



Veresegyház Város Alpolgármestere

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel: 28 – 588-600; fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. 06.-i rendes / rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház Gksz övezetekre vonatkozó HÉSZ előírás módosítása

Készítette: 
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Látta: 
Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

Ellenjegyzte: 
Garai Tamás jegyző

Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Veresegyház Gksz övezetekre vonatkozó HÉSZ előírás módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház délkeleti részén a Szadai út két oldalán, Mester utca, Raktár utca, Hajó utca, valamint Bánki Donát utca, és Gödöllői utca által lehatárolt terület, melyen a város Gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató (Gksz) övezete helyezkedik el, a 77/2020. (V.29.) számú Polgármesteri határozattal kiemelt fejlesztési területté lett nyilvánítva.

Jelenleg a Gksz területekre vonatkozó, HÉSZ beépítési előírás, telkenként a legkisebb zöldfelületi arányt 30%-ban határozza meg. A legkisebb zöldfelületi arány, a beépített és a telken kialakított szilárd burkolat feletti részt jelenti, mely kötelezően növényzettel telepített.

A tapasztalat az, hogy különösen a kisebb telkeknél ez az előírás a beruházások megvalósításánál nehézséget okoz, mivel a gépjármű parkolásra és az áruforgalom számára nem, vagy csak nehezen biztosítható a szükséges terület.

Ezért célszerű lenne a jelenleg előírt 30% legkisebb zöldfelületi arányt 20% értékre csökkenteni. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) ezt megengedi.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetővé teszi, a Gksz övezetekre hatályos HÉSZ, a zöldfelületre vonatkozó előírásainak, a 314/2012. Korm. rendelet 42.§-ban leírt tárgyalásos eljárással történő módosítását.

Az eljárás körülbelül kettő - kettő és fél hónapot vesz igénybe és az egyeztetési dokumentáció elkészítése (a mellékelt tervezői árajánlat szerint) 390.000.- Ft + ÁFA költséget jelentene az önkormányzatnak.

A HÉSZ előírásainak módosítása indokolt és szükséges. Veresegyház város érdeke is azt kívánja, hogy az előírások módosítása megtörténjen és a terület hasznosítása és beépítése mihamarabb megvalósuljon. Új vállalkozások települnének a területre és növekedne a város adóbevétele.

Fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az eljárás lefolytatásának megindításáról.

Veresegyház, 2020. június 12.



Cserhádi Ferenc
alpolgármester

Melléklet: Szabályozási Terv kivonat
HÉSZ kivonat
OTÉK kivonat
Pestterv tervezési árajánlat



Határozati javaslat:

A Magyarország Kormánya által, a 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva, az alábbi döntést hozom:

1. Veresegyház Város Képviselő-testülete nevében hozzájárulok a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) rendelet Gksz-1 és Gksz-2 övezetre vonatkozó előírások módosítására irányuló eljárás megindításához.
2. Fenti törvény felhatalmazza a polgármestert, hogy a Pestterv Kft-vel a szerződést aláírja. A 390.000 Ft + áfa tervezési díj kifizetése az önkormányzat 2020. évi költségvetése Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatások előirányzat terhére történik.
3. Fenti törvény felhatalmazza a polgármestert, hogy a Településképi rendelet módosításához szükséges partnerségi szabályzat szerinti és a 314/2012. Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárást az állami főépítésszel lefolytassa.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

**Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2019. (III.05.) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról**

**60. Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari)
építési övezetek általános előírásai**

65.§

Az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

61. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

66.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
f) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,5
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

62. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

67.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3) Az oldalkert és hátsókerth legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az építési telekre meghatározandó			
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.		nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.	lakó	kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.		településközpont	2,4	80		10
8.	vegyes	intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.		kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.	gazdasági	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25
13.	üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
14.		hétvégi házas	0,2	20	<6,0	60
15.	különleges		2,0	40		40

Veresegyház Város Önkormányzatának
Építésügyi Csoportvezetője
Jovanović Dragutin Úr részére

2112 Veresegyház,
Fő út 35.

Tárgy: tervezési ajánlat

Tisztelt Jovanović Úr!

Hivatkozással 2020.05.27-i ajánlatkérésükre, megtisztelő megkeresésüket megköszönve, az alábbiakban megadjuk ajánlatunkat Veresegyház Város helyi építési szabályzata Gksz övezetre vonatkozó módosítására.

Az ajánlat tárgya: helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítás elkészítése a Gksz-1 jelű övezetre vonatkozóan ún. tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatásához.

A tervezési feladatok, valamint az elkészítendő tervdokumentáció szakmai tartalma:

A munka - a költségek csökkentése és a szállítási határidők lerövidítése érdekében - célirányos munkavégzéssel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően, a tervezési feladat adottságaihoz igazodó módon nagyfokú egyszerűsítéssel és a szakmailag indokolt lehető legkisebb tartalmi mélységű kidolgozással, csak városrendezési munkarészekkel készül el. A szóban egyeztetett konkrét tervezési feladat a Gksz-1 jelű övezetre jelenleg érvényes legkisebb zöldfelületi arány csökkentése az OTÉK-ban rögzített minimumértékre. A megoldás kizárólag a HÉSZ előírásainak szöveges -, rajzi módosítást nem igénylő - módosítása.

Adatszolgáltatási igény: A fenti tervezési feladatok elvégzéséhez szükséges kiinduló adatok egy részét költségcsökkentési és időmegtakarítási okokból alapvetően az Önkormányzattól, vagy a fejlesztőtől kérjük közvetlenül digitális formában.

Határidők és rész-szállítások ütemezése: A tervek elkészítésének és jóváhagyásának teljes összesített lehetséges legkisebb időigénye jogszabályi okokból átlagosan a szerződés aláírásától és az adatszolgáltatások teljesítésétől számított mintegy 3-4 hónap lehet.

Tervezési díj: 390.000,- Ft + 27% ÁFA

Egyéb információk:

- Az árajánlat díja tartalmazza:
 - = az ajánlatban szereplő tervek elkészítését,
 - = a jogszabályban előírt véleményezési eljárásokban való részvételt,

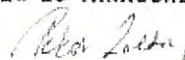
- = az egyes munkafázisok teljesítéséhez szükséges dokumentáció példányok elkészítésének díját.
- A tervezési ajánlatban foglaltak pénzügyi része legkésőbb 2020. július 31-ig történő szerződéskötés esetén érvényesek, ha a jogszabályi környezet időközben nem változik

A továbbiakkal kapcsolatban várjuk szíves visszajelzésüket. Bármely kérdésben a továbbiakban is készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2020. május 29.

Tisztelettel:

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.



Pekár Zoltán
vezető településrendező tervező