

**VERESEGYHÁZ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA**

I FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2019. szeptember



Projektszám: 1186

Veresgyház Város helyi építési szabályzata módosítását Veresgyház 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

településtervezési vezető tervező

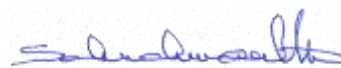
szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

**Megbízói konzultáció
és korrektúra**

Jovanović Dragutin

szakképesítés: Okleveles településmérnök

Ügyvezető igazgató:



Schuchmann Péter

Budapest, 2019. szeptember

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	3
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	5
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	5
1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	5
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	5
1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	5
1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	5
1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések	5
1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	5
1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	5
1.5. Az épített környezet vizsgálata	6
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	9
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	9
1.1. Településrendezési javaslatok.....	9
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	10
1.2.1. A változások bemutatása	10
1.2.1.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása.....	10
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása	10
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása	10
2. A tervi megoldások magasabbrendű tervekkel való ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	10
3. Egyéb alátámasztó munkarészek	10
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK.....	11
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	14
III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	14

Budapest, 2019. szeptember



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresgyház Város helyi építési szabályzata módosítását a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2019 augusztusban kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A tervezési munka a szerződéskötést követően a szükséges adatbeszerzésekkel indult 2019 augusztusban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

Jelen tervezési feladat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. részben rögzítetteknek megfelelően a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításának elkészítése. A terv elkészítésének kizárólagos célja az, hogy Veresgyház Város HÉSZ és SZT alapján a tervezett Misszó Egészségügyi központ bővítése megvalósuljon

Veresgyház Város területén működő Misszió Egészségügyi Központ kistérségi járó beteg ellátást biztosítja több település számára. A szakszerűbb és gyorsabb ellátás érdekében, az „Egészséges Budapest Program” keretében megvalósulna a Misszió Egészségügyi Központ korszerűsítése és bővítése. A bővítés tartalmazza egy egynapos sebészeti blokk megépítését mely a mostani Misszió Egészségügyi Központ és a háziorvosi rendelőket és gyógyszertárat tartalmazó Praxis ház közé kerülne. A tervezett beruházással egy olyan zárt sorú beépítés jönne létre mely a mostani hatályos, a területre vonatkozó – szabadon álló - beépítési módnak nem felel meg. A tervezett zárt sorú beépítés és kapcsolat kialakítása, viszont orvos-szakmai szempontok szerint indokolt.

A Praxis ház későbbiekben történő bővítése érdekében fontos egy telekalakítás keretén belül a hozzá tartozó telek megnagyobbítása. A tervezett új telekméret miatt pedig szükség van a jelenleg meghatározott legkisebb telekméretre vonatkozó előírás módosítására.

A HÉSZ és SZT a tervezési szerződés alapján csak az alábbi feladat elvégzésére terjed ki: a KEÜ-1 jelű övezetben a beépítési mód zárt sorúvá változtatására és a legkisebb telekterület csökkentésére terjed ki. Az e feladatok elvégzése érdekében a hatályos HÉSZ vonatkozó részét módosítani kell, de a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervlapot 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. a) pontja szerinti előfeltétel fennállása (a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása) miatt. A tervdokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, a munka jellegének megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készül el. A tervdokumentációban csak a hatályos tervi megoldásokat módosító és azt alátámasztó városrendezési munkarészek készülnek el, egyéb szakági munkarész nem készül.

A fentiekben hivatkozott kiemelt beruházás pontos jogi alapja: Az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 51.pontja szerinti beruházás: Misszió Egészségügyi Központ (Veresgyház):

- egynapos sebészet és rehabilitációs nappali ellátás korszerűsítése új épületrész felépítésével,
- épületgépészeti felújítás.

A beruházással érintett konkrét ingatlan: Veresgyház belterület 8832/104 belterület 8832/104/A

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

Munkafázis és részdokumentáció megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: véleményezési dokumentáció	2019. szeptember
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 termódosítás 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 és SZT módosításával ezért az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTFK) településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások jellege nem jár együtt a TSZT és SZT módosításával ezért a Pest megyei Területfejlesztési Koncepció 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 és 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 Veresgyháznak jelenleg nincs hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződése.

1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

Az elvégzendő feladatot a 155/2019. (VIII. 08.) számú Képviselő-testületi határozat alapján megkötött tervezési szerződésünkben rögzítettek határozták meg, melyet a bevezetésben már ismertettünk. Ennek lényege, hogy a tervezett Misszió Egészségügyi Központ épületének bővítéséhez az érintett területre vonatkozó KEü-1 jelű építési övezet előírásait módosítani kell, úgy, hogy a beépítésre vonatkozó paraméterei a beruházás megvalósításához megfelelőek legyenek. Új övezet kialakítására, vagy az övezethatárok rajzi módosítására nincs szükség. Új beépítésre szánt övezet kijelölésre sem kerül sor. Kizárólag a meglévő KEü-1 övezeti besorolás beépítési paraméterek módosítása történik.

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 településszerkezeti terv: a 18/2019. (III.04.) számú határozat.
- A helyi építési szabályzat: a 6/2019. (III.05.) számú rendelet.



- A településképi arculati kézikönyv: a 200/2017. (XII. 20.) számú határozat.
- A településképi védelmi rendelet: a 28/2017. (XII. 21.) számú rendelet.

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.

TAKARNET helyszínrajzi kivonat a fejlesztéssel érintett területről

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

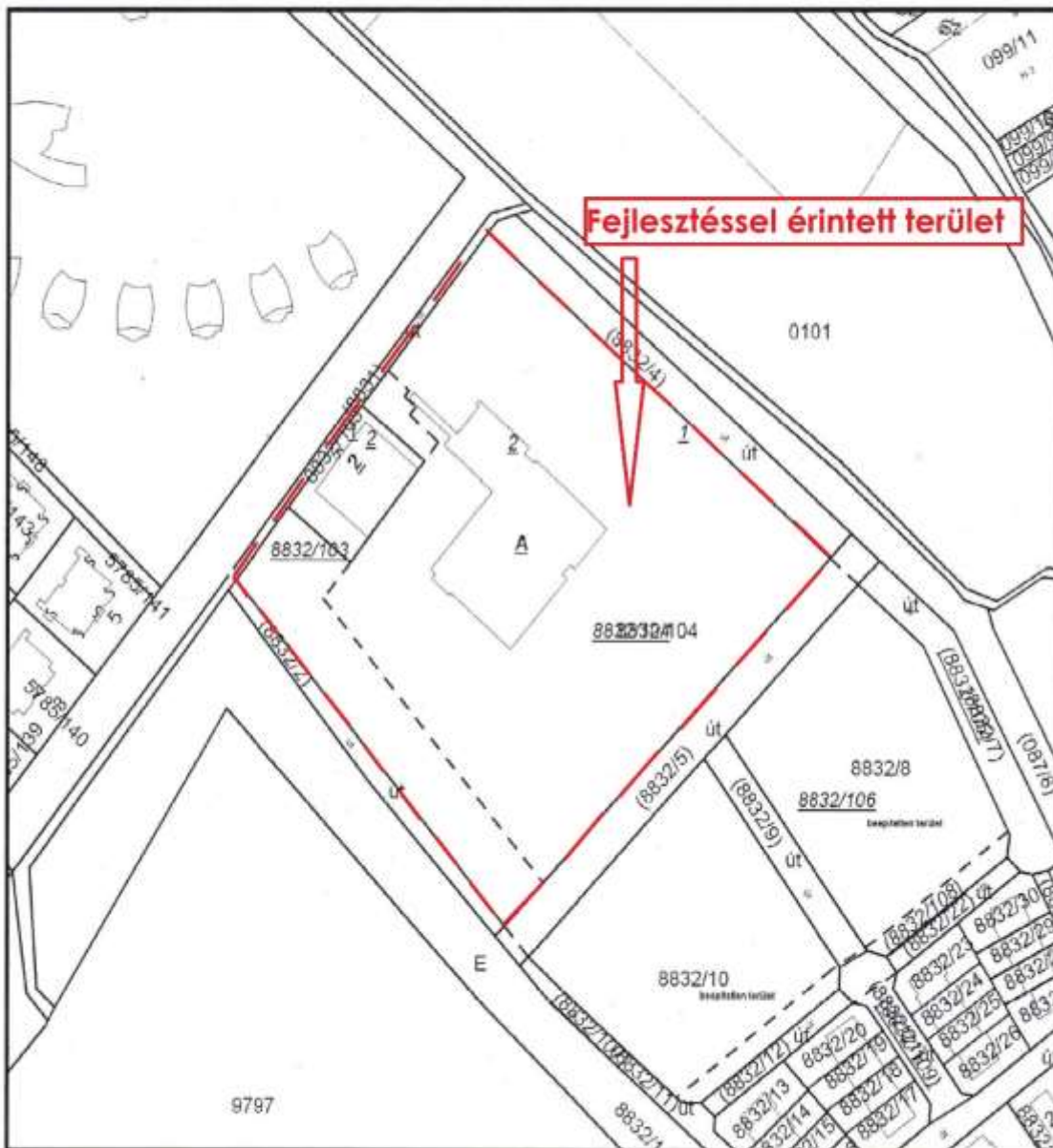
2019.08.14 08:11:41

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 8832/104

Megrendelés szám: 7/4265/2019

Méretarány: 1 : 2000

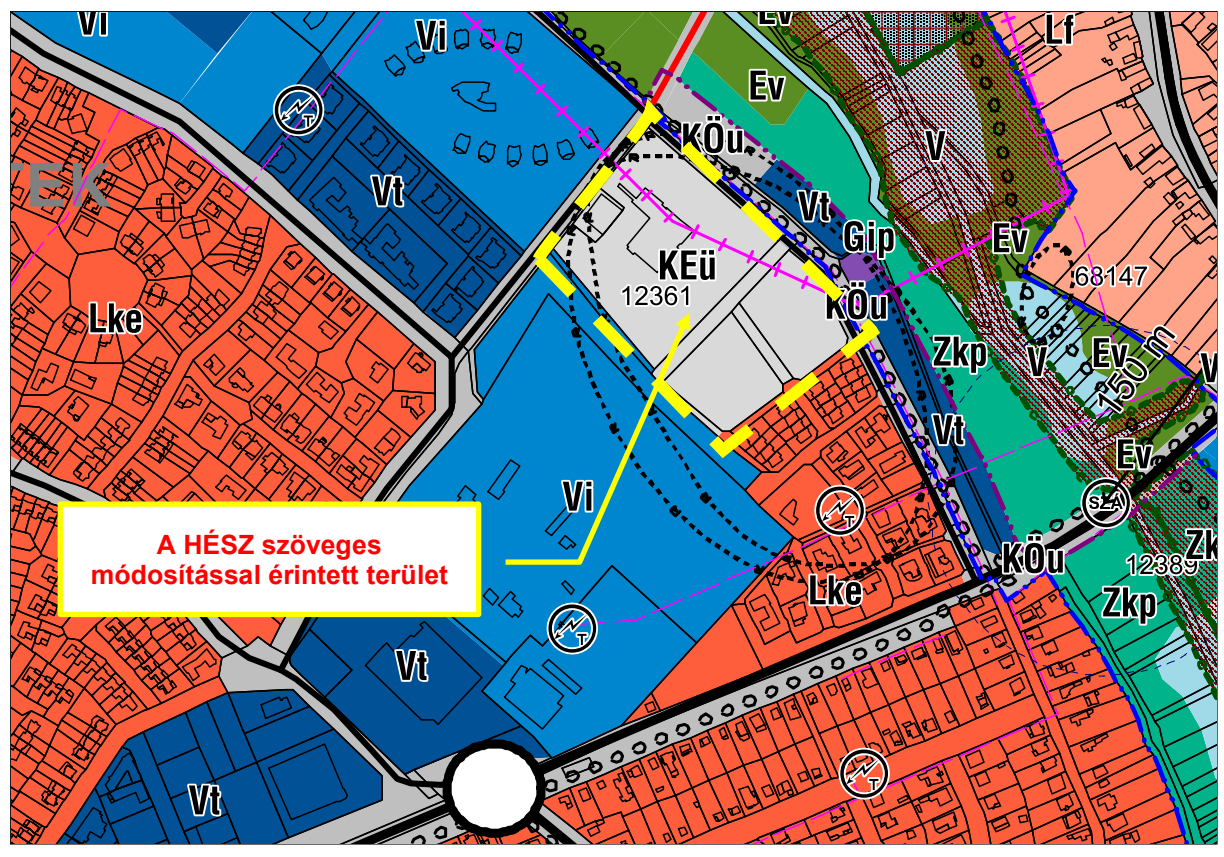
Térrajzsám: 41633640002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



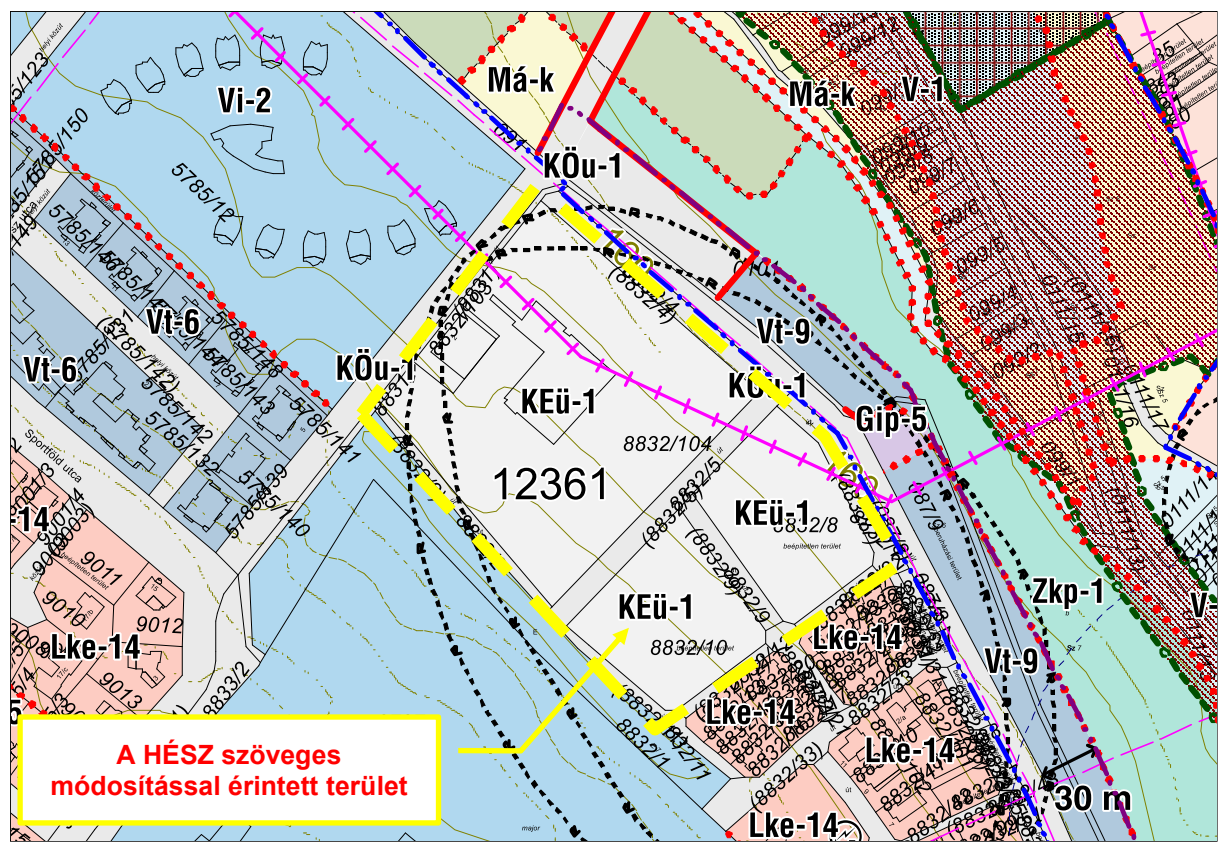
Kivonat a hatályos TSZT jelű tervlapból a módosítással érintett terület lehatárolásával



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



Kivonat a hatályos SZT-1 jelű tervlapból a módosítással érintett terület lehatárolásával



A HÉSZ szöveges módosítással érintett területek jelenlegi övezeti besorolása a hatályos szabályozási terv szerint KEü-1. A tervmódosítás miatt csak a KEü-1 övezeti besorolású ingatlanok egyes övezeti paraméterei változnak meg!



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 hatályos TSZT rajzolata és leírása nem változott.

1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

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

A KEÜ-1 jelű építési övezetben csak a beépítési módra és a telekalakításra vonatkozó előírások változnak. Ezek az alábbiak:

- Az új beépítési mód a jelenlegi előírások szerint szabadon álló. Ez változik meg zártosorú beépítési módra.
- A tervjavaslat szerint a telekalakításra vonatkozó előírások úgy változnak, hogy a kialakítható építési telek legkisebb területének 5000 m²-es értéke 2500 m²-re, a legkisebb telekszélességi értéke 50-ről 18 méterre, a legkisebb telekmélyiségi érték 60-ról 22 méterre csökken.

1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

A hatályos SZT három közül egyik szelvényének a rajzolata sem változott meg!

2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege került megváltoztatásra, de területfelhasználás változásra és az SZT rajzolati módosításra nem került sor. E változtatások következtében a hatályos településszerkezeti tervlap és az SZT változatlanok maradtak. 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, de területfelhasználás változásra, vagy SZT rajzolati módosításra nem került sor. E változtatások következtében a hatályos egyéb alátámasztó munkarészek érvényessége nem változik, így ezek elkészítése, módosítása nem szükséges.



TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- A munkaindító 157/2018.(VI.28.) KT. határozat (1 oldal)
- Főépítési nyilatkozat a dokumentáció tartalmáról (1 oldal)



K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. augusztus 8-án megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

155/2019.(VIII.08.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 05.) számú rendelet KEÜ-1 övezetre vonatkozó előírások módosítására irányuló eljárás megindításához.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Helyi Építési Szabályzat rendelet módosításához szükséges partnerségi szabályzat szerinti és a 314/2012. Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárást az állami főépítéssel lefolytassa.
3. A Képviselő-testület az egyeztetési dokumentáció elkészítésének 317 500 Ft-os költségét az Önkormányzat 2019. évi általános költségvetési tartalék előirányzata terhére biztosítja.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

kmf.

Garai Tamás sk.
jegyző

Pásztor Béla sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2019. augusztus 8.


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: 20519-2/2019.

Tárgy: Főépítési nyilatkozat
HÉSZ 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 módosítása során, a megvalósítani tervezett módosítások csak e hatályos komplex dokumentáció kisebb részét, és azt is csak részlegesen érintik. Ez okból, a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljeskörűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a HÉSZ 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, 2019. augusztus 14.


Zsigmond László
Veresegyház város főépítésze



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2019. (.....) önkormányzati rendelete
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, érdekképviselői, 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 a következőt rendeli el:

1.§ Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 76.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési övezet paramétereit:

a) Beépítési mód:	<i>Szabadonálló Zártsorú</i>
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000 2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50 18
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	60 22
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

2.§ Ez a rendelet az elfogadását követő 15. napon / 2019. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Kelt: Veresegyház, 2019.

Pásztor Béla
polgármester

Garai Tamás
jegyző

Záradék: A rendelet a Veresegyház Város Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2019.....-án kihirdetésre került

Garai Tamás
jegyző