a település természeti adottsága.

##### 4.4.1. Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti központú ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt.

Az ellátás bázisa a Gödöllői 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózat Kőbánya-Lőrinci Mátrai erőmű közötti kétrendszerű 132 kV-os vezetékről kiépített bekötésével biztosított.

Veresegyház területének déli részén kelet-nyugati irányban áthalad két -a Zuglói alállomást és a Gyöngyösvisontai hőerőművet összekötő- 220 kV-os szabadvezeték hálózat nyomvonal, amelyeket a területfejlesztési javaslat készítése során figyelembe kell venni.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A település rendezési tervében javasolt településfejlesztést figyelembe véve nagytávlatban várhatóan a villamosenergia igény növekedése a transzformátor kapcsokra vetítve 2 MW-ra prognosztizálható.

Várhatóan a rövidtávú igények a meglévő hálózati rendszerről még kielégíthetőek lesznek, de a tervezés távlatában fellépő igények kielégítésére már több új kábelkör kiépítésére lesz szükség.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kisfeszültségű hálózatot földkábelekkel kiépíteni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Első lépésként az új beépítésű területeken az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal javasoljuk kivitelezni.

##### 4.4.2. Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ DSO kft.

A település gázellátásának bázisa a Gödöllői gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló NÁ 200-as



nagyközépnomású vezeték szállítja a gázt Szada-Veresegyházra. A település gázfogadójától épült ki a település középnomású elosztó hálózata.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A település korszerű, környezetbarát termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település várható többlet földgázigénye 500 Nm<sup>3</sup>/h. Ezt a rövidtávú többlet gázmennyiséget a település meglévő hálózati rendszere még tudja biztosítani.

A tervezett fejlesztési területek ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket továbbépíteni. A telkeken belül egyedi nyomásszabályozókat kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetőek.

#### **4.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség**

A megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A település természeti adottságaként kezelhető, hogy az országra készített korábbi vizsgálatok szerint a napenergiát gazdaságosan hasznosítható területként jelölték Veresegyház térségét is. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új, még beépítetlen térségek beépítési tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek a figyelembe vétele.

A kedvező fekvésű napos területeken 2000 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására is figyelemmel kell lenni a továbbtervezés során. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, fotóelemek telepítése szükséges.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti.

A szélenergia hasznosítási lehetőségét vizsgáló előzetes átfogó tanulmányok nem jelölték Veresegyház térségét a gazdaságos szélenergia termelésre alkalmas területek között, de azóta megjelent érzékenyebb szélkerekek és nagyobb magasságokban előforduló szélhatások hasznosítását is lehetővé tevő magasabbra telepíthető kerekek műszaki megoldási lehetőségére a kérdés felülvizsgálatra kerül.

### **4.5. Elektronikus hírközlés**

#### **4.5.1. Vezetéke hírközlés**

A település távközlési hálózatának üzemeltetője az INVITEL Zrt. Veresegyház a Budapesti szekunder központhoz tartozik a Váci 38-as számú primer központon keresztül. Veresegyházat Váccal optikai kábel köti össze, biztosítva a kedvező vonalas távbeszélő ellátottságot.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A távközlés oszlopokra szerelt hálózatát célszerű lenne földkábelekkal fektetve átépíteni. A tervezés időtávjában azonban realisan a település már beépített területén szabadvezetékes formában marad. Javasoljuk, hogy legalább a villamos- és távközlési vezetékek közös tartóoszlopra kerüljenek elhelyezésre, hogy az utcafásítás lehetőségét legalább egy oldalon teljesen szabadon biztosítsák.

Az új beépítésű területeken a távközlési hálózatfejlesztést már a területfejlesztéssel egyidejűleg földkábelekkal fektetve célszerű kivitelezni.





A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

#### 4.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Veresegyház valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-MOBIL, TELENOR, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

### 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Termőföldvédelmi, valamint levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata a tervmódosításnak nem jelentős. A rendelkezésre álló adatok alapján a tervmódosítások környezetvédelmi szempontból a meglévő állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak.

A meglévő környezetállapot megtartása, illetve javítása érdekében a településrendezési terv alkalmazása során a következő feltételek megtartása szükséges:

- A mezőgazdasági területeken a helytelen gazdálkodás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.
- Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során, talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme érdekében a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a helyes mezőgazdasági gyakorlat kötelező elemeit tartalmazó, országosan egységes, összehangolt cselekvési program alapján kell eljárniuk.
- A vizek védelme érdekében az építési tevékenységek során esetleg kialakításra kerülő nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvíz víznyelőknön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.
- Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.
- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen védőzöldsávokat kell telepíteni.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.
- Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit, a gyűjtődényezet beszerzés, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.
- A meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezés.

### 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az SZT kidolgozásának alapját a hatályos terv rajzlati megállapításai adták. A hatályos SZT elemeinek nagy részén alapvetően nem változtattunk. A változtatások legnagyobb részben a hatályos terv jóváhagyása óta eltelt időben felmerült fejlesztési elképzelések, gazdasági változások illetve kis mértékben a jogszabályi változtatások miatt szükségesek. Ezek jellemzően egy kisebb részterület esetében jelentenek övezeti, vagy közterület szabályozást.

Az SZT legjelentősebb változása a nagyrészt külterületen haladó települési elkerülő út szabályozása, és az ennek kapcsán előálló szabályozási feladatok megoldása. Ez a változás a nyomvonal mentén



beépítésre szánt és nem szánt területeket, szabályozási vonalakat és övezethatárokat is érintett.

Az előzőeken kívül a kis részben változó önkormányzati igényeknek megfelelően szükség volt az egyes övezetek különböző paramétereinek felülvizsgálatára, kisebb korrekciójára. A változó SZT rajzolon ezen túl a védett területek, közúti és közmű védőtávolságok határait is aktualizálni kellett.

Természetesen a HÉSZ szöveges szabályozási elemeinek változásával összefüggésben ugyancsak szükség volt az SZT egyes jeltípusainak kisebb-nagyobb megváltoztatására. Ilyen volt például az intézményterületek új jelölése is.

## 8. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK

### 8.1. Népeségprognózis

Ebben a részben (a korábbi fejezetekben szereplő településfejlesztési elképzelésekkel összhangban) a települési népesség számának a jövőben várható alakulását prognosztizáltuk. Erre az előrejelzésre azért van szükség, mert ennek révén váltak feltárhatóvá a helyben élő népesség távlati igényei a települési szolgáltatásokkal szemben. A lakossági igényeknek pedig csakis akkor lehet kellően megfelelni, ha meg tudjuk becsülni a lakónépesség távlati alakulását. Ha ismerjük és meg tudjuk becsülni a helyben élő népesség számát a kérdéses időszakokban, akkor a tervezés során a közúthálózatokkal, a közintézmény, valamint közműellátó rendszerekkel szemben felmerülő lakossági igényekre tudjuk méretezni az ellátórendszereket is. A települési népességszám távlati alakulását azonban nyilvánvalóan csak kisebb nagyobb pontatlansággal tudjuk előre jelezni, hiszen a tényleges távlati népességszámot több olyan külső tényező is befolyásolja, amelyet nem láthatunk előre pontosan, illetve amelyre nincsen ráhatásunk (pl. országos népesedési, népességvándorlási vagy az agglomerációs folyamatok).

Kiindulópontként azokat a biztosabb tényezőket kell számba vennünk, melyeket nagyobb pontossággal ismerhetünk. A biztos tényezők közül ismerjük a település lakásszámát, valamint a múltbeli és jelenlegi népességszámot. Ismerjük a települési és az országos népesedési folyamatokat, illetve tudjuk azt is, hogy a település képviselőtestülete milyen lakóterület fejlesztéseket (új lakások részére történő új telekalakítási lehetőségeket) irányzott elő.

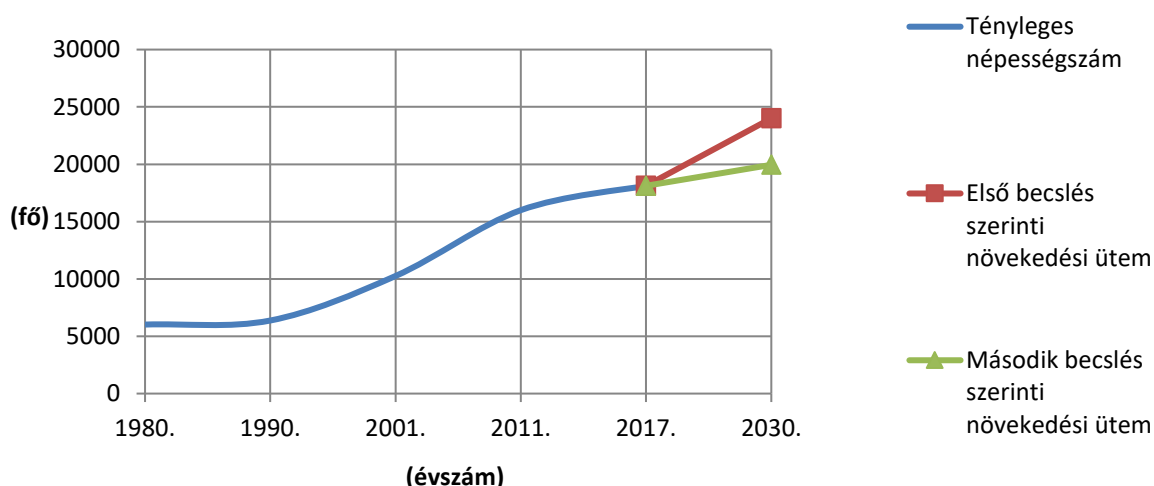
A tényleges távlati valós népességszám várhatóan két szélső érték között alakul majd a településen. Az egyik szélső érték (első becslés) a bekövetkezett települési népességváltozási folyamatokat figyelembevévő, és azt töretlenül továbbfolytató adat lehet. A másik szélső érték pedig (második becslés) a távlatban várhatóan megvalósuló lakóépület állomány nagyságából számított elméleti népességnagyság lehet. Ez utóbbi becslés azt veszi számba, hogy a későbbi állapotban meglévő távlati lakásszámmal mekkora népességszám tartozhat majd. A távlatban esetleg bekövetkező -, az előző két érték közötti- népességnövekedés mindenképpen hosszabb távú, és fokozatosan megvalósuló folyamat lesz. Ezért az Önkormányzat a népességváltozási folyamatot figyelemmel kísérve elvileg kellő időben, és fokozatos fejlesztésekkel is felkészülhet a közlekedési, a közmű- és a közintézményi infrastruktúra hálózatok fejlesztésére. Előrejelzésünk szerint tehát a települési lakónépesség várhatóan az alábbiak szerint alakul majd:

1. Az első durva becslésünk szerint a település lakónépessége az elmúlt évtizedek folyamatainak változatlanlansága esetén 2030-ig várhatóan kb. 23.800 fő lesz. Ennél a becslésnél kiindulásként, a KSH adatok közül az 1990-es kb. 6.400 fő és a 2017.01.01-i 18.122 fő népesség számot, valamint az erre az időszakra (27 év) jellemző átlagban 434 fő/év népességnövekedési folyamatot vettük figyelembe.
2. A második becslés szerint számított elméleti népességnagyság megegyezik a lakóterületek ismertetésénél rögzített lakásszám és lakónépesség számításban szereplő értékekkel. Eszerint 2030 körül a népességszám kb. 19.950 fő lesz.

A fentiekkel összhangban a méretezés igényeknél a kellő biztonság érdekében mértékadó értéknek a 2025-ig tartó időszakra az első becslésben szereplő 23.800 főt és (2,85 fő/lakás értékkel számolva) 8.350 db lakást, kicsit kerekítve 24.000 főt és 8.500 lakást vettük figyelembe. A 2017.01.01-i kb. 18.150 fő népességszámhoz a 2030 után terjedő időszak várható mértékadó népességszámát (24.000 főt) viszonyítva a terv távlatán belül további mintegy 32 %-os népesség növekedés prognosztizálható a településen. E jelentős népességnövekedés következtében várhatóan mind közmű- mind közintézményi infrastruktúra vonatkozásában a minőségi fejlesztés mellett további jelentős mennyiségi kapacitásfejlesztésekre is szükség lehet.



## A népességszám várható alakulása



A népesség számának mintegy 18.000 főre való növelését már a hatályos településfejlesztési koncepció is rögzíti. A képviselőtestület már a korábban meghozott rendeletalkotásain keresztül determinálta azokat a lakóterület fejlesztési döntéseit, amelyek a népességszám fenti mértékű emelkedését okozhatják. Ezen e terv keretei között nem tudunk változtatni. Mivel a további számításoknál alkalmazandó mértékadó értéknek jelen esetben a 24.000 fős érték adódott ki, ezért a fejlesztések kordában tartására végső lehetőségként azt tudjuk javasolni, hogy további átsorolásokat, egyes lakóterületek SZT-it a mindenkorai képviselőtestület csak ütemezve hagyja jóvá. Azaz kísérje figyelemmel a már átsorolt területek beépülését, benépesülését, és csak akkor soroljon át újabb területeket, ha az átsorolás egyéb kapcsolódó feltételei is biztosítottak és a korábbi beruházások is már megvalósultak.

## 8.2. A közintézmények méretezése

A közintézmények méretezésénél a népesség távlati alakulását elemző fejezetben kiadódó mértékadó népességszámra végeztük el a számításokat. A távlati mértékadó népességszám függvényében tehát a következő irányadó közintézményi kapacitásszükségletekkel számoltunk tervünkben:

Intézmény	Legnagyobb megközelítési távolság (m)	Mérték-egysége	Kapacitás		
			Meglévő nagysága	Terv szerint szükséges nagysága	
				Számított	Kerekített
Háziorvosi rendelő	1200-1500	Munkahely	7	12,0	12
Gyermek szakorvosi rendelő	1500	Munkahely	6	5,2	6
Fogorvosi rendelő	-	Munkahely	10	7,9	8
Gyógyszertár	1000-1200	Munkahely	0	24,0	24
Időskorúak napközi otthona	800-1000	Férőhely	65	144,0	150
Bölcsőde	500-800	Férőhely	130	432,1	450
Temető, csak hagyományos temetkezéssel	3000	m <sup>2</sup>	45484	96000,0	96000
Temető, csak urnás temetkezéssel				24000,0	24000
Óvoda	500-800	Férőhely	1000	1020,0	1025
Általános iskola	800	Tanterem	80	85,0	88
Művelődési ház	1200-1400	Férőhely	500	2400,0	2400
Könyvtár	-	Kötet	35000	72000,0	72000

A fenti adatokat a várható igények nagyságrendi meghatározása és a település vezetésének általános tájékoztatása céljából rögzítettük. Az igények kielégítésére több konkrét megoldás kínálkozik.

A táblázatban szereplő közintézmények közül néhány egymást kiegészítő intézmény együtt is telepíthető, ezáltal valamelyest csökkenthető az új létesítmények tényleges telekterület igénye (pl. egészségügyi intézmények, vagy a művelődési, oktatási intézmények) és így beruházási költsége is. A



fenti intézmények közül néhány közintézmény (pl. magán óvoda, orvosi rendelő) elvileg piaci úton is megvalósulhat, azonban az önkormányzatot ettől függetlenül is mindenképpen közvetlenül (, vagy közvetve) terheli a települési alapintézmények fenntartási és létesítési kötelezettsége és költsége is.

A település néhány középfokú intézménnyel ugyan rendelkezik, de felsőfokú intézménnyel nem. A helyben nem elérhető középfokú illetve felsőfokú ellátást más települések (Vác, Budapest, Gödöllő,) nyújtják Veresegyháznak. A település közép- és felsőfokú intézményi ellátottsága tehát jellemzően más települések közintézményeinek igénybevételével jelenleg teljes körűen megoldódik. Az elmúlt időszakban bekövetkezett településfejlődés és népességnövekedés folytatódása esetén azonban előbb-utóbb felvetődhet valamely új települési középfokú ellátási intézmény megvalósításának igénye amellet, hogy természetesen a környékbeli más intézmények jelenleg nyújtott szolgáltatása is fennmarad.

A település meglévő közintézményei a belterületeken jelentkező ellátási igényeket már ma sem tudják mindenhol a nagyjából optimális megközelítési távolságokon belül kielégíteni, bizonyos szolgáltatásokban szolgáltatási külpontosság figyelhető meg. A település új lakóterületeinek kialakulásával az igények növekedése és változása feszítheti a meglévő közintézményi kereteket. Az intézményi és egyes különleges területek kijelölésének célja a közintézményi ellátottsági színvonal fenntartása, lehetőség szerinti további javítása volt. Ha a tervezett közintézmények ezeken a már rendelkezésre álló, de még be nem épült területeken épülnének meg, akkor a belterületek vonatkozásában a későbbiekben javulhatnak az egyes közintézmények elérhetőségét biztosító megközelítési távolságok. (A közintézmény hálózat bővítése iránti igény a lakóterületek további benépesülésével egy időben fokozatosan fog jelentkezni, ezért várhatóan az önkormányzat is kellőképpen és időben kellő ütemezéssel fel tud majd készülni a kihívásokra.

A település településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt kereskedelmi és szolgáltató (vállalkozási, profit orientált) intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piacgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük nem indokolt és nem lehetséges. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a lakosság ellátását felvállaló kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

### 8.3. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekeltek véleményeinek összefoglalója

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően, a 37.§ (2) bek. értelmében és ugyanennek a rendeletnek a 9. számú mellékletben rögzítettekkel összhangban az ún. előzetes tájékoztatási szakaszban a tervek véleményezésében érdekelt államigazgatási és egyéb szerveket, partnereket az önkormányzat megkereste. A munkafázis lezárásig, 2015. 12. 31-ig az önkormányzathoz visszaérkezett és hozzánk eljuttatott válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak önkormányzati szempontból is hasznosítható elemeit a tervezés során az adottságokhoz igazodó módon lehetőség szerint figyelembe vettük. A visszaérkezett előzetes véleményekből következően betartandó település-specifikus különleges tervezési elvek:

Államigazgatási szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényegesebb előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítészeti Iroda	Igen	A véleményezéshez papír és CD dokumentációt is kér. Teljes részletességgel megadta azokat a szabályokat, jogszabályokat, amelyeket a dokumentáció összeállításánál, egyeztetésénél és jóváhagyásánál figyelembe kell venni. Kéri a környezeti vizsgálat lefolytatását, mely a módosítások függvényében terjedjen ki az építészeti és régészeti örökségre is.
Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség	Igen	A véleményezéshez CD dokumentációt és legalább papír tervlapokat is kér. Felhívja a figyelmet a természetvédelmi és környezetvédelmi szempontú jogszabályok betartására. Megadja településen található ex-lege védett területeket..
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Igen	A természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeket felsorolják és lehatárolásukat térképen megküldték.



		A környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségességéről előzetes véleményt nem tudnak adni, a konkrét tervi megoldások függvényében későbbiekben utólag kérheti. Általánosságban felhívja a figyelmet a természetvédelmi jogszabályok betartására.
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	Igen	Felhívja a figyelmet, hogy a tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló” 1042/2012. (11.23.) Kormányhatározat mellékletében szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel. Valamint tájékoztatást ad a hatályos szakági jogszabályokról, melyeket figyelembe kell venni.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Igen	Digitális formátumú dokumentációt kér majd. Az egyéb jogszabályokban rögzített szempontok betartására hívja fel a figyelmet. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	Igen	Digitális formátumú dokumentációt kér majd. Előzetes észrevétele nincs. Kéri a környezeti vizsgálat elkészítését.
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	Igen	Digitális formátumú dokumentációt, vagy online hozzáférést kér majd. Általános tervezési elvek és a jogszabályok betartására hívta fel a figyelmet.
Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály	Nem	Nem tartozik a jogszabályban rögzített véleményezői körbe.
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	Nem	A megfelelő tudományos adatbázis alapján összefoglalta az örökségvédelem elvárásait és csatolta a nyilvántartási adatokat. Az eljárásban nem kíván részt venni. Nem kéri a környezeti vizsgálat elkészítését.
Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály	Igen	Jelzi, hogy a települést 3 műemlék és 53+2 nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti. Javasolja a HÉSZ mellékletében a műemléki védelem alatt álló, a nyilvántartott és kiemelt védelem alatt álló, valamint a régészeti érintettségű ingatlanok felsorolását. Rögzíti, hogy mely örökségvédelmi szabályok betartása szükséges. Lehetőség szerint papír és digitális dokumentációt is kér.
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala	Igen	Kéri a tervezéssel érintett földrészletek hrsz-einek megadását és a tervezett övezeti besorolást, vagy olvasható léptékű hrsz-es papír térképet kér. Egyebekben általános (különösen a termőföld védelmét érintő) tervezési elvek és a jogszabályok betartására hívta fel a figyelmet.
Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága	Igen	Digitális formátumú dokumentációt kér majd. Jelzik a tervezésnél figyelembe veendő erdészeti szempontokat. Az erdőterületek lehatárolását digitális formában küldik meg. Továbbá felhívják a figyelmet arra, hogy a nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetés szerinti övezeti besorolást kell alkalmazni a tervben is.
Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága	Nem	Jelzik a tervezésnél figyelembe veendő talajvédelmi szempontokat.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Igen	Veresegyház közigazgatási területén az OTrT szerinti kiemelt fontosságú honvédelmi terület vagy honvédelmi terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlan nem tart nyilván. Veresegyház közigazgatási területével határos azonban az Erdőkertes külterületén lévő 044/44 hrsz-ú, a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében álló ingatlan, mely az OTrT alapján a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetébe, BATrT alapján a honvédelmi terület övezetébe tartozik. E honvédelmi terület korlátozásmentes működését biztosító védőterület adatait és az igényelt korlátozásokat rajzi és szöveges formában megadta.
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	Nem	Érdemi észrevétele nincs, az eljárásban csak határrendészeti érintettség esetén kíván részt venni.
Magyar Bányászati és	Nem	Illetékességből átteszi az ügyet a Budapesti Bányakapitánysághoz



Földtani Hivatal Bányászati, Gázipari és Építésügyi Főosztály		
Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság	Nem	A városban sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon, sem felszínmozgásos terület nincs. A környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	Igen	Papír, vagy digitális formátumú dokumentációt kér majd. Általános szakmai elvek és az egyéb jogszabályokban rögzített szempontok betartására hívja fel a figyelmet.
Országos Tisztifőorvosi Hivatal	Külön nem rögzítette	A környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
Nemzeti Környezetügyi Intézet	Nem	Már nem tartozik a jogszabályban rögzített véleményezői körbe.

Egyéb érdekelt szervezet, partner neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényeges előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
Pest Megyei Főépítész	Igen	Általános szakmai elvek és az egyéb jogszabályokban rögzített szempontok betartására hívja fel a figyelmet. Jelzi, hogy az ún. OTvT és a BATvT előírásainak való megfelelést szöveges és rajzi munkarészekkel igazolni szükséges. Ennek módjára is javaslatot tett. Digitális formátumú dokumentációt kér majd. A környezeti vizsgálat készítésének szükségességének megállapításában nem illetékes.
Erdőkertes Község Főépítésze	Igen	A közös igazgatási határ közelében esetleg tervezett módosítások érinthetik a községet.
Gödöllő Város Polgármestere	Igen	Digitális formátumú dokumentációt kér majd. Előzetes érdemi észrevétele nincs.
NIF Zrt.	Igen	Jelezte a 2102 és 2104 j. utakon tervezett csomópont kialakítási fejlesztéseket.
Küldetés az Emberért Közhazsnú Alapítvány	Külön nem rögzítette	Előzetes érdemi észrevétele nincs.
Veresegyházi Evangélikus Gyülekezet	Igen	Kéri, hogy a Virág utca, Nap utca rendezési tervét is emelje be a tervbe az önkormányzat.
Élni Veresegyházon Egyesület	Igen	Előzetes érdemi észrevétele nincs.
Kölcsey Ferenc Városi Könyvtár Igazgatója	Igen	Előzetes érdemi észrevétele nincs.

Az egyéb érintett szervezetek véleményei, a munkafázis lezárásáig nem érkeztek meg az önkormányzathoz.

#### 8.4. Környezeti értékelés

A településrendezési terv módosításával kapcsolatban a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4-5.§-ainak megfelelően az Önkormányzatnak az előírt tájékoztatás megadása után kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.

Ezek ismeretében döntött az önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatásáról, és annak a jogszabályban előírt tartalmi követelmények szerinti elkészítéséről.

A környezeti vizsgálati dokumentáció e terv mellékleteként a véleményezési dokumentációval egyidejűleg készül el, önálló dokumentációként.

#### 8.5. Területi hatásvizsgálat

Az előző fejezetekben ismertetett TSZT, és SZT módosítások közül a 33 jelű módosítás egy részére csak akkor kerülhet sor, ha előbb a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően erre elkészül a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat. Ez után



pedig e változtatás megkapja az ún. térségi terület-felhasználási engedélyt.

Ez a területi hatásvizsgálati dokumentáció elkészült, melynek egyeztetése is időközben sikeresen lezárult. Ezzel összefüggésben a Pest Megyei Állami Főépítész a PE/AF/00247-13/2018 ügyiratszámom, meghozott határozatában megadta a vonatkozó térségi terület-felhasználási engedélyét!

## **8.6. Állattartó építmények szabályozásának szükségessége**

Egyrészt a mezőgazdasági termelés által okozott nitráatterhelés, a bemosódás következtében elszennyeződő befogadó víztestek szennyezés terhelés csökkentése, másrészt a lakókörnyezet minőségének megóvása és javítása érdekében szükségessé vált a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetekre vonatkozó környezetvédelmi szempontú szabályok megállapítása.

Ezért a HÉSZ a közegészségügyi, állatjólléti, környezetvédelmi, illetve természetvédelmi szempontok figyelembe vételével részletesen kitér az állattartás építésügyi szabályozására, egyrészt a különböző testtömegű (méret alapján csoportosított) háziállatok megengedett létszámára, amit közvetett módon az elhelyezhetőségüket biztosító építmények szabályozásán keresztül biztosít, másrészt a lakókörnyezet minőségének megóvása





## **TERVIRATOK, MELLÉKLETEK**

- Munkaindító önkormányzati határozat (1 oldal)
- Önkormányzati Főépítési nyilatkozata a tervi tartalomról 1 oldal
- 78/2018.(IV.17.) Kt. határozat a munkaközi egyeztetési dokumentáció elfogadásáról és az anyag államigazgatási egyeztetésre bocsáthatóságáról.



## KIVONAT

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2014. november 18-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

### 219/2014.(XI.18.) Kt. határozat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja az új településrendezési eszközök (TSZT, SZT és HÉSZ) átfogó felülvizsgálatát, és azok - a hatályos jogszabályoknak megfelelő - aktualizálását.
- 2.) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott teljes eljárást szükséges lefolytatni. Az ehhez szükséges, 17 millió forint a 2015. évi költségvetésbe eredeti előirányzatként betervezésbe kerül.

Határidő: folyamatosan

Felelős: Építésügyi csoport

kmf.

Garai Tamás sk.  
jegyző

Pásztor Béla sk.  
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2014. november 19.

  
Garai Tamás  
jegyző





## Veresegyház Város Főépítésze

2112 Veresegyház, Fő út 35.  
Tel: 28 – 588-610, Fax: 28 – 588-645  
E-mail: epites@veresegyhaz.hu

Ügyiratszám: 261-4/2018

Tárgy: Főépítési nyilatkozat TSZT  
HÉSZ és SZT módosításhoz

### Főépítési nyilatkozat

Alulírott Zsigmond László, mint Veresegyház város főépítésze a folyamatban levő TSZT, HÉSZ és SZT módosításához az alábbi nyilatkozatot adom:

A 2013-ban jóváhagyott és 2015-ben történt egyszeri módosítás után jelenleg is hatályos TSZT, HÉSZ és SZT friss, komplex dokumentációként készült el. A most tervezett módosítások e komplex dokumentáció kisebb részét és többnyire azt is csak részlegesen érintik.

Ezzel összefüggésben a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség alapján csak azokat a korábbi tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Veresegyház, 2018. április 4.

  
Zsigmond László  
főépítész



## K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2018. április 17-én megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

### 78/2018.(IV.17.) Kt. határozat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja Településrendezési eszközök módosításait.
- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a dokumentáció hatósági és állami főépítési véleményezését.

Felelős: polgármester


Határidő: azonnal

kmf,

Garai Tamás sk.  
jegyző

Pásztor Béla sk.  
polgármester

A kivonat hitelélül: Veresegyház, 2018. április 17.

  
Garai Tamás  
jegyző





## **VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK**