

Budapest, 2020. július




Projektszám: 1215

Veresegyház Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve Gksz övezetekre vonatkozó módosítását Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

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

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:


Pekár Zoltán
településrendezési vezető tervező

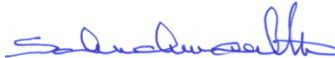
szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Megbízói konzultáció
és korrektúra

Jovanović Dragutin

szakképesítés: Okleveles településmérnök

Ügyvezető igazgató:


Schuchmann Péter

Budapest, 2020. július

**TARTALOMJEGYZÉK:**

| | |
|---|----|
| BEVEZETÉS | 3 |
| VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK | 4 |
| I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK | 4 |
| 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ | 4 |
| 1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata | 4 |
| 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata | 4 |
| 1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása | 4 |
| 1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések..... | 4 |
| 1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések | 4 |
| 1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata | 5 |
| 1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök | 5 |
| 1.5. Az épített környezet vizsgálata | 5 |
| II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK | 7 |
| 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE | 7 |
| 1.1. Településrendezési javaslatok..... | 7 |
| 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései | 8 |
| 1.2.1. A változások bemutatása | 8 |
| 1.2.1.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása | 8 |
| 1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása | 8 |
| 1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása | 8 |
| 2. A tervi megoldások magasabbrendű tervekkel való ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA | 8 |
| 3. Egyéb alátámasztó munkarészek | 8 |
| TERVIRATOK, MELLÉKLETEK..... | 9 |
| JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ | 13 |
| III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT | 13 |

Budapest, 2020. július



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresgyház Város helyi építési szabályzata módosítását a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2020 januárban kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A tervezési munka a szerződéskötést követően a szükséges adatbeszerzésekkel indult 2020 januárban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

Jelen tervezési feladat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. részben rögzítetteknek megfelelően helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításának az elkészítése. A terv elkészítésének kizárólagos célja az, hogy a Gksz-1 és Gksz-2 jelű övezetekben tervezett beruházások mielőbb megvalósulhassanak, az ezeket részben akadályozó helyi előírások megváltozzanak.

A HÉSZ módosítás a tervezési szerződés alapján csak az alábbi feladat elvégzésére terjed ki: A feladat a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatti indokoltság alapján a HÉSZ szöveges módosítása, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárásban való közreműködés. A módosítás kizárólag a Gksz-1 és Gksz-2 jelű övezetekre jelenleg érvényes legkisebb zöldfelületi arány értékének az OTEK-ban rögzített minimumértékre csökkentésére terjed ki. Az e feladatok elvégzése érdekében a hatályos HÉSZ vonatkozó részét módosítani kell, de a településszerkezeti tervet nem kell módosítani. A tervdokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bek. c) pontjában említett tárgyalásos eljárás lefolytatásához készül el a (6) bek. c) pont szerinti előfeltétel fennállása, azaz a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A tervdokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A.§ (3) bek alapján, a munka jellegének megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készül el, azaz a tervdokumentációban csak a hatályos tervi megoldásokat módosító és azt alátámasztó városrendezési munkarészek készülnek el, egyéb szakági munkarész nem készül.

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

| Munkafázis és részdokumentáció megnevezése | Elkészülés időpontja |
|---|----------------------|
| I. fázis: véleményezési dokumentáció | 2020. július |
| II. fázis: végső szakmai véleményezési dokumentáció | később készül el |
| III. fázis: önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció | később készül el |
| IV. fázis: véglegesített dokumentáció | később készül el |

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, 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. Ezzel összefüggésben kiemeljük, hogy a rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség alapján a mellékletek között csatolt önkormányzati főépítési nyilatkozattal összhangban csak a szükséges fejezetek csak a jelen tervmódosítás által megkövetelt mértékig készültek e, vagy kerültek korszerűsítésre, kiegészítésre. Ezzel összhangban több szükségtelen fejezet részben, vagy teljes egészében el is maradt.



VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT módosításával ezért az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTFK) településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT módosításával ezért a Pest megyei Területfejlesztési Konceptió településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Országos Területrendezési Tervről szóló része (továbbiakban: OTrT)
- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló része (továbbiakban: BATrT)

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT illetve az SZT módosításával, ezért nem kell vizsgálni sem az OTrT, sem a BATrT előírásait.

1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A tervezett HÉSZ módosítással összefüggésben Veresegyháznak jelenleg nincs hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződése.

1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

Az elvégzendő feladatot a 77/2020.(V.29.) és a munkaindító 94/2020.(VI.17.) polgármesteri határozat alapján később megkötött tervezési szerződésünkben rögzítettek határozták meg, melyet a bevezetésben már ismertettünk. Ennek lényege, hogy az érintett területeken tervezett beruházások megvalósításához a Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezet előírásait kis mértékben módosítani kell. Új övezet kialakítására, vagy az övezethatárok rajzi módosítására nincs szükség. Új beépítésre szánt övezet kijelölésre sem kerül sor. Kizárólag a meglévő Gksz-1 és Gksz-2 jelű övezeti paramétereinek részleges módosítása történik (zöldfelületi arányok csökkentése, oldal- és hátsókerti méretek egységesítése).



1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

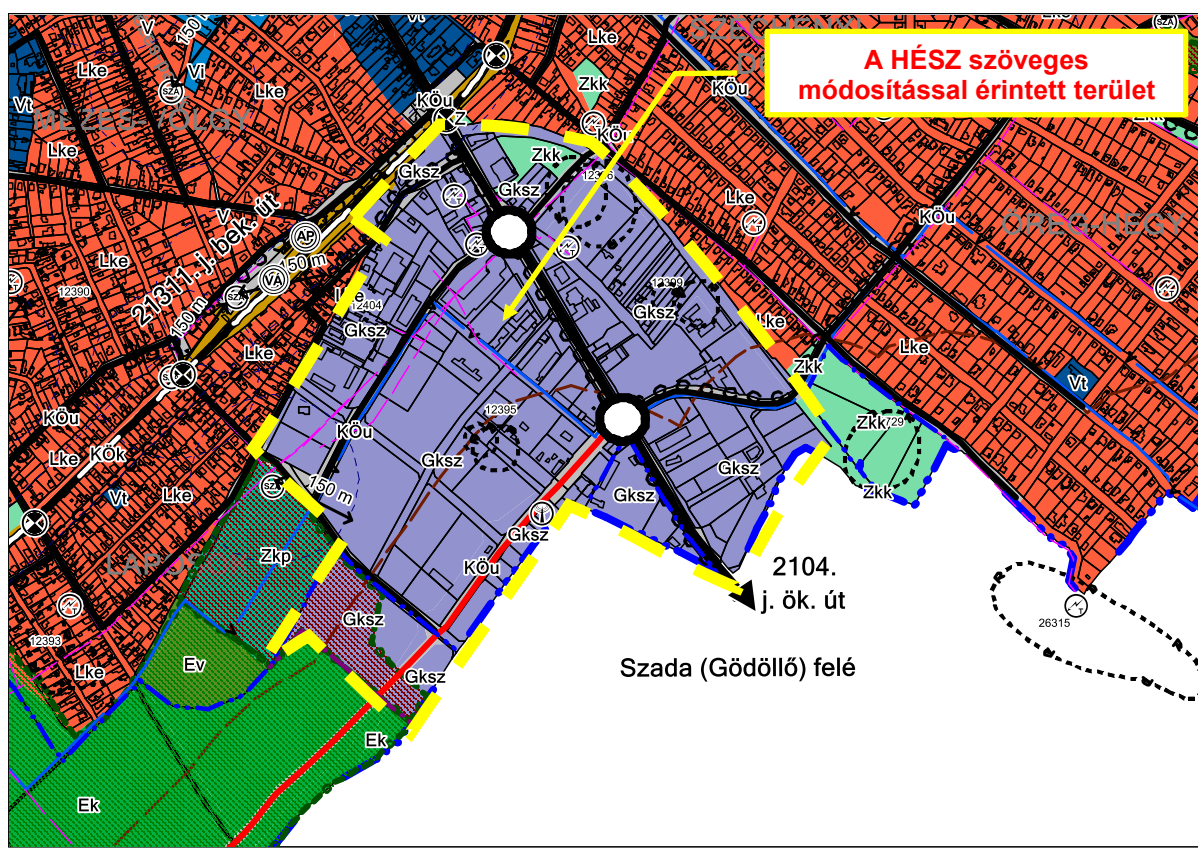
A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes közvetlen tervelőzményeket használtuk fel:

- A 200/2017. (XII. 20.) Kt.hat. Veresegyház Város Településképi Arculati kézikönyvről (továbbiakban: TAK).
- A 28/2017. (XII. 21.) Ök.r. Veresegyház Város Településképinek Védelméről (továbbiakban: TKR).
- A 18/2019. (III.04.) Kt.hat. Veresegyház Város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT).
- A 6/2019. (III.05.) Ök.r. Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról. (továbbiakban: HÉSZ és SZT).
- A 22/2019. (XI.21.) Ök.rendelettel módosított 6/2019. (III.05.) Ök.r. Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról.
- A/2020. (.....) Ök.rendelettel módosított 6/2019. (III.05.) Ök.r. Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról.

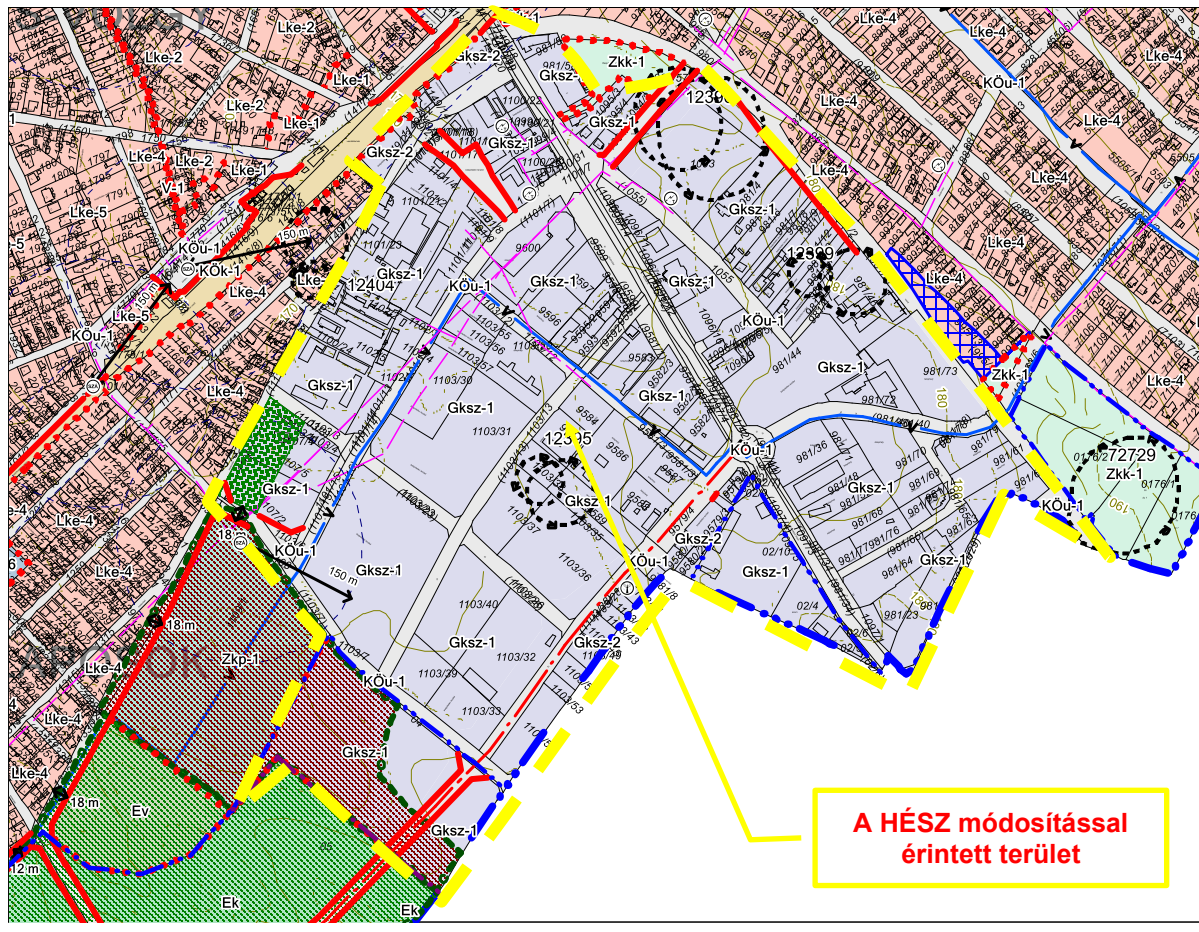
1.5. Az épített környezet vizsgálata

Az alábbiakban bemutatjuk a módosítással érintett területről készült kivonatokat, melyek bemutatják a terület jelenlegi jogi állapotát, elhelyezkedését, településszerkezeti tervi és övezeti besorolását.

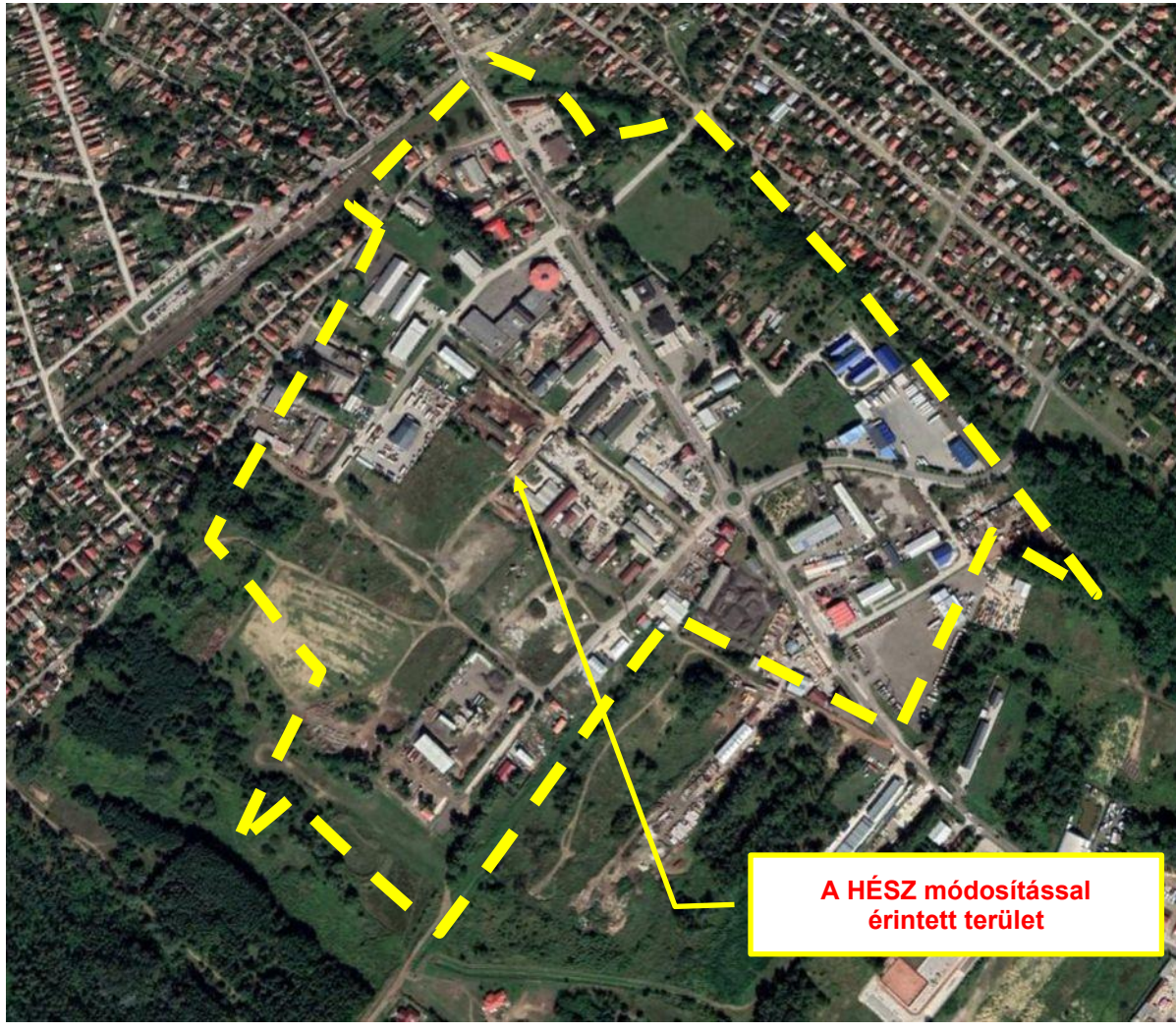
Kivonat a hatályos TSZT jelű tervlapból a módosítással érintett terület lehatárolásával



A HÉSZ szöveges módosítással érintett terület jelenlegi terület-felhasználási besorolása a hatályos településszerkezeti terv szerint Gksz. Ez a tervmódosítás miatt nem változik meg, tehát TSZT módosításra nincs szükség.

**Kivonat a hatályos SZT-1 jelű tervlappból a módosítással érintett terület lehatárolásával**

A HÉSZ szöveges módosítással érintett területek jelenlegi övezeti besorolása a hatályos szabályozási terv szerint Gksz-1 és Gksz-2. A tervmódosítás miatt övezeti besorolása, szabályozási vonal vagy egyéb rajzi szabályozási elem nem változik, csak a Gksz-1 és Gksz-2 övezetek egyes övezeti paraméterei változnak meg részlegesen a korábbi övezet paraméterekhez képest!

**Google légifotó (2019 év végi állapot) a módosítással érintett terület lehatárolásával**

A fenti kivonat bemutatja az érintett terület jelenlegi beépítését és a szomszédos területeken meglévő beépítést. A változtatással érintett ingatlanok állami, önkormányzati, magán és személyi tulajdonban vannak.

II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

A tervmódosítás során önkormányzati igényre csak a HÉSZ Gksz-1 és Gksz-2 övezetekre vonatkozó szövege változik minimálisan a későbbi ismertetésnek megfelelően.

Itt is ismét kiemeljük, hogy a hatályos TSZT rajzolata és leírása, továbbá az SZT rajzolata változatlan maradt, mert a módosítási igények miatt szükségtelen ezek korrekciója!



1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A változások bemutatása

1.2.1.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, a TSZT nem.

1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

A hatályos HÉSZ szövege minimálisan változott az önkormányzat által támogatott beruházások megvalósíthatóságának elősegítése érdekében. Ennek megfelelően a HÉSZ tervezett változtatása szövegesen kizárólag az alábbiakra terjed ki:

- A Gksz-1 jelű építési övezetnek a legkisebb zöldfelületi arányra vonatkozó korábbi 30%-os mértéke 20%-ra módosul.
- A Gksz-2 jelű építési övezetnek a legkisebb zöldfelületi arányra vonatkozó korábbi 30%-os mértéke 20%-ra módosul.
- A Gksz-1 jelű építési övezet előírásaink kiegészítése az oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokkal, mely a Gksz-2 jelű övezet előírásaival egyezően az oldalkert és hátsókert legkisebb értékére egységesen 3,0 m-t határoz meg.

Magyarázat: A HÉSZ vonatkozó előírásai miatt a jelenleg tervezett beruházások gazdaságosan nem valósíthatók meg, noha a város érdekében ezen beruházások megvalósítása fontos lenne. Emiatt a korábbi kööttségek lazítására van szükség a tervezett mértékben. Ezzel a korábban rögzített zöldfelületi mérték lecsökken, ugyanakkor a beépítettség mértékének változatlanlansága mellett a burkolt egyéb felületek (járdák, parkolók, rakodó. és manipulációs területek) nagysága növelhető, továbbá a Gksz-1 jelű övezetben a korábbiaknál szabadabb épületelhelyezés válik lehetővé.

1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, az SZT nem.

2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, a TSZT és az SZT nem. Emiatt a tervi megoldások összhangja változatlanul biztosított:

- az országos és megyei területfejlesztési koncepciókkal,
- az országos és térségi területrendezési tervekkel,
- a hatályos településfejlesztési koncepcióval és
- a hatályos településszerkezeti tervvel.

3. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, a TSZT és az SZT nem. E változtatások következtében a hatályos egyéb alátámasztó munkarészek érvényessége nem változik, így ezek elkészítése, módosítása nem szükséges.



TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- A tervezéssel érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánító 77/2020.(V.29.) polgármesteri határozat (1 oldal)
- A munkaindító 94/2020.(VI.17.) polgármesteri határozat (1 oldal)
- Főépítészeti nyilatkozat a dokumentáció tartalmáról (1 oldal)



77/2020. (V.29.) Polgármesteri határozat:

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:

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete nevében a város szabályozási tervében Gksz-1 és Gksz-2 övezetként jelölt, Gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

kmf.

Pásztor Béla sk.
polgármester

A határozat hiteles: Veresegyház, 2020. május 29.


Garai Tamás
jegyző





94/2020. (VI.17.) Polgármesteri határozat:

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 főépítéssel lefolytassa.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

kmf.

Pásztor Béla sk.
polgármester

A határozat hiteles: Veresegyház, 2020. június 17.


Garai Tamás
jegyző





Veresegyház Város Önkormányzata
Veresegyház Város Főépítésze

2112 Veresegyház, Fő út 35.

Tel: 28 – 588-601, 28 – 588-603, 28 – 588-604 Fax: 28 – 588-646

e-mail: titkarsag@veresegyhaz.hu

Ügyiratszám: 28364-4/2020.

Tárgy: Főépítési nyilatkozat
HÉSZ Gksz övezetekre
vonatkozó módosításához

Főépítési nyilatkozat

Veresegyház Város 2019-ben jóváhagyott és jelenleg is hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve friss, komplex dokumentációként készült el, jelenleg is aktuális megállapításokat tartalmaz.

Veresegyház Város helyi építési szabályzata Gksz övezetekre vonatkozó módosítása során, a megvalósítani tervezett módosítások csak e hatályos komplex dokumentáció kis részét, és azt is csak részlegesen, kizárólag a HÉSZ előírásait érintik. Ez okból, a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljeskörűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a HESZ Gksz övezetekre vonatkozó módosítás elkészítés során értelemszerűen, csak azokat a tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek.

Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Veresegyház, 2020. június 25.



Zsigmond László
Veresegyház város főépítésze



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) rendelete
a Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2019. (III.05.) rendelete módosításáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 9/B.§ (2) b) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében és 62.§ (6) 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazások alapján, 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)-(2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, területi és települési önkormányzatok, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1.pontjában, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletet:

1. §

A rendelet hatálya Veresegyház Város jelen rendeletmódosítással érintett területeire terjed ki.

2. §

- (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) rendeletének (továbbiakban ÖR.) 66. § (1) bekezdés h) pontja helyébe a következő új h) pont lép:
- „h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 20”
- (2) Az ÖR. 66. § kiegészül a következő új (3) bekezdéssel:
- „(3) Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.”
- (3) Az ÖR. 67. § (1) bekezdés i) pontja helyébe a következő új i) pont lép:
- „i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 20”

Záró rendelkezések

3. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlap a kihirdetést követő napján lép hatályba.
(2) E rendelet kihirdetéséről az SZMSZ-ben meghatározott módon a jegyző köteles gondoskodni.

Kelt: Veresegyház, 2020.

Pásztor Béla
polgármester

Garai Tamás
jegyző

Záradék:

E rendelet 2020.-én került kihirdetésre

Veresegyház, 2020.

Garai Tamás
jegyző