



Veresegyház Város Polgármestere

2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. november 20 -i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Misszió területét érintő KEü-1 övezetre vonatkozó HÉSZ
módosításának elfogadása

Készítette: 
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Ellenjegyzi: 
Garai Tamás jegyző

Látta: 
Csernati Ferenc alpolgármester

Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Misszió területét érintő KEü-1 övezetre vonatkozó HÉSZ módosításának elfogadása.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019 augusztus 8. napján döntött a Misszió területét szabályozó HÉSZ, KEü-1 jelű övezetre vonatkozó előírások módosításáról. A KEü-1 övezetre vonatkozóan a szabadon álló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési módra változik.

A módosítás véleményezési dokumentáció egyeztetése a 314/2012. kormányrendeletnek és a Veresegyház Város Önkormányzatának a település fejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés általános szabályairól szóló szabályzatának megfelelően megtörtént.

Ezt követően a dokumentációt egyeztető tárgyalás megtartása és végső szakmai vélemény kiadása érdekében az állami főépítésznek megküldtük. Az egyeztető tárgyalás megtartására 2019. október 16. napján került sor.

Az állami főépítész a végső szakmai véleményét kiadta - melyben hivatkozva arra, hogy csak a Misszió telke érintett nemzetgazdasági szempontból fontos beruházással - a HÉSZ módosítását csak a Misszió 8832/104 helyrajzi számú ingatlanra korlátozta. Ugyanakkor felhívja az Önkormányzat figyelmét, hogy (időközben hatályba lépett) OTÉK módosítás lehetővé teszi azt, hogy amennyiben az önkormányzat képviselő testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a teljes KEü-1 övezetet lehetőség van egy új tárgyalásos eljárás lefolytatására.

Annak érdekében, hogy a Misszió bővítése minél előbb megvalósulhasson a dokumentáció javítása és a HÉSZ rendelet módosítása, most csak a 8832/104 helyrajzi számú ingatlanra készült el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosításról dönteni szíveskedjen.

Veresegyház, 2019. november 14.


Pásztor Béla
polgármester

Mellékletek:

- Elfogadásra előkészített dokumentáció
- Módosított szabályozási terv
- Állami főépítész végső szakmai véleménye

Rendeletalkotási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-Testülete megalkotja a .../2019. (.....) számú rendeletét a Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) rendelete módosítására.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) rendelet
módosításáról szóló/2019. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A Településrendezési Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása meghatározó a település arculata, az épített környezet alakulása vonatkozásában, mivel a magasabb szintű jogszabályban rögzített szabályozás és a lakossági igények alapján hosszabb távra meghatározza a településfejlesztés irányvonalát.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosításának gazdasági, költségvetési hatásai jelentéktelenek.

3. Környezeti hatások, egészségügyi következmények

Korszerű, a jogszabályoknak és a helyi, lakossági igényeknek megfelelő terület felhasználás és kialakítás érdekében van szükség a rendelet módosítására.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A helyi szabályozásnak meg kell felelnie a központi szabályozásnak, azzal ellentétes szabályt nem tartalmazhat.

6. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet módosításával a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

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

(tervezet)

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 a következőképpen módosítja a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) rendeletét:

1. §

A rendelet 1.§ (4) bekezdésének helyébe a következő bekezdés lép:

„(4) A HÉSZ melléklete az RM-1 számú melléklet: Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT; összesen 3 szelvény; szelvéyszámok: SZT/1-1m, SZT/2, SZT/3).”

2. §

Az 6/2019 (III.05.) rendelet kiegészül az alábbi új 70/A résszel, 76./A §-sal:

„70/A. A KEü-1/a jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet

76/A.§

„(1) Az építési övezet paraméterei:

a)	Beépítési mód:	Zártsorú
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
d)	A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	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)	Egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) épület létesíthető, és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.	
(3)	A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.”	

Záró rendelkezések

3.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervlap a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet kihirdetéséről az SZMSZ-ben meghatározott módon a jegyző köteles gondoskodni.

Veresegyház, 2019. november 14.

Pásztor Béla
polgármester

Garai Tamás
jegyző



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

krato...
ve...
K...
H...

Ügyiratszám: PE/AF/00234-15/2019

Tárgy: Veresegyház településrendezési eszközeinek
módosítása **tárgyalásos eljárás keretében**
kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: 20519-6/2019

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pásztor Béla polgármester részére
Veresegyház Város Önkormányzata

2765 VERESEGYHÁZ
Fő út 35.

VERESEGYHÁZI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2019 OKT 28
Szám: 20519-9
Melléklet: 15

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Veresegyház módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Jelen eljárás keretében a módosítás kizárólag a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással tett 8832/104 tekintetében fogadható el. Ennek megfelelően kérjük az elfogadásra beterjesztett anyag módosítását.
- A tárgyalásos eljárás előfeltételeinek megteremtése után a 8832/8, 8832/10, 8832/103 ingatlanokra vonatkozóan új eljárás kezdeményezhető.
- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint

-
- irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
 - Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradai Tibor
állami főépítész



VERESEGYHÁZ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA
III FÁZIS: ELFOGADÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ




Budapest, 2019. november



Projektszám: 1186

Veresegyház Város helyi építési szabályzata 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, 2019. november

**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	8
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	8
1.1. Településrendezési javaslatok	8
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	9
1.2.1. A változások bemutatása	9
1.2.1.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása	9
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása	9
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása	9
1.2.2. A tervi megoldások magasabbrendű tervekkel való ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	9
3. Egyéb alátámasztó munkarészek	9
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK	10
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	13
III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	13

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyandó munkarész-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT/1-1m	Szabályozási terv 1. módosítása	m=1:4.000

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 nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2019. november



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Veresegyház 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) és szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosításának elkészítése. A terv elkészítésének kizárólagos célja az, hogy Veresegyház Város HÉSZ és SZT alapján a tervezett Misszó Egészségügyi központ bővítése megvalósuljon

Veresegyház 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 gyógyszerterát tartalmazó Praxis ház közé kerülne. A tervezett beruházással egy olyan zártosrú beépítés jönne létre mely a mostani hatályos, a területre vonatkozó – szabadon álló - beépítési módnak nem felel meg. A tervezett zártosrú 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 zártosrúvá változtatására és a legkisebb telekterület csökkentésére terjed ki. Az e feladatok elvégzése érdekében a hatályos HÉSZ vonatkozó részét és egy helyen a szabályozási tervlapot 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. 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 ügy nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 51.pontja szerinti beruházás: Misszió Egészségügyi Központ (Veresegyház):

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

A beruházással érintett konkrét ingatlan: Veresegyház belterület 8832/104 és 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	2019. október
III. fázis: önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció	2019. november
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. HELYZETFELTÁRÓ 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 módosításával, illetve az SZT módosítása is lényegében csak az érintett területen belüli övezeti paraméterkorrekció miatt volt szükséges, 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 155/2019. (VIII. 08.) számú Képviselő-testületi határozat alapján megkötött tervezési szerződésünkben rögzítették 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 és szükség szerint az SZT ezzel összefüggésben való 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 KARCSI RAJZJAVÍTÁS!

Csődőlői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Csődőlő Ady Endre sétány 60. Pf. 390

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

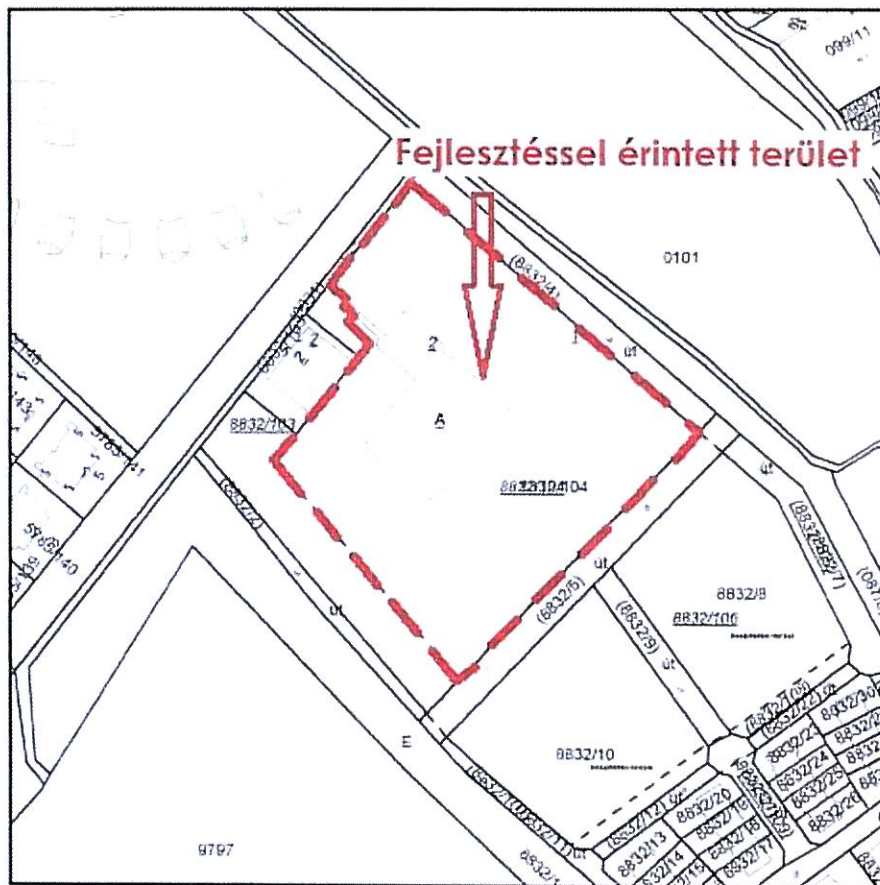
2019.08.14.08.11.41

Helyrajz szám: VERESEGYHÁZ belterület 8832/104

Megrendelés szám: 74265/2019

Méretarány: 1 : 2000

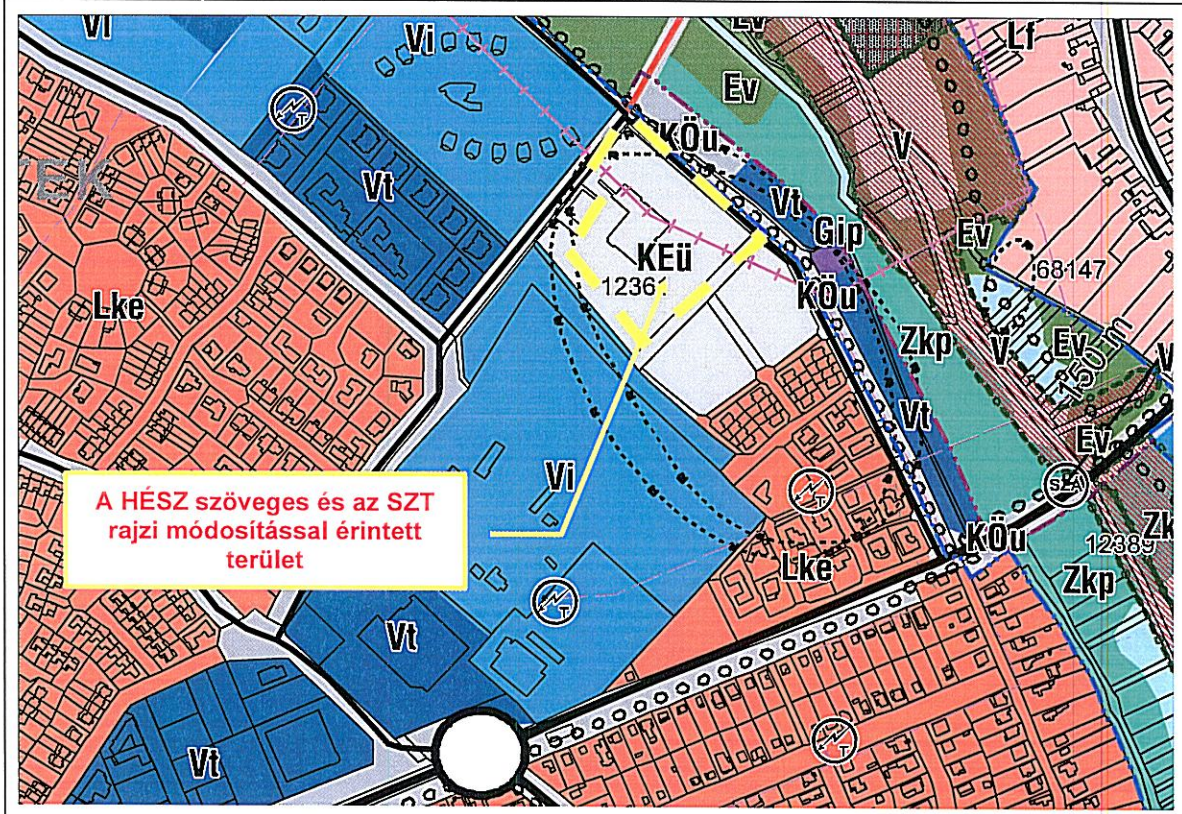
Térképzsám: 41633640002019



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



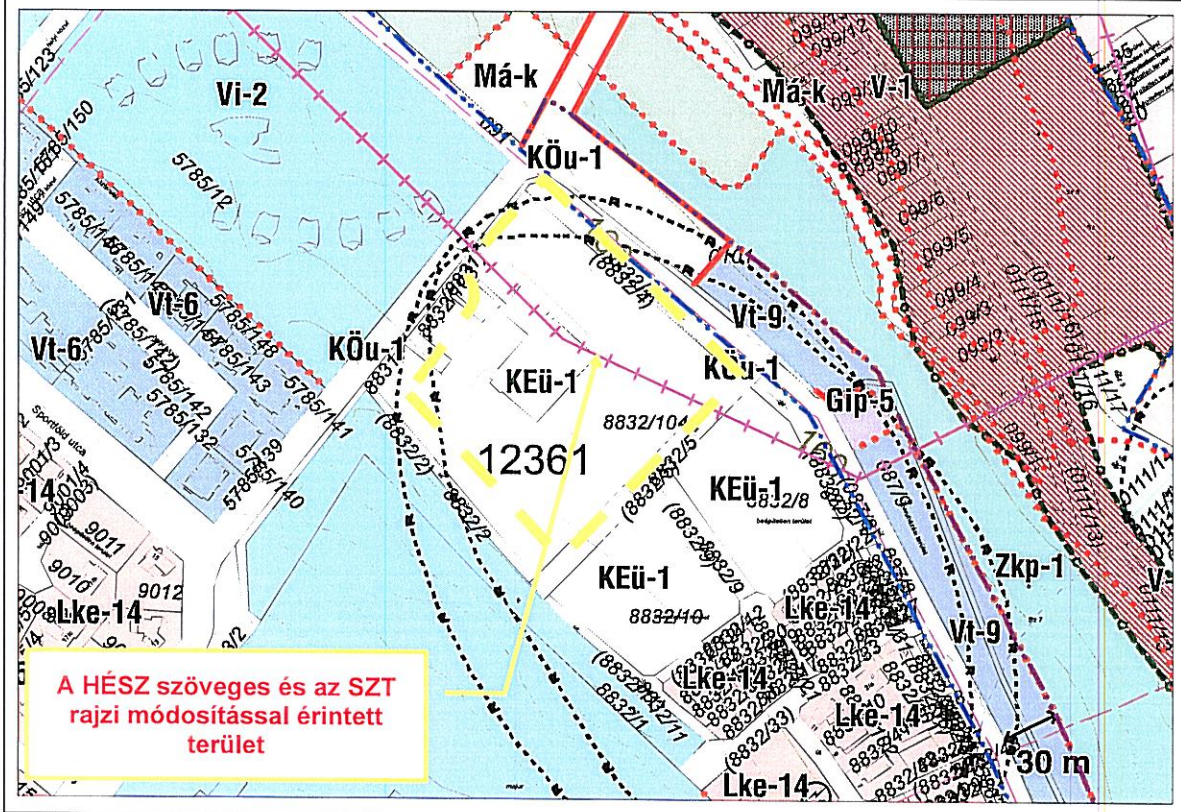
Kivonat a hatályos TSZT jelű tervlapból a módosítással érintett terület lehatárolásával



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 besorolása KEü-1/a-ra változik, melynek egyes övezeti paraméterei változnak meg a korábbi KEü-1 jelű övezet paramétereihez képest!



övezet kialakításával, és az SZT rajzolata is csak ennek a változásnak a lekötése érdekében (csak a változó határvonalú 8832/104 helyrajzi számú ingatlan területére kiterjedően) változik.

Itt is ismét kiemeljük, hogy a hatályos településszerkezeti terv rajzolata és leírása 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.. 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 övezet mellett létrehozuk az új KEü-1/a jelű építési övezetet, melyben a KEü-1 jelű építési övezetnek csak a beépítési módra és a telekalakításra vonatkozó előírásai változnak. Ezek az alábbiak:

- Az új beépítési mód a jelenlegi előírások szerint szabadon álló. Ez változik meg zártosított 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-ról 18 méterre, a legkisebb telekmélységi érték 60-ról 22 méterre csökken.

1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

A hatályos SZT három szelvénye közül csak a korábbi 1. szelvény, azaz az SZT-1 jelű szelvény rajzolata változott meg részlegesen. E változás csak a változó határvonalú 8832/104 helyrajzi számú ingatlan új területére kiterjedő, az új KEü-1/a övezet lehatárolási ábrázolását tartalmazza!

2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervmódosítás során csak a hatályos HÉSZ szövege és ezzel összefüggésben az SZT rajzolat került megváltoztatásra, de terület-felhasználás változásra módosításra nem került sor. E változtatások következtében a hatályos településszerkezeti tervlap változatlanok marad, illetőleg ebből a szempontból lényegében az SZT is csak jelentéktelen mértékben változott meg. 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 és az SZT rajzolata került megváltoztatásra, de a terület-felhasználás megváltozásra, 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 ovezetre 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 hiteleül: 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 a hatályos komplex dokumentáció kisebb részét, és azt is csak részlegesen érintik. Ez abból, 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 következőképpen módosítja a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III.05.) rendeletét (továbbiakban ÖR.):

1. §

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

2. §

- (1) Az ÖR. 1.§ (4) bekezdésének helyébe a következő (4) bekezdés lép:
„(4) A HESZ melléklete az RM-1 számú melléklet: Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT; összesen 3 szelvény; szelvéyszámok: SZT/1-1m, SZT/2, SZT/3).”
- (2) Az ÖR. kiegészül az alábbi új 70/A résszel, 76./A §-sal:

„70/A. A KEü-1/a jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet

76/A.§

„(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	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) Egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) épület létesíthető, és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.”



Záró rendelkezések

3.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlap a kihirdetést követő napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszti a 6/2019. (III.05.) Ör. jelen rendelettel módosított részei.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: Veresegyház, 2019.

Pásztor Béla
polgármester

Garai Tamás
jegyző

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

Garai Tamás
jegyző

**MELLÉKLET**

RM-1 számú melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelettel módosított,
6/2019. (III.05.) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási tervlap (három szelvény)

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT/1-1m	Szabályozási terv 1. módosítása	m=1:4.000
SZT/2	Szabályozási terv	m=1:4.000
SZT/3	Szabályozási terv	m=1:4.000

