



KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. ☎ (28) 561-050 📠 (28)
561-060

@ polgarmester@kerepes.hu

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 **2017. április 25-i** ülésére

20. napirendi pont: Szakmai előkészítés a Mogyoródi – Sólyom – Béke – Állomás utcák
által határolt területtömbben lévő ingatlantulajdonosok Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)
módosítására irányuló kérelme ügyében

Előterjesztő: Franka Pál Tibor polgármester

Az előterjesztést tárgyalta: Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság

Az előterjesztés készítésében közreműködött: Oláh János, Kovács Beáta

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete 82/2017. (III. 28.) Kt. határozatában
döntött arról, hogy Kerepes, **Mogyoród – Sólyom – Béke – Állomás utak által határolt**
területtömbben lévő ingatlantulajdonosok Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítására
irányuló kérelme ügyében meghozni szükséges képviselő-testületi döntés szakmai
előkészítésére előterjesztés kerüljön kidolgozásra.

Jelen előterjesztés a fent jelzett határozatnak megfelelően kidolgozott döntéselőkészítő
dokumentum.

1. Előzmények

A területet érintő első megkeresés 2016. novemberében történt:

Purakné Kovács Judit (2145 Kerepes, Béke u. 1.) és dr. Tóth Jenő (2100 Gödöllő, Úrréti u. 2.)
a Kerepes, belterület 4461 és 4462 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok
tulajdonosai Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: HÉSZ)
módosításával összefüggő kérelemmel (1. sz. melléklet) kereste meg Önkormányzatunkat.

A megkeresésben a tulajdonosok azt kérték, *hogy a Kerepes Város Önkormányzat képviselő*
testületének 23/2014. (XI.18.) önkormányzati rendeletének a módosításával a tulajdonukba
álló Kerepes, belterület 4461 és 4462 hrsz. alatti ingatlanokat a jelenleg hatályos Vt-8 jelű
településközpont vegyes terület építési övezet – építési övezetből lakóház építésére alkalmas
építési övezetbe, elsősorban kertvárosias (Lke-1) övezetbe sorolni szíveskedjék.

Kérelmünk indokául előadták, hogy az ingatlanok a település Szilasliget részének központi részén, egyébként kertvárosi övezettel körülvett helyen találhatóak, egyenként 6001 m² területtel. A tervezett területet kisebb, egyenként kb. 1500 m² alapterületű egységekre osztanánk és a szabályozási tervnek megfelelően telkenként 1 db p+fsz+a szintes lakóházat építenének.

A képviselő-testület a kérelmet 361/2016. (XII.13.) Kt. határozatában nem támogatta.

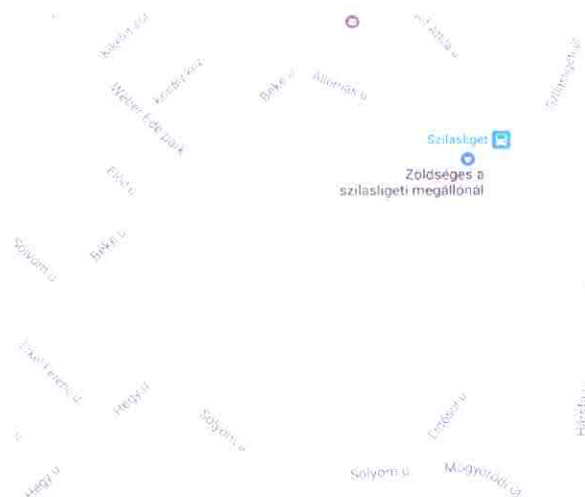
A területet érintő második megkeresés 2017. márciusában történt:

A 2017. február 21-én az önkormányzat épületében tartott tulajdonosi egyeztetést követően „az 1997-ben kárpótláson szerzett, kerepes, 011-es parcella tulajdonosai” kérelmükben a „terület rendezési tervének módosítását kérték azzal, hogy engedélyezze a magántulajdonosoknak családi házak építését”.

2. A vizsgált terület

A konkrét vizsgálattal érintett terület lehatárolása:

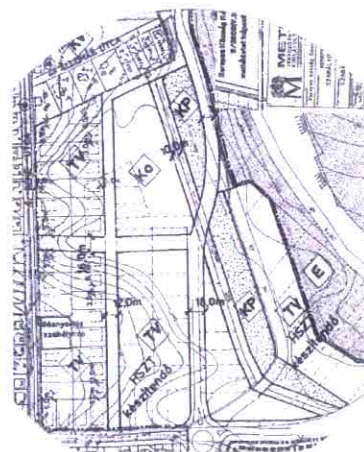
**Kerepes,
Sólyom utca – Béke út – Állomás utca –
vasúti terület által határolt terület.**



3. A vizsgált terület településrendezési szabályozásának alakulása

3.1. A szóban forgó terület a **2007 év előtt** hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt területként szerepelt.

A terület 2005 évet megelőzően is Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásban és övezetben került meghatározásra
a lakó rendeltetés teljes területen történő kizárásával.



3.2. **2007 évben** került elfogadásra Kerepes teljes közigazgatási területére az új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat. A területre vonatkozó 2007 évben elfogadott településrendezési követelmények:

A településszerkezeti terv 107/2007. (VI.28.) Kt. határozattal került elfogadásra.

A területet a TSZT Vt jelű településközponti vegyes területben határozta meg.

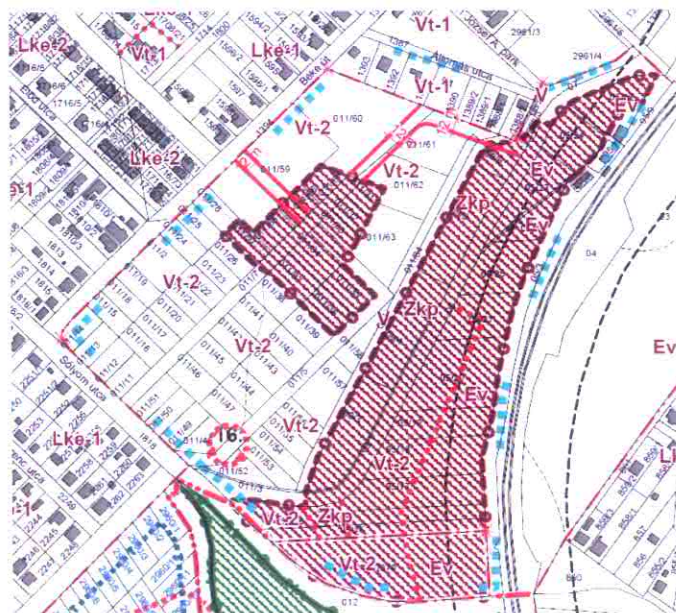


kivonat a 2007-ben elfogadott településszerkezeti tervből

A 19/2007. (VII.12.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és melléklete a szabályozási terv a még külterületi, de már megosztott 011/... hrsz-ú telkeket Vt-2 jelű építési övezetbe sorolta, a terület feltárását biztosító tervezett szabályozási vonalak meghatározásával.

A szabályozás lehetővé tette a telkek belterületbe vonását, de rögzítette, hogy a terület fejlesztése csak szabályozási terv alapján történhet.

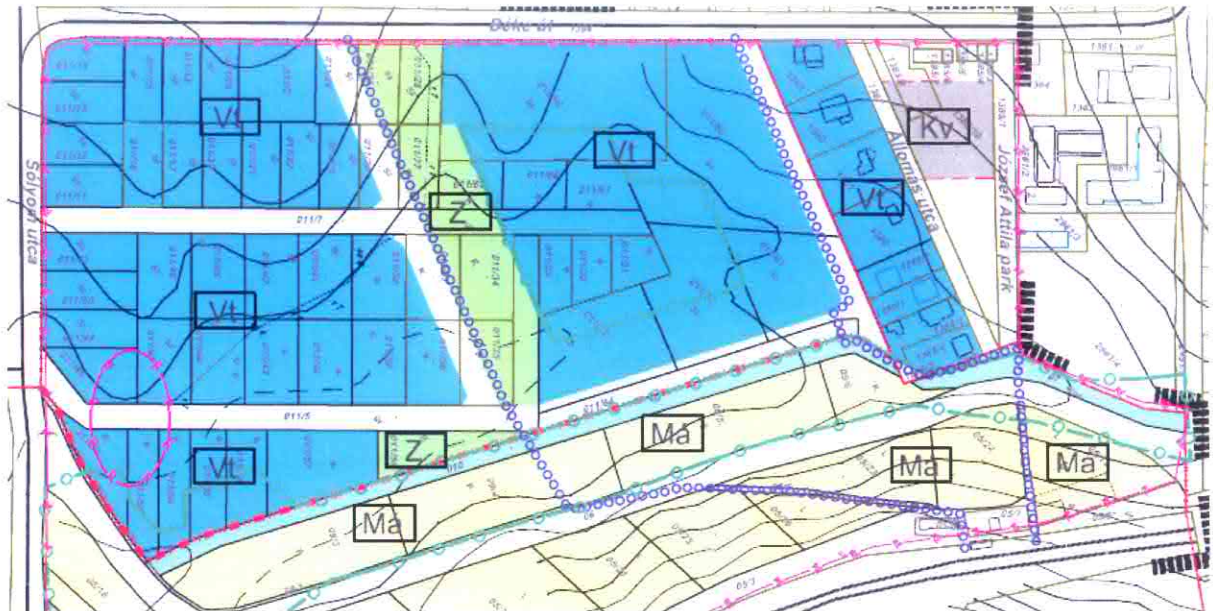
kivonat a 2007-ben elfogadott szabályozási tervből



A helyi építési szabályzat a terület vegyes rendeletetését határozta meg (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató funkciók elhelyezésének a biztosításával), a Vt-2 jelű építési övezetben lévő építési telkeken lakófunkciójú épület önálló épületként nem létesülhetett.

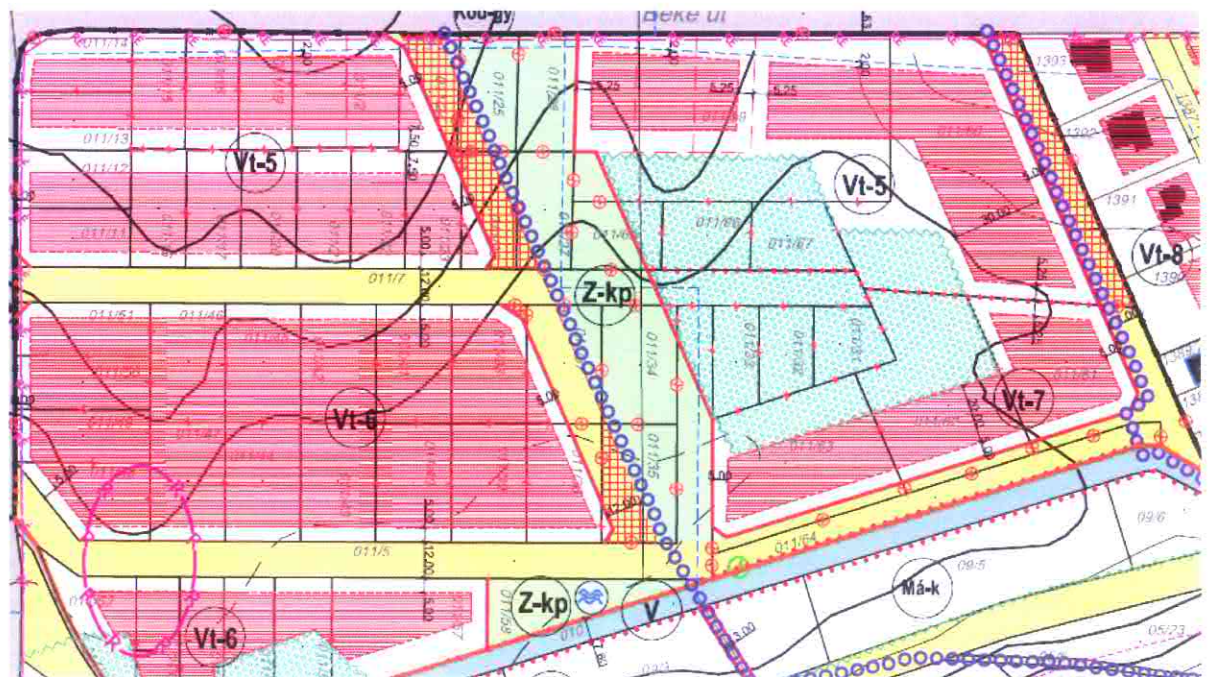
A helyi építési szabályzat elfogadásához a vonatkozó önkormányzati feladatok átvállalására, a terület közmű és közlekedésfejlesztésének biztosítására – a település más fejlesztési területeivel szemben – településrendezési szerződés nem kötött az érintett tulajdonosokkal.

3.3. A teljes területre **2009 évben** készült önálló rendezés. A 142/2009. (XI.3.) sz. határozattal került elfogadásra.



kivonat a TSZT módosítást tartalmazó határozatból

A TSZT a területet továbbra is Vt illetve újonnan kijelölt Z területfelhasználásban határozta meg, pontosan lehatárolva az ökológiai hálózat elemeit.



kivonat a jóváhagyott szabályozási tervből

A HÉSZ módosítás és a területre vonatkozó új szabályozási terv a 20/2009. (IX. 7.) Kt. rendelettel került elfogadásra.

A szabályozásban a területre 3 építési övezet került meghatározásra:

A **Vt-5 építési övezetben** (a terület jelentős részén) továbbra is az intézményi funkciók a preferáltak, kiemelten az önkormányzati feladatokhoz kapcsolódóan, kereskedelmi, szolgáltatás bruttó 3000 m² – ben helyezhető el a fő funkciókhoz kapcsolódóan.

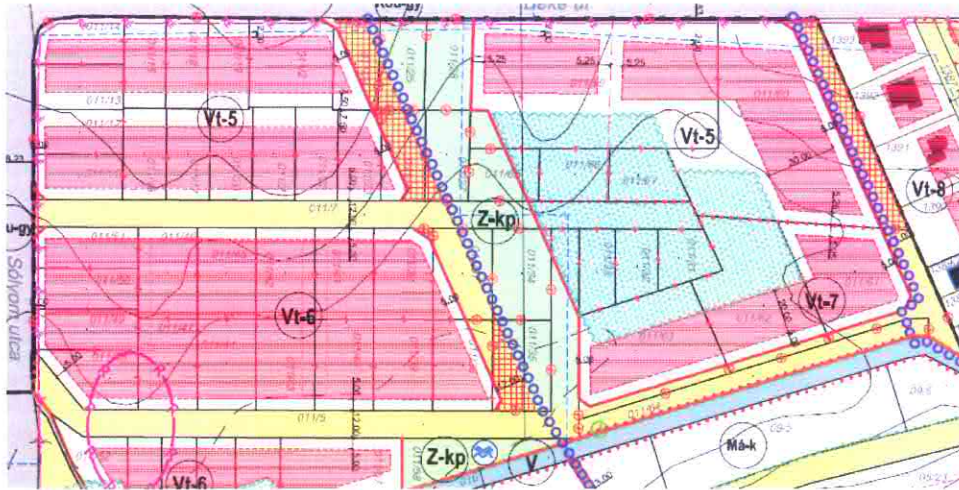
Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

A **Vt-6 és Vt-7 építési övezetekben** a továbbra is az intézményi funkciók a preferáltak, a lakó rendeltetés megvalósítására feltétel került meghatározásra,

„A településközpontban kialakítandó funkciók elhelyezésének fő szempontjai voltak a tervezés során:

- a funkciók elérhető közelsége
- a szociális központ intim, nyugodt helyre kerüljön, saját gondozott zöldfelülettel,
- egy központi közfunkciók elhelyezésére (könyvtár, művelődési ház, sportszarnok, kereskedelem, szolgáltatás és az ezekhez csatlakozó kikapcsolódást, pihenést kiszolgáló közpark, hotel) alkalmas terület kialakítása,
- az óvoda és bölcsőde nagy zöld területtel rendelkező ingatlanra kerüljön, mely közel található az orvosi rendelőhöz és védőnői szolgálathoz,
- önálló, fő funkciójú új lakóépület elhelyezése csak korlátozásokkal lehetséges”

3.4. A területre vonatkozóan 2010 évben a HÉSZ és az SZT ismételt módosítása került elfogadásra a 23/2010. (XI. 26.) Kt. rendelettel. A módosítás az övezeti előírásokat koncepcionálisan nem érintette, az előírások jellemzően a zöldfelületek védelmében módosultak.

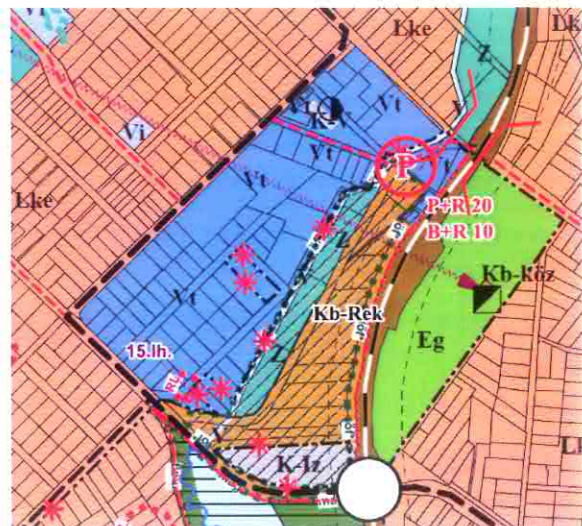


kivonat a jóváhagyott szabályozási tervből

A helyi építési szabályzat módosításainak az elfogadásához a vonatkozó önkormányzati feladatok átvállalására, a terület közmű és közlekedésfejlesztésének biztosítására – a település más fejlesztési területeivel szemben – településrendezési szerződés ebben a szabályozási szakaszban sem kötött az érintett tulajdonosokkal.

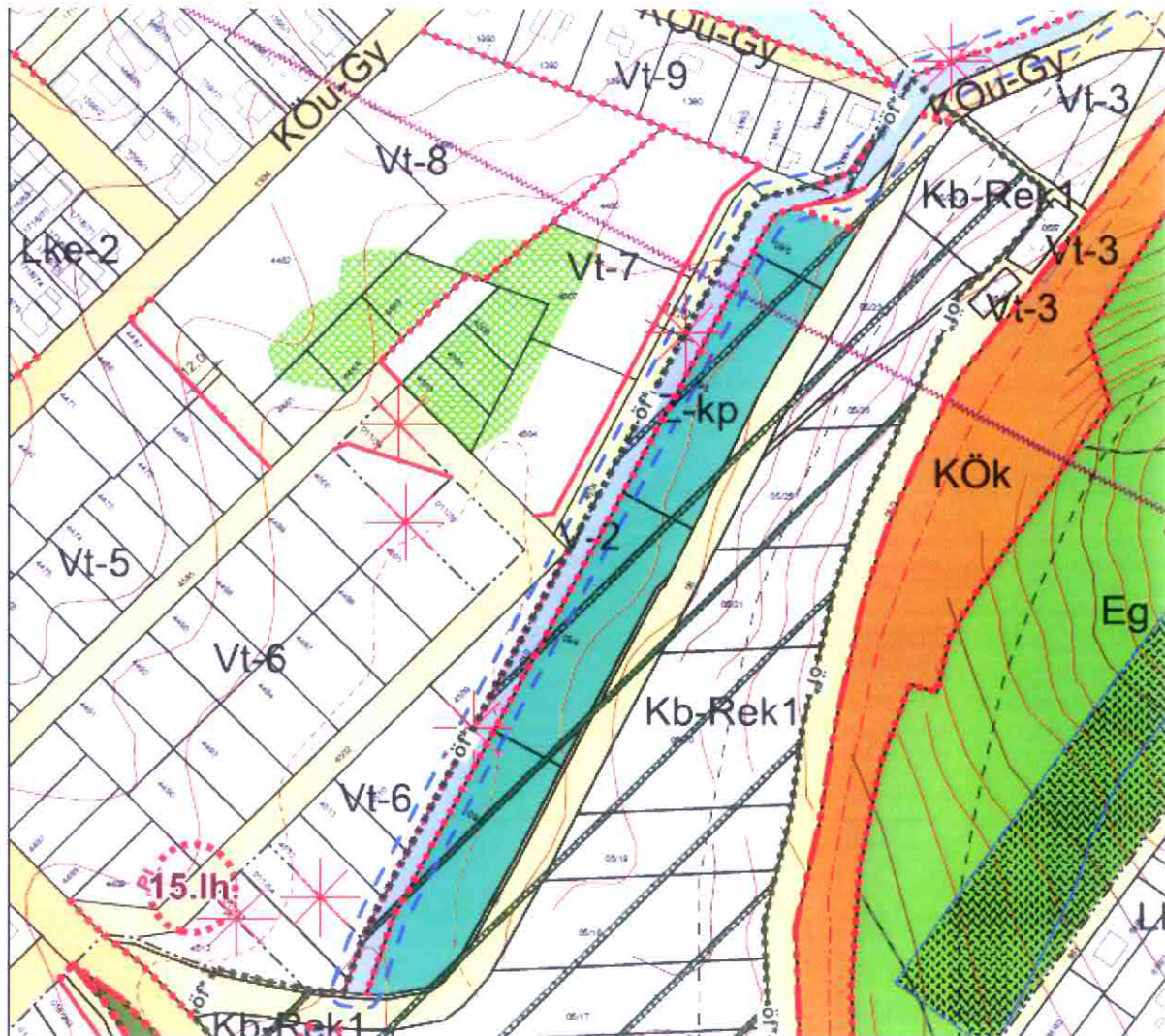
4. A vizsgált terület hatályos településrendezési szabályozása

A területre vonatkozó jelenleg hatályos településrendezési követelmények 2014 évben kerültek megállapításra.



A 221/2014. (XI. 18.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv a több éve hatályos településrendezési eszközökkel összhangban Vt jelű, településközponti vegyes területfelhasználásban határozza meg a vizsgált területet, azzal hogy a kapcsolódó ligetes – fás, bokros területeket zöldterület, illetve különleges beépítésre nem szánt rekreációs területként szabályozza, biztosítva ezzel a településrész közcélú zöldterületi ellátottságát.

A szerkezeti leírás szerint a terület: „A szerkezeti tervlap a Szilasligeti településrészen határozza meg a településközpont kialakításához szükséges területet, annak térbeli bővítésével nyújt lehetőséget a meglévő intézmények bővítésére, és újabb intézmények elhelyezésére.”

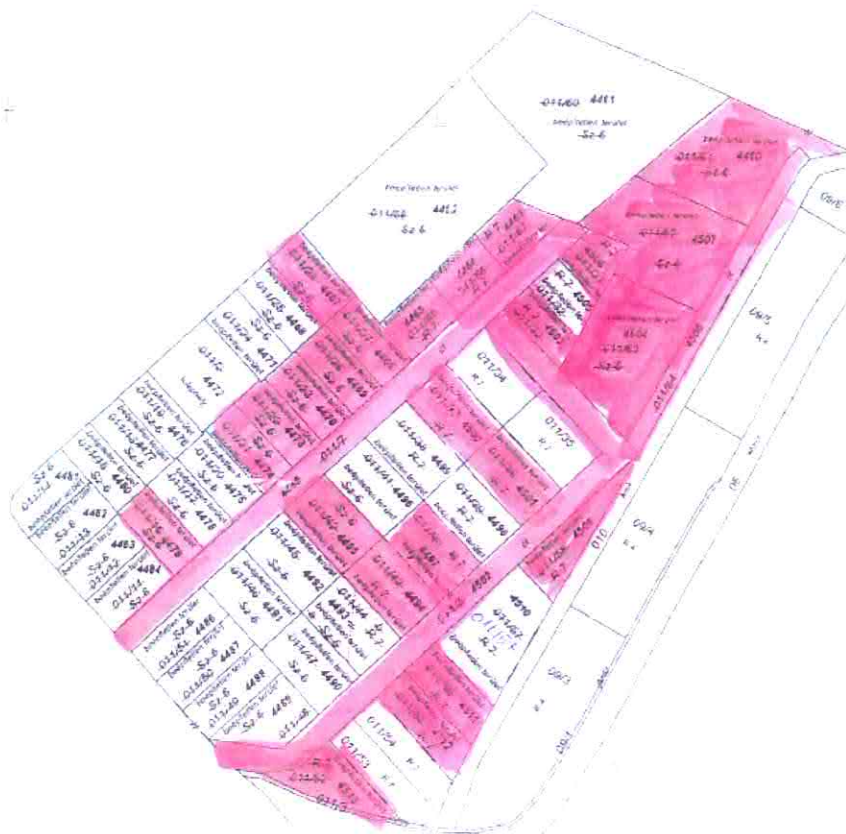


kivonat az SZT-4M tervlapból

A 23/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ előírásai szerint a releváns Vt-5, Vt-6, Vt-7 és Vt-8 jelű építési övezetek is alapvetően az intézményi, a kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás és irodai rendeltetés megvalósítását teszik lehetővé, lakó rendeltetés az építési övezetekben nem helyezhető el, kivéve a Vt-7 jelű építési övezetet, ahol szolgálati lakás megvalósítható.

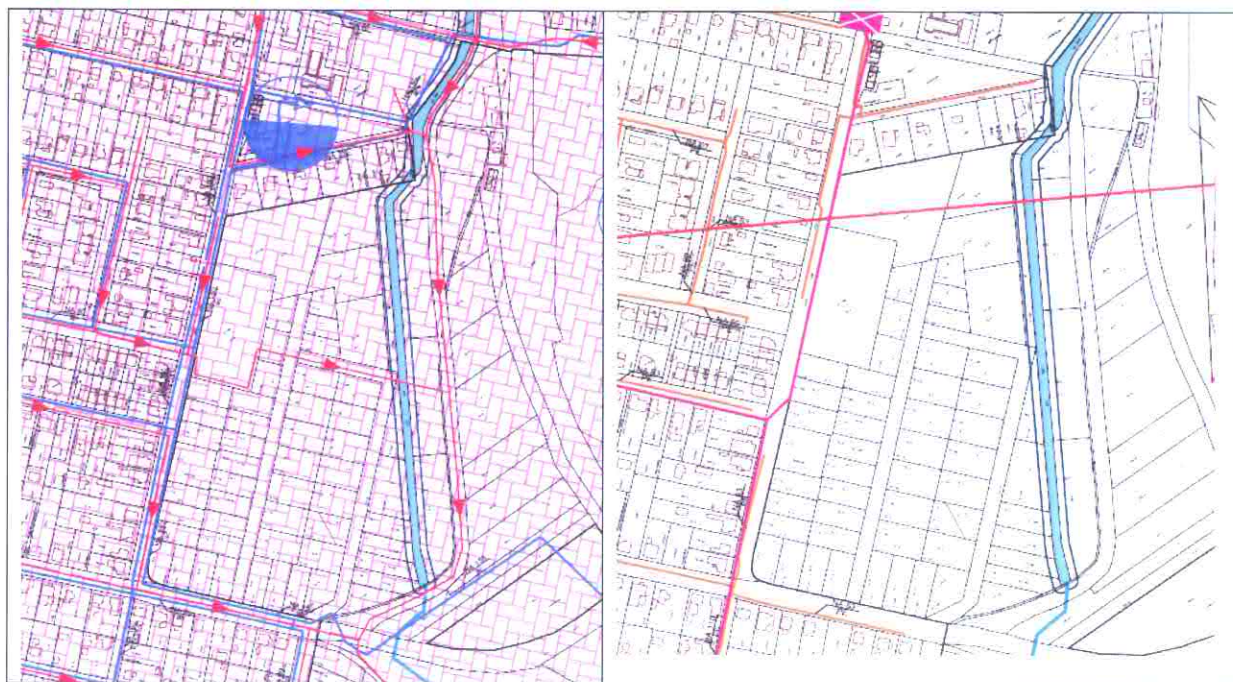
A helyi építési szabályzat elfogadásával a vonatkozó önkormányzati feladatok átvállalására, a terület közmű és közlekedésfejlesztésének biztosítására – a település más fejlesztési területeivel szemben – településrendezési szerződés nem kötött az érintett tulajdonosokkal.

5. A vizsgált terület tulajdonosi szerkezete



A vizsgált terület tekintetében a Vt jelű építési övezetbe sorolt építési telkek száma 55, ebből önkormányzati tulajdon 24 db. Ezen kívül a közlekedési célú területek önkormányzati tulajdonban vannak.

6. A vizsgált terület közműellátása, közlekedési ellátottsága



<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>Ivóvízvezeték</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Szennyvízcsatorna</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Vízműtelep és víztározó medence</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Víztorony</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Víz kivétel mű</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Hidrológiai védőidom</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Vízfelület (saját telken, magántelken)</td> </tr> </table>			Ivóvízvezeték			Szennyvízcsatorna			Vízműtelep és víztározó medence			Víztorony			Víz kivétel mű			Hidrológiai védőidom			Vízfelület (saját telken, magántelken)	<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>20 kV-os villamos légvezeték 5 m biztonsági övezet ábrázolásával</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>220 kV-os villamos légkabel biztonsági övezetével</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>400 kV-os villamos légkabel biztonsági övezetével</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>20 kV-os transzformátor</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Középnomású földgázvezeték</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezetével</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Nagy-nyomású földgázvezeték bányászati kábelrel és biztonsági övezetével</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gáznyomáscsökkenő</td> </tr> </table>			20 kV-os villamos légvezeték 5 m biztonsági övezet ábrázolásával			220 kV-os villamos légkabel biztonsági övezetével			400 kV-os villamos légkabel biztonsági övezetével			20 kV-os transzformátor			Középnomású földgázvezeték			Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezetével			Nagy-nyomású földgázvezeték bányászati kábelrel és biztonsági övezetével			Gáznyomáscsökkenő
		Ivóvízvezeték																																												
		Szennyvízcsatorna																																												
		Vízműtelep és víztározó medence																																												
		Víztorony																																												
		Víz kivétel mű																																												
		Hidrológiai védőidom																																												
		Vízfelület (saját telken, magántelken)																																												
		20 kV-os villamos légvezeték 5 m biztonsági övezet ábrázolásával																																												
		220 kV-os villamos légkabel biztonsági övezetével																																												
		400 kV-os villamos légkabel biztonsági övezetével																																												
		20 kV-os transzformátor																																												
		Középnomású földgázvezeték																																												
		Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezetével																																												
		Nagy-nyomású földgázvezeték bányászati kábelrel és biztonsági övezetével																																												
		Gáznyomáscsökkenő																																												
<i>Kivonat a Megalapozó vizsgálatból - viziközművek</i>	<i>Kivonat a Megalapozó vizsgálatból - energiaellátás</i>																																													

A tömbbelsőben, az építési telkek kiszolgálására a közmű és közlekedési infrastruktúra nem kiépített.

7. A helyi építési szabályzat módosítása

A szóban forgó terület területfelhasználásának, és így a területen elhelyezhető funkcióknak a meghatározása alapvetően településfejlesztési kérdés. A terület fejlesztésével kapcsolatos végleges döntés megelőzően, az előkészítési folyamatok során javasolt figyelembe kell venni legalább az alábbiakat:

A cél meghatározása, a lehetséges hatások feltárása szükséges.

a) **A település jelenleg beépítetlen lakóterületein mintegy 1850 db beépítetlen építési telek található.** A területeken a tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződések alapján előkészítés alatt áll vagy már megkezdődött a közmű és közlekedési infrastruktúra kiépítése. A lakóterületek beépítése mintegy 5500 fő lakos-számot generálhat.

A lakos-szám várható növekedését az önkormányzati feladatok tekintetében is figyelembe kell venni, új kiszorgálandó igények jelenhetnek meg, kiemelten a településüzemeltetésben, az helyi igazgatásban, az egészségügyi alapellátásban, környezet-egészségügyben, az óvodai ellátásban; a kulturális szolgáltatásban, a gyermekjóléti és szociális szolgáltatásokban, a lakás- és helyiséggazdálkodásban; a sport és ifjúsági ügyekben, a közbiztonságának biztosításában; a helyi közösségi közlekedés biztosításában, a hulladékgazdálkodásban.

Ezen igények és a fenntartható városfejlődés szempontjai figyelembevételével fogadta el a képviselő-testület hatályos településfejlesztési koncepcióját, fejlesztési stratégiáját településrendezési eszközeit, és határozta meg a vizsgált területet településközponti vegyes területfelhasználású területként.

A célt elérése érdekében a lehetséges megvalósítási módok meghatározása szükséges a hatások elemzésével. Majd a konkrét településrendezési szabályozás, a kapcsolódó feladatok és intézkedések meghatározása elengedhetetlen.

b) A településközponti vegyes területfelhasználású terület beépülése a rendeltetési szabályok megváltoztatásával különböző módokon történhet:

- a terület teljes területében lakóterületté alakul,
- a terület részben alakul lakóterületté,
- a területen lakó funkció is megvalósítható válik, a hatályos tervekben meghatározott fő rendeltetések mellett.

A rendeltetési szabályozás hatásait rögzíteni szükséges, és amennyiben indokolt vissza kell csatolni a település elfogadott fejlesztési és rendezési dokumentumaiba.

c) Vizsgálandó, hogy a terület tulajdonosi szerkezete milyen módon felel meg a meghatározott célnak, a cél elérése milyen tulajdonosi szerkezetű területi felosztást kíván meg (önkormányzati tulajdonú területek elhelyezkedése, mérete és a megvalósítani kívánt közfunkciók területi igénye, közlekedési és közműellátás biztosítása ezek összefüggései).

d) A tervezett rendeltetések és a kapcsolódó infrastruktúra fejlesztési igények meghatározása szükséges.

A megvalósításhoz szükséges megvalósíthatósági terv és a vonatkozó feltételek rögzítése szükséges.

e) A fejlesztési célnak megfelelő telek és tulajdonosi szerkezet létrehozása. Ezzel összefüggésben a településrendezési szerződés településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásának a lehetőségének és alkalmazásának a kereteinek a meghatározása.

f) A szükséges infrastruktúra fejlesztések engedélyezési és kiviteli tervezése, a költségének meghatározása, a megvalósításának módja, a megvalósítás szereplőinek a meghatározása. Ezzel összefüggésben a településrendezési szerződés településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásának a lehetőségének és alkalmazásának a kereteinek a meghatározása.

g) A konkrét projektek előkészítése.

8. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának módja, finanszírozása

A településrendezési eszközök felülvizsgálata történhet

a) önkormányzati döntés szerint, önkormányzati finanszírozással, vagy

b) telepítési tanulmánytervre vonatkozó önkormányzati döntés szerint, tulajdonosi vagy vegyes finanszírozással.

A tervezés során – a jogszabályi követelmények alapján - a teljes településközpont vegyes területfelhasználási egység egy tervezési egységként kezelendő. A tervezés nem csupán a kérelmekkel érintett telkeket érinti, mivel a módosítás kihatással van a teljes területre, adott esetben a fejlesztési szempontok szerint a teljes településre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § - alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).”

A szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása. A települési önkormányzat képviselő-testülete a szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv alapján dönt.

Jelen esetben nem került benyújtásra telepítési tanulmányterv, amely konkrétan bemutatja a kért módosítást és hatásait. Amennyiben az önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni, úgy a Képviselő-testület döntését telepítési tanulmányterv alapján hozhatja meg.

9. A javasolt intézkedési ütemezés:

A településközponti vegyes területfelhasználású területek rendeltetésének módosítási igénye, a vonatkozó fejlesztési és rendezési dokumentumok felülvizsgálatát majd a hatások elemzését

követően a vonatkozó fejlesztési és rendezési eszközök módosítását indokolja. A felülvizsgálat során fel kell tárnai a terület rendeltetési szabályozásának módozatait és a lehetséges változatok hatásait is vizsgálni szükséges, a tulajdonviszonyok tükrében.

A fejlesztési és rendezési eszközök módosítása mellett a szükséges megállapodások és településrendezési szerződések előkészítése is indokolt lehet.

A javasolt lépések:

0. Döntés a terület településfejlesztési és településrendezési szabályozásának felülvizsgálatáról.
1. A terület településfejlesztési és településrendezési szabályozásának felülvizsgálatának megindítása. Változtatási tilalom elrendelése a tervezés időszakára.
2. A konkrét lakossági és önkormányzati igények felmérése. Az igények alapján a lehetséges fejlesztési irányok meghatározása.
3. Döntés a fejlesztés irányról, a tervezési célról.
4. A 3. pont szerinti döntésnek megfelelő:
 - településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök kidolgozása,
 - megállapodások előkészítése.
5. Tervezetek egyeztetése.
6. Megállapodások, településrendezési szerződések, tervezetek, intézkedési terv elfogadása.
7. Megvalósítás.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet **Kerepes, Súlyom utca – Béke út – Állomás utca – vasúti terület által határolt területtel összefüggésben** az előterjesztés szerinti döntésre.

.....Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kerepes, Súlyom utca – Béke út – Állomás utca – vasúti terület által határolt területtel településfejlesztési és településrendezési felülvizsgálatával kapcsolatban** az alábbi döntést hozza. Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- a) nem támogatja a telektulajdonosok Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatának módosításával összefüggő kérelmét, és dönt arról, hogy Kerepes, Súlyom utca – Béke út – Állomás utca – vasúti terület által határolt terület tekintetében a településfejlesztési és településrendezési döntéseit felül kívánja vizsgálni,
- b) elviekben támogatja a telektulajdonosok Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatának módosításával összefüggő kérelmét, azzal, hogy döntését az érintett tulajdonosok által benyújtott telepítési tanulmányterv alapján kívánja meghozni;

- c) dönt arról, hogy Kerepes, Súlyom utca – Béke út – Állomás utca – vasúti terület által határolt terület tekintetében a településfejlesztési és településrendezési döntéseit felül kívánja vizsgálni. A felülvizsgálat kiemelt célja a Vt jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés megvalósításának mértéke, módja és hatásai.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert,

- a) és b) döntés esetén: hogy döntéséről írásban tájékoztassa a Kérelmezőket;
c) döntés esetén: a Jegyzőt és a Főépítészt, a vonatkozó településrendezési feladatok ellátására, és beszerzési eljárás lefolytatására a településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök döntésnek megfelelő tartalmú módosítására.

Határidő: 2017. május 31.

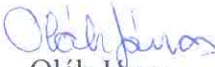
Felelős: Franka Pál Tibor polgármester

Kerepes, 2017. április 15.



Franka Pál Tibor
polgármester

Az előterjesztéssel kapcsolatban törvényességi kifogást nem emelek:


Oláh János
jegyző

