



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

**II. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**- településszerkezeti terv-**



Budapest, 2018. július - szeptember



Projektszám: 1071

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

**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.**

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:

**Pekár Zoltán**

településrendezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzem-mérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
építésszakmai névjegyzéki szám: 01-3463  
tervezői jogosultság: TT/1

Településrendezés,  
tervlap szerkesztés,  
grafika:

**Gertheis Máttyás**

tervező

szakképesítés: okl. településmérnök  
építésszakmai névjegyzéki szám: 01-6220  
tervezői jogosultság: TT

Településrendezés:

**Berényi Mária EV**

településrendezési vezető tervező

szakképesítés: okl. építészmérnök  
építésszakmai névjegyzéki szám: 01-0654  
tervezési jogosultság: TT/1, TR

Településrendezés:

**Székely Nóra EV**

településrendezési vezető tervező

szakképesítés: okl. településmérnök, térinformatikai  
szakmérnök  
építésszakmai névjegyzéki szám: 07-034  
tervezési jogosultság: TT, SZTT, TR

Zöldfelületek,  
környezetrendezés:

**Mándi József**vezető területrendező tervező-vezető táj-  
és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl.  
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök  
építésszakmai névjegyzéki szám: 01-5149  
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR

Közlekedés:

**Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)**

műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157  
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,  
KÖ-T

Közműellátás:

**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418  
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T

Előkészítő  
szerkesztések

digitális

**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456  
tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező

**Dental Sped Way Kft.**

Ügyvezető igazgató:

**Schuchmann Péter**

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, 2018. július - szeptember

**TARTALOMJEGYZÉK:**

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....	4
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT .....	4
M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA .....	5
1. A TERÜLET-FELHASZNÁLÁS .....	5
1.1. A településszerkezet fő elemei .....	5
1.1.1 A meglévő településszerkezet meghatározó elemei.....	5
1.1.2. A korábban tervezett, a településszerkezeti tervbe már beépült változások, meglévőként kezelhető fő elemei .....	5
1.1.3. A településszerkezet változásának elemei .....	5
1.2. A beépítésre szánt területek tagolódása .....	6
1.3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa .....	6
1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása .....	6
1.5. A területfelhasználási elemek .....	6
1.5.1. Lakóterületek .....	6
1.5.2. Vegyes területek.....	6
1.5.3. Gazdasági területek .....	7
1.5.4. Beépítésre szánt különleges területek .....	7
1.5.5. Közlekedési és közműterületek.....	7
1.5.6. Zöldterületek.....	7
1.5.7. Erdőterületek .....	7
1.5.8. Mezőgazdasági területek .....	8
1.5.9. Vízgazdálkodási területek .....	8
1.5.10. Természetközeli terület .....	8
1.5.11. Beépítésre nem szánt különleges területek .....	8
1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa.....	8
2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM .....	8
3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....	9
4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	9
5.1.1. A település védelem alatt álló művi értékei .....	9
5.1.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények .....	10
5. A KÖZLEKEDÉS .....	10
6. A KÖZMŰELLÁTÁS .....	11
7. A KÖRNYEZETVÉDELEM.....	12
8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK .....	13
9. A KORLÁTOZÁSOK.....	13
M-2 MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK).....	14
1. A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK, BEAVATKOZÁSOK .....	14
2. A VÁLTOZÁSOK, FEJLESZTÉSEK ÜTEMEZÉSE .....	16
M-3 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE .....	17
M-4 MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	18
1. OTRT ÖSSZHANG.....	18
2. BATRT ÖSSZHANG.....	25
3. PMTrT összehang .....	34



M-5 MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE .....	35
RAJZI MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP .....	37

**TERVLAP JEGYZÉK:**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	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 méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2018. július - szeptember



# A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

**Veresegyház Város Önkormányzatának ...../2015. (.....) Ök. határozata  
Veresegyház Város településszerkezeti tervéről**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város 33/2003. (VI.17.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Veresegyház Város teljes igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a településszerkezeti terv e határozat szerinti szöveges, valamint rajzi mellékleteit. Az e határozat szöveges és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) E határozat szöveges mellékletei:
  - a) M-1 melléklet: A településszerkezeti terv leírása
  - b) M-2 melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések)
  - c) M-3 melléklet: A település területi mérlege
  - d) M-4 melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
  - e) M-5 melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye
- (3) E határozat rajzi melléklete: a TSZT rajzszámú, m=1:10.000 méretarányú településszerkezeti terv.
- (4) Ez a határozat és a hozzátartozó szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 30. napon lépnek hatályba.
- (5) E határozat meghozatalával egyidejűleg a község településszerkezeti tervéről szóló 177/2013. (XI.08.) Ök. határozat és a mellékletét képező tervlap érvényüket veszti.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester

kmf.

**Garai Tamás sk.**  
jegyző

**Pásztor Béla sk.**  
polgármester



## **M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

### **1. A TERÜLET-FELHASZNÁLÁS**

#### **1.1. A településszerkezet fő elemei**

##### **1.1.1 A meglévő településszerkezet meghatározó elemei**

- természetföldrajzi elemek:
  - = változatos domborzat;
  - = a tó-rendszer vízfelületei és egyéb kisebb vízfolyások (patakok);
  - = a belterületen levő zöldterületek, közparkok;
  - = helyenként összefüggő kisebb-nagyobb kiterjedésű erdőterületek.
- közlekedéshálózati elemek:
  - = a 71-es számú Budapest-Vácrátót (Vác) vasútvonal;
  - = a 2102., 2103., 2104. jelű összekötő út, a 21311 jelű bekötő út, továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati elemek nyomvonalai;
  - = A tervezett új Gödöllő-Vác-Tahitótfalu új főúti nyomvonal.
- terület-felhasználási elemek:
  - = a nagy kiterjedésű lakóterületek;
  - = az intézményi szolgáltatásokat befogadó településközpont vegyes területek;
  - = az elszórtan elhelyezkedő különféle ipari és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek, és volt majorok;
  - = a sajátos funkcióknak helyt adó különleges területek (egészségügyi központ, temetők, sportpálya, strand, jelentős zöldfelület igénylő intézményterület, állatmenhely);
  - = a külterületek meghatározó területhasználatai (az általános mezőgazdasági-, erdő-, és vízgazdálkodási területek).

##### **1.1.2. A korábban tervezett, a településszerkezeti tervbe már beépült változások, meglévőként kezelhető fő elemei**

- közlekedéshálózati elemek:
  - = az országos közúti közlekedési hálózati elemek bővülése, változása (új utak Vác és az M3, M31 felé, illetve Galgamácsa felé történő nyomvonal korrekció);
  - = az egyéb alsóbbrendű közúthálózati elemek bővülése, változása (a új belső gyűjtőúti elemek, új útszakaszok);
  - = kerékpárút hálózat kialakítása.
- terület-felhasználási elemek:
  - = kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek;
  - = intézményi és településközpont vegyes területek;
  - = ipari és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek;
  - = különleges területek;
  - = zöldterületek;
  - = erdőterületek;
  - = mezőgazdasági területek;
  - = vízgazdálkodási területek (vízfelületek, tavak);
  - = különleges, beépítésre nem szánt területek.

##### **1.1.3. A településszerkezet változásának elemei**

- közlekedéshálózati elemek:
  - = a Ny-i elkerülő út újonnan rögzített nyomvonala;
  - = Az Ivacsoknál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása;
  - = A Fővégnél a tervezet út nyomvonalának korrekciója.
- terület-felhasználási elemek, az 1.2.2. fejezetben részletezetteknek megfelelően.



## 1.2. A beépítésre szánt területek tagolódása

- lakóterületek (Lk, Lke, Lf);
- vegyes területek (Vi, Vt);
- gazdasági területek (Gksz, Gip);
- különleges területek (KEü, KSp, KJz, KSr, KT, KOkr és KGyáf).

## 1.3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa

Terület-felhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési - sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Falusias lakóterület	Lf	0,5
Településközpont vegyes területek	Vt	2,0
Intézményterületek	Vi	3,0
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Gksz	2,0
Ipari gazdasági területek	Gip	1,5
Különleges beépítésre szánt területek	KSp; KJz; KSr; KOkr; KGyáf	1,5
	KEü	2,0

## 1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása

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

## 1.5. A területfelhasználási elemek

### 1.5.1. Lakóterületek

A meglévő lakóterületek telekstruktúra és a beépítés vonatkozásában is különböznek egymástól. A lakóterületek használatuk, beépítési jellegzetességük és telekállományuk adottsága alapján kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületi kategóriába tartoznak. A kisvárosias lakóterületek közé a Csonkásan kialakult lakóterületek kisebb része, a falusias lakóterületek közé a Fővég egy része és a Csomád mellett kialakult lakóterületek területei tartoznak. Az egyéb lakóterületek különböző jellegű (sűrűbben, vagy lazábban beépült) kertvárosias lakóterületek.

A lakóterületek tervezett állapotban adottságaiknak megfelelően ugyancsak kisvárosias (Lk), kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületi kategóriába tartoznak. A Csonkásan kialakult lakóterületek kisebb része kisvárosias lakóterület, a Fővég egy része a Viczián-tanya pedig falusias lakóterületek maradnak. Az egyéb lakóterületek (egyéb meglévő hagyományos lakóterületek, üdülőterületekből és kiskertekből átalakuló lakóterületek) különféle karakterű kertvárosias lakóterületek lesznek. A tervben a kertvárosias lakóterületek (Lke) bővítésére kerül sor a Ligetek, a Csonkás és a Csonkás-Fürdő területén.

### 1.5.2. Vegyes területek

A településközpont terület-felhasználási kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, amelyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként” kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak, és intézményi terület terület-felhasználási kategóriába tartoznak, amelyek közintézmények elhelyezésére szolgálnak.

Terv szerint azok a nagyobb területek is a vegyes terület-felhasználási kategóriába tartoznak, amelyek a meglévő, vagy tervezett állapotban a közintézmények (Vi) elhelyezésére szolgálnak, illetőleg a település egyéb kereskedelmi, szolgáltatási ellátásában játszanak jelentősebb szerepet (Vt), központi,



alközponti helyzetűek. Ezek a városközponti meglévő és tervezett területek, az egyéb meglévő és tervezett településrészi alközponti területek továbbá a Ligetek területén és környezetében meglévő vegyes területek. Tervezett állapotban a vegyes területek változatlanul a településközpont és az intézményi vegyes kategóriába tartoznak.

### 1.5.3. Gazdasági területek

A település meglévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területe a szadai határ mentén helyezkedik el. A meghatározó ipari gazdasági (termelő és raktározó tevékenységek, vagy közműtelephelyek) területek (Gip) a Kis-réten, a Revetek alatt és a medvemenhely mellett jöttek létre.

A meglévőkön túlmentően a Revetek alatti területeken alakulhatnak ki új vállalkozási területek ipari gazdasági területként.

### 1.5.4. Beépítésre szánt különleges területek

A sportpálya (KSp), a strand és egyéb sport rekreációs területek (KSr), a Misszió Egészségügyi Központ és környezete (KEü), a Hegyek és Harmatok határán, a Csonkás határán, a Ligetek környezetében levő jelentős zöldfelületeket igénylő különleges intézményterületek (KJz) hasznosítása és besorolása nem változik meg. A volt tyúkfarm helyén oktatási és rekreációs terület (KOk), a volt tyúkfarmmal szemközt terület egy részén, az út menti sáv pedig gyógyászati célú állatfarm (KGyáf) terület.

Új különleges beépítésre szánt terület kijelölésére a tervben a Csonkás-fürdő területén és az iskolák tömbjében (KJz), továbbá sportpálya környezetében (KSp) és a medve menhely közelében lévő KOk terület bővítési területén került sor.

### 1.5.5. Közlekedési és közműterületek

A közúti közlekedési terület-felhasználásba tartoznak a 2002, 2103, 2104, 21311 j. utak és az egyéb önkormányzati fenntartású utak. A kötöttpályás közlekedési területek terület-felhasználási kategóriájába tartozik a vasútvonal területe.

A meglévő elemek bővítésével tervezett állapotban a közúti közlekedési terület-felhasználás (KÖu) területe a tervezett Ny-i települési elkerülő úttal megnő, míg a kötöttpályás közlekedési területek (KÖk) nagysága és elhelyezkedése nem változik.

### 1.5.6. Zöldterületek

A település zöldterületi szempontból viszonylag gyengén ellátott. 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 terv felülvizsgálata során a zöldterületek kiterjedésében érdemi változások nem történtek, viszont a területi elhelyezkedésük, funkciójuk és fenntartásuk módja alapján közpark, illetve közkert besorolásba kerültek.

### 1.5.7. Erdőterületek

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

A terv felülvizsgálata során az erdőterületek védelmi, gazdasági és közjóléti kategóriába kerültek besorolásra.

E lehatárolásoknál az erdészeti nyilvántartás lehatárolásán túl megtartottuk azokat a hatályos tervben szereplő erdőterületi besorolásokat is, melyeket a tervben korábban városfejlesztés politikai okokból kellett rögzíteni.





### 1.5.8. Mezőgazdasági területek

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 70%-át teszik ki a szántó művelésű területek. Jelentős a gyeperő (rét, legelő) és nádas területek aránya és többnyire a vízfolyások menti területeken fordulnak elő.

A településen megjelentek a hobbi állattartás és agrárturizmus kiszolgálására szakosodott tanyák és vállalkozások. A terv felülvizsgálata során a mezőgazdasági területek (Má) besorolásában és kiterjedésében érdemi változások nem történtek.

### 1.5.9. Vízgazdálkodási területek

A település legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Sződ-Rákospatak, Csomádi-patak és annak Mogyoródi-ága. A településen több mesterséges állóvíz található. Ezek egy része a vízfolyások mentén duzzasztással kialakított tározó: Sződ-Rákospatakon 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. A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások nem történtek.

### 1.5.10. Természetközeli terület

Meglévő természetközeli területek besorolású terület nincs a településen és a terv felülvizsgálata során sem kerültek kijelölésre.

A nádas, lápos területek egy része az adottságaik révén alkalmasak lennének természetközeli területi átsorolásra. Ezen módosítási lehetőségek a későbbi felülvizsgálat során megvizsgálandók.

### 1.5.11. Beépítésre nem szánt különleges területek

A meglévő beépítésre nem szánt különleges területek közé tartozik területként a Viczián-telep környezetében kijelölt sport rekreációs (KbSr) terület. A terv módosítása során a különleges beépítésre nem szánt területek közé kerültek besorolásra a szennyvíztisztító közelében lévő meglévő sport rekreációs állatmenhelyi (KbSrám) területek, az új sport rekreációs területek (KbSr), a központi belterület ÉK-i határán található temető meglévő és tervezett bővítési területe (KbT), a temető bővítési területe mellett tervezett sport rekreációs állatmenhely (KbSrám) területe, továbbá az Örbottyáni határ közelében tervezett jelentős zöldfelületet igénylő (KbJz) terület.

## 1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa

A település igazgatási területe jelenleg 2856 ha, amelyből a földnyilvántartás szerint a belterület 1.113 ha, a külterület pedig 1.743 ha volt. A település területe jelenleg földhasználati nyilvántartás szempontjából kül- és belterületre, terület-felhasználási szempontból pedig beépített és be nem épített területekre tagolódik.

A település igazgatási területe tervezett állapotban nem változik. Tervezett állapotban a belterület  $(1113+123=)$  1236 ha, a külterület pedig 1620 ha lesz. A település területe tervezett állapotban a tervlap jelölésével összhangban földhasználati nyilvántartás szempontjából kül- és belterületre, terület-felhasználási szempontból pedig beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

## 2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Tájrendezési feladat 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 összehatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezése.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos



ökológiai hálózat, a tájvédelmi körzet és ex-lege védett területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület, ökológiai folyosó és puffterület alövezetekbe kerültek besorolásra. Az érintett ökológiai hálózati területek elsősorban a Gödöllő-Erdőkertes felé eső összefüggő erdőterületeken, valamint a Sződ-Rákospatak menti területeken találhatók.

A településszerkezeti terv módosítása új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

### 3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

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 belterülethől keletre találhatók, de a jelentősek még a belterülethől 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.

### 4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### 5.1.1. A település védelem alatt álló művi értékei

A település területén, a településszerkezeti terven ábrázolt több ismert régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 1. lelőhely (KÖH 12361.) hrsz. 087/8-9, 12; 091; 0101/1; 8831; 8832/1-5, 7-38, 40-43, 51, 62, 67, 78-79, 80, 86-87, 98-102.
- 2. lelőhely (KÖH 12362.) hrsz. 3700-3701; 3704; 3774; 3783-3797; 3804-3820; 3825-3841; 3892; 3894/1-17; 3895/1-2, 5, 7-10; 3896-3937.
- 3. lelőhely (KÖH 12363.) hrsz. 027/1-2; 017/5-6.
- 4. lelőhely (KÖH 12364.) hrsz. 027/4.
- 5. lelőhely (KÖH 12365.) hrsz. 017/12.
- 6. lelőhely (KÖH 12366.) hrsz. 068/12-13; 069/13-31.
- 7. lelőhely (KÖH 12367.) hrsz. 018/4-6, 8; 027/1.
- 8. lelőhely (KÖH 12368.) hrsz. 027/2.
- 9. lelőhely (KÖH 12369.) hrsz. 0155/1-12.
- 10. lelőhely (KÖH 12370.) hrsz. 0149/3-21, 23; 0150-0151.
- 11. lelőhely (KÖH 12371.) hrsz. 027/1.
- 12. lelőhely (KÖH 12372.) hrsz. 035/6.
- 13. lelőhely (KÖH 12373.) térképi adat nélkül.
- 14. lelőhely (KÖH 12374.) hrsz. 284-289; 291-297; 322-338.
- 15. lelőhely (KÖH 12375.) hrsz. 041/9; 042; 043/1, 11-24.
- 16. lelőhely (KÖH 12376.) hrsz. 017/11-12, 15; 027/1.
- 17. lelőhely (KÖH 12377.) hrsz. 017/14.
- 18. lelőhely (KÖH 12378.) hrsz. 054/10, 15.
- 19. lelőhely (KÖH 12379.) hrsz. 054/10.
- 20. lelőhely (KÖH 12380.) Mogyoródnál nyilvántartva.
- 21. lelőhely (KÖH 12381.) Mogyoródnál nyilvántartva.
- 22. lelőhely (KÖH 12382.) hrsz. 059/1, 28-58; 060.
- 23. lelőhely (KÖH 12383.) hrsz. 038/3; 039.
- 24. lelőhely (KÖH 12384.) hrsz. 038/3.
- 25. lelőhely (KÖH 12385.) hrsz. 038/3; 039.
- 26. lelőhely (KÖH 12386.) térképi adat nélkül.
- 27. lelőhely (KÖH 12387.) hrsz. 041/1, 8-9.
- 28. lelőhely (KÖH 12388.) hrsz. 027/4.
- 29. lelőhely (KÖH 12389.) hrsz. 34; 35/1-2; 37; 39-60; 1520; 1521/3-5; 244-245; 246/1; 247;



248/2; 249/1; 250; 257; 258/1; 263/1.

- 30. lelőhely (KÖH 12390.) hrsz. 1980-1982; 1983/1-2; 1954-1955.
- 31. lelőhely (KÖH 12391.) hrsz. térképi adat nélkül.
- 32. lelőhely (KÖH 12392.) hrsz. 054/10.
- 33. lelőhely (KÖH 12393.) hrsz. 1379-1386; 1391; 1396-1404.
- 34. lelőhely (KÖH 12394.) hrsz. 724/1, 725-726.
- 35. lelőhely (KÖH 12395.) hrsz. 1103/27; 9589.
- 36. lelőhely (KÖH 12396.) hrsz. 981/57; 1092-1094.
- 37. lelőhely (KÖH 12397.) hrsz. 585-587; 588/1-2, 4-5; 614.
- 38. lelőhely (KÖH 12398.) hrsz. 010/5.
- 39. lelőhely (KÖH 12399.) hrsz. 981/12-16.
- 40. lelőhely (KÖH 12400.) térképi adat nélkül.
- 41. lelőhely (KÖH 12401.) hrsz. 831; 957/21-24.
- 42. lelőhely (KÖH 12402.) hrsz. 0217/8., átnyúlik Szada határába.
- 43. lelőhely (KÖH 12403.) hrsz. 560-562; 566; 689/1-2; 690-691.
- 44. lelőhely (KÖH 12404.) hrsz. 1114-1117; 1149/11.
- 45. lelőhely (KÖH 12404.) hrsz. 0113/10.
- 46. lelőhely (KÖH 12404.) hrsz. 67, 74; 0111/10-14.
- 47. lelőhely (KÖH 12404.) hrsz. 0153/8-14, 17; 0154; 0155/29; 392.
- 48. lelőhely (KÖH 12404.) hrsz. 0155/19-20.
- 49. lelőhely (KÖH 26183.) Mogyoród 17. lelőhely Veresegyházra átnyúló része, hrsz 035/6.
- 26315
- 26174
- 10935

(Megjegyzendő, hogy a helyrajzi számok meglétét, aktualitását, változását minden hivatalos eljárás esetén javasolt ellenőrizni. Ennek elmaradása veszélyeztetheti a régészeti örökség elemeinek megőrzését.).

A tervezett új beépítésre szánt területeken, egy adott beruházás megvalósítása előtt régész szakember bevonásával kell előzetesen döntést hozni arról, hogy a tervezett beruházás régészeti szempontból az adott területen megvalósítható-e (és milyen feltételekkel), vagy más területet kell-e kijelölni a megvalósításra.

Az országos műemléki védettség alatt álló építmények védelmét települési eszközökkel is segíteni kell. Ezek:

- R.k. templom, Fő út 95 (hrsz. 1520/1).
- Golgota szoborcsoport, Fő út 95 (hrsz. 1520/1)
- Nyaraló, volt Dlauchy-villa, Öreghegysor 10/D (hrsz 4830).

Veresegyház Város 28/2017. (XII. 21.) Önkormányzati rendelete szól a város településképeinek 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 között területen helyezkedik el.

#### 5.1.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények

A város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet most készült, megállapításai teljesen aktuálisak. A rendeletben védelem alá vont művi és természeti értékek módosítása, bővítése jelenleg nem aktuális.

### 5. A KÖZLEKEDÉS

A város (ezen belül kiemelten a városközpont) tehermentesítését szolgáló új nyomvonalú útvonalak megvalósítását az egyéb érdekelt önkormányzatokkal együttműködve szorgalmazni kell.

A lakó- és gazdasági területek beépítésével párhuzamosan a gyűjtőúthálózatnak az adott területre eső továbbfejlesztéséről gondoskodni kell.

A közutak továbbtervezése során a szükséges építési szélességek biztosításáról gondoskodni kell.

A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét elsősorban telken belül kell biztosítani.



A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

A kerékpáros közlekedéssel a továbbtervezés során is foglalkozni kell.

A természeti védelem alatt álló és az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területeket érintő közlekedési hálózati elemek megvalósítása során csak olyan műszaki megoldásokat lehet alkalmazni, amely az illetékes természetvédelmi szakhatóság által meghatározott szempontoknak megfelel. E vonatkozásban a természetvédelmi szempontok érvényesítéséről a HÉSZ-ben gondoskodni kell.

## 6. A KÖZMŰELLÁTÁS

Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
A belterületen:	
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont területek	Teljes közművesítettség
Intézményi területek	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges beépítésre szánt területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Erdőterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt területek	Teljes közművesítettség
A külterületen:	
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek beépítésre szánt területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Erdőterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt területek	Teljes közművesítettség

A meglévő és tervezett közművezetékek nyomvonalának helyét (közterületen, vagy a szolgalmi jog bejegyzésével) biztosítani kell.

A vízbázisokra, vízmű kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az előírásoknak megfelelően kell védeni. Veresegyház települési szintű szennyvízelvezetésének közcsatornával történő teljes körű megoldását és a szennyvizek tisztítótelepen történő kezelését a fejlesztési területeken is meg kell oldani. A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a távlatban zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre szánt területeken. (A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.) A nyílt árkos vízelvezetésű utcákban a kocsik behajtók kialakítását szigorúan kell szabályozni, hogy azok valóban karbantarthatók legyenek és a nyílt árkos vízelvezetést zavarmentesen biztosítani tudják.

Azokon a területi egységeken, ahol a burkolt felületek olyan mértékben nőnek, hogy az azokról lefolyó vizeket a meglévő befogadó vízfolyás már kiöntés nélkül nem tudja levezetni, ott a esővizeket záportározókban kell ideiglenesen tározni, és azokból a vizet a befogadónak megfelelő csökkentett kifolyással lehet csak továbbvezetni. A záportározók létesítésére vízjogi létesítési engedélyezési terveket kell készíteni és az engedélyezett tervek alapján lehet csak építeni.

A településesztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken törekedni kell arra, hogy



az új (132 kV-ig a nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási és vezetékes hírközlési hálózat építése és a meglévő hálózat rekonstrukciója földkábeles elhelyezéssel valósuljon meg. (A földfeletti vezetés átmenetileg fennmaradhat a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékek közös oszlopsoron való vezetésével.)

A meglévő szennyvízfogadási és kezelési problémák végleges megoldása, illetve a város fejlesztési területeinek későbbi megfelelő színvonalú szennyvízelvezetési kiszolgálhatóságának biztosítása érdekében a tisztítótelep tisztítási kapacitásának teljeskörű felülvizsgálatát, szükséges bővítését haladéktalanul el kell végezni. További fejlesztések megvalósítására csak akkor kerülhet sor, ha a tisztító a keletkező szennyvizek fogadására és megfelelő tisztítására az illetékes hatóságok által is elfogadott kellő kapacitásokkal rendelkezik.

El kell készíteni a város egységes vízrendezési tervét. A felszíni vizeket befogadóig kell el kell vezetni. A befogadókat le kell ellenőrizni, hogy a mértékadó nagyvízhozam szállítására megfelelőek-e.

## 7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő Sződ-Rákospatak felszíni víztest mellett az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Csomádi-patak és annak Mogyoródi-ága, valamint a törendszér, ami belterületen három tóból áll (Pamut-tó, Ivacsi-tó, Öreg-tó).

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

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

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A közlekedési eredetű légszennyezésben a Gödöllő - Vác, valamint a Galgamácsa - Budapest közötti közúti forgalom által okozott terhelés a meghatározó. A jelentős gépjárműforgalom a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közúti közlekedés. A Gödöllő - Vác, valamint a Budapest - Galgamácsa felé irányuló átmenő forgalom, a közlekedési területek melletti intenzív beépítésű területrészekon számottevő zajterhelést okoz.

A belterület déli és keleti részén húzódik a Budapest – Vác-rátót – Vác vasútvonal. A vasút által érintett településrészekon a szerelvények elhaladásakor észlelhető egyedi zajesemények zavaróak lehetnek. Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik. Belterületen hosszútávon a közlekedési eredetű zajterhelés és a légszennyezés terhelés csökkenése a tervezett Gödöllő-Vác-Tahitótfalu új főút (Vác Duna-híd és az M3 gödöllői csomópontját összekötő tervezett főút) megvalósulása esetén várható.

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.

A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.



## 8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

A hatósági nyilvántartások alapján a településen árvíz-, erózió- és csúszásveszélyes terület jelenleg nem ismert. A települést ismert természetes és mesterséges üregek nem érintik. Közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területek a belterületek egy minimális része és a belterületektől távolabb eső egyéb beépítetlen területek.

Meglévő és tervezett állapotban a következő jelentősebb védőterületek és védősávok érintik a települést:

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

Tervezett állapotban a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területek nagysága csökken, minden beépítésre szánt és egyúttal belterületi terület teljesen ellátottá válik. A közművek és közlekedési hálózatoknak a kiépítésével a nyomvonalakhoz igazodóan növekszik a védőterületek nagysága.

## 9. A KORLÁTOZÁSOK

A terület-felhasználást befolyásoló, más jogszabállyal érvényesülő, érvényesítendő korlátozások:

- nyilvántartott régészeti lelőhely;
- műemléki védelem;
- Natura 2000 terület határa;
- országos védett természetvédelmi terület;
- természetvédelmi terület határa (ex-lege);
- országos ökológiai hálózat határa (magterület, ökológiai folyosó) határa;

A terület-felhasználást befolyásoló, helyi jogszabállyal érvényesülő, érvényesítendő korlátozások:

- helyi védelem alatt álló értékek.



## M-2 MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

### 1. A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK, BEAVATKOZÁSOK

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMÉK				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
Formai egyszerűsítések, korszerűsítések, egyértelműsítések:				
-	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.)			
Általános jellegű módosítások, megváltoztatott elemek átvezetése:				
-	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 erdőszeti adatok alapján történt lehatárolásához igazított megoldást ábrázoltuk. (Jogsabályi kötelezettség miatt.) E lehatárolásoknál az erdőszeti 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 állattenhelyek beépítésre szánt különleges területeinek (KÁm) beépítésre nem szánt területi (KbSrám) 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 közkeri (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 erdőszeti 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 határookra. (Önkormányzati kérésre történő pontosítás.)			
Terület-specifikus változtatások:				
1	A Fővégnél a tervezet 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 lakóteleknek. (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 Fővénél 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 Fővénél 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 Találkozó 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
35	A Garabonciás utca DNy-i oldalánál. (Önkormányzati kérésre, új lakóterületek kijelölésének igénye miatt.)	KJz	Lke	1,9
		E	Lke	0,7
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 Fővénél 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	KbSrá m	1,4
33	A Csonkás-fürdő területén (Önkormányzati igényre a terület potenciális jövőbeli	KÖu	Zkk	0,1





	hasznosításának megváltozása miatt.)	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	4,4

A fent felsorolt elképzelések megvalósulásáig az érintett átsorolásra tervezett beépítésre nem szánt területeket változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kell hasznosítani. A tervezett átsorolások nagy részének végrehajtására -a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek miatt- csak szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása után kerülhet sor. Új belterületbe vonásra tervezett területre szabályozási tervet készíteni és az érintett területeket építési övezetbe sorolni csak akkor lehet, ha az adott funkciójú terület-felhasználására belterületen már nem áll rendelkezésre beépítetlen terület. A tervezett tavak kialakítása nem járhat a lápok és más vizes élőhelyek vizének elvonásával, így a természetvédelmi szempontból értékes területek veszélyeztetésével.

## 2. A VÁLTOZÁSOK, FEJLESZTÉSEK ÜTEMEZÉSE

A fejlesztések, változások megvalósításának ütemezését, az egyes később elkészítendő szabályozási tervek fokozatos jóváhagyásával, esetileg kívánja megszabni az önkormányzat. Külön ütemezési javaslat nem készült a tervhez.

A fent felsorolt elképzelések megvalósulásáig az érintett átsorolásra tervezett beépítésre nem szánt területeket változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kell hasznosítani. A tervezett átsorolások egy részének végrehajtására - a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek miatt - csak szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása után kerülhet sor. Új belterületbe vonásra tervezett területre szabályozási tervet készíteni és az érintett területeket építési övezetbe sorolni csak akkor lehet, ha az adott funkciójú terület-felhasználására belterületen már nem áll rendelkezésre beépítetlen terület.

**M-3 MELLÉKLET:  
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)		
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen
Kisvárosias lakóterület	1,0	1,0	0,0	1,0
Kertvárosias lakóterület	626,8	621,0	10,1	631,1
Falusias lakóterület	22,6	22,5	0,0	22,5
Településközpont terület	121,5	90,2	6,9	97,1
Intézményi terület	0,0	28,1	0,7	28,8
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	49,6	49,2	0,9	50,1
Ipari gazdasági terület	130,5	127,7	4,6	132,3
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	3,4	3,4	0,0	3,4
Különleges, beépítésre szánt sport- rekreációs terület	1,5	1,3	0,4	1,7
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	4,4	4,4	0,5	4,9
Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	56,6	46,3	0,4	46,7
Különleges, beépítésre szánt temető terület	13,1	0,0	0,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt állatmenhely terület	10,7	0,0	0,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	5,3	5,3	0,0	5,3
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	15,9	15,9	2,8	18,7
Közúti közlekedési terület	153,0	145,7	12,4	158,1
Kötőpályás közlekedési terület	21,3	21,3	0,0	21,3
Zöldterület, közkert	114,0	40,9	1,5	42,4
Zöldterület, közpark	0,0	55,7	0,2	55,9
Védelmi erdőterület	1082,0	822,6	6,8	829,4
Gazdasági erdőterület	0,0	210,9	0,0	210,9
Közzélzeti erdőterület	0,0	41,5	2,2	43,8
Általános mezőgazdasági terület	344,0	335,1	1,0	336,2
Vízgazdálkodási terület	71,1	69,9	0,0	69,9
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	7,9	7,9	0,3	8,2
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	0,0	10,7	1,8	12,5
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	0,0	13,1	0,0	13,1
Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	0,0	0,0	11,0	11,0
<b>Összesen:</b>	<b>2856,2</b>	<b>2791,7</b>	<b>64,4</b>	<b>2856,2</b>

## M-4 MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 1. OTRT ÖSSZHANG

Az OTrT előírásainak érvényesülését jellemzően a BATrT előírásainak való megfeleléssel lehet és kell igazolni. Ezen túlmenően azonban az OTrT változása miatt az alábbiakban részletezett témakörökben is igazolni kell az OTrT előírásainak érvényesülését. Az országos és térségi övezeteknek való megfelelést külön fejezetben részletezzük.

2.sz. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve:



A fenti kivonat alapján az alábbi módosítások a következőképpen érintik az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat:

- Gödöllő-Vác-Tahitótfalu új főúti nyomvonal, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza

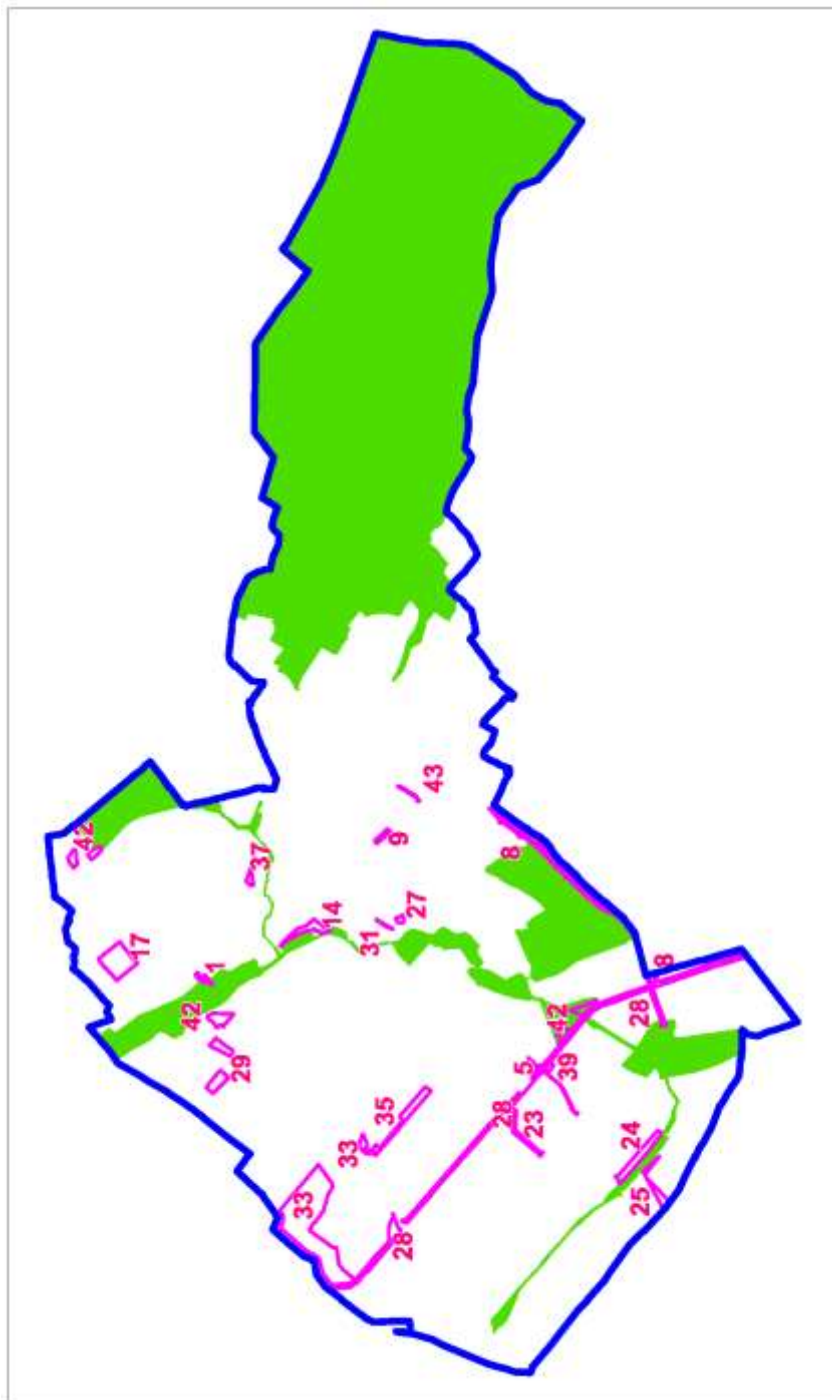


4760 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 4780 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 20 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 0,4 %-a.

- A 71-es vasútvonal nyomvonalkorrekciója, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 7090 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 7092 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 2 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 0,03 %-a.

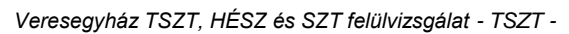
A fenti nyomvonalhossz eltérések a jogszabályban megengedett  $\pm 5\%$ -os tartományon belül vannak, így a tervezett megoldások e vonatkozásban az OTrT-vel összhangban vannak.

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

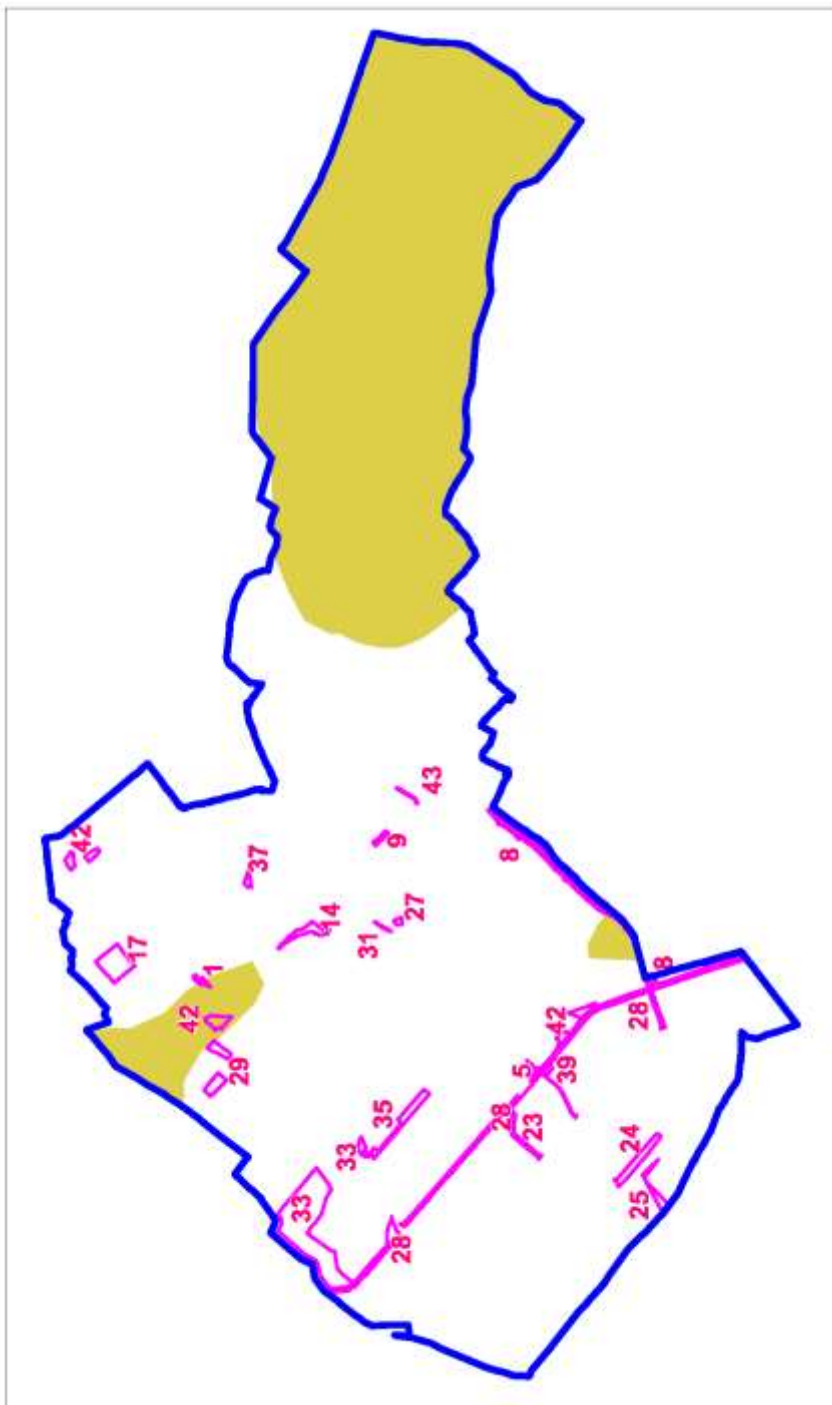


A fenti kivonat alapján különböző módosítások érintik az országos ökológiai hálózat övezetét. Településrendezési tervekben betartandó OTrT előírás nem tartozik ehhez az elemhez, ezért a tervi megoldások, és a 3/1.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

A konkrét érintettségek részletesen a BATrT országos ökológiai hálózati övezeteinél (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) vannak kifejtve.



file: Veres\_TSZT\_20180912.docx **PESTTERV** 20

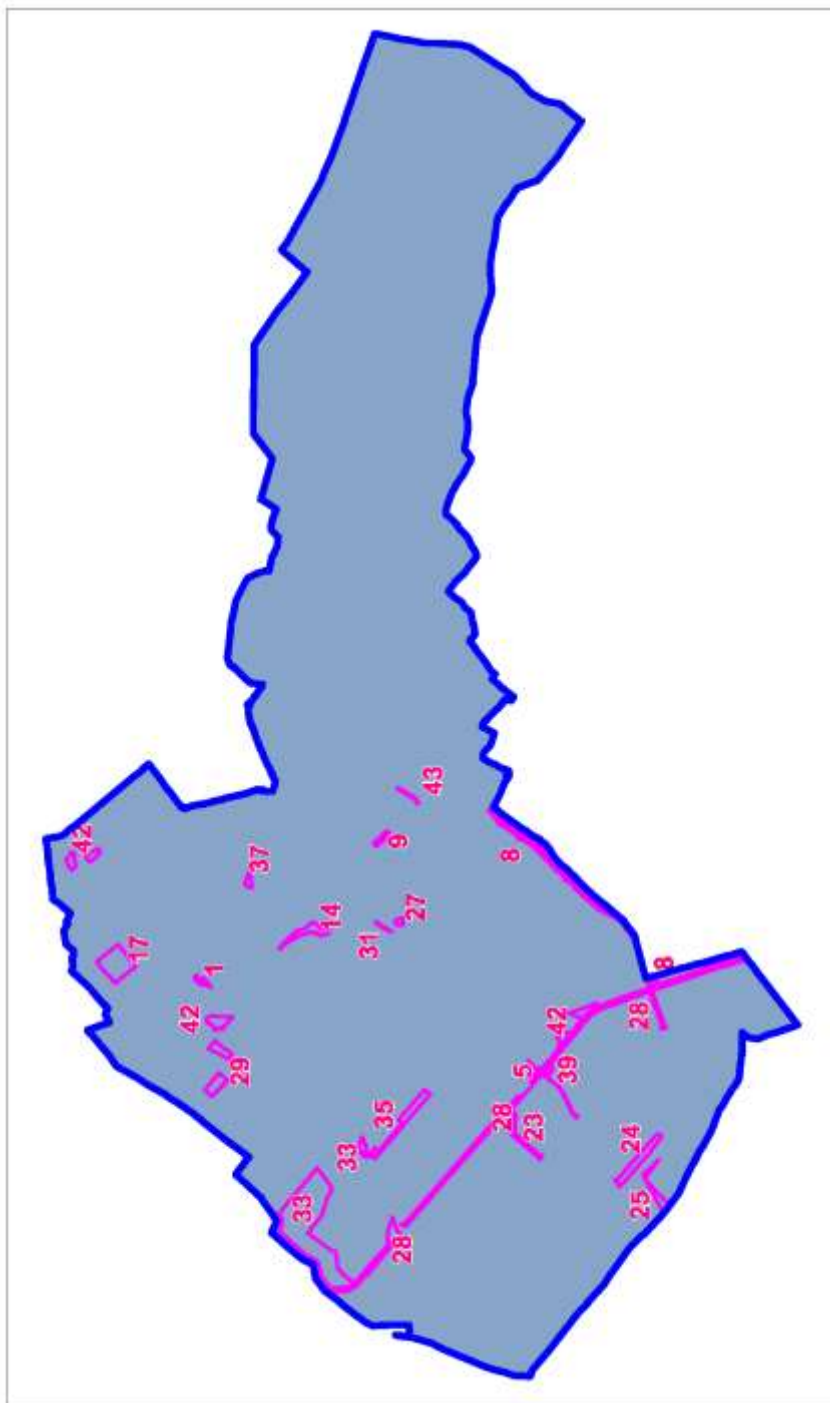
**3/5.sz. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:**

A fenti kivonat alapján az 1, 8, 29, 42 jelű módosítások érintik a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét. Az övezetet érintő módosítások során:

- a megalapozó vizsgálat keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzői
- az építési övezetekre vagy övezetekre vonatkozóan az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályok vannak rögzítve a HÉSZ-ben
- a HÉSZ-ben olyan szabályok szerepelnek, melyek szerint a közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

Emiatt a tervi megoldások és a 3/5.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévők minősülnek.



**3/7.sz. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete:**

A fenti kivonat alapján az összes módosítás érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét. A mivel a város teljes területe érintett, így a TSZT-ben és a SZT-ben a vízvédelmi terület kijelölésre külön nincs szükség, de a HÉSZ közmű-i és környezetvédelmi szabályai tartalmazzák a szükséges védelmi szabályokat.

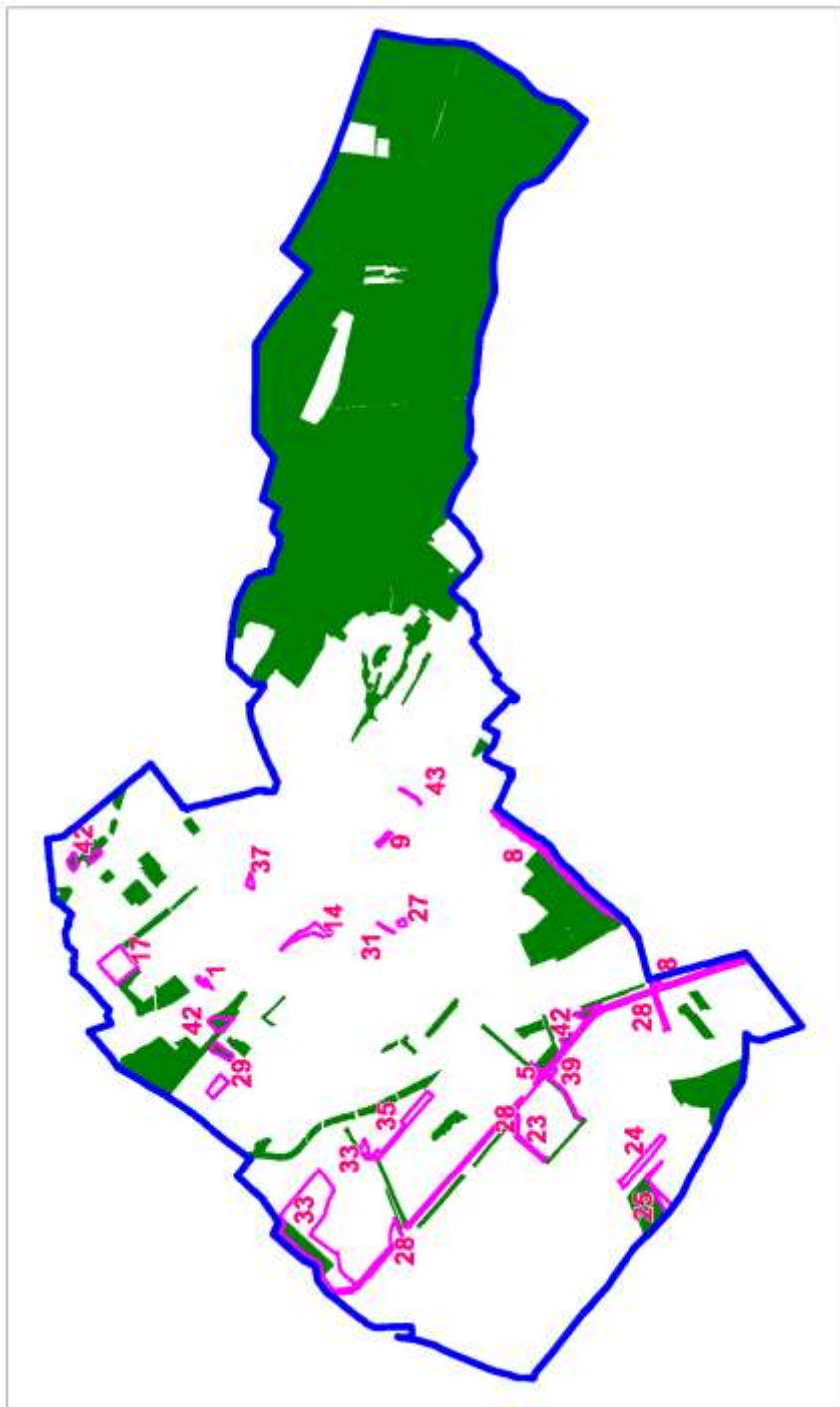
Emiatt a tervi megoldások és a 3/7.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévők minősülnek.

<b>Az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesülésének igazolása</b>	<b>(ha)</b>	<b>%</b>
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága a településen	938,9990	100
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	892,0491	95
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	46,9499	5
Az TSZT-ben az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területből a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a településen	37,6800	4,01



A fenti táblázat adatai alapján tehát a tervmódosítás során az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesül!

**Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek és a módosítási területek:**



Az OTrT 8.§ -ban rögzített szöveges követelmények érvényesülését az alábbiak igazolják:

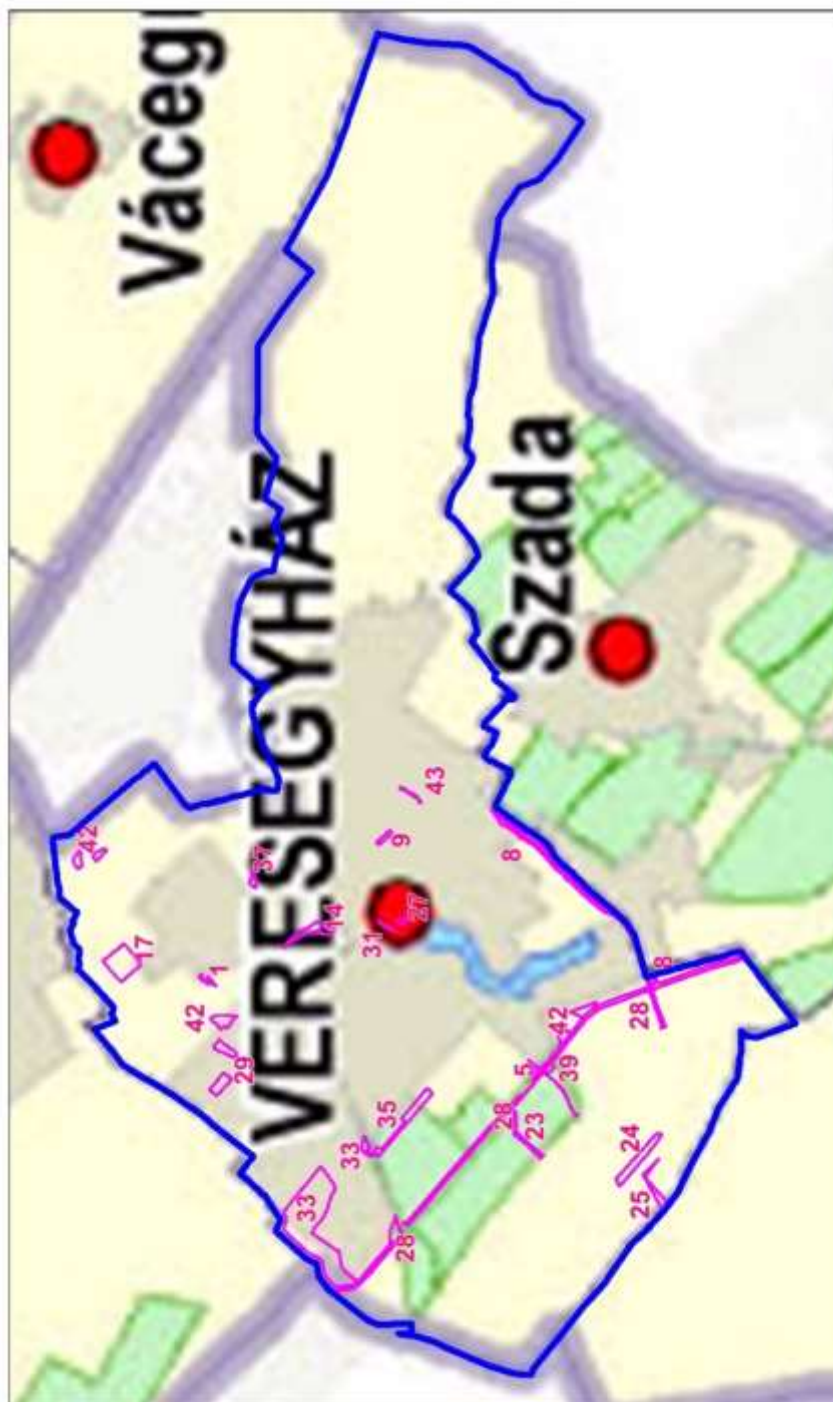
- A település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet az 5, 23, 28, 35 és 39 jelű módosítások érintik. A módosítások közül a 35 és 39 jelű kivételével – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősít át a terv.  
A FÖMI VINGIS honlapjáról letölthető térkép szerint olyan a településen olyan területek is szerepelnek a szőlőkataszteri nyilvántartás közt, ahol már évtizedek óta nincs szőlő (sőt némelyiken gyártelep található). Veresegyház a Mátrai borvidék Mogoródi Hegyközségéhez tartozik, s az önkormányzat már kezdeményezte a Hegybírónál a hibás nyilvántartás módosítását.
- A település Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter szerinti I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté

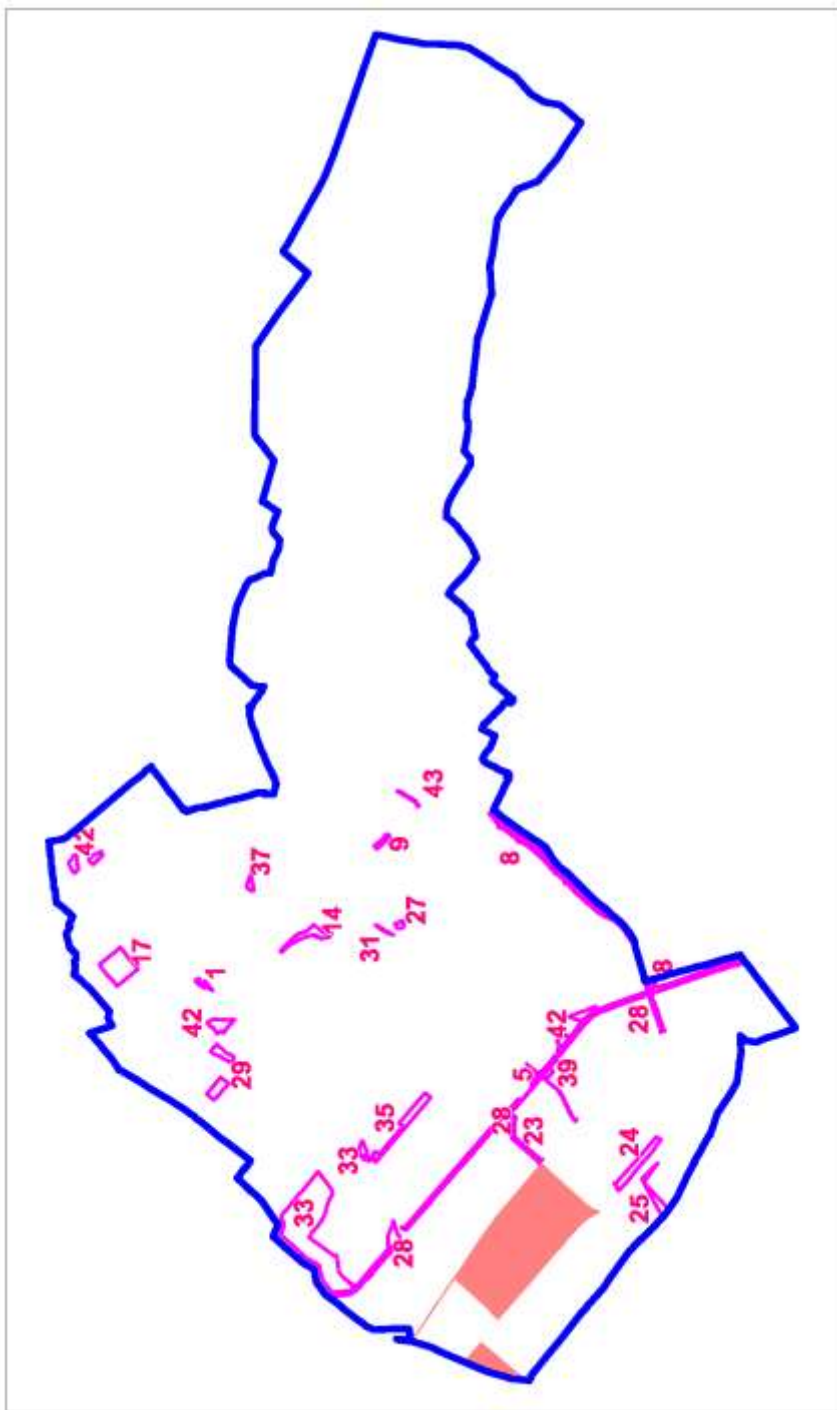




nem minősít át a terv.

**A szőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú nyilvántartott területei  
és a módosítási területek:**



**Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben nyilvántartott területek és a módosítási területek:**

A fentiek alapján tehát az OtrT 8.§ -ban rögzített követelmény érvényesül!

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

## **2. BATRT ÖSSZHANG**

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a módosítással érintett területeknek a BATrT vonatkozó övezeti lapjainak lehatárolásaival való elvi érintettségét. E jelölések azonban nem minden esetben jelölnek érdemi, vizsgálandó érintettséget is (pl. az adott övezet vonatkozásában egyébként megengedett átsorolás alkalmazása). Emiatt a táblázat adatai csak előzetes tájékoztatási célokat szolgálnak. A nem érintett minősítések azonban egyértelműek a területi lehatárolások vonatkozásában a nem érintettség bizonyítására.



A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, az országos vízminőség-védelmi terület országos övezetek, ezért az igazolásuk az OTRT Összhang fejezetben található.



Változási azonosító	Tervi érintettségek		BATrT szerkezeti tervi térségi érintettségek							BATrT egyéb övezeti érintettségek				Egyéb OTrT övezeti érintettségek			
	TSZT	SZT	Városias települési	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési	Magas zöldfelületi arányú települési	Erdőgazdálkodási	Mezőgazdasági	Építmények által igénybe vett	Vízgazdálkodási	Magterület	Ökológiai folyosó	Pufferterület	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Országos vízminőség--védelmi terület	Szőlő és gyümölcs termőhely kataszter	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
1	X	X	X	o	X	o	o	o	o	X	o	o	o	X	X	o	o
2	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5	X	X	X	o	o	X	X	o	o	o	o	o	X	o	X	o	X
6	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8	X	X	X	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	o	o
9	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o
10	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
11	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
14	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	X
15	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
17	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	X
20	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
22	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23	X	X	o	o	o	X	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	o
24	X	X	o	o	o	X	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o
25	X	X	o	X	o	X	o	X	o	o	o	o	o	o	X	o	o
27	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o
28	X	X	X	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X	o	X	X	X
29	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	X	o	o
31	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o
33	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	X	o	X
34	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
35	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X
36	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
37	X	X	o	o	o	o	X	o	o	o	X	o	o	o	X	o	X
38	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
39	X	X	o	o	o	o	X	o	o	o	o	o	o	o	X	X	o
40	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
41	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
42	X	X	o	o	o	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	o	o
43	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o
44	o	X	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

O = nem érintett

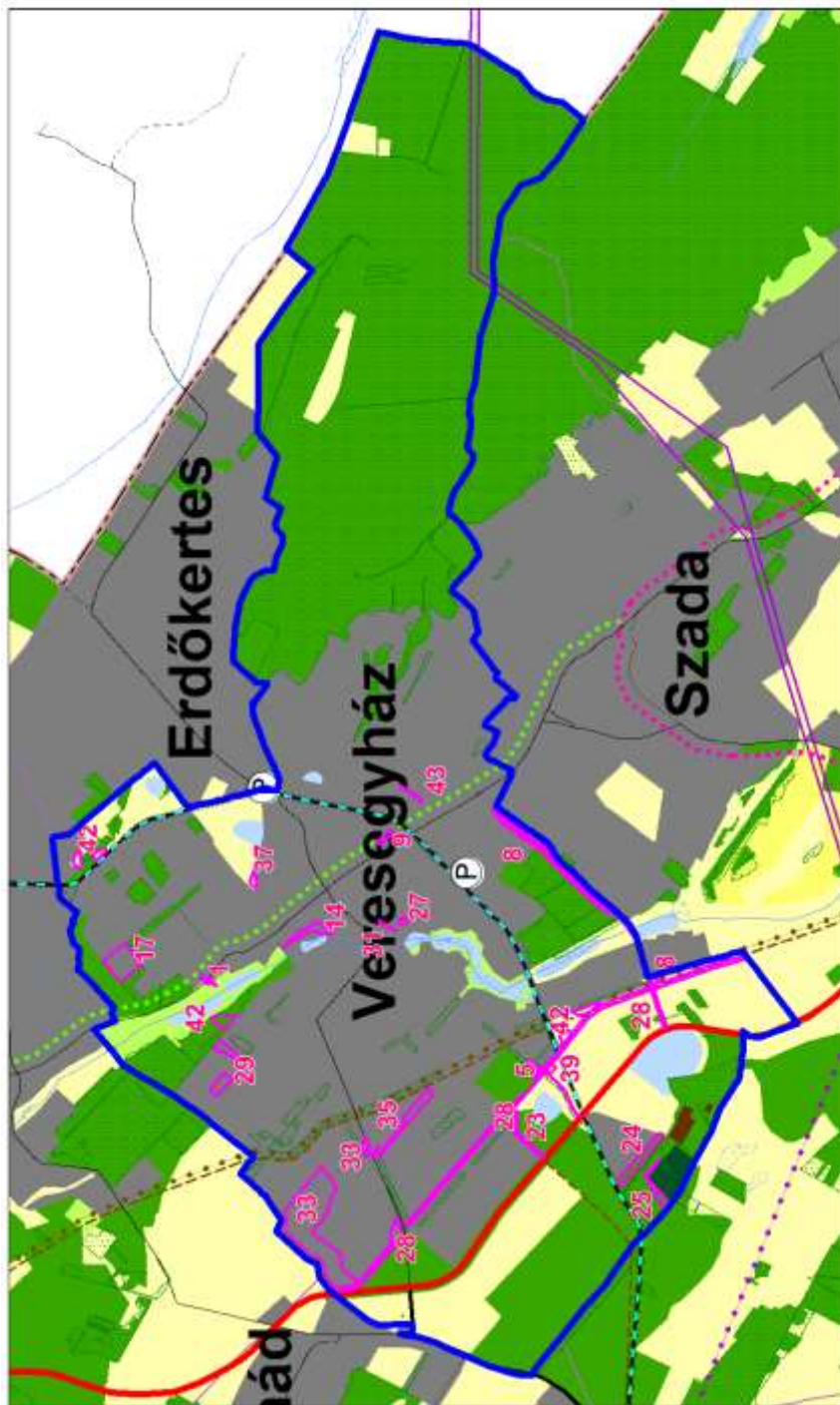
X = érintett

-- = nem vizsgálandó



Az átsorolási döntések térképi jelölése a BATrT egyes tervlapjain és a megfeleltetés ismertetése:

2.sz. melléklet (szerkezeti terv)



**A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó fejlesztési elképzelések területmérlege:**

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	Változó funkciójú területek összes nagysága (ha)	BAT-T térségi kategóriából elhasznált (ha)											
			Városias települési	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési		Magas zöldfelületi arányú települési	Erdőgazdálkodási		Mezőgazdasági		Építmények által igénybe vett	Vízgazdálkodási		A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye
				- zöldterület, illetve beépítésre nem szánt különleges sportolási célú terület, valamint temetőterület	- beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület.		- erdőterület, illetve természetközeli terület.	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	- mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület.	- bármely települési területfelhasználási egységgé.		- vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	- olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	
1	Út nyomvonal korrekció a tervezett körforgalomhoz.	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	A tervezett nagy íves közúti nyomvonal helyett jelentősen kisebb ívű megoldás.	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	A Szadai határnál lévő D-i elkerülő útszakasz Szada irányába történő elmozdítása.	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Kertvárosias lakóterületből különleges beépítésre szánt sportpálya terület.	0,5	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Különleges beépítésre szánt sport rekreációs területből intézményi terület; zöldterületből településközpont, intézményi és különleges beépítésre szánt sport rekreációs terület.	1,9	1,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Kertvárosias lakóterületből ipari gazdasági, különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs és erdőterület; zöldterületből ipari gazdasági és erdőterület.	5,1	5,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Közúti közlekedési területből erdő- és vízgazdálkodási terület.	0,9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Erdőterületből különleges beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület.	2,8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80
25	Erdőterületből különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs állatmenhely terület.	1,4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Kertvárosias lakóterületből településközpont terület.	0,3	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	A települést nyugatról tehermentesítő út új nyomvonala és korrekciók.	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Településközpont területből kertvárosias lakó és zöldterület.	5,0	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Közúti közlekedési területből településközpont terület.	0,1	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Különleges beépítésre szánt jelentős zöldfelület igénylő, településközpont, közúti közlekedési, zöld és erdőterületből kertvárosias lakó, településközpont, ipari gazdasági, különleges beépítésre szánt jelentős	22,9	22,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	zöldfelületet igénylő, közúti közlekedési, zöld és erdőterület.														
35	Különleges beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő és erdőterületből kertvárosias lakóterület.	2,6	2,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	Mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt sport rekreációs állattenhely terület.	0,4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
39	Zöldterületből ipari gazdasági terület.	0,3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	0,30
42	Mezőgazdasági területből erdőterület.	4,4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	0,00	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00
43	Lakóterületből közlekedési terület	0,0	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Összesen:</b>		<b>48,6</b>	<b>38,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>

**Az ún. BATrT szerinti közvetlen átsorolási területi korlátok és a tervi igénybevételek összevetése (a párhuzamos tervezésben folyó THV módosított adatai alapján):**

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett területnagyságok (ha)	A mostani TSZT módosításnál igénybe venni kívánt 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	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	0,00	legfeljebb:	12,3780
	- beépítésre nem szánt területté.	legálább:	28,8820	0,72	0,00	legálább:	28,1620
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legálább:	907,3835	0,00	2,40	legálább:	904,9835
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	160,1265	56,15	4,20	legfeljebb:	99,7765
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legálább:	361,6650	0,00	0,00	legálább:	361,6650
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	40,1850	27,66	3,60	legfeljebb:	8,9250
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legálább:	55,8695	0,00	0,00	legálább:	55,8695
	- olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb:	2,9405	2,00	0,00	legfeljebb:	0,9405
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:			25,5010	9,28	3,10	legfeljebb:	13,1210

A fenti adatok alapján tehát a területátsorolási mennyiségi korlátok teljesülnek!

**A tervben rögzített átsorolások:**

- a BATrT rajzolatával (2. sz. melléklet) nem ellentétesek;
- összes kiterjedésük a fenti táblázat szerint BATrT-ben rögzített átsorolási korlátokat nem érik el.

**A tervben rögzített egyéb, a városias települési térségen belüli módosítások:**

- tervezett területfelhasználásai jól illeszthetők a település meglévő szerkezetéhez;
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sértenek társadalmi érdeket;
- kapcsán a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás az átsorolásokat lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül;
- közül a 33 jelű módosítás egy részén kívül nincs olyan új beépítésre szánt területkijelölés, amely a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lenne és az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélyét be kellene szerezni (ezt az eljárást az önkormányzat e tervváltozat egyeztetésével párhuzamosan külön eljárásban folytatja le!);
- közül az új beépítésre szánt területként kijelölt lakóterületek, illetve vegyes területek a települési területhez kapcsolódnak;
- közül új beépítésre szánt területként olyan lakóterület, illetve vegyes terület kijelölésére nem került sor, mely az 5 hektárt meghaladta volna illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas lenne, így e területeknek a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért 5 km-t meghaladó távolságát sem kell vizsgálni;
- közül új beépítésre szánt területként lakóterület (azonosítók: 33 és 35 területük:  $1,6+0,7=2,3$  ha), és vegyes terület (azonosítók: 14, 31 és 33; területük:  $0,8+0,6+0,1+0,6+0,2=2,3$  ha) kijelölésére összesen  $2,3 + 2,3 = 4,6$  ha nagyságban kerül sor. Emiatt e területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (, azaz legalább 0,23 ha nagyságú), legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kellett kijelölni. Ezt a követelményt a 29 jelű módosítás 3,5 ha nagyságú új zöldterületi közkert kijelölése az előírtnál nagyobb mértékben és a megkívánt módon elégíti ki, így e vonatkozásban a megfelelés igazolt.

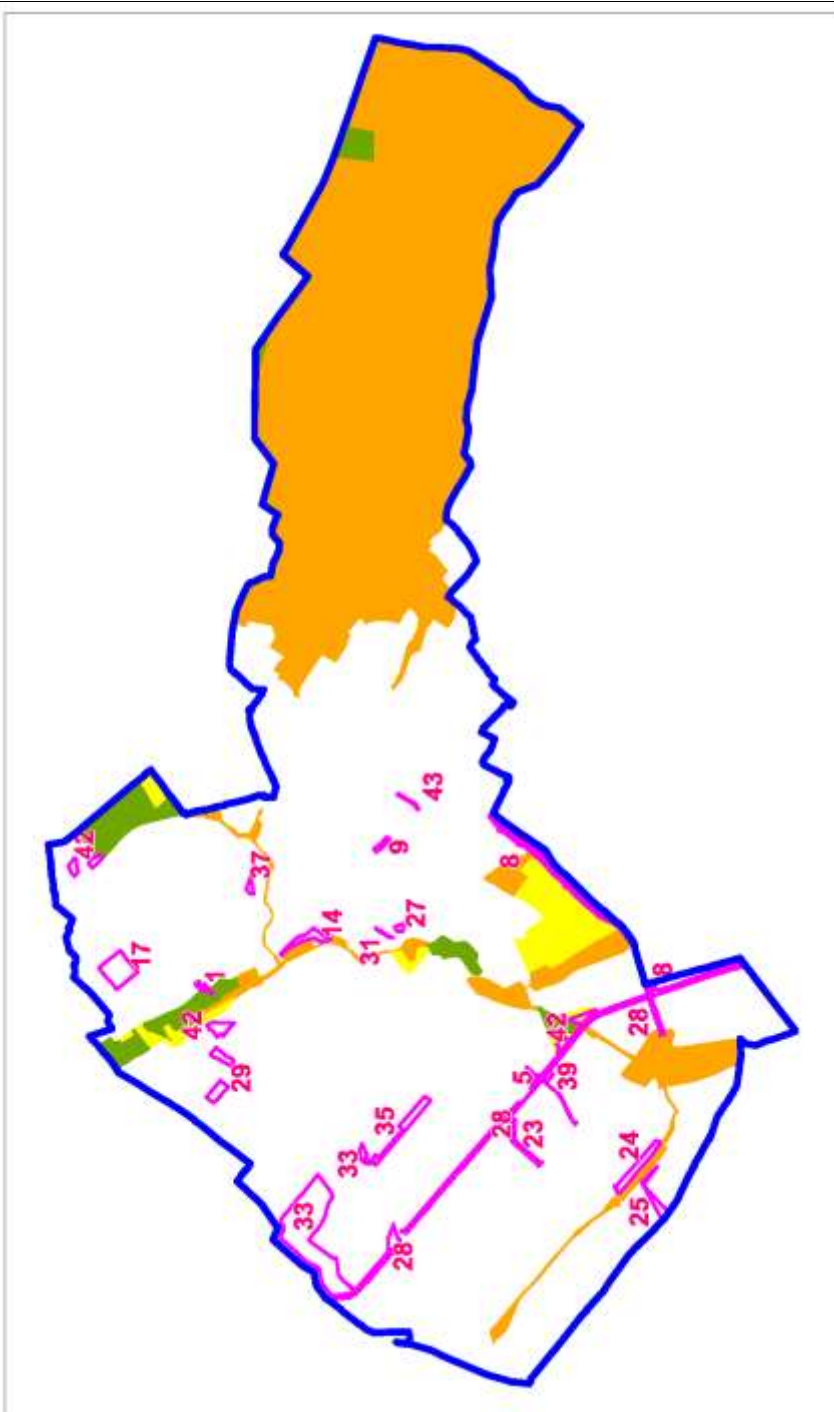
Mivel a BATrT az OTrT-vel való összhangba hozása nem történt meg, ezért a műszaki-infrastruktúra hálózatok igazolását az OTrT 31/B § a) pontja alapján az Országos Szerkezeti Tervben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell megoldani. Emiatt a kiemelt térségi tervvel való nyomvonalhossz igazolás külön nem szükséges, ez az OTrT igazolásnál már megtalálható.

**A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedésének érintetlensége a következők szerint igazolt:**

- Veresegyházon az erdőterületek az országos erdőállomány adattár (OEA) elsődleges rendeltetés szerinti besorolásnak megfelelően szétbontásra kerültek és ennek megfelelően kerültek kialakításra a településszerkezeti területfelhasználások és az övezeti besorolások. Döntő részben az OEA-ban elsődleges védelmi rendeltetésű erdők a TSZT-ben Ev besorolást kaptak, ezen felül néhány más OEA-ban lévő területet, valamint az OEA-ban nem nyilvántartott, de a hatályos TSZT-ben korábban tervezett erdőterületet is Ev-be soroltuk.
- A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek nagysága Veresegyházon jelenleg az erdőszeti nyilvántartás alapján 632,56 ha, az új TSZT-ben a védelmi erdők (Ev) kiterjedése tervezett állapotban 829,4 ha, ami a meglévő állapothoz képest növekedést jelent. Így e vonatkozásban igazolt a BATrT megfelelés.
- Természetközeli területet a hatályos TSZT nem tartalmazott, a tervi állapot sem tartalmaz, így e vonatkozásban is igazolt a megfelelés.

**3.1. sz. melléklet (magterület övezete), 3.2 sz. melléklet (ökológiai folyosó övezete),  
3.3. sz. melléklet (puffer terület övezete)**







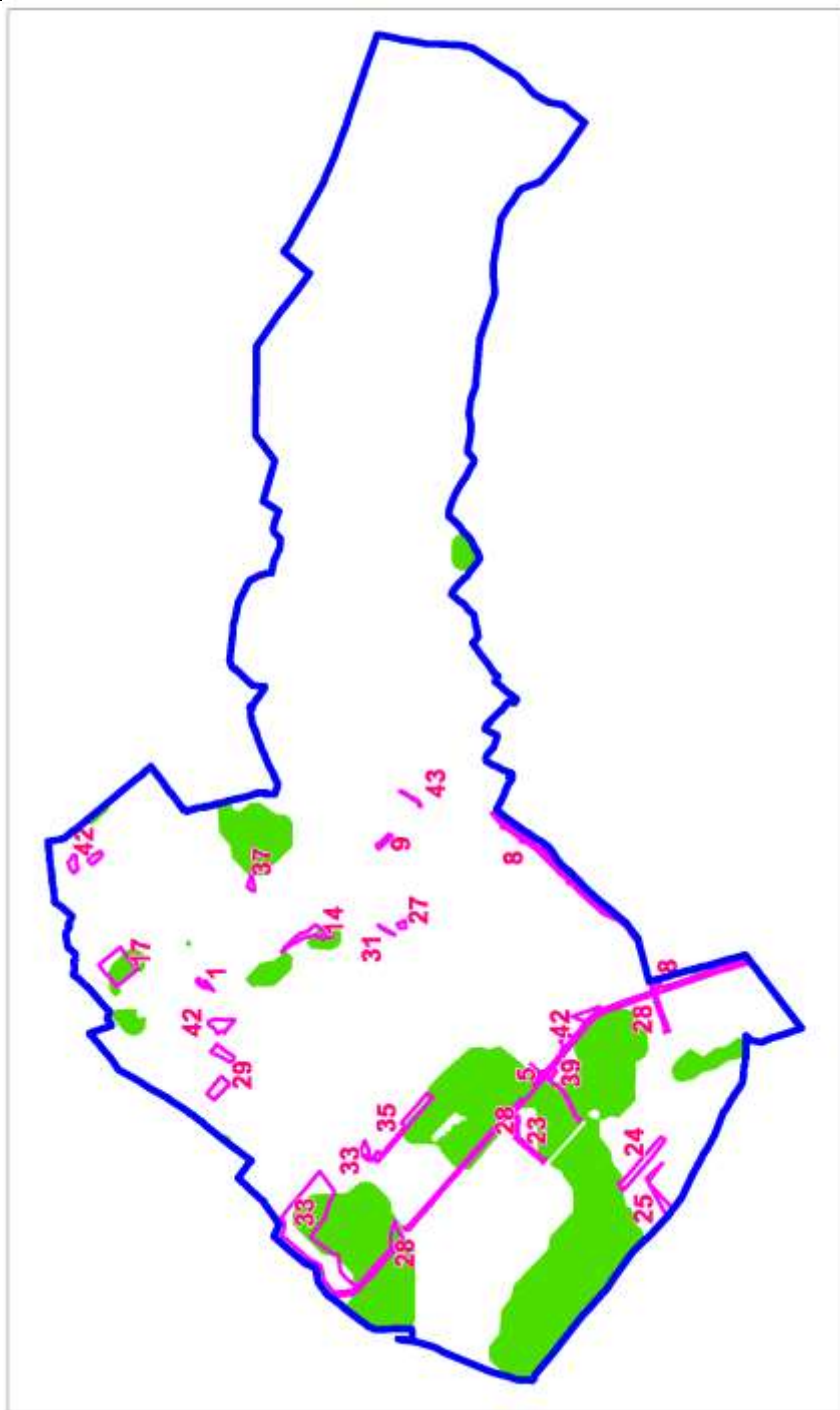
**Az 1, 8, 28 és 42 jelű - az ún. magterület övezetét érintő - átsorolások** során új beépítésre szánt terület kijelölése a tervben nem történik, így az előírt korlátozások nem érintik.

- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kerülnek majd elhelyezésre.
- A HÉSZ-ben szereplő előírásokkal érvényesülnek a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzésének követelményei.

**A 8 és 28 jelű - az ún. ökológiai folyosó övezetét érintő - átsorolások** új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazzák.

- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kerülnek majd elhelyezésre.

**A 8, és 42 jelű - az ún. puffer terület övezetét érintő - átsorolások** új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazzák, így e vonatkozásban további igazolás nem szükséges.

**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:**

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét a tervezés során ugyan figyelembe vettük. Mivel a TSZT számos korábban kijelölt tervezett erdőterületet jelöl, ezért új erdőterület kijelölés most nem történt, csak a valós állapothoz és az erdészeti nyilvántartáshoz van igazítva a módosított lehatárolás.

**A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és a BATrT közötti összhang érvényesül.**

### **3. PMTRT ÖSSZAHANG**

Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT) nem érinti a települést. Emiatt a településen a megoldások PMTrT-nek való megfelelőségét nem kell vizsgálni.



## M-5 MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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 esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolás alapján történik. A számítás során az alapértékeket alkalmazzuk, a differenciált számítás lehetőségével nem élünk.

Az aktivitásértékre hatással lévő, vagyis TSZT szintű változtatások azonosítószámát, területét és paramétereit az alábbi táblázat foglalja össze.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)			Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen			
Kisvárosias lakóterület	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,2	0,0
Kertvárosias lakóterület	626,8	621,0	10,1	631,1	4,3	2,7	11,6
Falusias lakóterület	22,6	22,5	0,0	22,5	-0,1	2,4	-0,2
Településközpont terület	121,5	90,2	6,9	97,1	-24,4	0,5	-12,2
Intézményi terület	0,0	28,1	0,7	28,8	28,8	0,5	14,4
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	49,6	49,2	0,9	50,1	0,5	0,4	0,2
Ipari gazdasági terület	130,5	127,7	4,6	132,3	1,8	0,4	0,7
Különleges, beépítésre szánt egészségügyi terület	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt sport-rekreációs terület	1,5	1,3	0,4	1,7	0,3	3,0	0,9
Különleges, beépítésre szánt sportpálya terület	4,4	4,4	0,5	4,9	0,5	3,0	1,4
Különleges, beépítésre szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	56,6	46,3	0,4	46,7	-9,9	3,0	-29,7
Különleges, beépítésre szánt temető terület	13,1	0,0	0,0	0,0	-13,1	3,0	-39,4
Különleges, beépítésre szánt állatmenhely terület	10,7	0,0	0,0	0,0	-10,7	3,0	-32,0
Különleges, beépítésre szánt gyógyászati állatfarm terület	5,3	5,3	0,0	5,3	0,0	3,0	0,0
Különleges, beépítésre szánt oktatási és rekreációs terület	15,9	15,9	2,8	18,7	2,8	3,0	8,5
Közúti közlekedési terület	153,0	145,7	12,4	158,1	5,1	0,6	3,1
Kötőpályás közlekedési terület	21,3	21,3	0,0	21,3	0,0	0,6	0,0
Zöldterület, közkert	114,0	40,9	1,5	42,4	-71,5	6,0	-429,3
Zöldterület, közpark	0,0	55,7	0,2	55,9	55,9	8,0	447,1
Védelmi erdőterület	1082,0	822,6	6,8	829,4	-252,7	9,0	-2274,1
Gazdasági erdőterület	0,0	210,9	0,0	210,9	210,9	9,0	1897,7
Közzétér erdőterület	0,0	41,5	2,2	43,8	43,8	9,0	393,8
Általános mezőgazdasági terület	344,0	335,1	1,0	336,2	-7,8	3,7	-29,0
Kertes mezőgazdasági terület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0
Vízgazdálkodási terület	71,1	69,9	0,0	69,9	-1,2	6,0	-7,0
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	7,9	7,9	0,3	8,2	0,3	6,0	1,9
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs állatmenhely terület	0,0	10,7	1,8	12,5	12,5	3,2	39,9
Különleges, beépítésre nem szánt temető terület	0,0	13,1	0,0	13,1	13,1	6,0	78,9



Különleges, beépítésre nem szánt jelentős zöldfelületet igénylő terület	0,0	0,0	11,0	11,0	11,0	6,0	65,9
<b>Összesen:</b>	<b>2856,2</b>	<b>2791,7</b>	<b>64,4</b>	<b>2856,2</b>	<b>0,0</b>		<b>112,8</b>

A módosítások egyenlege pozitív, így további kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.



**RAJZI MELLÉKLET:  
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP**

---