

Kerepes Város Önkormányzat



KEREPESEK 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
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	6
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	6
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	6
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	6
1.3. A SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE	10
2.SZAKÁGI JAVASLATOK	11
2.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	11
2.2. KÖZMŰ JAVASLATOK	11
2.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	11
2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET	11
3.TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	12
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	14
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 részvételtől.

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 érdeklődésében 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 az 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 szabályzatáról 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, becslő adat $400 \text{ telek} * 1,5 \text{ lakóépület} = 600 \text{ épület}$. 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, főépítész 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.

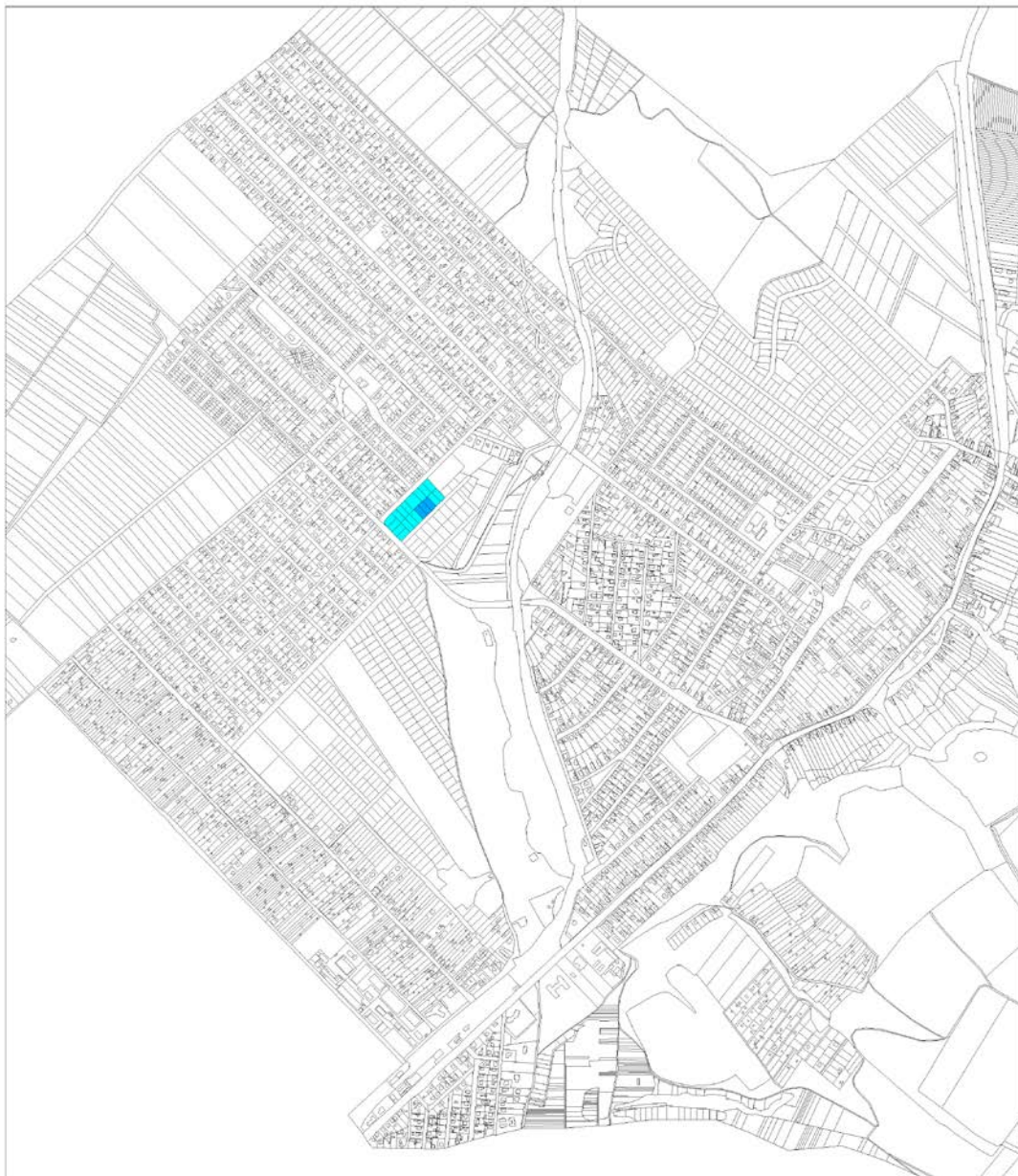
A módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

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 tervmódosítás 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 tervmódosítás 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 Sóllyom 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.

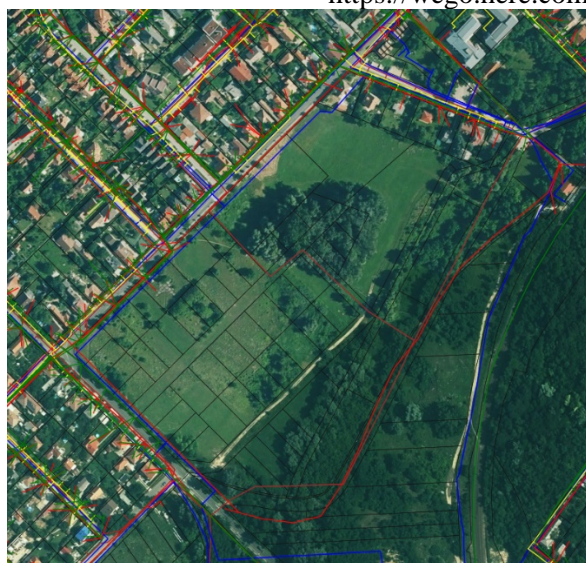
A Sóllyom utca összközművel ellátott, melyről a fejlesztési terület ellátható. Vagyis közműkapcsolat a vezetékek tovább építésével megvalósítható. Az ingatlan ÉNY irányban lejtős.

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

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



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



E-közmű 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)^[18] 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 ²)	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 szintterületi mutató maximuma (m ² /m ²)
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

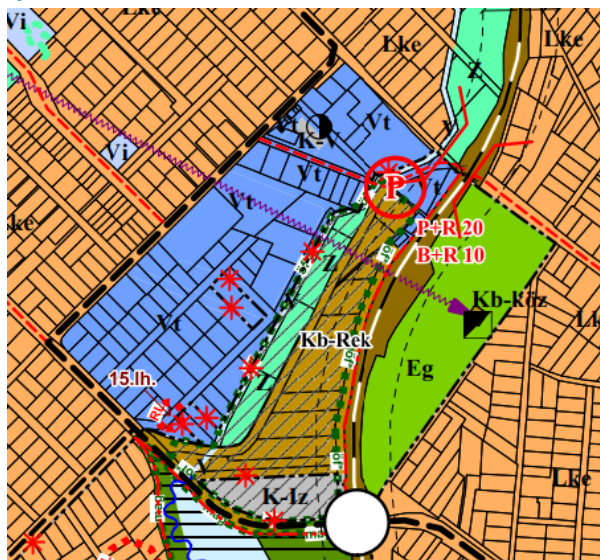
ab) Vt-6 építési övezetben telkenként maximum 4 önálló rendeltetési egység

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:

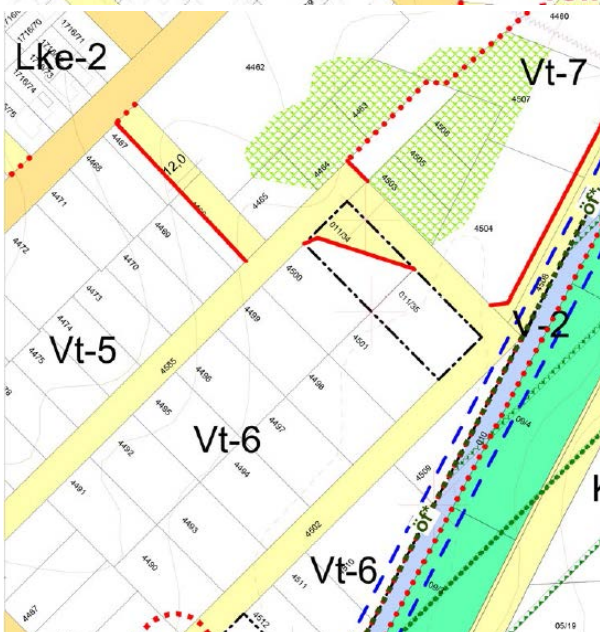
Kivonat a hatályos TSZT tervlapból



Kivonat a hatályos SZT-3 M jelű szabályozási tervlapból



Kivonat a hatályos SZT-4M2 jelű szabályozási tervlapból



Kivonat a Tündérliget Bölcsőde Pályázatához készült vázlaterrvből (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 vázlattevé az alábbi beépítési paramétereket fogja teljesíteni megvalósulás esetén:

TELEK BEÉPÍTETTSÉGEK TEREPSZINT FELETT:

Telek mérete: 2232,00 m²

Beépíthetőség övezet szerint terepszint felett: 40,00 %

Beépíthető telekterület: 2232,00*0,4=892,80 m²

Tervezett épület bruttó alapterülete: 820,31 m²

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 övezetet, 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.ÖRÖKSÉGVÉDELLEM-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)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Kerepes település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (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
8. tájképvédelmi terület övezete (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
10. vízminőség-védelmi terület övezete (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.	----	-----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete 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.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.

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

A logisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat 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 Kerepes 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 termódosítás nem igényelte a szabályzat és/vagy szabályozási tervi mellékletének módosítását. Az övezeti előírások javaslatát a jóváhagyandó rendeletervezet 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
főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: 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 fejlesztésű 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 Ő 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 bölcsőde 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

k. m. f.


Gyuricza László Róbert
polgármester


dr. Fügedi Réka
jegyző

2144 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