



## Kerepes Város Önkormányzat **Képviselő-testülete**

### *E l ő t e r j e s z t é s*

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 40/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2019.06.27-i** ülésére

**19.** napirendi pont: Baranyi József a 073/19 hrsz. ingatlan fejlesztéséhez településrendezési tanulmányterv elfogadása

Előterjesztő: Franka Tibor polgármester

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés készítésében közreműködött: Terdik Bálint főépítész, Szotáné Farkas Ildikó

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Panoráma folyamatosan beépülő területein a 073/19 hrsz. telek zárványként külterületen, véderdő és mezőgazdasági övezeti besorolásban maradt. Korábbi tulajdonosa nem csatlakozott a területen kialakult Építő Közösséghez.

Most, hogy a terület beépítése fellendült, a terület felértékelődni látszik, és új fejlesztési szándék jelent meg a 073/19-el kapcsolatosan. A fejlesztővel zajlott előkészítő egyeztetéseinken kértük - majd ezt a Képviselőtestület is tudomásul vette - hogy a települési érdekek és a hasznosítás lehetőségeinek tisztázására Fejlesztő saját költségén készítsen egy Fejlesztési és Településrendezési tanulmánytervet. A Tanulmányterv elkészült az előterjesztéshez mellékletként csatoljuk.

Főépítési véleményem szerint a Tanulmányterv településképi értelemben támogatható víziót mutat be.

- A Panoráma terület beépítésébe kellőképpen illeszkedik, az egységes beruházói jelenlét miatt településképi értelemben kiemelkedik a környezetből, mintát és példát mutat.
- A jelenlegi véderdő terület kiváltását a beruházó saját területén pótolja.
- A belterületbe vonással kialakuló új belterület/külterület arány a tervezői számítás szerint továbbra is megfelelő marad (bár tartalékaink csökkennek)
- A beépítés kialakuló saroktelkén (627m<sup>2</sup>) a koncepció intézményi célú tartalékterületet helyezett el, mely az Önkormányzat tulajdonába kerülne – ez jelenti a települési érdeket, ami a Településrendezési eszköz módosításának alapja.

Amennyiben a fejlesztési Tanulmányterv elnyeri a tisztelt Képviselőtestület tetszését, javaslom Településrendezési szerződés előkészítését, melyben a szereplők feladatait és kötelezettségeit rögzítjük.

Mindezek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és a döntés meghozatalát.





## Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### .../2019.(VI.27.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Terdik Bálint főépítész javaslatát, a 073/19 hrsz. terület fejlesztésének előkészítésére a készült Fejlesztési és Településfejlesztési Tanulmánytervet és az abban foglaltakkal egyetért.

A Képviselő-testület fölkéri a Polgármestert, az Önkormányzat ügyvédjét és a főépítészt, hogy a Tanulmányterv alapján készítse elő a Településrendezési szerződést, melynek elkészültét követően a testület ismét megtárgyalja.

Határidő: 2019. szeptember hó

Felelős: Franka Tibor

Kerepes, 2019. június 19.



Franka Tibor  
polgármester

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek.



dr. Kiss Béláné  
jegyző



---

**KASIB**

mérnöki  
manager  
iroda

MEGBÍZÓ:  
BARANYI JÓZSEF

TERVEZŐ:  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.  
1183 BUDAPEST, ADY ENDRE ÚT 32-40.

TSZ.: 2442/2019

---

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – KEREPES

073/19, 3101/368, ILL. 026/72 HRSZ-Ú TELKEK FELÜLVIZSGÁLATA



2019. JÚNIUS HÓ

**ALÁÍRÓLAP**

MEGBÍZÓ:

**Baranyi József**

2144 Kerepes, Szilas u.1.

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

Cím: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

**Zajovics András**

okl. építőmérnök

okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. településmérnök, városép.-

városgazd. szakmérnök

Mérnök Kamara: 01-3526, 01-58206

Építész kamara: 01-4075

TT/1-01-4075, TR 01-4075, TKö, TE,

TH, TV

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

**Sin Emília**

vezető településrendező tervező

településmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657

VÁROSRENDEZÉS:

**Margitné Tóth Nikolett**

okl. településmérnök

TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS:

**Koprda Ildikó**

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

ÉPÍTÉSZET:

**Czibula Magdolna**

POLY-GRAF Építésziroda

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,

E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu

www.kasib.hu

Management  
System  
ISO 9001:2008  
www.kasib.hu  
ID: 310012234

## TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP .....	2
TARTALOMJEGYZÉK .....	3
BEVEZETÉS .....	5
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA .....	6
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	6
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK .....	7
1.3 HATÁLYBAN LÉVŐ TERÜLET-, ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	7
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....	8
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV .....	9
1.3.1 1.4 BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA .....	14
1.3.2 1.5 ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA .....	15
Közterületi zöldfelületek .....	15
1.5.1 1.5.2 Telken belüli zöldfelület, növényállomány .....	15
1.6 ÉRTÉKVIZSGÁLAT .....	17
1.6.1 Épített értékek vizsgálata .....	17
1.6.2 Táj-, természeti értékek vizsgálata .....	17
1.7 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA .....	18
1.7.1 1.7.2 Közúti kapcsolatok .....	18
1.7.3 Parkolás .....	19
1.7.4 Közösségi közlekedés .....	19
1.8.1 Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	19
1.8.2 1.8 KÖZMŰVIZSGÁLAT .....	20
1.8.3 Víziközművek .....	20
Energiaközművek .....	20
Táv- és hírközlés .....	22
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE .....	23
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉSI JAVASLAT .....	24
3.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLAT .....	24
3.2 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	27
3.3 TERVEZETT FUNKCIÓ VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI .....	29



	Közlekedés infrastruktúra .....	29
	Közmű infrastruktúra .....	29
3.4	ZÖLDFELÜLETI RENDSZERRE GYAKOROLT HATÁSOK.....	30
3.5	VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	30
3.3.3.6	ÖRÖKSÉGI, KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI .....	30
3.3.2	RAJZI MUNKARÉSZEK .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>

## RAJZJEGYZÉK

### VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK:

V-1a	Ortofotó alapján reambulált alaptérkép – Fejlesztési terület	M 1: 1 000
V-1b	Ortofotó alapján reambulált alaptérkép – BIA pótlás terület	M 1: 1 000
V-2	Összefoglaló vizsgálat – Fejlesztési terület	M 1: 1 000

### JAVASLATI MUNKARÉSZEK:

J-1	Beépítési koncepció – Fejlesztési terület	M 1:1 000
-----	---	-----------





## BEVEZETÉS

### A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmánytervet (TT) Kerepes 073/19 hrsz-ú telkére tervezett családi házas lakóterület megvalósíthatósága érdekében Baranyi József (továbbiakban: Fejlesztő) megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

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: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak megfelelően készült.

#### A TT célja:

- a fejlesztési cél ismertetésén keresztül a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása, a módosítási javaslat kidolgozása Kerepes Önkormányzata képviselő-testületének településfejlesztési döntése előkészítéseként.
- A Fejlesztő és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása településrendezési szempontból, valamint - a szerződés létrejötte esetén - a településrendezési eszköz javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek a településrendezési eszközökbe (TSZT, HÉSZ).

#### A Fejlesztő célja:

a **073/19 hrsz-ú ingatlan** parcellázásával, beépítésével a terület családi házas lakóterületként történő hasznosítása. A kedvező úthálózati struktúra és az optimális telekalakítás érdekében területcsere javasolt, mely a **3101/368 hrsz-ú tervezett út lakóterületbe vonásával és a fejlesztési területhez csatolásával, illetve a 3101/405 hrsz-ú tervezett út a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításával** kerülhet megvalósításra. A fejlesztés által a lakóterületbe sorolt **073/19 hrsz-ú telek 0,58 ha védelmi erdőterülete** a szintén a Fejlesztő tulajdonában lévő **026/72 hrsz-ú telken pótolható vissza**, ezzel biztosítva, a védelmi erdőterületek, valamint a biológiai aktivitás értékének közigazgatási területen belüli szinten tartását. A hatályos településrendezési eszköz módosítása azért szükséges, mert a jelenlegi szabályozás keretein belül a változással érintett területeken a Fejlesztői elképzelések szerinti rendeltetés és beépítési paraméterek, illetve a tervezett úthálózati struktúra nem megfeleltethető a tervezett ingatlanhasznosítás megvalósíthatóságának megalapozásául.



## 1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

### 1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tanulmánytervben vizsgált és egyben a fejlesztéssel érintett területet a 073/19 és 3101/368 hrsz-ú telkek (továbbiakban: fejlesztési terület), illetve a 026/72 hrsz-ú telek (továbbiakban: BIA pótlás terület) alkotják.



FEJLESZTÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA LÉGIFOTÓ ALAPJÁN

A fejlesztési terület Kerepes új parcellázású tervezett lakóterületein helyezkedik el, a belterületek északkeleti részén. A terület a Hold utca felől megközelíthető, melynek meghosszabbítása, a 3101/287 hrsz-ú tervezett út, illetve a 3101/367 és /405 hrsz-ú tervezett utak mintegy közrefogják a fejlesztési területet. (A fejlesztési terület 3101/368 hrsz-ú ingatlanja is a tervezett úthálózat részét képezi.)

A fejlesztési terület jelenleg teljesen beépítetlen, közművesítetlen. A terület északi része fásított zöldfelület, déli része gyepfelület.



BIA PÓTLÁS TERÜLET LEHATÁROLÁSA LÉGIFOTÓ ALAPJÁN

A BIA pótlás terület Kerepes nyugati csücskének tervezett lakóterületein helyezkedik el. Megközelíthető a Kölcsey Ferenc utcán keresztül. Jelenleg teljes egészében beépítetlen, közművesítetlen szántóterület.



## 1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

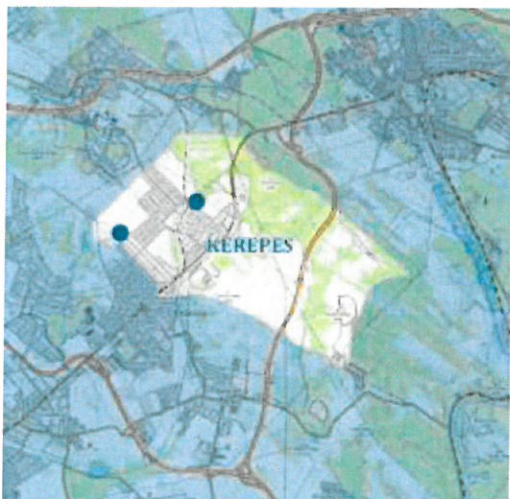


A fejlesztési és a BIA pótlás terület a budapesti agglomerációs térség keleti szektorában, Kerepesen található. Kerepes Gödöllő járási központ és Budapest között helyezkedik el, a Gödöllői-dombság erdői ölelik körül.

A fejlesztési terület Kerepes város új parcellázású kialakulóban lévő lakóterületen található, a H8-as gödöllői HÉV (253-as vasútvonal) és a 3. számú országos főútvonal között.

A BIA pótlás terület Kerepes nyugati részének tervezett lakóterületein helyezkedik el, az általános mezőgazdasági területek és a már kialakult lakóterületek között.

A FEJLESZTÉSI (JOBB) ÉS A BIA PÓTLÁS (BAL) TERÜLET POZÍCIÓJA A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN



A FEJLESZTÉSI (JOBB) ÉS A BIA PÓTLÁS (BAL) TERÜLET POZÍCIÓJA KEREPESEN

## 1.3 HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

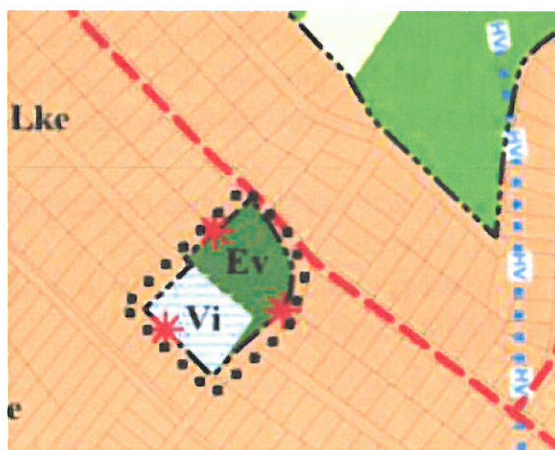
- Kerepes Város 221/2014 (XI.18.) sz. kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve
- Kerepes Város 23/2014. (XI.18.) sz. ök. rendelettel elfogadott, többször módosított Helyi Építési Szabályzata



## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

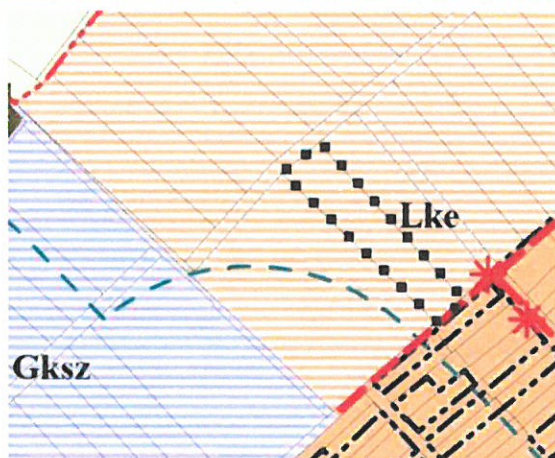
Kerepes Településszerkezeti Terve (TSZT) 2014-ben készült és a **221/2014 (XI.18.) sz. kt. határozattal** került elfogadásra.

A hatályos terv a *fejlesztési terület* 073/19 hrsz-ú telkének nagyobb részét (5843 m<sup>2</sup>) **Ev** – **védelmi erdőterület**, kisebb részét (4441 m<sup>2</sup>) pedig **Vi** – **intézményterület** területfelhasználási egység-be sorolja. A 3101/368 hrsz-ú telek a környező területekkel



együtt **Lke** – **kertvárosias lakóterületi** besorolású. Tervezett elemként megjelenik a fejlesztési terület 073/19 hrsz-ú telkének **belterületbe vonása**, illetve egy **tervezett települési gyűjtőút**, mely az M31-es autópálya és a 3. számú főút **tervezett összekötő útjával** biztosít kapcsolatot.

Védelmi, korlátozási szempontból a fejlesztési területet **hidrogeológiai védőidom** területe érinti.



A hatályos terv a *BIA pótlás területet* (026/72 hrsz-ú telek) **Lke** – **kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységbe sorolja. A környező területek **Lke** – **kertvárosias lakóterületi** besorolásúak.

Tervezett elemként megjelenik a BIA pótlás terület és a környező tervezett lakóterületek **belterületbe vonása**, illetve a Kölcsey Ferenc utca kiszolgálóútból **tervezett települési gyűjtőúttá fejlesztése**. A BIA pótlás területet védelmi, korlátozási elem nem érinti.

MÉGLÉVŐ	TERVEZETT	
---	---	BELTERÜLETHATÁR
	*	BELTERÜLETHATÁR MEGSZÜNTETŐ JELE
Lke		KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Vi		INTÉZMÉNYTERÜLET (MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Gksz		KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Ev		GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
Es		VÉDELMI ERDŐTERÜLET
Ma		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
---	---	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
---	---	HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM HATÁRA
---	---	BALTT 200 M-ES ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI KORLÁTOZÁS
---	---	FEJLESZÉSI CSEREFERDŐ TERÜLET

KEREPES 221/2014 (XI.18.) SZ. KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVÁGATA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.kasib.hu  
ID: 8105013838

## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

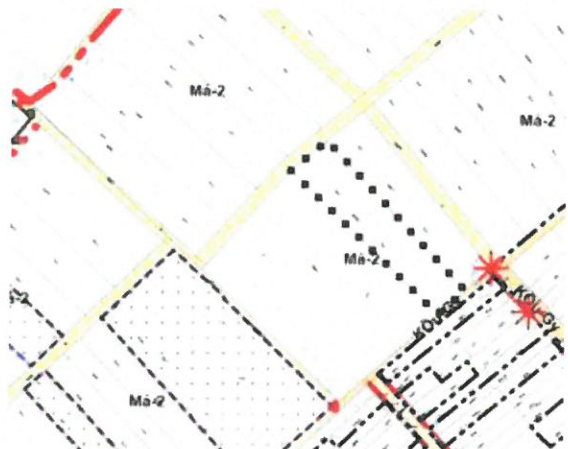
Kerepes jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve 2014-ben készült, a **23/2014. (XI.18.) számú ök. rendelettel** került jóváhagyásra.

A hatályos terv a *fejlesztési terület* 073/19 hrsz-ú telkének nagyobb részét (5843 m<sup>2</sup>) **Ev** **védelmi erdőterület**, kisebb részét (4441 m<sup>2</sup>) pedig a TSZT-ben meghatározott



intézményi területfelhasználástól eltérően **Má-2 - távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület** övezetébe sorolja. A 3101/368 hrsz-ú telek **KÖu - közlekedési terület** övezetébe sorolt. A környező területek pedig Lke-1 - kertvárosias lakóterületek.

Védelmi, korlátozási szempontból a hatályos terv a fejlesztési területre vonatkozóan **hidrogeológiai védőidom** területét jelöli.



A hatályos terv a *BIA pótlás területet* a TSZT-ben meghatározott lakóterületi területfelhasználástól eltérően **Má-2 - távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület** övezetébe sorolja a környező területek jó részével együtt. (A BIA pótlás területtől délkeletre Lke-6 - kertvárosias lakóterületek találhatóak.)

A BIA pótlás területet védelmi, korlátozási elem nem érinti.

	Meglévő / tervezett kül- belterületi határ		Védelmi erdő övezet területe
	Meglévő / tervezett kül- belterületi határ megszüntetés		Gazdasági erdő övezet területe
	Építési övezet, övezet határa		Egyedi előírás 1.
	Építési övezet, övezet jele		Hidrogeológiai védőidom határa
	Települési gyűjtőtér területének övezete		Fejlesztési / csereerdő terület
	Övezetbe nem sorolt közlekedési célú terület		

A 23/2014. (XI.18.) SZÁMÚ ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT SZT JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV KIVÁGATA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 010012256

**A fejlesztési és a BIA pótlás területre vonatkozó övezeti paraméterek és előírások:****„Erdőterületek övezeteinek általános előírásai****75 §**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
- b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitellű kerítés létesíthető.
- (3) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdőültetések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (4) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

**„Védelmi erdő területeinek övezete (Ev)****76 §**

- (1) A védelmi erdő övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák. Az Ev jel a védelmi erdő területeinek övezetét határozza meg.

Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
<b>Ev</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>100.000</b>	<b>0,1</b>		-

- (2) A szabályozási terven Ev jellel szabályozott erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokot szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.
- (3) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
- (4) Az övezet területén nem helyezhető el:
- a) épület
- b) a kutatást szolgáló műtárgyak
- c) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- d) a nyilvános illemhelyek
- e) a megújuló energiaforrások műtárgyai.



**„Mezőgazdasági területek általános előírásai**

**78 §**

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
- a) Má jelű általános mezőgazdasági övezet,  
b) Má-k jelű korlátos mezőgazdasági övezet.
- (3) Mezőgazdasági terület övezetiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.
- (4) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

**„A távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület övezete (Má-2)**

**80 §**

- (1) A távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű terület övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák, az övezet jele Má-2.

Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb lakóépület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
<b>Má-2</b>	<b>20.000*</b>	<b>SZ</b>	<b>10.000</b>	<b>1,0</b>	<b>4,5</b>		

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek övezetébe tartoznak a település mezőgazdasági művelés alatt álló távlati fejlesztési területei.
- (3) Az övezetben kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:

a) a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények,  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



b) állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények.

(4) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(5) Má-2 jelű övezetben birtokközpont kialakítása nem engedélyezett.

(6) Az Má-2 övezetben az szabályozási terven "egyedi előírás 1." szabályozási elemmel meghatározott rendeltetés, épület megtartható, az épület kubatúrán belül felújítható, új épület az övezeti előírásoknak megfelelően építhető."

### **A fejlesztési terület környezetében lévő lakóterületekre vonatkozó övezeti paraméterek és előírások:**

#### **44. §**

##### ***A kertvárosias lakóterület általános előírásai***

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban ebben a § - ban Lke) építési övezeteiben **elhelyezhető** épület:

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális,

e) szállás jellegű,

f) sport és

g) olyan egyéb gazdasági rendeltetés, amely nem telepengedély köteles és használata során a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetések használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és a vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) A Lke építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

a) személygépjármű tároló,

b) télikert,

c) barkácműhely,

d) nyárikonyha, és

e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Lke építési övezeteiben **nem helyezhető el:**

a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,

b) üzemanyagtöltő önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

e) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

f) 700 m<sup>2</sup> - nél kisebb területű telken (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,

g) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,

h) árnyékszék.

(5) A Lke építési övezeteiben lévő **építési telken:**

a) az 550 m<sup>2</sup> és annál kisebb telken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység, 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

b) az a) pont figyelembevételével legfeljebb **két lakó rendeltetés** helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(9) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása a 30.§-ban meghatározottak szerint.





(10) A Lke építési övezeteiben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(11) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(12) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a) az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
  - aa) kerti víz- és fürdőmedence,
  - ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

(13) A Lke építési övezeteiben telekcsoport újraosztással, vagy telekfelosztással kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 35 m, minimális szélessége 18 méter, kivéve ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(14) A településen a Lke területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az Lke-1, Lke-1t, Lke-1sz, Lke-2, Lke-3, Lke-3\*, Lke-4, Lke-5, Lke-6, jelű építési övezetek.

#### 45. §

#### Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-



## 1.4 BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

A fejlesztési és a BIA pótlás területtel érintett ingatlanok, valamint környezetük jórészt új parcellázású, kialakulóban lévő lakóterületi egység részét képezik. A fejlesztési és a BIA pótlás terület még teljes egészében **beépítetlen**. A fejlesztési területet délnyugati oldalról beállt lakóterület, a többi oldalról többnyire beépítetlen telkek veszik körül. A már kialakult lakóterületen jellemzően egy, maximum kétszintes lakóépületek állnak, a terepadottságokhoz illeszkedve. A BIA pótlás területet délkeleti oldalról beállt lakóterület, a többi oldalról beépítetlen telkek övezik.



A FEJLESZTÉSI TERÜLET



A FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖRNYEZETE, A KIALAKULÓBAN LÉVŐ LAKÓTERÜLET

A **fejlesztési terület teljes területe 11 199 m<sup>2</sup>**, mely 073/19 hrsz-ú telkének északkeleti alrészlete (5 843 m<sup>2</sup>) Ev – védelmi erdőterület, délnyugati alrészlete (4 441 m<sup>2</sup>) Má-2 – távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület övezetébe sorolt. A 3101/368 hrsz-ú telek pedig teljes egészében KÖu – közlekedési terület övezetébe sorolt.

A **BIA pótlás terület 6 626 m<sup>2</sup> kiterjedésű**. A BIA pótlás területet alkotó 026/72 hrsz-ú telek egésze Má-2 – távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.

Telek hrsz.	Terület	Beépített terület	Beépítettség értéke	Övezet jele	Beépítettség legnagyobb értéke
073/19 ÉK-i része	5 843 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	Ev	0,1 %
073/19 DNY-i része	4 441 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	Má-2	1,0 %
3101/368	915 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	KÖu	-
026/72	6 626 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	Má-2	1,0 %

A beépítettségre vonatkozó hatályos előírások alapján a **beépítettség legnagyobb értéke a védelmi erdőterületen 0,1%, a távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági területen 1%** lehetne, melynek jelenleg a fejlesztési, illetve a BIA pótlás terület a 0%-os beépítettségével megfelel.

(ld.: Összefoglaló vizsgálat c. rajz)



## 1.5 ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

### Közterületi zöldfelületek

A fejlesztési területet tervezett közutak határolják. Az egyelőre csak kavicsszórt utakat füves területek, invazív és honos fajokból álló (akác – *Robinia pseudoacacia*, nyugati ostorfa – *Celtis occidentalis*, egybibés galagonya – *Crataegus monogyna*, gyepűrózsa – *Rosa canina*) fás-cserjés növénytakaságok szegélyezik.

- 1.5.1 A BIA pótlás területet a Kölcsey Ferenc utca határolja, melynek burkolatlan földútját nem szegélyezik fasorok, csupán honos és invazív fajokból álló gyeptakaságok.



FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEI (NYUGATI OSTORFA – *CELTIS OCCIDENTALIS*, AKÁC – *ROBINIA PSEUDOACACIA*)



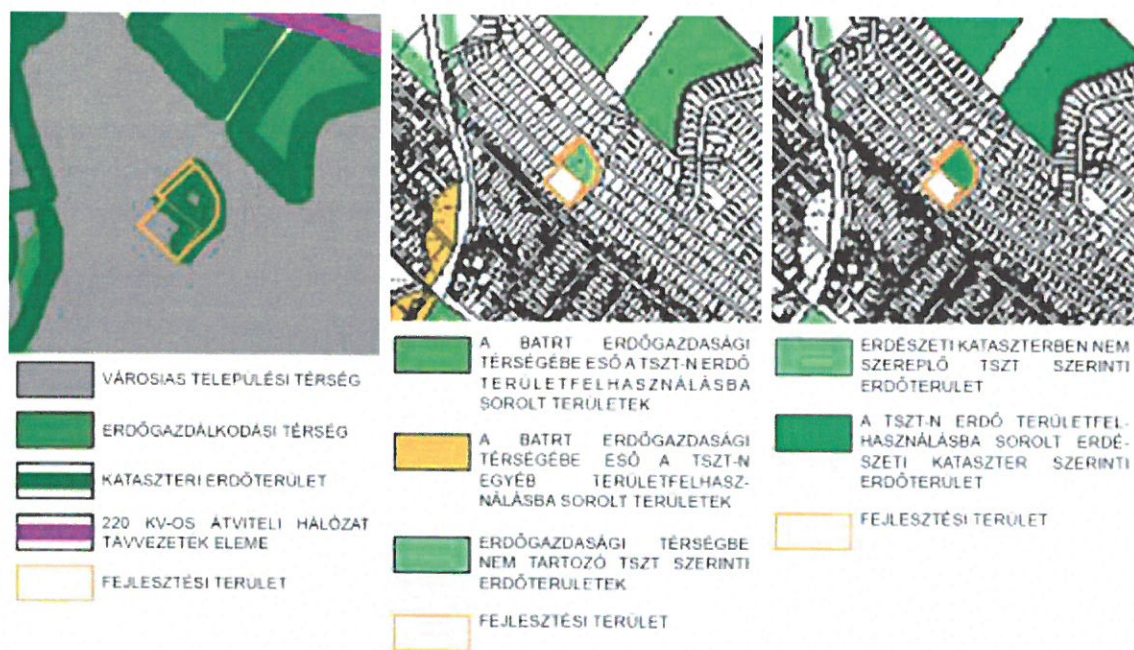
FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEI (AKÁC – *ROBINIA PSEUDOACACIA*, DIÓ – *JUGLANS REGIA*)

### 1.5.2 Telken belüli zöldfelület, növényállomány

A fejlesztési és a BIA pótlás terület **beépítésre nem szánt** övezetbe soroltak, teljes területük zöldfelület. A BIA pótlás terület egésze és a fejlesztési terület 073/19 hrsz-ú telkének délnyugati alrészlete –mely Má-2 jelű távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület övezetébe sorolt–, valamint a fejlesztési terület 3101/368 hrsz-ú KÖu jelű közlekedési övezetbe sorolt telke jórészt **füves terület, gyepfelület**. A fejlesztési terület 073/19 hrsz-ú telkének északkeleti alrészlete pedig –mely Ev jelű védelmi erdőterület övezetébe sorolt– jórészt **fás-cserjés terület**, jellemzően a kavicsszórt közutakat is szegélyező növénytakaságok fajaival (akác – *Robinia pseudoacacia*, nyugati ostorfa – *Celtis occidentalis*, egybibés galagonya – *Crataegus monogyna*, gyepűrózsa – *Rosa canina*).

Telek hrsz.	Telek területe	Telek zöldfelülete	Telek zöldfelületi fedettségének aránya	Övezet jel	Előírt legkisebb zöldfelületi arány
073/19 ÉK-i része	5 843 m <sup>2</sup>	5 843 m <sup>2</sup>	100 %	Ev	-
073/19 DNY-i része	4 441 m <sup>2</sup>	4 441 m <sup>2</sup>	100 %	Má-2	-
3101/368	915 m <sup>2</sup>	915 m <sup>2</sup>	100 %	KÖu	-
026/72	6 626 m <sup>2</sup>	6 626 m <sup>2</sup>	100 %	Má-2	-





BALRÓL JOBBRA: A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (BATRT) SZERKEZETI TERVÉNEK KIVÁGATA / KEREPES HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT) LEÍRÁSÁBÓL KIVÁGATOK A BATRT ÉS A TSZT ÖSSZHANGIGAZOLÁSÁRA VONATKOZÓAN / AZ ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR ÉS A TSZT ÖSSZHANGIGAZOLÁSÁRA VONATKOZÓAN



ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR KIVÁGATA

A fejlesztési terület egésze városias települési térség a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (BATrT) Szerkezeti Terve alapján, illetve a fejlesztési terület 073/19 hrsz.-ú telkének északkeleti alrészlete Országos Erdőállomány Adattár szerinti **kataszteri erdőterület**. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény értelmében hatósági szakaszban **csereserdősítést** szükséges végrehajtani a terület lakóterületi beépítéséhez.

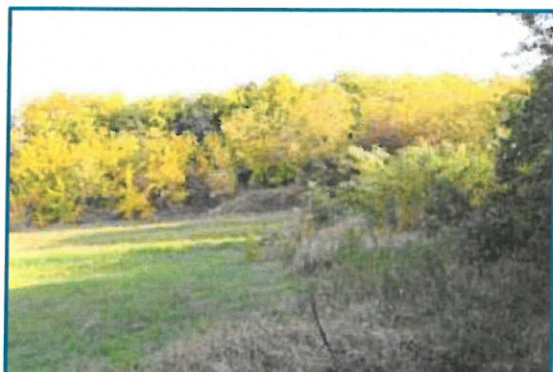
Az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény 7. § (1) előírja, hogy az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Kerepes hatályos TSZT-e az erdészeti adatszolgáltatás szerinti területek 95,38%-át (700,549 ha) sorolja erdő területfelhasználásba, azaz 6,072 hektárral meghaladja a kötelezően előírt százalékot.

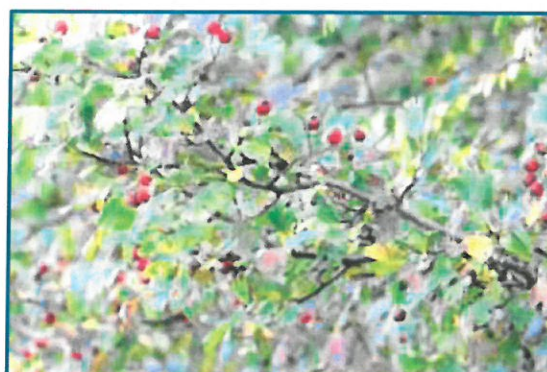
A TSZT 2014. évi elfogadása óta nem történt módosítás, tehát a fejlesztési terület erdőállomány szerinti erdőterületének (0,584 ha) lakóterületbe sorolásával a TSZT továbbra is megfelel az OTrT vonatkozó előírásának.



A tervezési terület zöldfelületet ábrázoló fotói:



FEJLESZTÉSI TERÜLET 073/19 HRSZ-Ú TELKÉN BELÜLI ZÖLDFELÜLET (DNY-I ALRÉSZLET GYEPFELÜLETE, ÉK-I ALRÉSZLET FÁS-CSERJÉS NÖVÉNYTÁRSULÁSA)



FEJLESZTÉSI TERÜLET 073/19 HRSZ-Ú TELKÉN BELÜLI ZÖLDFELÜLET (EGYBIBÉS GALAGONYA - CRATAEGUS MONOGYNA)



FEJLESZTÉSI TERÜLET 073/19 HRSZ-Ú TELKÉN BELÜLI ZÖLDFELÜLET (KANADAI ARANYVESSŐ - SOLIDAGO CANADIENSIS)



FEJLESZTÉSI TERÜLET 073/19 HRSZ-Ú TELKÉN BELÜLI ZÖLDFELÜLET (GYEPŐRÓZSA - ROSA CANINA)

### 1.6.1 1.6 ÉRTÉKVIZSGÁLAT

#### Épített értékek vizsgálata

Védett illetve védendő értékek a *fejlesztési és a BIA pótlás területen* sem találhatóak. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) a területekre vonatkozóan épített értéket, más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemet, nemzetközi, országos, illetve helyi művi értéket nem jelölnek.

#### Táji, természeti értékek vizsgálata

A *fejlesztési és a BIA pótlás területen* nem található táji, természeti érték. A hatályos településrendezési eszközök, illetve a tájértéktár (TÉKA - [www.tajertektar.hu](http://www.tajertektar.hu)) sem jelöl a területeken tájértéket, természeti értéket.



## 1.7 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

### Közúti kapcsolatok

1.7.



#### KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS MEGLÉVŐ

	GYORSFORGALMI ÚT
	FŐÚT
	KÖZLEKEDÉS
	HÉV, VASÚT

#### EGYÉB RAJZI JELEK:

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	KÜL- BELTERÜLET HATÁR
	FEJLESZTÉSI / CSEREERDŐ TERÜLET

#### KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS TERVEZETT

	HELYI MELLÉKÚT
	A HATÁLYOS TSZT-BEN (2007) JELÖLT ÉS TERVEZETT KERÉKPÁR ÚT
	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	FONTOSABB KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
	FONTOSABB KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT

KEREPES VÁROS ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSEKOR KÉSZÜLT ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI JAVASLATÁNAK KIVÁGATA (2014. JÚNIUS)

A fejlesztési terület kialakulóban lévő lakóterületen helyezkedik el. A tervezett úthálózat kiépítésének megvalósíthatósága érdekében a telekalakítás már megtörtént, azonban az útépitési munkálatok még nem kezdődtek meg. A fejlesztési terület és a környező friss parcellázású telkek megközelíthetősége jelenleg kavicszóró úton, illetve földúton keresztül megoldott.

A fejlesztési területet körülvevő tervezett utak (a Hold utca meghosszabbítása a 3101/287 hrsz-ú út, illetve a 3101/367, /368 és /405 hrsz-ú út) a 3101/367 hrsz-ú út kivételével **tervezett kiszolgáló utak**. A 3101/367 hrsz-ú út pedig **tervezett települési gyűjtőút**, mely az M31-es autópálya és a 3. számú főút **tervezett összekötő útjával** biztosít kapcsolatot.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.kasib.hu  
REG. NO. 01

A *BIA pótlás terület* Kerepes nyugati kialakulóban lévő lakóterületein helyezkedik el, a kavicsszórt burkolatú Kölcsey Ferenc utca határolja. A Kölcsey Ferenc utca jelenleg kiszolgáló út, a hatályos TSZT-n **tervezett települési gyűjtőút**, mely a Sólyom utcán keresztül Kerepes **települési mellékútjába** csatlakozik be.

### Parkolás

A *fejlesztési és a BIA pótlás területen* közterületi kiépített, kijelölt parkolóhelyek nem találhatóak. A lakóterület fejlesztésével az OTÉK 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak megfelelően telken belül „*egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után*”.

### Közösségi közlekedés

A *fejlesztési területtől* 500 méterre, a *BIA pótlás területtől* csaknem 2 kilométerre található a **H8-as gödöllői HÉV** (253-as vasútvonal) Szilasliget állomása. A HÉV járata 4 órától éjfélig a reggeli és a délutáni csúcs kivételével fél óránként közlekedik Budapest, Örs vezér tere – Gödöllő között. A csúcsidőszakokban pedig gyakoribb járatszámmal, negyed óránként közlekedik.

A HÉV állomásnál található a *fejlesztési területhez* legközelebb eső helyi járatos buszmegálló is. A **helyi autóbusszjárat** Kerepes HÉV állomás – Szilasliget-Kemping között közlekedik naponta 5-7:30 között félóránként, majd 22:00-ig néhány óránként. Távolsági buszmegálló a fejlesztési terület közelében nem található.

A *BIA pótlás terület* közelében helyi járatos és távolsági buszmegálló sem található.

1.7.4

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A *fejlesztési és a BIA pótlás területen* sem önálló kerékpáros, sem önálló gyalogos infrastruktúra nem található.



## 1.8 KÖZMŰVIZSGÁLAT

### Víziközművek

Kerepes ivóvíz-szolgáltatását, valamint szennyvízelvezetési és -tisztítási szolgáltatását a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. látja el. Kerepesnek a fejlesztési területtel érintett új parcellázású lakóterületein már kiépült a tűzivíz-, ivóvíz-, valamint az elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízhálózat.

#### 1.8.1

A 23/2014. (XI.18.) számú ök. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv a *fejlesztési és a BIA pótlás területre* vonatkozóan nem jelöl védelmeket, korlátozásokat a víziközművek vonatkozásában.



A FEJLESZTÉSI TERÜLETNÉL KIÉPÜLT TŰZIVÍZ-, IVÓVÍZ-, VALAMINT AZ ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ GRAVITÁCIÓS SZENNYVÍZHÁLÓZAT

#### 1.8.2

### Energiaközművek



TRANSZFORMÁTOR A FEJLESZTÉSI TERÜLET SZOMSZÉDSÁGÁBAN

Kerepes 221/2014 (XI.18.) sz. kt. határozattal elfogadott Település-szerkezeti Terve Alátámasztó javaslatának közműfejlesztési javaslata alapján a *fejlesztési és a BIA pótlás terület* és környéke villamosenergia ellátása 22 kV-os földkábel hálózat kiépítésével oldható meg. 2014 óta a *fejlesztési területnél* a **földkábel hálózat kiépült**, így a fejlesztési terület villamosenergia ellátásba csatlakozása megoldható.

**A fejlesztési és a BIA pótlás terület közvilágítása egyelőre nem kiépített.**

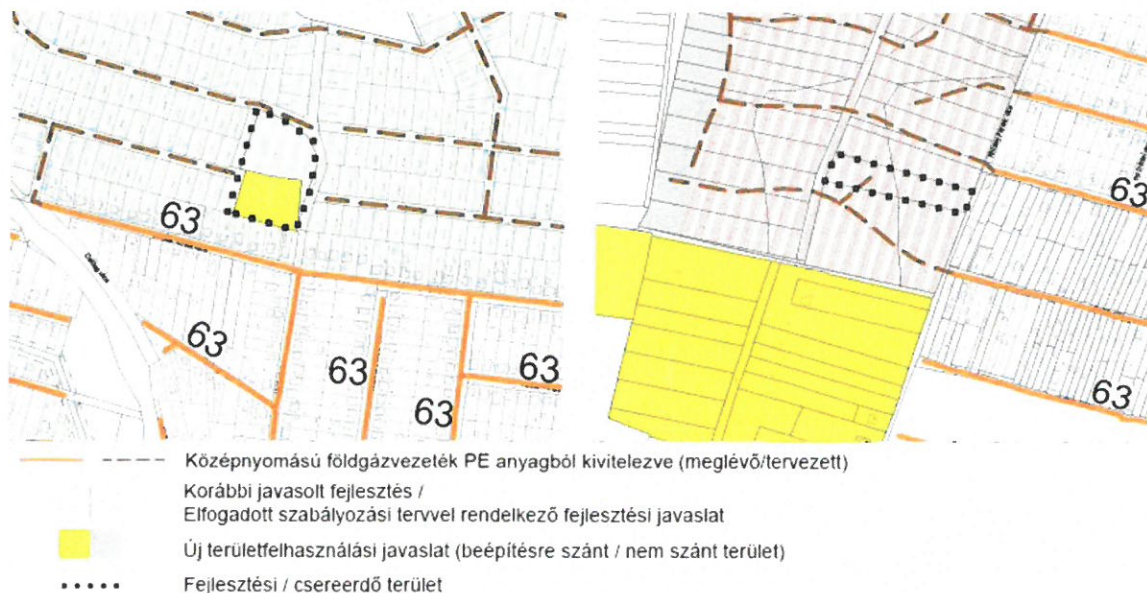






KEREPES 221/2014 (XI.18.) SZ. KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATÁNAK KIVÁGATA (VILLAMOSENERGIA)

Kerepes 221/2014 (XI.18.) sz. kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve Alátámasztó javaslatának közműfejlesztési javaslata alapján a *fejlesztési és a BIA pótlás terület* gázellátása PE anyagból kivitelezett középnyomású földgázvezeték hálózat kiépítésével oldható meg. Azonban **földgázvezeték hálózat egyelőre nem épült ki a területeken.**



KEREPES 221/2014 (XI.18.) SZ. KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATÁNAK KIVÁGATA (GÁZELLÁTÁS)



### Táv- és hírközlés

A mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat Kerepesen a jelenlegi igényeknek megfelelően. Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások **1.8.3**nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

*A fejlesztési és a BIA pótlás területen a táv- és hírközlés biztosított. A fejlesztési területtől fél km-re délre Telenor és Vodafone, 1,3 km-re északkeletre pedig Telekom távközlési antenna található. A BIA pótlás területtől 1,5 km-re északkeletre Telenor és Vodafone, 1,1 km-re délkeletre pedig Telekom távközlési antenna található.*



## 2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

A fejlesztési terület (073/19, 3101/368 hrsz-ú telek) és a BIA pótlás terület (026/72 hrsz-ú telek) vizsgálata több konfliktusra is rávilágított. Jelenleg a vizsgált telkek mindegyike alulhasznosított. A TSZT-ben foglalt területfelhasználási kategóriához tartozó funkcióktól részben eltér a telkek valós hasznosítása, illetve a HÉSZ szabályozási mellékletében rögzített övezete. Tekintettel arra, hogy a TSZT-ben jelölt településközponti vegyes funkcióval jelölt területen az Önkormányzat alapintézményi ellátást szolgáló épület elhelyezését nem tervezi és a távlatban kiépülő lakóterületeket kiszolgáló funkciók -kereskedelmi-vendéglátó, szolgáltató- kiépítése lakóterületi övezetben is megvalósítható, a Vt övezet megtartása nem indokolt,

A TSZT-n jelölt véderdő besorolás a meglévő faállománynak megtartására való törekvést feltételezi, azonban a beerdősülés az erdészeti felügyelőségen erdészeti kataszteri állományba vételt nem indukált, így a véderdő kijelölés megtartása (a BIA kompenzáció mellett) szintén nem indokolt.

A fejlesztés megvalósításához, illetve a megváltozásra kerülő tulajdonviszonyok rendezéséhez a **rendezési tervek módosítása indokolt**. A telkek azonos, a tervezett rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolása kívánatos.

### Vizsgálatok összegzése:

Városrendezési szempontok szerint	
ÉRTÉK	PROBLÉMA
<p><i>Fejlesztési terület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lakóterületi területfelhasználási környezet</li> <li>Kialakulóban lévő lakóterület</li> <li>Panoráma Kerepes lakóterületeire, az alacsonyabban fekvő területekre</li> </ul> <p><i>BIA pótlás terület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lakóterületi területfelhasználási környezet</li> </ul>	<p><i>Fejlesztési BIA pótlásterület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alulhasznosított területek</li> <li>Előregedett/értéket nem képviselő növényállomány</li> </ul> <p><i>BIA pótlás telke:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Távlatban jelölt lakótömb része</li> </ul>

VIZSGÁLATOK ÖSSZEZGÉSE VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTOK SZERINT

Közlekedési szempontok szerint	
ÉRTÉK	PROBLÉMA
<p><i>Fejlesztési terület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tervezett kiszolgáló út és gyűjtőút hálózat</li> <li>Közösségi közlekedés (HÉV, autóbusz) 500 méterre</li> </ul>	<p><i>Fejlesztési terület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tervezett úthálózat még nem épült ki (kavicszórt burkolatú és földutak)</li> </ul>

VIZSGÁLATOK ÖSSZEZGÉSE KÖZLEKEDÉSI SZEMPONTOK SZERINT

Közművesítés szempontjai szerint	
ÉRTÉK	PROBLÉMA
<p><i>Fejlesztési terület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Telkek közműcsatlakoztatása megoldható</li> </ul>	<p><i>Fejlesztési BIA pótlásterület:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Közvilágítás még nem épült ki</li> </ul>

VIZSGÁLATOK ÖSSZEZGÉSE KÖZMŰVESÍTÉS SZEMPONTJAI SZERINT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,

E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu

www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 31061333

### 3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉSI JAVASLAT

#### 3.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLAT

A fejlesztési területen a 073/19 hrsz.-ú telket, a BIA pótlás területen a 026/72 hrsz.-ú telket érinti a településszerkezeti terv módosítási javaslata. A terület felülvizsgálata megerősítette a módosítás szükségességét. A 3101/368 hrsz.-ú telek a hatályos TSZT-n jelenleg is lakóterületbe sorolt, így itt a tervezett felhasználás a hatályos TSZT-ben jelöltekkel összhangban van.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a **073/19 hrsz.-ú Vi – intézményi, illetve Ev – véderdő területfelhasználási egységbe sorolt telket Lke – kertvárosias lakóterületi területfelhasználásra** szükséges módosítani. A tervezett területfelhasználáshoz szükséges beépítés a hatályos TSZT-ben a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értékének (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) megfelel.

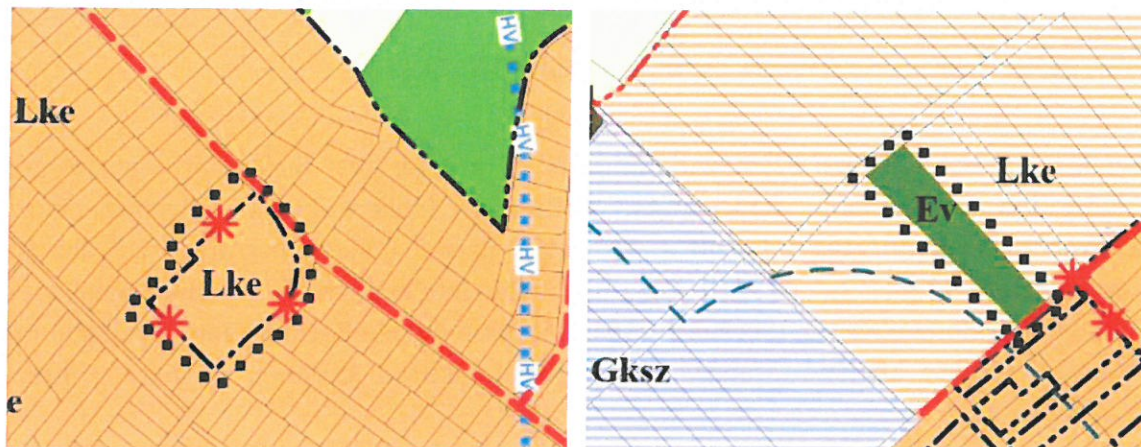
Annak érdekében, hogy a módosítással a település biológiai aktivitás (BIA) értéke, illetve véderdő területe ne csökkenjen, a véderdő beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória területén kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület BIA pótlásaként véderdő terület kijelölése válik szükségessé a település közigazgatási területén belül. A fejlesztő tulajdonában lévő **Lke – kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt 026/72 hrsz.-ú telek Ev –véderdő területfelhasználási kategóriába történő sorolásával a véderdő területek és a biológiai aktivitásérték szintentartása biztosítottá válik települési szinten.**

Biológiai aktivitás érték számítása:

Telek hrsz.-i száma	Terület-felh. módja változás előtt	Terület-felh. módja változás után	Terület ha-ban	Érték-mutató változás előtt	Érték-mutató változás után	Aktivitás-érték változás előtt	Aktivitás-érték változás után	Aktivitás-érték változása
073/19 DNY-i alrészlete	Vi	Lke	0,4441	0,5	2,7	0,22	1,20	<b>+ 0,98</b>
073/19 ÉK-i alrészlete	Ev	Lke	0,5842	9,0	2,7	5,26	1,58	<b>- 3,68</b>
026/72	Lke	Ev	0,6626	2,7	9,0	1,79	5,96	<b>+ 4,17</b>
<b>Σ aktivitás érték változás:</b>								<b>+ 1,47</b>

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS





MEGLÉVŐ	TERVIZETT	
---	---	BELTERÜLETHATÁR
	*	BELTERÜLETHATÁR MEGSZÜNTETŐ JEL
Lke		KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Gksz		KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Lg		GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
Ev		VÉDELMIERDŐTERÜLET
Ma		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
---	---	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
---	---	HIDROGÉOLÓGIAI VÉDŐIDOM HATÁRA
---	---	BAT/1 200 M-ES ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZANI TERÜLETI KORLÁTOZÁS
---	---	FEJLESZTÉSI CSEREFERDŐ TERÜLET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



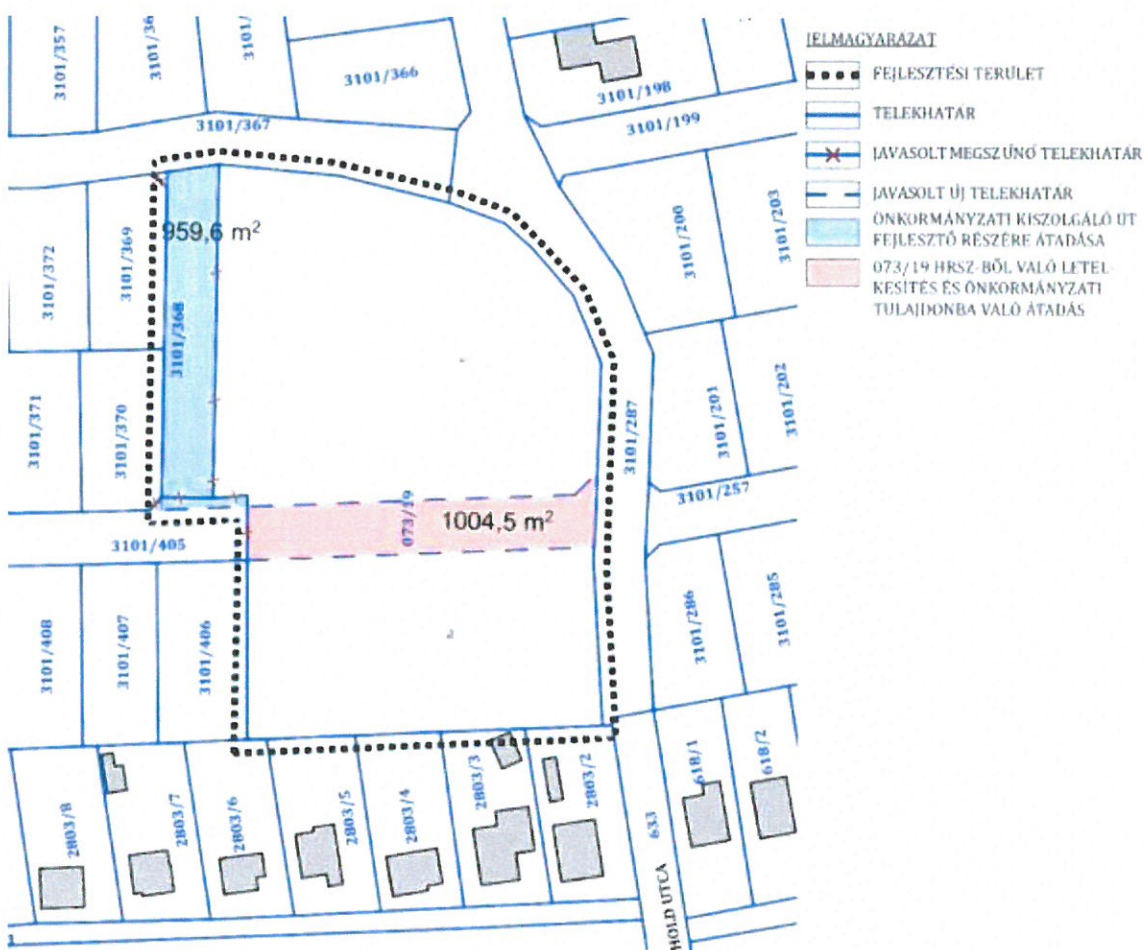
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 200012334

### 3.2 TELEKALKÍTÁS I JAVASLAT, BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

**Telekalakítás:** A kedvező úthálózati rendszer és a fejlesztési területen megvalósuló lakóterületi funkcióhoz kapcsolódó optimális telekstruktúra létrehozásához **telekcsoport újraosztás javasolt** a 3101/405 hrsz-ú önkormányzati kiszolgáló út meghosszabbításával (a 073/19 hrsz-ből való letelkesítéssel és önkormányzati tulajdonba való átadással), cserébe a 3101/368 hrsz-ú út önkormányzati kiszolgáló út fejlesztő részére történő átadása lakótelek kialakítása céljából, a 073/19 hrsz összevonásával.



### 3.3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési és a BIA pótlás terület mindegyik (073/19, 3101/368 és 026/72 hrsz-ú) telkét érinti az **SZT jelű Szabályozási tervlap módosítási javaslata**. A terület felülvizsgálata megerősítette a módosítás szükségességét. A tervezett módosítás a HÉSZ előírásainak kiegészítését igényli.

A fejlesztési területen tervezett beépítési jelleg a **hatályos kertvárosias lakóterületi övezetek egyikének sem feleltethető meg, így új építési övezet képzése szükséges.**

Telek hrsz.-i száma	Hatályos övezeti / építési övezeti besorolás	Tervezett övezeti / építési övezeti besorolás
073/19 DNY-i alrészlete	<b>Má-2</b> – távlatban fejlesztési területként meghat. általános mg.-i rendeltetésű mg.-i terület	<b>Lke-7</b> – Kertvárosias lakóter.
073/19 ÉK-i alrészlete	<b>Ev</b> – Védelmi erdőterület	<b>Lke-7</b> – Kertvárosias lakóter.
3101/368	<b>KÖu</b> – Közlekedési terület	<b>Lke-7</b> – Kertvárosias lakóter.
026/72	<b>Má-2</b> – távlatban fejlesztési területként meghat. általános mg.-i rendeltetésű mg.-i terület	<b>Ev</b> – Védelmi erdőterület

A FEJLESZTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÖVEZETI ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSOK

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ szövegét az alábbiak szerint szükséges **kiegészíteni**:

#### „45. § Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szint-területi mutató maximuma
	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>Lke-7</b>	<b>600</b>	<b>14/-</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>(3.0) 4.5</b>	<b>50</b>	<b>:</b>

...

(14) Az Lke-7 építési övezetben lévő telken egy főépület, az épületen belül legfeljebb két lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(15) Az Lke-7 építési övezetben kiegészítő rendeltetésű építményként kizárólag a HÉSZ 44.§(3) e) pontja szerinti tároló építhető, melynek kialakítása legalább 4,0 m<sup>2</sup>-es méretben kötelező a főépítménnyel egy tömegben kialakítottan.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében kialakítandó erdő területre vonatkozó előírások változtatás nem szükséges.





KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 8105012338



### 3.4 BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

Az úthálózati struktúra fentiekben ismertetett átalakításával **összesen 16 db minimum 600 m<sup>2</sup>-es lakótelek** kialakítására lesz lehetőség **egyszintes (maximum 4,5 méter magas) épületekkel**. A HÉSZ előírásai alapján az Lke-7 jelű építési övezetben **egy főépületben két önálló lakó rendeltetési egység** is elhelyezhető, ily módon **összesen 30 lakás** alakítható ki.

Az épületek telken belüli pozicionálásakor a Kerepesre nyíló panoráma, az udvarok fekvése, az épületek bevilágítottsága képezték a fő szempontokat. A kb 2x98 m<sup>2</sup> körüli lakásokban a HÉSZ előírásai alapján lakásonként legalább 4 m<sup>2</sup> tárolót kell elhelyezni. A típusépületek sorolása, alaprajzi kialakítása során a helyiségek kedvező tájolására kell törekedni.

Az épületek tervezett alaprajzi kialakítása, valamint tömbön belüli elhelyezkedése a következő oldalakon kerül bemutatásra, csakúgy mint az épületek által kirajzolódó távlati utcakép látványtervei.

### 3.5 TERVEZETT FUNKCIÓ VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

#### 3.5.1 Közlekedés infrastruktúra

3.5.1

A javasolt szabályozási módosítás a 3101/287 hrsz-ú (Hold utca meghosszabbítása), a 3101/367 és /405 hrsz-ú tervezett kiszolgáló út, valamint a 3101/367 hrsz-ú tervezett települési gyűjtőút kiépítésén kívül nem igényli a közlekedési infrastruktúra hálózat kapacitás növelését. A tervezett utak kiépítése a fejlesztési területet körülvevő kialakulóban lévő lakóterületek miatt is szükséges.

**A kedvező úthálózati struktúra és az optimális telekalakítás érdekében területcsere indokolt. A 3101/405 hrsz-ú tervezett út a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításával a 3101/287 hrsz-ú tervezett kiszolgáló útba (Hold utca meghosszabbításába) csatlakozna be, cserébe a 3101/368 hrsz-ú tervezett kiszolgáló út a fejlesztési területhez csatolásával lakóterületi besorolást kapna. A**

3.5.2

módosítás által kedvezőbb telekstruktúra válna kialakíthatóvá.

#### Közmű infrastruktúra

A javasolt beépítés, a javasolt szabályozási koncepció nem keletkeztet érdemi többlet közműigényt, ezért a közműhálózat további fejlesztése, kapacitásbővítése a módosítás hatására nem indokolt.

Az építési telkek és a közterületek kialakítást követően a fejlesztési terület belső közműhálózatának és az építési telkek közvetlen közműcsatlakozásának kiépítése szükséges.



### 3.6 ZÖLDFELÜLETI RENDSZERRE GYAKOROLT HATÁSOK

A fejlesztés révén a 073/19 hrsz-ú telken az Ev jelű véderdő terület (0,58 ha) lakóterületi besorolást kapna, illetve az előregedett főképp invazív fajokból álló fás-cserjés növényállomány kivágásra kerülne. A kivágandó növényállomány ökológiai, botanikai értéket nem képvisel. A véderdő terület visszapótlása a 026/72 hrsz-ú telken (0,66 ha) valósulna meg értékes honos fajokból.

A *fejlesztési területen* a hatályos intézményi területfelhasználáshoz és a *BIA pótlás területen* a hatályos lakóterületi területfelhasználáshoz képest növekedne a zöldfelületek aránya, míg a *fejlesztési terület* véderdő területfelhasználáshoz képest csökkenne. Azonban a javasolt szabályozási koncepció szerint az Lke-1 jelű lakóterületi építési övezetben a zöldfelületek mértéke nem lehet kisebb mint 50%.

### 3.7 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A fejlesztés hatására növekszik ugyan a *fejlesztési területen* a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés a várhatóan a területre költözők személygépjármű-forgalmából adódóan. Azonban ez nem jelent számottevő növekményt, **sem a meglévő és kialakulóban lévő környező lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza.**

A *BIA pótlás terület* erdősítése folytán várható negatív környezeti hatás nem keletkezik.

### 3.8 ÖRÖKSÉGI, KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A *fejlesztési és a BIA pótlás területen* nem helyezkedik el országos műemlékvédelemben vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény, illetve környezeti érték területe sem érinti.

### 3.9 FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A kialakításra kerülő ingatlanok közül A tervrajzokon üresnek ábrázolt saroktelket a Fejlesztő az Önkormányzat részére ingyenesen átadja a fejlesztési elképzelései megvalósíthatóságának ellentételezéséül.

Budapest, 2019. június hó



## RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

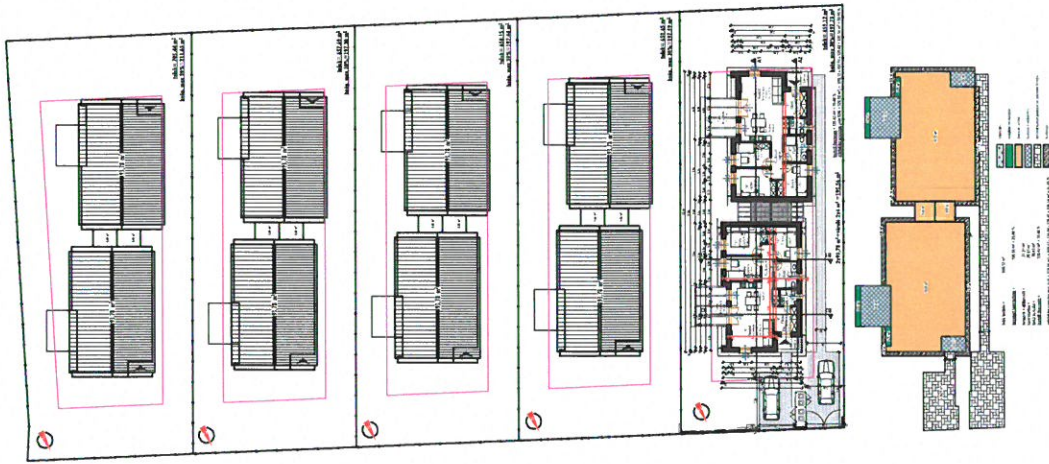


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)

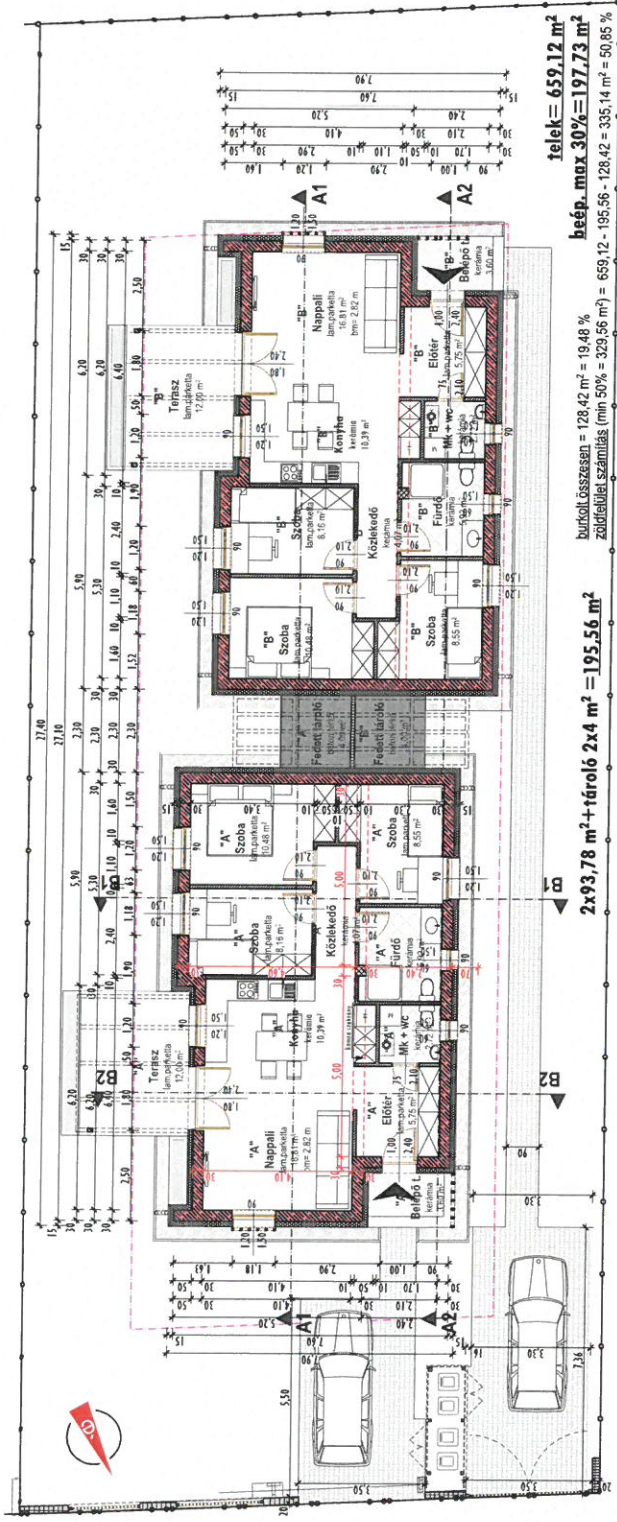


Management  
System  
ISO 9001:2008  
[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID: 3-105017328

# Átnézeti helyszínrajz M1:500



**Földszinti alaprajz minta M1:100**

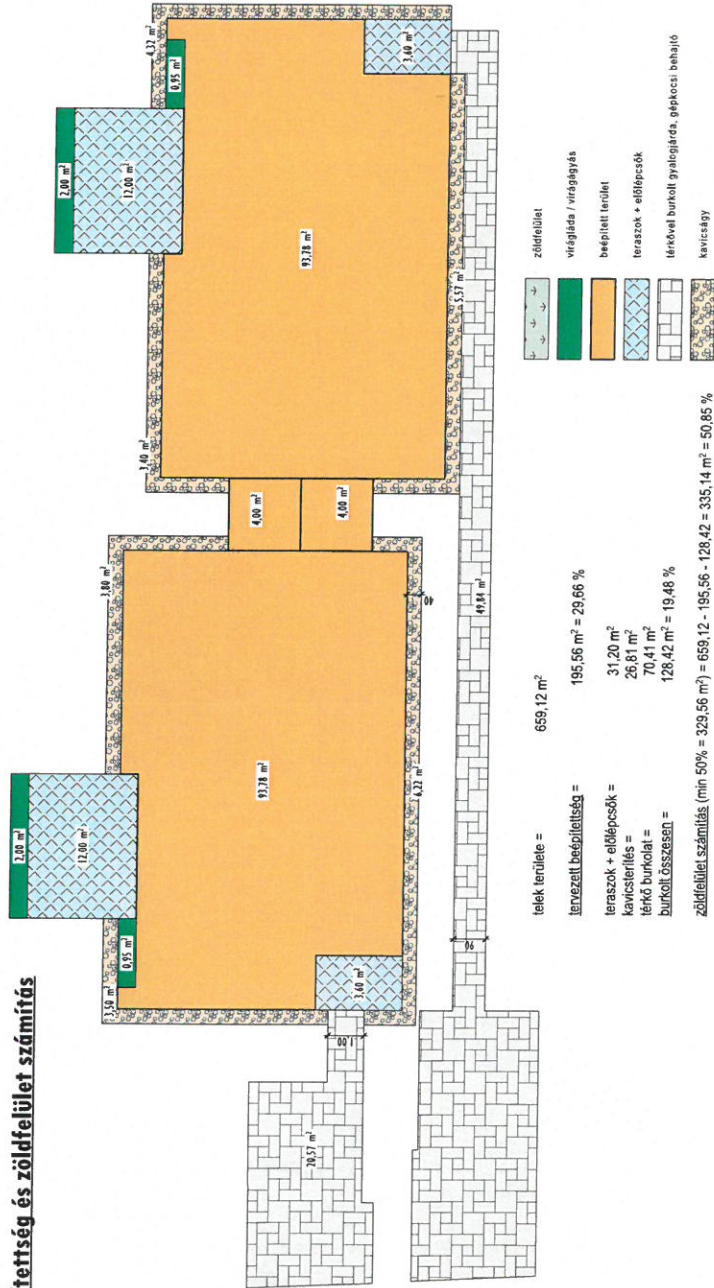


telek = 659,12 m<sup>2</sup>  
 beép. max. 30% = 197,73 m<sup>2</sup>

burkolati összesen = 128,42 m<sup>2</sup> = 19,48 %  
 zöldfelület számítás (min 50% = 329,56 m<sup>2</sup>) = 659,12 - 195,56 = 335,14 m<sup>2</sup> = 50,85 %

2x93,78 m<sup>2</sup> + tároló 2x4 m<sup>2</sup> = 195,56 m<sup>2</sup>

**Beépítettség és zöldfelület számítás**



- zöldfelület
- virágágyás / virágágyás
- beépített terület
- teraszok + előlépcsők
- létrőlével burkolt gyűjtőlépcső, népfoci behajló
- kavicságy

telek területe = 659,12 m<sup>2</sup>  
 tervezett beépítettség = 195,56 m<sup>2</sup> = 29,66 %  
 teraszok + előlépcsők = 31,20 m<sup>2</sup>  
 kavicságy = 26,81 m<sup>2</sup>  
 létrőlével burkolt = 70,41 m<sup>2</sup>  
 Burkolati összesen = 128,42 m<sup>2</sup> = 19,48 %  
 zöldfelület számítás (min 50% = 329,56 m<sup>2</sup>) = 659,12 - 195,56 = 335,14 m<sup>2</sup> = 50,85 %

Földszinti helyiségek		
"A" Belejáró	kerámia	3,60
"A" előter	lam.parketta	5,75
"A" fedett létrőlé	beton létrőlé	4,00
"A" Fürdő	kerámia	5,92
"A" Konyha	kerámia	10,39
"A" Közlekedő	kerámia	4,07
"A" MK + wc	kerámia	2,72
"A" Nappali	lam.parketta	16,81
"A" Szoba	lam.parketta	8,16
"A" Szoba	lam.parketta	8,55
"A" Szoba	lam.parketta	10,48
		<b>80,45 m<sup>2</sup></b>
"B" Belejáró	kerámia	3,60
"B" előter	lam.parketta	5,75
"B" fedett létrőlé	beton létrőlé	4,00
"B" Fürdő	kerámia	5,92
"B" Konyha	kerámia	10,39
"B" Közlekedő	kerámia	4,07
"B" MK + wc	kerámia	2,72
"B" Nappali	lam.parketta	16,81
"B" Szoba	lam.parketta	8,16
"B" Szoba	lam.parketta	8,55
"B" Szoba	lam.parketta	10,48
		<b>80,45 m<sup>2</sup></b>
		<b>160,90 m<sup>2</sup></b>











