

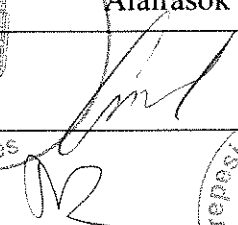



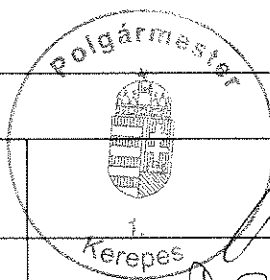
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

*Előterjesztés*

**2. napirendi pont**

**Döntés  
partnerségi egyeztetés lezárása tárgyában**

<b>Ülés dátuma:</b>	2022.05.04.
<b>Ülés típusa:</b>	nyílt
<i>Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján.</i>	
<b>Munkaterv szerint:</b>	nem
<b>Előterjesztő:</b>	Gyuricza László Róbert polgármester
<i>Az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2019. (X.24.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján</i>	
<b>Készítette, közreműködött:</b>	Simoncsik Mária főépítész
<b>Tárgyaló bizottság:</b>	-
<b>Nemzetiségi önkormányzat joga:</b>	nem kell nyilatkoznia
<b>Szükséges szavazati arány:</b>	egyszerű többség
Kerepes, 2022.05.02.	
<b>Aláírások</b>	
Gyuricza László Róbert polgármester	
Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek. dr. Fügedi Réka jegyző	





## Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A bölcsőde fejlesztés érdekében, a Vt-5 jelű építési övezet területére vonatkozóan Kerepes Város Önkormányzata a partnerségi egyeztetést a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 29/A. §-ában és a településfejlesztési, településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2017.(V.31.) önkormányzati rendeletében foglaltak figyelembevételével, valamint a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályozásról szóló 2021. évi XCIX. tv. 157. §-a értelmében kizárólag elektronikus úton lefolytatta.

A rendelet-tervezettel kapcsolatos vélemények 15 napos beérkezési határideje 2022. március 21. 12:00 óra volt. A partnerektől a rendelkezésre álló határidőn belül észrevétel nem érkezett.

A Tr. 42. § (2) bekezdése értelmében a partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítésznél.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntés meghozatalára.

### **.../2022. (V.4.) Kt. határozati javaslat:**

Kerepes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a partnerségi egyeztetési tervdokumentációjában foglaltakkal, Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításával a bölcsőde fejlesztés érdekében, a Vt-5 jelű építési övezet területére vonatkozóan. Mindezek figyelembevételével Kerepes Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést lezárja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Tr. 42. § (2) bekezdése értelmében a partnerségi egyeztetés lezárását követően a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítésznél.

Határidő: 2022.05.16.

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester

vagy

### **.../2022. (V.4.) Kt. határozati javaslat:**

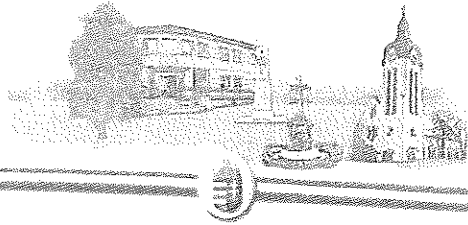
Kerepes Város Képviselő-testülete döntött arról, hogy a VEKOP-6.1.11-21-2021-00036 azonosítószámú „Új bölcsőde építése Kerepesen” projektet nem kívánja megvalósítani. A bölcsőde fejlesztés érdekében kezdeményezett Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása így okafogyottá vált. A módosítási folyamatot Kerepes Város Képviselő-testülete nem kívánja tovább vinni, azt lezárja.

Határidő: 2022.05.16.

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester



KEREPES  
VÁROS  
POLGÁRMESTERE



2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2.  
Tel.: 06 (28) 561-050, -051, -02.  
Fax: 06 (28) 561-060,  
polgarmester@kerepes.hu

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS A TERVEZETT BÖLCSŐDEÉPÍTÉS ÉRDEKÉBEN TÖRTÉNŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN

Tisztelt Lakosság, Tisztelt Partnerek!

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi kérésre döntött a hatályos helyi építési szabályzatának módosításáról bölcsőde építési lehetőségét biztosítandó Szilasligeten.

HÉSZ Vt-5 építési övezetén belül Kerepes Város Önkormányzata saját tulajdonú 4470,4473,4474 hrsz.-ú telkein tervezi a bölcsőde építését, de a hatályos HÉSZ az óvoda, bölcsőde, nevelési, és oktatási rendeltetés elhelyezését nem teszi lehetővé a Vt-5 építési övezet területén, ezért szükséges a Helyi építési szabályzat szöveges módosítása.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet értelmében a településrendezési eszközök módosítását megelőzően a tervezetet társadalmi egyeztetésre kell bocsátani.

Az elkészült munkaanyag partnerségi egyeztetése a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályozásról szóló 2021. évi XCIX. tv. 157. §-a értelmében kizárólag elektronikus úton történik.

A módosítással kapcsolatos észrevételeiket kizárólag elektronikusán küldhetik meg 2022. március 21. 12:00 óráig a [foepitesz@kerepes.hu](mailto:foepitesz@kerepes.hu) email címre.

Kerepes, 2022. március 3.

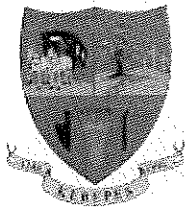
Tisztelettel:



Gyuricza László Róbert  
polgármester



Kerepes Város Önkormányzat



# KEREPE VÁROS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA Vt-5 jelű építési övezet területére vonatkozóan

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
ÉS  
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ  
/HÉSZ-MÓDOSÍTÁS/

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
(tárgyalásos eljárás)

Makkai Krisztina településtervező  
1133 Budapest, Vág u. 9. 1/2  
Tel: +36 70 205 5001  
E-mail: makkai.krisztina@gmail.com

2022. március hó

## Kerepes Város Helyi építési szabályzatának tárgyalásos eljárásban történő módosítása Kerepes Város Önkormányzat megrendelésre

Makkai Krisztina településtervező  
1133 Budapest, Vág u. 9. 1/2  
Tel: +36 70 205 5001  
E-mail: makkai.krisztina@gmail.com

### Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK .....	3
INDOKLÁS .....	3
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS .....	4
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK .....	4
TERVEZÉSI FELADAT .....	5
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	6
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b> .....	<b>6</b>
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER .....	6
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK .....	6
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3. A SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE</b> .....	<b>10</b>
<b>2.SZAKÁGI JAVASLATOK</b> .....	<b>11</b>
2.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	11
2.2. KÖZMŰ JAVASLATOK .....	11
2.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	11
2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET .....	11
<b>3.TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA</b> .....	<b>12</b>
<b>4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> .....	<b>14</b>
1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS .....	15
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról .....	16
RENDELET-TERVEZET .....	18
RENDELET-TERVEZET – HÉSZ-módosítás .....	16

## BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Kerepes Város Helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 198/2021. (XII. 16.) Kt. és az azt módosító 25/2022.(II.24.) Kt. határozatával döntött Kerepes Város Helyi építési szabályzatának módosítása tárgyában (2. számú melléklet) a Széchenyi 2020 keretében megjelent „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” című (VEKOP-6.1.1-21 kódszámú) felhívás megvalósítása érdekében.

A Felhívás a gyermekjóléti alapellátások közül a bölcsődei ellátási formákhoz (bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde) való hozzáférés javítását segíti elő Pest megyében, ezáltal hozzájárulva a kisgyermeket nevelők munkavállalásának támogatásához, a családok segítéséhez.

A felhívás keretében kizárólag férőhelybővítést, új férőhelyek létrehozását eredményező fejlesztések támogathatóak, ezért Kerepes Város Képviselő Testülete döntött a település bölcsődei férőhelykapacitásának bővítésére kiírt a fenti pályázaton való részvételről.

A HÉSZ Vt-5 építési övezetén belül Kerepes Város Önkormányzata saját tulajdonú telkein tervezi a bölcsőde építését, de a hatályos HÉSZ az óvoda, bölcsőde, nevelési, és oktatási rendeltetés elhelyezését nem teszi lehetővé a Vt-5 építési övezet területén, ezért szükséges a Helyi építési szabályzat szöveges módosítása.

**Elérendő cél** tehát, hogy a Vt-5 építési övezetbe tartozó 4470,4473,4474 hrsz.-ú ingatlanok területén a tervezett bölcsőde épülete elhelyezhető legyen.

A képviselő-testület a Kerepes 4470,4473,4474 hrsz.-ú területei tervezett beruházás megvalósítása érdekében támogatja és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett ingatlanokat, valamint módosító határozatot hoz, melyben a teljes Vt-5 övezet teljes területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. vonatkozó jogszabályi előírásának való megfelelés érdekében. Döntését a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (6) bek. c) pontja alapján hozta meg.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kérte meg az Önkormányzat, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos eljárás lefolytatását és tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2014 évi felülvizsgálat és részterületi módosítások során a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján megkért adatszolgáltatások és az új területrendezési tervek lehatárolásának adatai rendelkezésre állnak.

## INDOKLÁS

Módosítási terület (Vt-5 településközpont vegyes terület) övezeti előírásai.

Kerepes Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” című (VEKOP-6.1.1-21 kódszámú) felhívás keretében, a Kerepes (hrsz.: 4470,4473,4474) alatt megvalósítandó bölcsőde érdekében elindítja a Kerepes Város Helyi építési szabályzatról szóló 23/2014. (XI.18.) önkormányzati rendelet módosítását annak érdekében, hogy a Vt-5 építési övezeti

területén belül a nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezésének lehetőségét biztosítva a tervezett bölcsőde épülete megvalósulhasson.

A Kerepes Város Önkormányzat tulajdonban álló 4470,4473,4474 hrsz.-ú építési telkek, nyertes pályázat esetén összevonásra kerülnek.

A beruházásokat az Önkormányzat kedvező folyamatként értékeli, mely a településen belüli közösségi tevékenységek erősödnek, ezzel a minőségi területfejlesztési lehetőség bővül.

Döntését az is indokolttá teszi, hogy a tervezési területtől, 1 km belül 400 lakótelek közművesítése folyik. Az itt építhető lakások szám, becslést adhat  $400 \text{ telek} * 1,5 \text{ lakóépület} = 600 \text{ épület}$ . Az ide kiköltözők száma, a következő 10 évben,  $600 \text{ épület} * 5 \text{ fő} = 3000 \text{ fő}$ , 3 gyermek+2 szülő.

A közösségi célú területfejlesztés kialakításánál, fontos szempont a terület környezetbe illesztése minőségi közlekedési és közterületi területfejlesztés biztosítását figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeket. Ezen szempontoknak a terület közösségi célú szabályozásánál érvényesülniük kell.

## A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§.(1) bek. c) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok és tartalmi követelményeknek megfelelően módosítja. A Helyi Építési Szabályzat módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§. szerint történik tárgyalásos eljárás keretében és az alátámasztó javaslat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet tartalmi követelmények, valamint az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével, főépítési feljegyzés alapján készülnek.

A Korm. rendelet 29/A. § (5) pontja, alapján a TRE-módosítás munkaközi egyeztetési tervdokumentációjának partnerségi egyeztetése Kerepes Város 14/2017.(V.31.) Önk. rendelete alapján történik.

Az alátámasztó munkarészek a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készülnek a települési főépítész feljegyzése alapján előírt mélységben.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- Kerepes Város 221/2014 (XI.18.) sz. KT. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve  
Rajzi melléklete: SZT tervlap M=1:10000 méretarányú szelvényen
- Kerepes Város 23/2014. (XI.18.) sz. Önk. rendelettel elfogadott, többször módosított Helyi Építési Szabályzata  
Rajzi mellékletei:
  1. melléklete: az SZT jelű Szabályozási Terv M=1:2000 méretarányú szelvényekben
  2. melléklet: az 1. sz. melléklet szerinti Szabályozási Tervet feltételes hatályba léptetéssel módosító szabályozási tervek



## TERVEZÉSI FELADAT

1. A hatályos Helyi építési szabályzat részleges módosítása az alábbiak szerint

A hatályos szabályozási terv területet érintő Vt-5 építési övezet építési paraméterei tervezett bölcsőde célú fejlesztéseket tekintve megfelelőek az Önkormányzat számára, azonban módosítani szeretne az övezetben elhelyezhető rendeltetéseken.

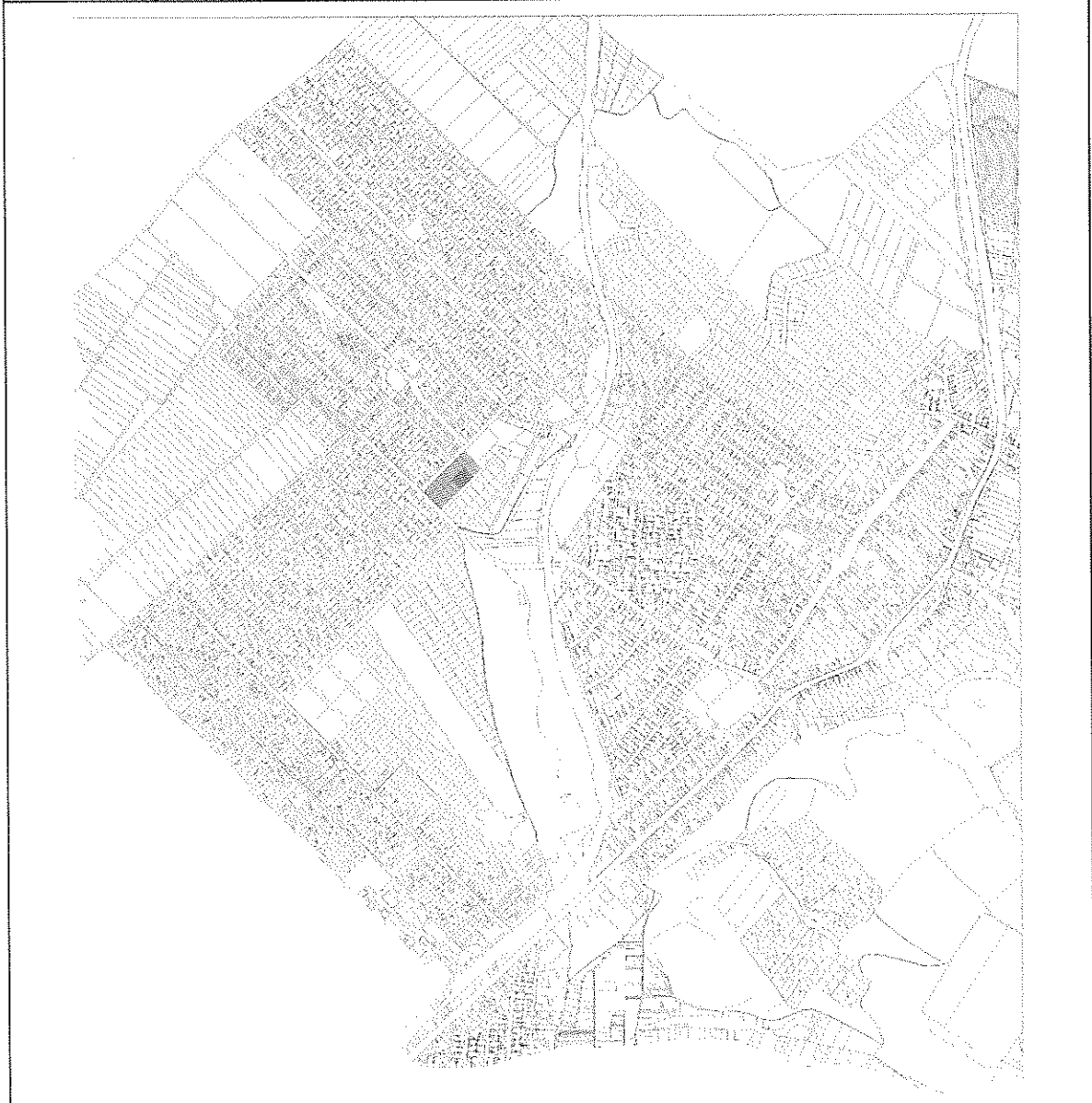
A Helyi építési szabályzat Vt-5 építési övezeten belül elhelyezhető rendeltetések kiegészítése történik, ahol a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet értelmében bölcsőde, óvoda, nevelési, oktatási és sport rendeltetés elhelyezésének lehetőségét biztosítja a HÉSZ.

A módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A tervmódosítás kizárólag a HÉSZ rendelet szöveges részére terjed ki.

A tervezési területek lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be.

**ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP- Vt-5 építési övezet területe és azon belül a 3 db bölcsőde építésre szánt telek**  
(tárgyalásos eljárás keretében a módosuló területek bemutatásával /SZT/) 1.ábra



## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

### 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

##### 1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(lakóterülete, vegyes területek, gazdasági területek, különleges területek)

**Nem módosulnak, a tervezéssel nem állnak összefüggésben.**

A termódosítás a TSZT módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges.

**A termódosítás keretében a HÉSZ szöveges módosítására van szükség, mivel a hatályos HÉSZ rendelet az igényelt funkciót tartalmazó előírást jelenleg nem tartalmaz. A terv részleteit a 1.2.1. fejezet tartalmazza.**

### 1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A fejlesztési terület a Sólyom utcáról nyíló a 4485 hrsz-ú útterületen keresztül érhető el., mely közúti kapcsolat a tervezés során nem módosul. A hatályos szabályozás megfelelő szabályozási szélességet biztosít a közút és közműhálózat fejlesztésére.

A tervterület és közvetlen környezete beépítetlen. A telekalakítások megtörténtek, az infrastruktúra hálózat még nem épült ki.

A Sólyom utca összközművel ellátott, melyről a fejlesztési terület ellátható.

Vagyis közműkapcsolat a vezetékek tovább építésével megvalósítható. Az ingatlan ÉNY irányban lejtős.

A tervterület tágabb környéken jellemzően földszintes, földszintes-tetőtér-beépítéses, magastetős lakóépületek találhatók, jellemzően oldalhatáros beépítési móddal.

A Pályázati kiírás figyelembevételével egy **48 férőhelyes bölcsőde épület tervezése vázlattevé szinten megtörtént.** A tervezők a hatályos települési szintű és országos jogszabályokat figyelembe vették és betartották.



<https://wego.here.com/>



E-kozmű adatbázis

Megállapították, hogy a jelenlegi Vt-5 övezeti besorolás nem teszi lehetővé bölcsőde építését a bölcsőde rendeltetés elhelyezhetőségének hiánya miatt, ezért nyertes pályázat esetén kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás mellett, a HÉSZ módosítása szükséges.

### Hatályos HÉSZ területre vonatkozó előírásai:

27.§

„(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az előkert meghatározása során:

a) beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg,

b) jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter, kivétel:

ba) 14,0 - 18,0 méter közötti telekmélység esetén, ahol 2,0 méter,

bb) 14,0 métertől kisebb telekmélység esetén, ahol 1,0 méter vagy 0,0 méter,

bc) Fekvő telek esetében az előkert 0,0 méter, a hátsókert az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértéke lehet.

(6) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.”

### 49.§

#### A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1)<sup>[18]</sup> A településközpont vegyes terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	A kialakítható telek				Az építési övezetben			
	Építési övezet jele	leg kisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége (m)	a beépítési mód rövidítés	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	a szinterületi mutató maximuma (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
8	Vt-5	800	--	SZ	40	(4,5) 7,5	30	1,0

„(11) A Vt-5 és Vt-6 jelű építési övezetben kizárólag:

a) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás, iroda rendeltetést tartalmazhat

aa) Vt-5 építési övezetben telkenként maximum 2 önálló rendeltetési egység

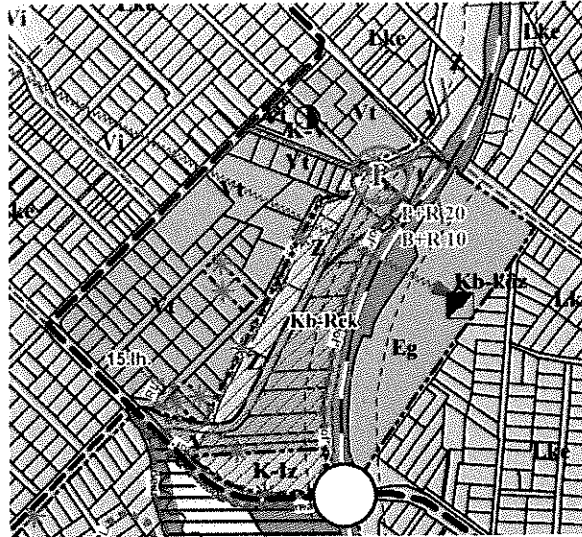
ab) Vt-6 építési övezetben telkenként maximum 4 önálló rendeltetési egység

elhelyezéssel.

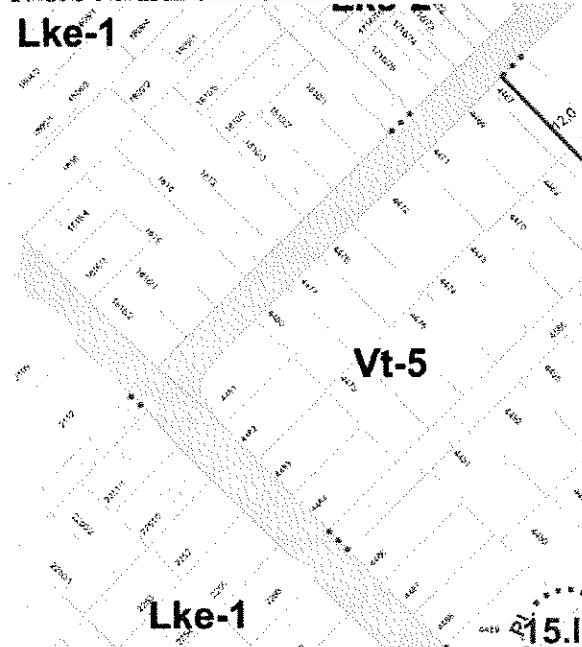
b) az építési övezetekben sem önálló lakó rendeltetésű épület, sem vegyes rendeltetésű épületben lakó rendeltetés nem helyezhető el (szolgálati lakás sem).”

## Hatályos településrendezési tervlap kivonatok:

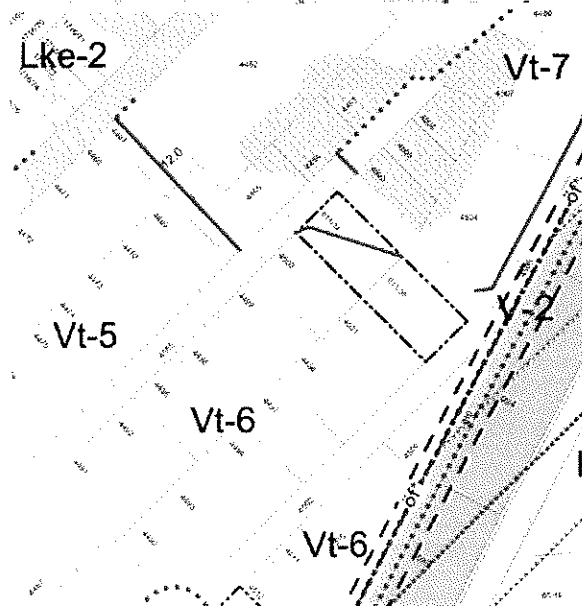
Kivonat a hatályos TSZT tervlapból



Kivonat a hatályos SZT-3 M jelű szabályozási tervlapból

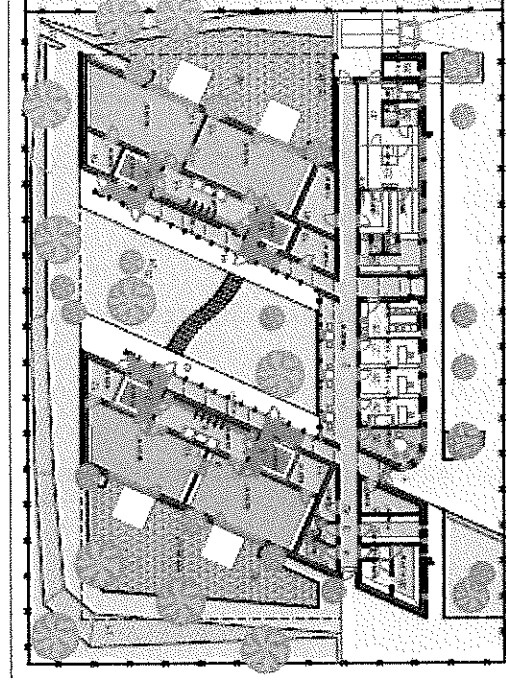


Kivonat a hatályos SZT-4M2 jelű szabályozási tervlapból



Kivonat a Tündérliget Bölcsőde Pályázatához készült vázlatröböl (Tervezők: Simoncsik Mária és Bréda Szilveszter)

## TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ M:1000



Övezet száma:

Vt-5

Előírt beépítési mód:

szabadonálló

Maximális beépíthetőség terepszint felett:

40 %

Minimális zöldfelületi arány:

30 %

Szintterületi mutató:

1,0

Legnagyobb épületmagasság:

4,50 - 7,50 m

Gépkocsi elhelyezés:

Telken belül

### 1.3. A SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Széchenyi 2020 keretében megjelent „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” című (VEKOP-6.1.1-21 kódszámú) felhívás megvalósítása érdekében.

A beavatkozások alapját az érintett Vt-5 építési övezet rendeltetéseinek bővítése képez, mely keretében az övezeti előírások közé bekerül az óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási rendeltetések HÉSZ-be történő rögzítése, melyre az OTÉK 10.§ (2) bekezdése lehetőséget biztosít.

Kerepes, HRSZ.:4474, 4473, 4470 alatti önkormányzati ingatlanjai nyertes pályázat esetén összevonásra kerülnek.

**A módosítás új építési övezet kialakítását nem igényli.**

A fejlesztendő területre (4470,4473,4474 hrsz) készült vázlattelevény az alábbi beépítési paramétereket fogja teljesíteni megvalósulás esetén:

TELEK BEÉPÍTETTSÉGEK TEREPSZINT FELETT:

Telek mérete: 2232,00 m<sup>2</sup>

Beépíthetőség övezet szerint terepszint felett: 40,00 %

Beépíthető telekterület: 2232,00\*0,4=892,80 m<sup>2</sup>

Tervezett épület bruttó alapterülete: 820,31 m<sup>2</sup>

Telek beépítettsége: 820,31/2232=0,3675 36,75 %

**A beépíthetőség övezeti előírásoknak megfelel!**

A tervezett HÉSZ módosítás szöveges előírása:

#### 49.§

(11) A Vt-5 és Vt-6 jelű építési övezetben kizárólag:

a) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás, iroda rendeltetést tartalmazhat, kivéve a Vt-5 építési övezetben, ahol óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, sport rendeltetés is elhelyezhető.

aa) Vt-5 építési övezetben telkenként maximum 2 önálló rendeltetési egység

ab) Vt-6 építési övezetben telkenként maximum 4 önálló rendeltetési egység elhelyezéssel.

b) az építési övezetekben sem önálló lakó rendeltetésű épület, sem vegyes rendeltetésű épületben lakó rendeltetés nem helyezhető el (szolgálati lakás sem).

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A módosítással érintett területek megközelítése nem változik, a megfelelő közterületi feltárás biztosított.
- A fejlesztési terület megközelítése és egyéb infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelést bíró infrastruktúra fejlődjön.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- Területfelhasználás változás és övezetváltozás nem történik, de kialakítható funkció bővül.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül az országos vízminőség-védelmi terület által érintett közvetlenül.

## 2.SZAKÁGI JAVASLATOK

Az övezeti rendeltetés kiegészítés az eddigi tájrendezési, közmű és közút feltételek módosítását nem igényli, ezért ezen szakági munkarészek részletes kidolgozást nem igényelnek.

### 2.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

**Nem módosulnak, a tervezéssel nem állnak összefüggésben.**

### 2.2. KÖZMŰ JAVASLATOK

**Nem módosulnak, a tervezéssel nem állnak összefüggésben.**

### 2.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

**Nem módosulnak, a tervezéssel nem állnak összefüggésben.**

#### **Biológiai aktivitásérték változása**

**Nem módosulnak, a tervezéssel nem állnak összefüggésben.**

### 2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET

**Nem módosulnak, a tervezéssel nem állnak összefüggésben.**

### 3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a terület települési térségbe tartozik.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

**Az előírásnak a 4474, 4473, 4470 hrsz-ú ingatlanon és környezetében tervezett módosítás megfelel. A településszerkezeti és szabályozási terv nem módosul.**

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását összefoglaló jelleggel bemutatja a terv.

#### **A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége** (2018. évi CXXXIX törvény)

<b>Országos Területrendezési Terv - országos övezetek</b>		
	Kerepes település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
<b>4. kiváló termőHelyi adottságú szántók övezete</b>	nem érintett	nem érintett
<b>5. jó termőHelyi adottságú szántóterület</b> (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
<b>8. tájképvédelmi terület övezete</b> (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
<b>10. vízminőség-védelmi terület övezete</b> (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	----	-----
<b>13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b> által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
<b>Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek</b>		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett



13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Kerepes módosítási területeit az MATrT szerint a Honvédelmi és katonai célú terület övezete, által közvetve érintett.

MATrT, és MvM rendelet szerint a vízminőség védelmi terület övezete által érintett.

#### Országos vízminőség-védelmi terület igazolás:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a Helyi építési szabályzatban kell megállapítani. "Az országos vízminőségvédelmi területet a fejlesztési terület érintik. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásaival. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

<b>Pest Megye Területrendezési Terv</b> <b>kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség</b> <b>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b> <b>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b>		
<b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>	<b>Közig. terület.</b>	<b>Módosítási terület</b>
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek:</b>		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<b>+</b>	<b>+</b>
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertés mezőgazdasági területek övezete	--	--
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

A logisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó termódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

**Fentiek alapján tehát a módosítási terület övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.**

#### VI. Nyilatkozat

A Kerepesi Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök  
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2022. február 14.

#### 4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a városi igények építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **Helyi építési szabályzat** szöveges munkarésze.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egyetlen részterület beépítésre szánt kategórián belüli szabályozási változás merült fel igényként. Új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A tervmódosítás nem igényelte a szabályzat és/vagy szabályozási tervi mellékletének módosítását. Az övezeti előírások javaslatát a jóváhagyandó rendelettervezet tartalmazza.

Budapest, 2022.február 14.



.....  
Makkai Krisztina  
Településtervező  
TT/01-4921

## 1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A HÉSZ szöveges részének módosítása során, tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv nem módosul és a Helyi építési szabályzat kizárólag a rendeltetés bővítés érdekében módosul, csak a módosítás szöveges indoklását tartom elkészítendőnek.

Megalapozó és vizsgálati munkarész készítése nem indokolt.

Kerepes, 2022. február 01.

*Simoncsik Mária*

.....  
Simoncsik Mária  
főépítész

## 2 SZÁMÚ MELLEKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról



### Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

#### J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2021. december 16-án** megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Döntés a 4470, 4473, 4474 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté való nyilvánítása tárgyában

**Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 198/2021.(XII.16.) Kt. határozata:**

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4470, 4473, 4474 helyrajzi számú ingatlanokat, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, továbbá felhatalmazza a Polgármestert, hogy a HÉSZ módosítását indítsa el a hatályos jogszabályok betartásával.

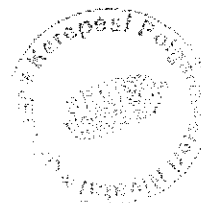
Határidő: folyamatos

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester

k. m. f.



dr. Fügedi Réka  
jegyző





## Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2022. február 24-én** megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Döntés a 4474,4473,4470 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánító 198/2021 (XII.16.) Kt. határozat módosítása tárgyában

**Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2022.(II.24.) Kt. határozata:**

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 198/2021. (XII.16.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:


A határozat első bekezdésében „ Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4470, 4473, 4474 helyrajzi számú ingatlanokat, kiemelt fejlesztésű területté nyilvánítja, továbbá felhatalmazza a Polgármestert, hogy a HÉSZ módosítását indítsa el a hatályos jogszabályok betartásával..” szöveg helyébe „Kerepes Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a Kerepes Vt-5 építési övezetbe tartozó 4466, 4467, 4468, 4469, 4470, 4471, 4472, 4473, 4474, 4475, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483, 4484 hrsz-ú területeit, a bőlesőde fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.” szöveg lép.

A módosítás államigazgatási egyeztetését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás szerint kívánja lefolytatni.

Kerepes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján, a tárgyalásos eljárás keretében készülő Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: 2022.03.18.

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester

  
Gyuricza László Róbert  
polgármester

k. m. f.

  
dr. Fügedi Réka  
jegyző

1194 Kerepes, Vörösmarty u. 2., ☎ (28) 561-050

**RENDELET-TERVEZET****Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete****Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2014. (XI.18.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kerepes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország Helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésben felsoroltak véleményének kikérésével következőket rendeli el:

**1. §**

A Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2014. (XI.18.) rendelet 49. §-a 22. § (11) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Vt-5 és Vt-6 jelű építési övezetben kizárólag:

a) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás, iroda rendeltetést tartalmazhat, kivéve a Vt-5 építési övezetet, ahol óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, sport rendeltetés is elhelyezhető.”

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Gyuricza László**  
polgármester

**dr. Fügedi Réka**  
jegyző

**Z Á R A D É K:**

A rendelet 2022. .... napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon.

Kerepes, 2022.....

**dr. Fügedi Réka**  
jegyző