Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

E l ő t e r j e s z t é s

1. napirendi pont

Döntés
Baranyi József kérelmének és a 073/19 hrsz-ú ingatlan fejlesztéséhez szükséges településrendezési tanulmány terv elfogadása tárgyában

Ülés dátuma:	2021.10.28.
Ülés típusa:	nyílt
Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján.	
Munkaterv szerint:	igen
Előterjesztő:	Gyuricza László Róbert polgármester
Az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2019. (X.24.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) *pontjában kapott felhatalmazás alapján*	
Készítette, közreműködött:	dr. Czékus Réka, jegyző
Tárgyaló bizottság:	Városüzemeltetési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
Nemzetiségi önkormányzat joga:	nem kell nyilatkoznia
Szükséges szavazati arány:	egyszerű többség
Kerepes, 2021.10.22.	Aláírások
Gyuricza László Róbert Polgármester	
Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek. dr. Czékus Réka jegyző	

Polgármester 1. Kerepes

Kerepesi Polgármesteri Hivatal * JEGYZŐ *

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Baranyi József vállalkozó még az előző Képviselő-testület alatt nyújtott be kérelmet a 073/19 hrsz. ingatlan fejlesztéséhez szükséges településrendezési tanulmányterv elfogadása érdekében. Az akkori előterjesztés mellékelten megküldésre kerül a tanulmánytervvel együtt. Az előterjesztést az akkori Képviselő-testület nem támogatta, azon az álláspontón volt, hogy a kialakítandó 600 nm-es telkek helyett 700 nm-es telkek legyenek.

Baranyi József 2021. május 27-én ismét benyújtotta a kérelmét a tanulmányterv elfogadása és a településrendezési szerződés megkötése érdekében. Kérelmében felajánlotta, hogy a tanulmányterv elfogadása és a településrendezési szerződés megkötése esetén 40.000.000 Ft értékben támogatja az Önkormányzat tulajdonában álló Tölgyfa utcai rendelő felújítását. Akkor nem született döntés a kérelem tárgyában.

Baranyi József ismételten benyújtotta a kérelmét, amelyhez mellékelte a Képviselő-testület döntésének megfelelően módosított tanulmánytervet, amelyben a telekterületek nagysága 700 nm-re lett növelve. Amennyiben a fejlesztési tanulmánytervet és Baranyi József vállalkozó kérelmét a T. Képviselő-testület elfogadja, előkészítésre kerül a településrendezési szerződés, melyben a felek feladatait és kötelezettségei rögzítésre kerülnek. A tanulmányterv elfogadását és a szerződés megkötését követően el kell indítani a HÉSZ módosítás folyamatát, amelynek lezárását követően döntést kell majd hozni az érintett telkek belterületbe vonásáról.

Mindezek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és a döntés meghozatalát.

.../2021. (X.28.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 073/19 hrsz. terület fejlesztésének előkészítésére az elkészült Fejlesztési és Településfejlesztési Tanulmánytervet és az abban foglaltakkal egyetért. A Képviselő-testület felkéri a Dr. Sobor Ügyvédi Irodát a településrendezési szerződés előkészítésére, amelynek elkészültét követően a Képviselő-testület ismét megtárgyalja, továbbá támogatja a 073/19 hrsz.-ú telektömb belterületbe vonását.

Határidő: 2021.11.30.
Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester

IKTATÓBA ÉRKEZETT
2021 OKT 22.
E | 1407

Kerepesi Polgármesteri Hivatal
IKTATVA 2021 OKT 22.
7480 /b szám ELŐADÓ

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Baranyi József vállalkozó, azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz és Önhöz, hogy szíveskedjenek ismét napirendre venni a Kerepes 073/19 hrsz-ú, véderdő és mezőgazdasági övezeti besorolású terület fejlesztéséhez szükséges településrendezési tanulmányterv elfogadását. A Képviselő-testület 2019-ben már tárgyalta ezt a kérdést, de akkor nem került elfogadásra, nem született döntés.

Akkori kérelmemet fenntartva felajánlom a Tisztelt Önkormányzatnak, hogy a településrendezési szerződés megkötése esetén kész vagyok 40 millió forint értékben támogatni az Önkormányzatot. A véderdő pótlásáról pedig a tanulmányterv szerint gondoskodnék.

Az Önkormányzat kérésének megfelelően módosíttattam a tanulmánytervet, a telek nagyságot 700 nm-re változtattuk és biztosításra került az, hogy 2 gépjármű parkolhasson telken belül.

Kérem kérelmem szíves elfogadását, további egyeztetésre állok rendelkezésükre!

Tisztelettel:

Kistarcsa, 2021.10.22.

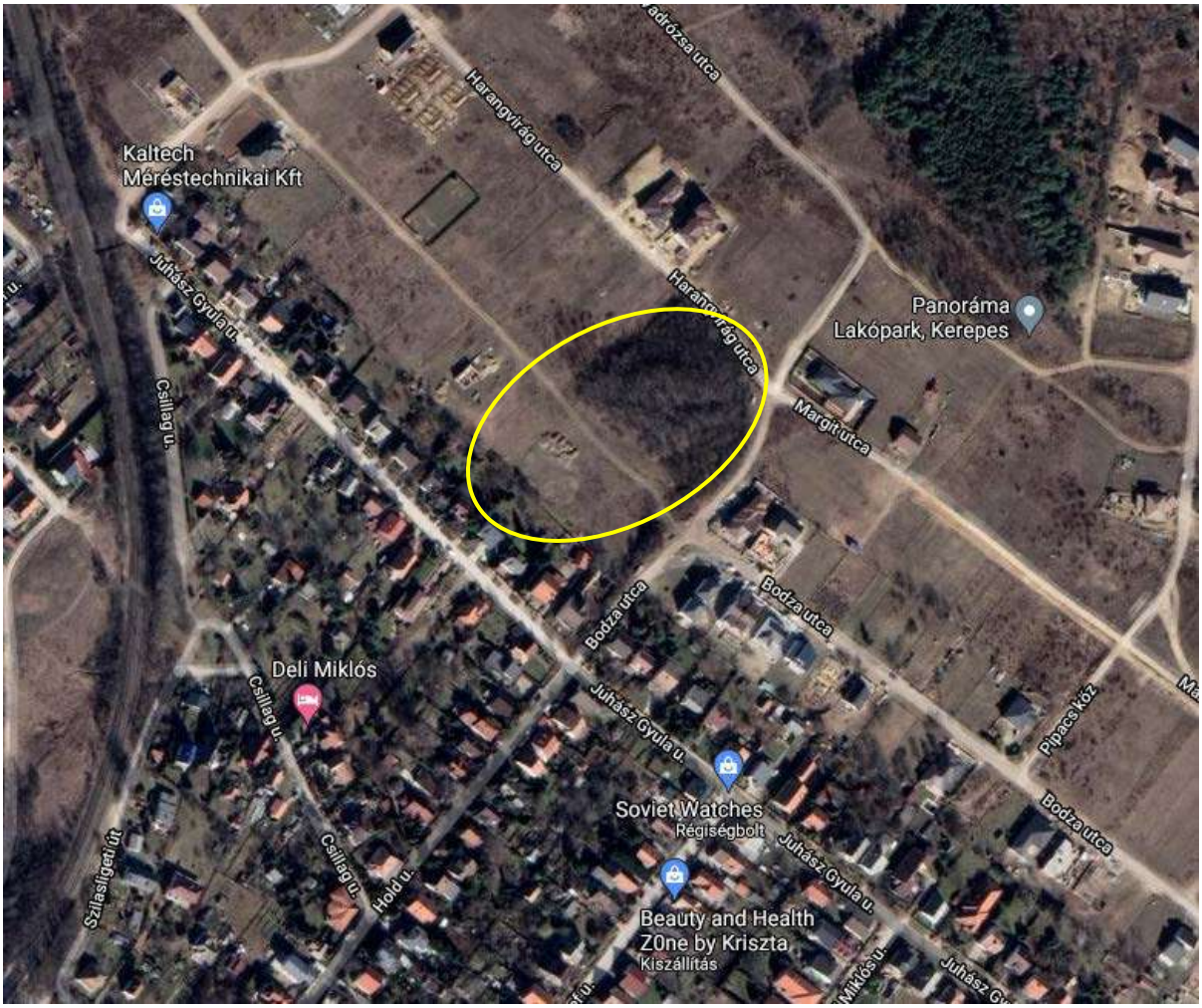
KEREPES VÁROS

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó

Telepítési tanulmányterv

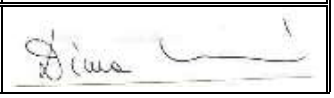
a 073/19, 3101/368, 026/41 hrsz. területre vonatkozóan

- Előterjesztésre alkalmas változat-



2021. szeptember hó

T E R V E Z Ő

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Közműellátás:	Dima András	MMK 01-2130 VZ-T, TE-T, TH-T, TV-T	

T A R T A L O M J E G Y Z É K

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

T A R T A L O M J E G Y Z É K 2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 3
1. BEVEZETÉS 3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA 3
3. A TERÜLETEK RÖVID BEMUTATÁSA 5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK 10
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN 15
6. KÖZLEKEDÉSI, ÖSSZEFOGLALÓ: 21
7. KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 22
5. TÁJVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÖSSZEFOGLALÓJA: 28
6. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA JELENLEGI HELYZETE ÉS A FEJLESZTÉSI TERÜLET FÉRŐHELY SZÜKSÉGLETE 29
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 073/19, 3101/368, 026/41 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN 30
8. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ: 33
9. ÖSSZEFOGLALÓ, A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK BEMUTATÁSA 35
10. 1. MELLÉKLET-TULAJDONI LAP 39

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - KEREPES város 073/19, 3101/368, 026/41 hrsz-ú lakó területfejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és tervezett építési beruházás kapcsán - településrendezési eszköz módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi. E tanulmány a BMJ Bau Home Kft megbízásából készült, a 2021.augusztus 30.-án kötött tervezési szerződés alapján.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A fejlesztésre szánt 073/ 19 hrsz-ú ingatlan Kerepes belterületének északi határában, jelenlegi mezőgazdasági és védelmi erdő övezeti besorolású területen található a Panoráma lakópark részeként.

A fejlesztési cél és feladat, az övezetmódosítás kezdeményezése és a tervezett telekosztás figyelembevételével mintegy 13 db építési telek és családi házas lakóépület kialakítása és az épületekben kialakítható 2 db lakás lehetőségének biztosítása. A kedvező úthálózati struktúra és az optimális telekalakítás érdekében területcsere javasolt, mely a 3101/ 368 hrsz-ú út lakóterületbe vonásával és a fejlesztési területtel történő egyesítésével, illetve a 3101/405 hrsz-ú tervezett út a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításával kerülhet megvalósításra.

A magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével az Agglomeráció területén új lakóterület kialakítása esetén pihenést szolgáló zöldterület kialakítása szükséges, amit a Fejlesztő saját területén biztosít mintegy 495 m^2-en és amit az Önkormányzat részére közkertként átad.

A fejlesztés által a lakóterületbe sorolt 073/19 hrsz-ú telek 0,58 ha védelmi erdőterülete a szintén a Fejlesztő tulajdonában lévő 026/41 hrsz-ú telken pótolható vissza, ezzel biztosítva, a védelmi erdőterületek, valamint a biológiai aktivitás értékének közigazgatási területen belüli szinten tartását.

Ez a módosítás lehetővé tenné a 700 m^2-ként 1 db kétlakásos lakóépület kialakítását.

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Fejlesztő és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület fejlesztési lehetőségeit, és a rendezési terv módosítása során a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Fejlesztő és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően a tanulmányterv tartalmi elemeit az Önkormányzat által támogatott formában be kell illeszteni a szabályozási terv módosításába.

Módosítással érintett területek területi elhelyezkedése

3. A területek rövid bemutatása

Területi érintettség vonatkozásában a tanulmányterv a 073/19, 3101/368, 026/41 hrsz-ú területre terjed ki. *(mellékelt tulajdoni lap alapján a telek adatai)*:

HRSZ.	Terület /ha	Hatályos SZT besorolás (övezeti besorolása)	Tevékenység földhivatali nyilvántartás	Tulajdoni hányad
073/19	1,0288 ha	Má-2 mezőgazdasági terület Ev védelmi erdőterület	a szántó 7 (4443 m2) b erdő 7 (5845 m2)	Voina Gábor Jenes József

A 073/19, 3101/368 hrsz-ú tervezési terület KEREPES északi részén az új parcellázású kialakulóban lévő lakóterületek közé ékelődve a H8-as gödöllői HÉV (253-as vasútvonal) és a 3. számú országos főútvonal között található.

A hatályos településrendezési eszközök a 073/19 hrsz-ú területet a településszerkezeti terven távlati intézményi és védelmi erdő területfelhasználásba, míg a szabályozási terv eltérően a településszerkezeti tervtől az intézmény területet mezőgazdasági övezetbe sorolja. A fejlesztési terület közterületi kapcsolatát jelenleg a Bodza utca és a Harangvirág utca biztosítja. A 3101/368 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közút telek jelenleg közlekedési területbe sorolt.

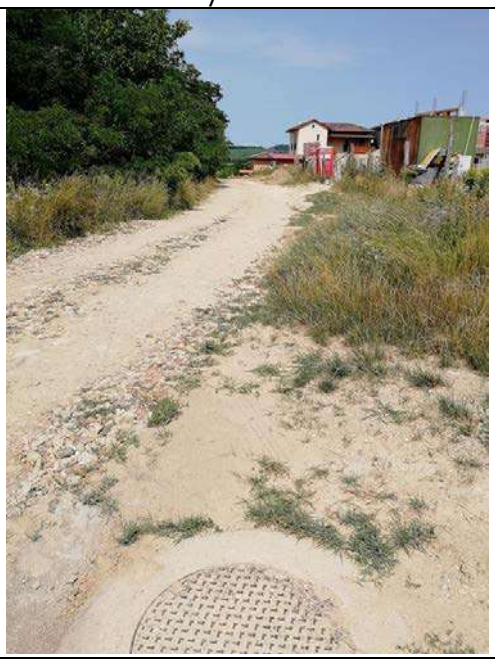
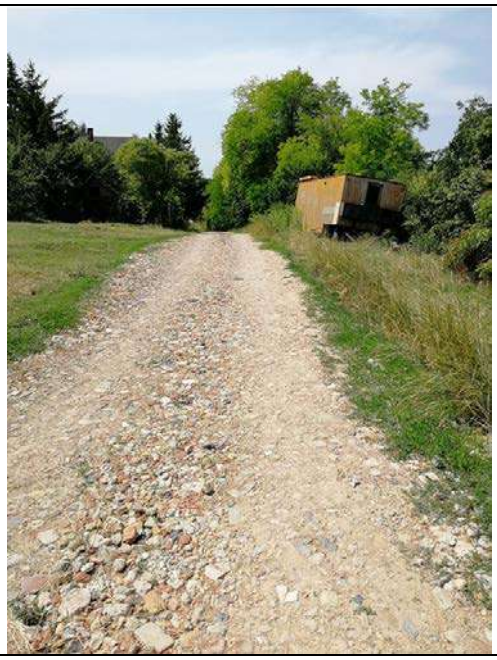
A 073/19 hrsz-ú fejlesztési területet délnyugati oldalról beállt lakóterület, a többi oldalról többnyire még beépítetlen telkek veszik körül. A már kialakult lakóterületen jellemzően egy, maximum kétszintes lakóépületek állnak, a terepadottságokhoz illeszkedve.

Juhász Gyula utca, jobbra a Bodza utca

Bodza utca Juhász Gyula utca sarok

Bodza utca a Juhász Gy utca irányába

Bodza utca a Margit utca irányába

Fejlesztési területen kitaposott földút a Bodza utca irányából	Bodza utca fordulótól a beépült szakasz
Fejlesztési területen kitaposott földút a Bodza utca irányából alsóbb szakasz	Harangvirág-Vadrózsa kereszteződése
	
Harangvirág utca	Bodza utca a Juhász Gy felé

A fejlesztési terület a 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a települési térség része, 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 csereerdősítést szükséges végrehajtani a terület lakóterületi beépítéséhez.

2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek **a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti **Agglomeráció Szerkezeti Terve**, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt **települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.**
Tájékoztatásul: 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 módosítandó (073/19, 3101/368 hrsz.-ú) j terület összesen mintegy 1,02 ha.
A vizsgált telek jelenleg beépítetlen, közművesítetlen részben parlagterület részben akácossal benőtt zöldterület.

A terület határos a már részben beépült kertvárosi lakóterülettel és a belterület körülveszi. A hatályos Hész szabályait figyelembe véve a terület Má-2 és Ev övezet előírásai szerint nem építhető be. Az Má-2 övezetet, mint távlati fejlesztési területet nevesíti a hatályos hész.

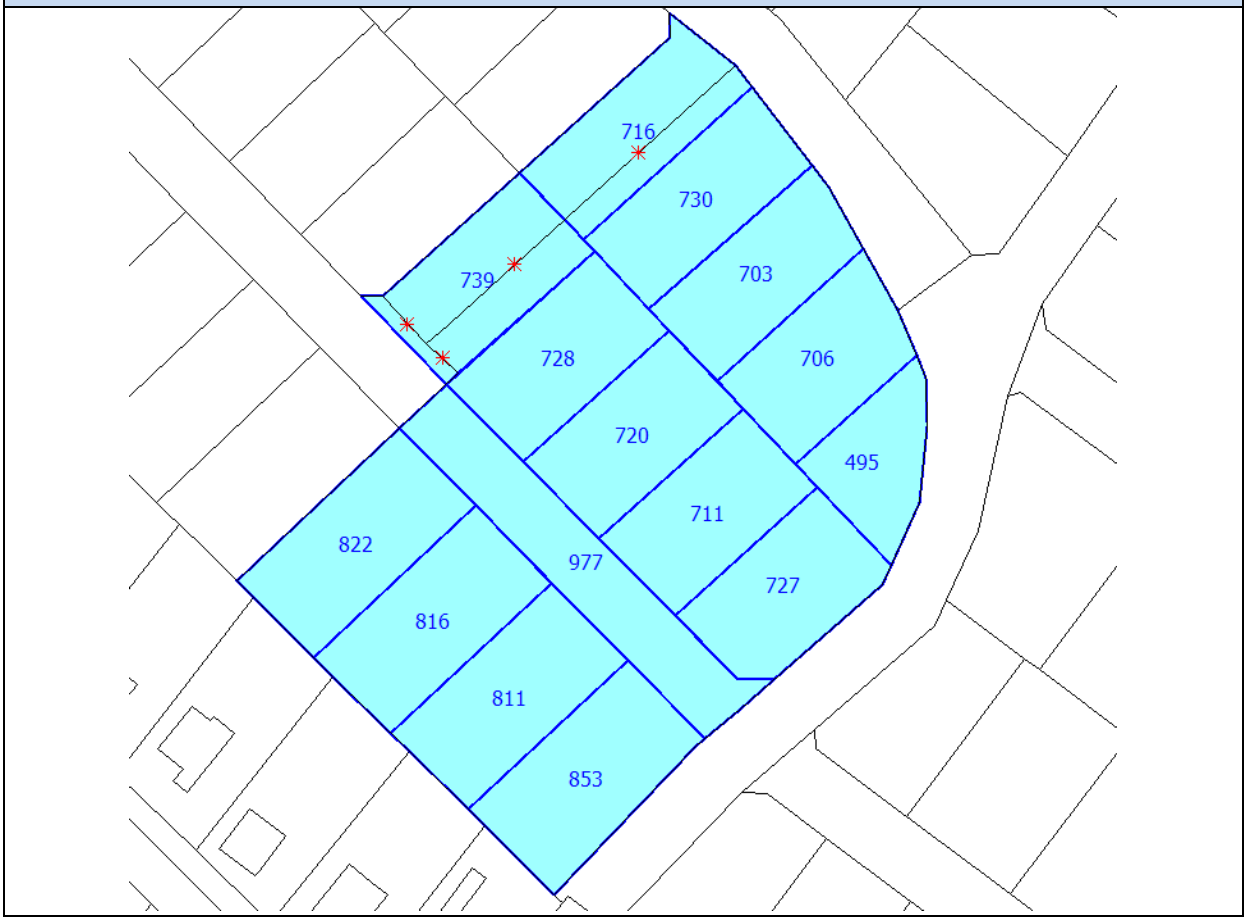
Az aktuális piaci igényeket figyelembe véve a fejlesztői elképzelések az új lakóterületek kijelölésének irányába tolódtak, így a Fejlesztő a TSZT és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a területen új lakó célú Lke jelű kertvárosias lakóterület kerülhessen kijelölésre.
Emellett a területen Zkk jelű közkert terület kijelölése szükséges az OTÉK 10/A §. 2.d) előírása értelmében.
A lakóterületet új belső közút tárja majd fel, mely út kialakítását a Fejlesztő az Önkormányzattal előzetesen egyeztette. Az útkialakítás területcserével tervezett megvalósítani mely út kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű útburkolat, járda, csapadék és szennyvízelvezetés, világítás is.

A fejlesztési terület Ev jelű védelmi erdőterület megszüntetése Biológiai aktivitásérték kompenzációt von maga után, amit a fejlesztő a település 026/41 hrsz-ú területén - *Ev védelmi erdőterületként*- biztosít. A **BIA pótlás terület** Kerepes nyugati részének tervezett lakóterületén helyezkedik el. Megközelítése a Kölcsey Ferenc utcán keresztül lehetséges. Jelenleg beépítetlen, közművesítetlen szántó művelési ágú mintegy 0,66 ha-os parlagterület. A környező területek Lke kertvárosias lakóterületi besorolásúak.

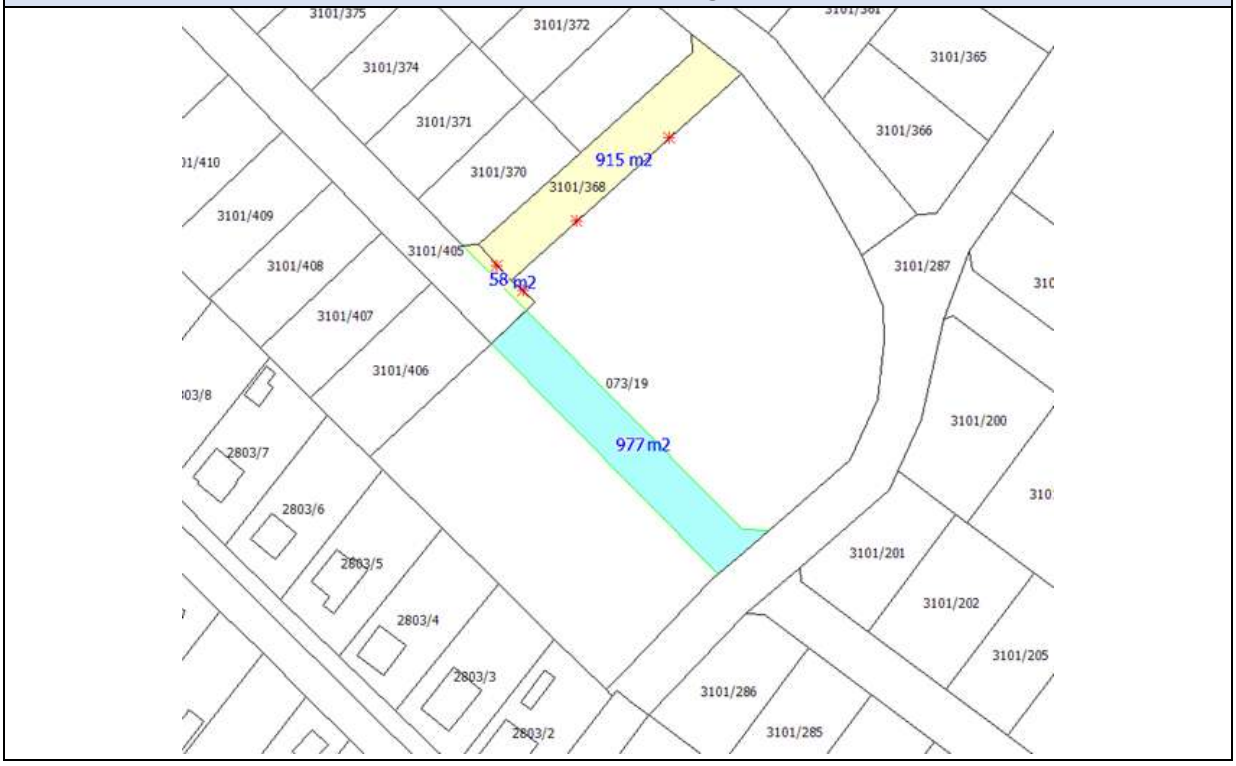
A fejlesztési terület 073/19, 3101/368, hrsz-ú területen a HÉSZ paraméterei adta lehetőséget figyelembe véve a 700 m²-ként legfeljebb 2 db lakás építése tervezett egy épülettömegben oldalhatáron álló beépítési móddal. A terület adottságai alapján (elhelyezkedés, táji adottságok) és infrastruktúra ellátás szempontjából is alkalmasnak mondható.
Az összesen mintegy 1 ha-os terület fejlesztése 12 méter szélességű közút kialakításával és a 700 m2-es telekminimum mellett mintegy 13 db építési telek kialakítása tervezett. A hatályos HÉSZ egyes Lke lakóövezeti előírásai közül az Lke-1 övezet a beépítésre alkalmas övezeti előírás. Tehát új építési övezet kialakítására nincs szükség.
Azonban a magasabbrendű jogszabályok előírják az új lakóterületek kialakítása esetén a zöldterület kijelölését, melyet a fejlesztő területen belül biztosít tervezett közkert területként, és az Önkormányzat részére elajándékoz. Ennek az övezetnek (Zkk) a kialakítható teleminimumát a HÉSZ előírásaiban csökkenteni szükséges.
A fejlesztés biológiai aktivitásértékének kompenzációjaként a fejlesztő saját tulajdonú 026/41 hrsz-ú területén biztosítani tudja, ahol (Ev) védelmi erdőterület kijelölése javasolt.

A 073/19 hrsz-ú tervezett építés a meglévő Lke-1 építési övezet alkalmazásával, *-melyben oldalhatáron álló beépítési mód mellett, 700 m²-ként 2 db lakás építése szabály alkalmazása és* lakásonként biztosítandó 2 db garázs és/vagy beálló kialakítása *esetén* megvalósulhat.

A fejlesztő által tervezett telekosztás/m2
13 db min. 700 m²-es építési telek, közpark kb. 495 m², közút terület 977 m²



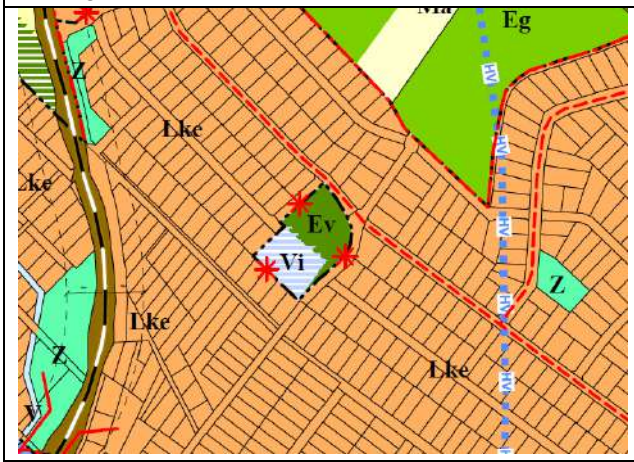
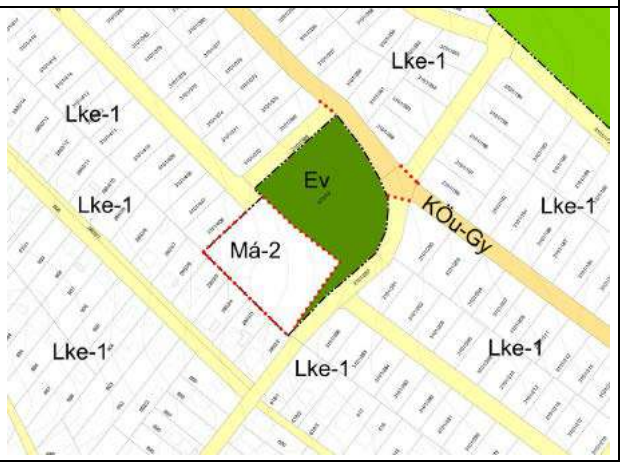
Fejlesztő és Önkormányzat között közút céljára tervezett területcsere
073/19, 3101/368, 3101/405 hrsz ingatlanokat érintően

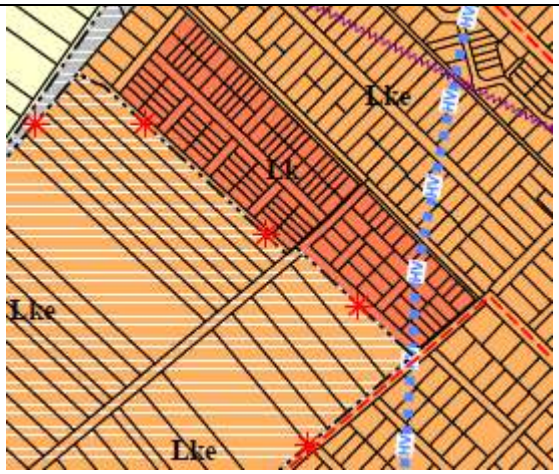


4. Településrendezési adottságok

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 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

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	Kivonat a hatályos szabályozási tervből
egyéges szerkezetű településszerkezeti terv kivonat fejlesztési terület (073/19, 3101/368 hrsz)	**SZT-4M2 tervlap fejlesztési terület (073/19, 3101/368 hrsz)**
	

egyéges szerkezetű településszerkezeti terv kivonat BIA pótlás területe 026/41 hrsz	SZT-3M1 tervlap BIA pótlás területe 026/41 hrsz
	

A hatályos szabályozási terv védelmi erdőterületre és mezőgazdasági területeire vonatkozó előírásai

76. §
Védelmi erdő területeinek övezete
Ev

(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.

1		A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb	kialakítható	a beépítési	a beépíthető	a beépítettség	az épület-	a

	Övezet jele	területe	legkisebb telek-szélessége/ mélysége	mód	legkisebb telek terület	megengedett legnagyobb mértéke	magasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	(m)	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(%)
4	**Ev**	**-**	**-**	**SZ**	**100000**	**0,1**		**-**

(2) A szabályozási terven Ev jellel szabályozott erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat 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.

80. §
A távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű mezőgazdasági terület övezete

(1) [77] A távlatban fejlesztési területként meghatározott általános mezőgazdasági rendeltetésű terület övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák, az övezetet jele **Má-2.**

1		A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	**Má-2**	**20 000***	**SZ**	**10 000**	**1,0**	**4,5**		

**kivéve telekegyesítés, telekhatár rendezés és a KÖu-II jelű tervezett főút szabályozási vonalával érintett telekosztás*

(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,
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.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti felülvizsgálatot igényel. A jelenlegi hatályos mezőgazdasági és erdő övezeti besorolása és szabályai épület, önálló lakóépületek elhelyezését a hatályos övezeti előírások nem biztosítják.

A hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterületeire vonatkozó előírásai

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,

20

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) barkácsműhely,

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, táközlési építmény,

e) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

f) 700 m2 - 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 m2 és annál kisebb telken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység, 550 m2-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.

1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	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^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m^2/m^2)
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-

27. §
Az építési hely meghatározásának szabályai

(2) 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.
c) a magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.
(3) Saroktelken az előkerti építési határvonalat - az utcaképekhez való illeszkedés érdekében - úgy kell
meghatározni, hogy a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.
(4) Előkertes beépítés esetén új fő rendeltetésű épület homlokvonalát az előkert felőli építési határvonalra kell telepíteni úgy, hogy az utcai homlokvonal felőli homlokzat hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerülnie.
(5) Az oldalhatáros beépítési mód esetén:
a) az építési hely nem oldalkerti határvonala építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi

oldalsó telekhatártól mért 1,0 méter távolságban lévő párhuzamos, kivéve a c) pont szerinti esetet,
b) az oldalkert minimum 5,0 méter, kivéve a d) és a e) pont szerinti esetet,
c) a már beépült tömbben lévő foghíjtelken a nem oldalkerti határvonalat a kialakult beépítési mód figyelembevételével és ahhoz illeszkedve kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza, ebben az esetben amennyiben az illeszkedés azt lehetővé teszi, a nem oldalkerti határvonal 1,0 és 0,0 méter között lehet.
d) kialakult, 14,0 méternél kisebb szélességű építési telken az oldalkert minimum 3,0 méter;
d) a kialakult, 18 méter vagy annál szélesebb telkek esetén az oldalkert mérete minimum 6 méter.

A hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterületeire vonatkozó előírásai

72. §
A zöldterületek övezeteinek általános előírásai

(1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
(2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
a) Z-kp jelű közpark övezet,
b) Z-kk jelű közkert övezet,
(3) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
(4) Sétány burkolt felülete kizárólag természetes anyaghasználattal, vagy térkő elemekből készíthető el.
(5) A területén lévő értékes faállomány megtartandó.

74. §
Közkert övezet egyedi előírásai
Z-kk

(1) A közkert övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák. A **Z-kk jel a közkert** övezetet határozza meg.

1		A kialakítható telek		Az övezetben				
2	Övezet jele	legkisebb területe	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
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(%)
4	Z-kk	3000*	-	SZ	-	2,0	3,5	60

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

(2) A közkert övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.
(3) Az övezeten belül elhelyezhetők:
a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, sport-, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutyafuttató),
b) a terület fenntartásához szükséges építmények.
(4) Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.

5. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik.
A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

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 073/19, 3101/368, 026/41 hrsz-ú ingatlanon és környezetében tervezett módosítás megfelel.
A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat, továbbá nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő egyéb földrészlet és az infrastruktúra ellátás is biztosított. Az MATrT 12.§ (1) c) pontja alól a 12§ (2) pontjának teljesülése esetén ad felmentést.
Az egyéb még beépítetlen beépítésre szánt övezetbe sorolt, esetlegesen felhasználható területek igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. Jelen területi módosítás és a beruházás költségeit a fejlesztő állja.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásai alapján a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik a fejlesztési területen (073/19 hrsz) belül közkert területként és a (026/41 hrsz-ú) módosítási területen védelmi erdőterületként.

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:
„Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek."
A tervezett lakó terület – a Tkr. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel. Az infrastruktúra hálózat még hiányzó elemeinek kiépítést a fejlesztő végzi.

A MATrT. 38. § (2) bekezdése alapján:

„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki."

A tervezett vegyes terület új beépítésre szánt területnek minősül, de a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.

Az MATrT 38. § (4) bekezdése alapján:

„Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki."

A tervezett lakóterület a települési térség része, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.

Tkr. 11.§ -a szerint:(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet)

*(9) * A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.*

*(10) * Az Agglomerációs településen a (9) bekezdésben foglaltak teljesíthetőségét az új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során*

a) új lakóterület kijelölésének indokoltságát és szakmai megalapozottságát külön lakóterületek fejlesztése fejezetben,

b) a 3. mellékletnek a közlekedési javaslatok, közművesítési javaslatok és zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetében,

c) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben, és

d) a forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolnia a szakági munkarész felelős tervezőjének.

*(11) * A települési önkormányzat a záró szakmai vélemény megkérésével egyidejűleg nyilatkozik az OTÉK 10/A. §-ában foglaltak részéről való teljesítéséről.*

A Trk. 46/I. § szerint:

*„46/I. § * E rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról szóló 269/2019. (XI. 19.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.9.) megállapított 11. § (9)-(12) bekezdését a MódR9. hatálybalépésekor folyamatban lévő, új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése és módosítása során is alkalmazni kell."*

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 16.§ -a szerint:

16. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.

(2) Az Agglomerációs településen az (1) bekezdés szerinti új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az (1) bekezdésben foglaltak teljesítését, az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a forgalomterhelés tekintetében közlekedési javaslatban forgalomelemzéssel vagy forgalomszimulációs vizsgálattal, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása" című javaslat fejezetben."

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterről a NEBIH szolgáltathatna adatot. A 59/2017. (XII. 18.) FM rendelet a szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Kerepes nem tartozik egyik borvidékhez sem.
Kijelenthető, hogy a település nem érintett az MATrT 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető."
A módosítási területek nem érintik a Kerepesen fellelhető Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Kerepes település	Módosítási terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének 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	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 az erdők övezete és a vízminőség védelmi terület övezete által érintett.

Erdők övezete igazolás:
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti **Agglomeráció Szerkezeti Terve,** valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve **által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. A terv megfelel az előírásoknak.**

A fejlesztési terület a 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a települési térség része, 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 csereerdősítést szükséges végrehajtani a terület lakóterületi beépítéséhez.

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.

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

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	--	--

Az OTÉK 253/1997.(XII.20.) korm. rendelet és a TRK. 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása

Magyarország Kormánya 269/2019. (XI.19.) Korm. rendeletében döntött az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) módosításáról. A módosítás keretében – többek között – az új lakóterületek kijelölésének szabályai és feltételei is az alábbiak szerint változtak.

Az OTÉK 10/A. § szerint:
OTÉK:
*10/A. § * (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.*
*(2) * Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell*
a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;
b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását
ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,
bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;
c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és
d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

Az OTÉK 118. § szerint:
*118. § * E rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról szóló 269/2019. (XI. 19.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: MódR5.) megállapított 10/A. § a MódR5. hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési terv készítést vagy módosítást követő új lakóterület kijelölése során alkalmazni kell."*

6. Közlekedési, összefoglaló:

Közlekedési adottságok:

A fejlesztési terület a Panoráma lakóparkban helyezkedik el. A tervezett úthálózat kiépítésének megvalósíthatósága érdekében a Fejlesztő és az Önkormányzat között területcserére van szükség az alábbi ábrán bemutatottak szerint.

A 3101/405 hrsz-ú tervezett út a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításával a 3101/287 hrsz-ú tervezett kiszolgáló Bodza utcába csatlakozna. A 3101/368 hrsz-ú tervezett kiszolgáló út a fejlesztési területhez csatolásával lakóterületi besorolást kapna. A módosítás által kedvezőbb telekstruktúra válna kialakíthatóvá.

A fejlesztési terület és a környező friss parcellázású telkek megközelíthetősége jelenleg kavicsszórt úton, illetve földúton keresztül megoldott.
A fejlesztési területet körülvevő tervezett utak a 3101/287 hrsz-ú út (Bodza utca), illetve a 3101/ 368 és /405 hrsz-ú út tervezett kiszolgáló utak.
A 3101/367 hrsz-ú út (Harangvirág utca) pedig tervezett települési gyűjtőút, mely az M31-es autópálya és a 3. számú főút tervezett összekötő útjával biztosít kapcsolatot.

A lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani. A közterület használat és közlekedési kapcsolat a 3101/405 hrsz-ú út meghosszabításával és Bodza utcába történő bekötésével változik. A parkoló terület (beálló) és garázs kialakításával oldható meg a gépjárművek elhelyezése telken belül (lakásonként min 2 db).

A fejlesztési területtől 500 méterre, található a HB-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 autóbuszjárat 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.

7. Közművesítési adottságok és közművesítési javaslat

A fejlesztési terület a Panoráma lakóparkban helyezkedik el. A lakópark közterületein, utcáiban a vízi-közművek és a villamos energia hálózatai előközművesítéssel valósultak meg.
A fejlesztési terület kedvező beépíthetősége és tervezett úthálózat kiépítésének megvalósíthatósága érdekében a Fejlesztő és az Önkormányzat között területcserére van szükség.
A 3101/405 hrsz-ú tervezett út - e-közmű alapján Levendula utca - a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításával a 3101/287 hrsz-ú tervezett kiszolgáló Bodza utcába csatlakozna. A 3101/368 hrsz-ú tervezett kiszolgáló út a fejlesztési területhez csatolásával lakóterületi besorolást kapna. A módosítás által kedvezőbb telekstruktúra válna kialakíthatóvá.
Az **1 ha-os terület fejlesztése** 12 méter szélességű közút /utca/ kialakításával és a 700 m2-es telekminimum mellett mintegy 13 db építési telek kialakítása és **lakásonként biztosítandó 2 db garázs és/vagy beálló** tervezett. A hatályos HÉSZ egyes Lke lakóövezeti előírásai közül az Lke-1 övezet a beépítésre alkalmas övezeti előírás. Tehát új építési övezet kialakítására nincs szükség.

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 Panoráma lakópark közterületein már kiépült a vízellátó hálózat, valamint az elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna. A felszíni csapadékvíz-elvezetés még nem épült ki, mivel a közterületek burkolt útkialakítása sem valósult meg.

Vízellátás
A 073/19 hrsz-ú tervezett építés a meglévő Lke-1 építési övezet alkalmazásával, *-melyben oldalhatáron álló beépítési mód mellett, 700 m²-ként 2 db lakás, azaz* 13 db építési telek kialakítása **26 db lakóingatlannal** megvalósulhat.
A fejlesztési terület közterületi kapcsolatát jelenleg a Bodza utca és a Harangvirág utca biztosítja. A 3101/368 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek jelenleg közlekedési területbe sorolt.
Közművesítés szempontjából további utcák, a Levendula utca, Orgona köz, melyeken a vízellátás vezetékei kiépültek része a fejlesztési terület vízellátásában.
A fejlesztési területet határoló utcákban előközművesítéssel kiépült hálózat átmérője, anyaga a következő:
Hold és Bodza utca – DN 200 mm, anyaga KM-PVC,
Harangvirág utca – DN 200 mm, DN 160 mm, anyaga KM-PVC
Orgona köz - DN 160 mm, anyaga KM-PVC
Levendula utca - DN 160 mm, anyaga KM-PVC
Az utcákban kiépített vezetékek körvezetékes formában üzemelnek.
Vízigények:
A fejlesztési terület 13 db telkén kétlakásos lakóépületek létesítésére ad lehetőséget, 26 lakással.
Kommunális vízigények:
Fajlagos vízigény: q = 0,4 m3/lakás
Átlagos napi vízigény: **Qátlag = 10,5 m3/d**
Napi csúcs vízigény: Qd = 15,6 m3/d, 0,65 m3/h
Napi csúcs vízigény: Qh = 1,56 m3/h, ~ **0,4 l/s**
Tűzi-vízigény: javasolt tűzszakasz 150 m2 – oltó-vízmennyisége: 600 l/min; 10,0 l/s
Megjegyzendő, hogy a Panoráma lakópark vízellátó hálózata nagyobb tűzivízigény kiadására is alkalmas.

A fejlesztési területet határoló Hold u, Harangvirág u, (Margit utcáig) DN 200 mm, KM-PVC, míg a Harangvirág utca (Margit utcától), Orgona köz, Levendula u, nyomvonalon DN 160 mm-es, KM-PVC vezetékek épültek ki, melyek körvezetékes kialakításúak.
A fejlesztési terület tartalmazza az Orgona köz - 3101/368 hrsz-ú út - területét is, mely beépítésre kerül, így mint közterület felszámolásra kerül.
Az Orgona közben - 3101/368 hrsz. út alatt - előközművesítéssel megépült DN 160 mm-es KM- PVC vízvezetéket az út felszámolásával meg kell szüntetni, **és az új közterületen a Levendula utca és a Hold utca között – szemben a Bodza utcával - kell megépíteni.**
Az Orgona köz - 3101/368 hrsz-ú utca szakaszon meg kell szüntetni a DN 160 mm-es KM- PVC vízvezetéket, melynek hossza 91,0 méter.
A Levendula utca /3101/405 hrsz/ és a Hold utca /3101/257 hrsz./ **közötti új utcaszakaszon** kiépítésre kerülő **DN 160 mm-es KM- PVC** vízvezeték hossza **104,0 m.**
A fejlesztési terület közterületein kiépült megépülő, és új vezetékekről, ki kell építeni az ingatlanok bekötővezetékeit.
A tervezett és megépült közüzemi hálózat megfelelő kapacitású az új beépítés kommunális és tűzi-vízigényeinek biztosítására.
Ahogy az előzőekben már jeleztük, a Panoráma lakópark megépült körvezetékes hálózata a jelen tervezett többlet vízigényeken felül jóval nagyobb kommunális és tűzi-vízigények ellátására is alkalmas.

Csatornázás
Kerepes településen a csatornázás elválasztott rendszerben valósult meg.
A szennyvízcsatorna-hálózat nagyrészt gravitációs csatornaként üzemel, míg a csapadékvíz-elvezetés rendszere általában nyíltárkos. Ez utóbbi elmaradt a többi közmű kiépítettségétől.
A Panoráma lakópark úthálózatának egyesített útépítés és csapadékvízelvezetés egyesített tervét CONSOLE-BAU Mérnöki Vállalkozó és Tervező Kft. tervezte, mely a fejlesztési területet határoló utcákat is tartalmazta.
A szennyvizeket Kistarcsa város csatornarendszerén keresztül a főváros csatornahálózata fogadja, míg a csapadékvizek befogadója a Szilas patak.

Szennyvízcsatornázás:
Kerepes város fejlesztési területtel érintett új parcellázású Panoráma lakópark közterületein, - ahogy már a vízellátásnál is ismertettük – a kiépült a vízellátó hálózat mellett, az elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna - hálózat is megvalósult.

A fejlesztési területet határoló utcákban elő-közművesítéssel gravitációs DN 200 mm KG-PVC szennyvízcsatornák épültek ki.
A kiépült szennyvízcsatornák a fejlesztési területet érintve két gyűjtőrendszert alkotnak.
Az egyik a Hold utca, Bodza utca, Vadrózsa utca nyomvonalú DN 200 mm KG-PVC, gyűjtőcsatorna, melynek befogadója a Juhász Gyula utca, Hold utca csomópontban található szennyvíz közcsatorna aknája. Ez a szennyvízcsatorna fogadja a Margit utca, Bodza utca keleti szakaszának csatornáját.
A **másik rendszer** a Levendula utca, Harangvirág utca, Vadrózsa utca nyomvonalon érkezik a Juhász Gyula utca nyugati végén a található DN 200 mm KG-PVC szennyvízcsatorna befogadó aknájához.
A várható többlet szennyvízmennyiségek a vízfogyasztások alapján a következő:
Napi szennyvízmennyiség: **Qsz= 10,5 m3/d**
Szennyvíz óracsúcs: Qszh = 1,06 m3/h, ~ 0,3 l/s

A fejlesztési területen a Harangvirág utcára nyíló ingatlanoknál, a telkek szennyvizeit, a tervezett DN 160 mm-es KG-PVC házi bekötő csatornákon keresztül a Harangvirág utcai DN 200 mm KG-PVC szennyvízcsatorna fogadni tudja.

A többi telek szennyvizeinek elvezetését, a Levendula utca DN 200 mm KG-PVC szennyvízcsatornájának meghosszabításával lehet megoldani, a Bodza utca felé.

A vízellátáshoz hasonlóan az Orgona közben - 3101/368 hrsz. út alatt - előközművesítéssel megépült DN 200 mm-es KG- PVC szennyvíz közcsatornát **meg kell szüntetni, és az előbb ismertetett formában az új közterületen a Levendula utcában javasoljuk megépíteni.**

Csapadék-vízelvezetés:

Kerepes város csapadékvizeinek a természetes befogadója a Szilas patak.

A városban, az összegyülekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózat vezeti le a befogadókba. Az árokhálózat burkolt, illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai fedezhetők fel.

A csapadékcsatornák hiányosságait markánsan jelzik az utak burkolatának tönkremenetelei. Az elmúlt időszakban sem változott, viszont elmondható, hogy az új beépítések úthálózatánál a csapadékvíz-elvezetés megoldásra került, illetve folyamatban van. Például a nagyobb új parkolóknál zárt felszín közeli csapadék csatornák épültek ki.

A **Panoráma lakópark** úthálózatának, útépítés és csapadék-vízelvezetés egyesített tervét CONSOLE-BAU Mérnöki Vállalkozó és Tervező Kft. tervezte, mely a fejlesztési területet határoló utcákat is tartalmazta.

A fejlesztési területen a Levendula utca folytatásában kell az új közterület, út és csapadékvíz-elvezetését megoldani. A 6,0 m burkolatú út süllyesztett szegéllyel, egyoldali gyeprács burkolatú árokkal tervezett, mely biztosítja az út vízelvezetését.

Itt is figyelembe kell venni, hogy az Orgona köz - 3101/368 hrsz-ú utca szakasz - megszüntetésre kerül, lakóterület része lesz, az útépítés és csapadék-vízelvezetés egyesített tervét nem kell megvalósítani.

A fejlesztési terület lakótelkeinek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadéktározóban javasoljuk összegyűjteni és felhasználni.

A Levendula utca /3101/405 hrsz/ és a Hold utca /3101/257 hrsz./ **közötti új utcaszakaszon** kiépítésre kerülő út és csapadékvíz-elvezetés árokhálózatának hossza **110,0 m.**

Villamos energiaellátás

Kerepesen a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető.
A településen mind a kisfeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat általában légvezetékes formában üzemel.
Az oszloptranszformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy a 400 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.
A Kerepes térségét a Gödöllői al-állomás Mogyoród nevű 20 kV-os középfeszültségű vonala látja el.
A Panoráma lakópark villamos energia-ellátásának kis-, és középfeszültségű hálózatai a vízellátáshoz és a szennyvízcsatornázáshoz hasonlóan előközművesítéssel épültek ki.
A fejlesztési területet határoló közterületeken, a Hold u, Harangvirág u, Levendula u., Orgona köz mentén a kis-, és középfeszültségű földkábeles hálózatok épültek ki, illetve üzemelnek. A Hold utca Bodza utca sarkán 0812/20 kV-os, és a Margit, Harangvirág és Hold utcák sarkán szintén transzformátor állomás található, a Panoráma lakópark villamos-energia ellátására.
A fejlesztési terület becsült villamos energia igénye – 3,3 -5,5 kW/lakás fajlagos energia igény mellett -: 85,8 - 143,0 kW
A villamos energiaigényt várhatóan a kisfeszültségű hálózat átrendezésével, továbbá az új közterületen - a Levendula utca meghosszabításával - a kisfeszültségű hálózat kiépítésével oldható meg.
Az Orgona közben megvalósult vezetékeket fel kell számolni.
A Panoráma lakópark közterületein a **közvilágítás** hálózata nem **épült ki,** melyet javaslunk az új fejlesztési területtel egyben megoldani.

A konkrét háttérfejlesztéseket az ELMŰ Hálózati Kft. a becsült villamos energiaigény alapján adja meg.

Gázellátás

Kerepes gázellátása a vízellátáshoz hasonlóan teljes mértékben kiépült.
A gázhálózat üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt. A földgáz nagy-középnyomású vezetéken érkezik a település gáznyomás-szabályozójáig.
A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat, teljes gázellátást biztosít a városnak. A nagy-középnyomású gázvezetéknél 5 m-es (1981 előtt 9 m), a középnyomásúnál 4 m-es (1981 előtt 5 m) védőövezetet kell biztosítani.
A Panoráma lakópark közterületein, utcáiban nem került előközművesítéssel kiépítésre a gázhálózat.
A 073/19 hrsz-ú fejlesztési területhez legközelebb a Juhász Gyula és a Hold utcában üzemel gázhálózat a Bodza utcáig, ahol D63 mm-es KPE középnyomású gázvezeték található.
A beépíthetőségi tanulmányterv alapján a fejlesztési terület **13 ingatlanán 26 lakás** létesítésére van lehetőség.
A fejlesztési terület becsült gázigénye – 0,6 gnm3/h,lakás fajlagos gázigény mellett -: ~ 15,6 gnm3/h

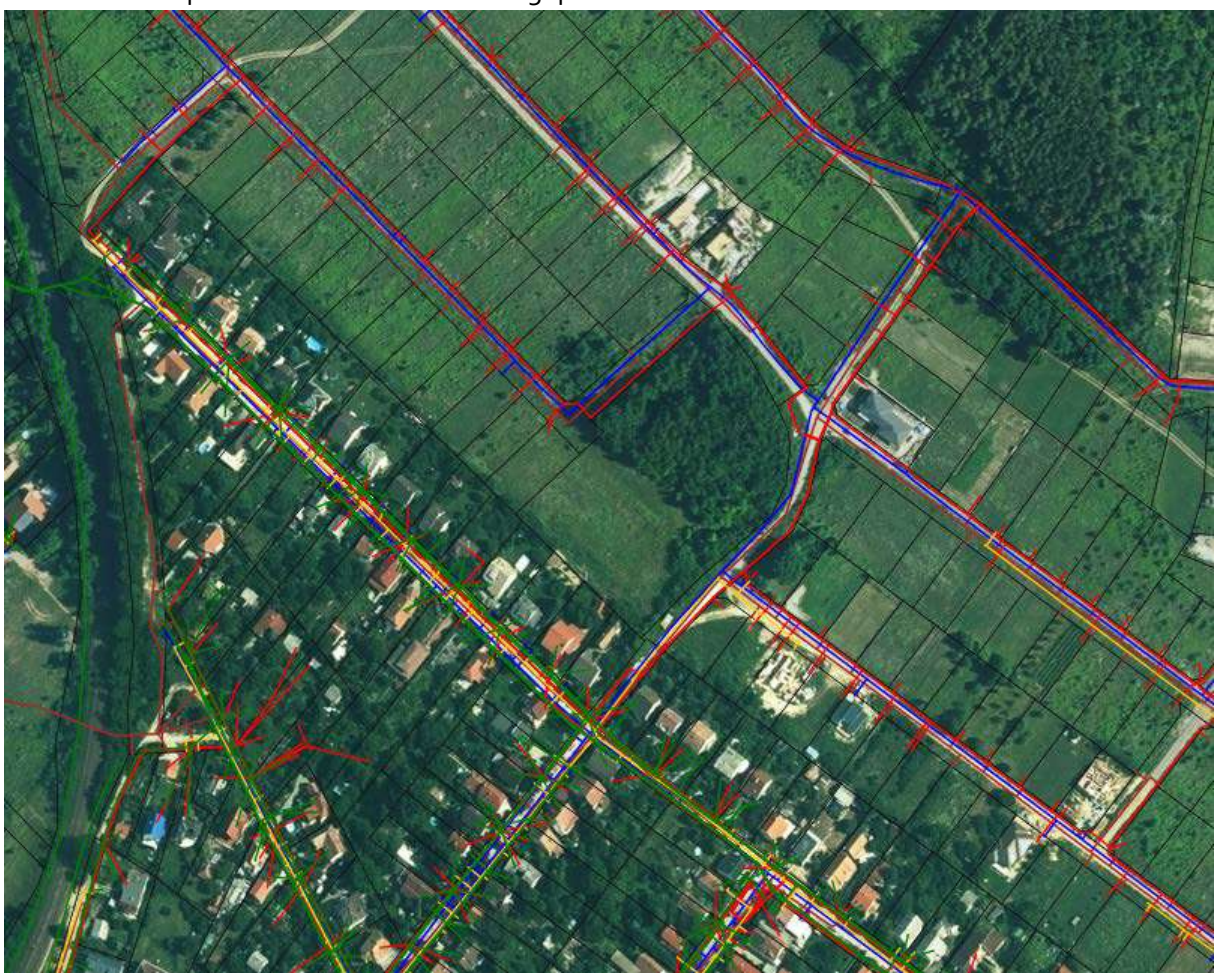
A Panoráma lakóparkon belül, a **073/19 hrsz-ú fejlesztési terület gázellátását,** a Hold utcában a Bodzáig megvalósult vezetékről történő lecsatlakozással lehet megoldani.
Az új közterületen **D 63 mm-es középnyomású gázvezeték** kiépítése javasolható, amennyiben a lakások a hőellátást gázenergiával akarják megoldani.
A gázellátás háttérfejlesztéseit a OPUS TIGÁZ Földgázelosztó Zrt a becsült gázigény alapján adja meg.
Itt megjegyezzük, hogy a fejlesztési területen gázellátást más alternatív energia-hordozóval lehet helyettesíteni, melyet az engedélyezési tervek során kell véglegesíteni.
A fejlesztési terület gázellátásának biztosítására rendelkezésre állnak a kapcsolódási, fejlesztési lehetőségek.

Hírközlés

Kerepes telefonhálózata az előző években jelentős fejlesztésen ment keresztül. A telefonközpont fejlesztése megtörtént. A telefonhálózat az egész településen kiépült, általában légvezetékes formában. A telefonhálózat üzemeltetője a INVITEL Távközlési zrt.
A lakó (Lke), és település vegyes (Vt) fejlesztési területeknél fogyasztói egységenként – lakásonként, illetve szolgáltatói egységenként - az igényeknek megfelelően, minimum egy fővonal biztosításával lehet számolni.
A Panoráma lakópark közterületein, utcáiban nem került előközművesítéssel kiépítésre az E-közmű adatai alapján a hírközlés vezetékes hálózatai.
A fejlesztési területen a hírközlési lehetőségek biztosítására rendelkezésre állnak a kapcsolódási, fejlesztési feltételek.
A mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat Kerepesen a jelenlegi igényeknek megfelelően.
A szolgáltatók a hálózataik fejlesztését a mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

A Panoráma lakópark közterületein, és ennek megfelelően a jelen fejlesztési területen is javasoljuk a földkábeles hálózattok kiépítését még az útburkolatok megvalósítása előtt.

Panoráma lakópark előközművesítéssel megépült közműhálózatai:



A hatályos OTÉK 10/A § előírásai szerint:

A kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközműellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai - ideértve a legalább féloldali járdát - vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a „közvilágítást", a csapadékvízelvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást ki kell építeni, meg kell oldani.

A közműkapacitás számítása a TRT módosítás során elvégzendő és a Város leterheltsége vizsgálandó.

A módosítási szándék a hatályos Hész feltételrendszerébe illeszkedik.

5. Tájvédelem, örökségvédelem összefoglalója:

Táj és természetvédelmi szempontok:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért szükségessé teszi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
A területek a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei által nem érintettek.

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

A településképi előírások egyébként nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését. Az ökológiai és egyéb védelmi szempontok nem releváns tényezők a területen csakúgy, mint a termőhelyi adottságok.

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1/a	0,4443 ha	Vi intézményi terület	0,5	Lke kertvárosias lakó terület	2,7	**+0,97**
1/b	0,5350 ha	Ev védelmi erdőterület	9	Lke kertvárosias lakó terület	2,7	**-3,37**
1/c	0,0495 ha	Ev védelmi erdőterület	9	Zkk közkert	6	**-0,148**
2	0,5265ha	Lke kertvárosias lakó terület	2,7	Ev erdő terület	9	**+3,32**
összesen:						**+0,77**

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tanulmányterv készítésével érintett területen a 073/19, 3101/368, 026/41 hrsz-ú helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.
Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

6. Humán infrastruktúra jelenlegi helyzete és a fejlesztési terület férőhely szükséglete

Az OTÉK 10/A. § (2) bekezdés b) pontja ba) alpontja alapján:

„az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben."

A tervezett módosítás során a jelenlegi beépítetlen terület kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása tervezett, melynek keretében a telekalakítási vázlat szerint 13 új lakótelek kerülhet kialakításra. A HÉSZ tervezett szabályozása alapján, ezeken maximum 26 új lakás alakítható ki. Ezért a lakóterületen kialakuló intézményi kapacitás-növekedést a maximum érték alapján számítottuk ki.

A KSH 2019-es adatai alapján lakónépessége 10. 633 fő és a lakások száma 3743. A népességet figyelembevéve, ez 2.8 fő per lakást jelent. Ennek megfelelően becslésünk alapján a 26 lakásba körülbelül 73 új lakos költözhet be. Új lakóterület fejlesztés lévén 73 új lakóval számoljuk ki a humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igényeket. Kerepesen a 0-14 éves korú lakónépesség aránya mintegy 15%.

A meghatározott lakos szám alapján felmerülő humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján, a következő táblázatban foglaltuk össze:

Ellátás típusa	**Normatíva**	**A tervezési területre vetítve (főre) (73 fő, és 26 lakás alapján)**
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+4 férőhely
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ≈7-8 tanuló
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	----------	A település lakónépességének 14-18 éves korosztálya a környező településeken végzi középiskolai tanulmányait, legnagyobb részt Budapesten.
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m2 / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Posta (Szolgáltatás)	150-300m2 / 600-2000/fő	Nem jelentkezik valós többlet igény

A bemutatott táblázatban megjelöltük a jogszabályban nevesített óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátási becsült kapacitásigény-növekedést. Az érintett intézmények vezetői nyilatkoztak a meglévő intézmények kapacitásáról:

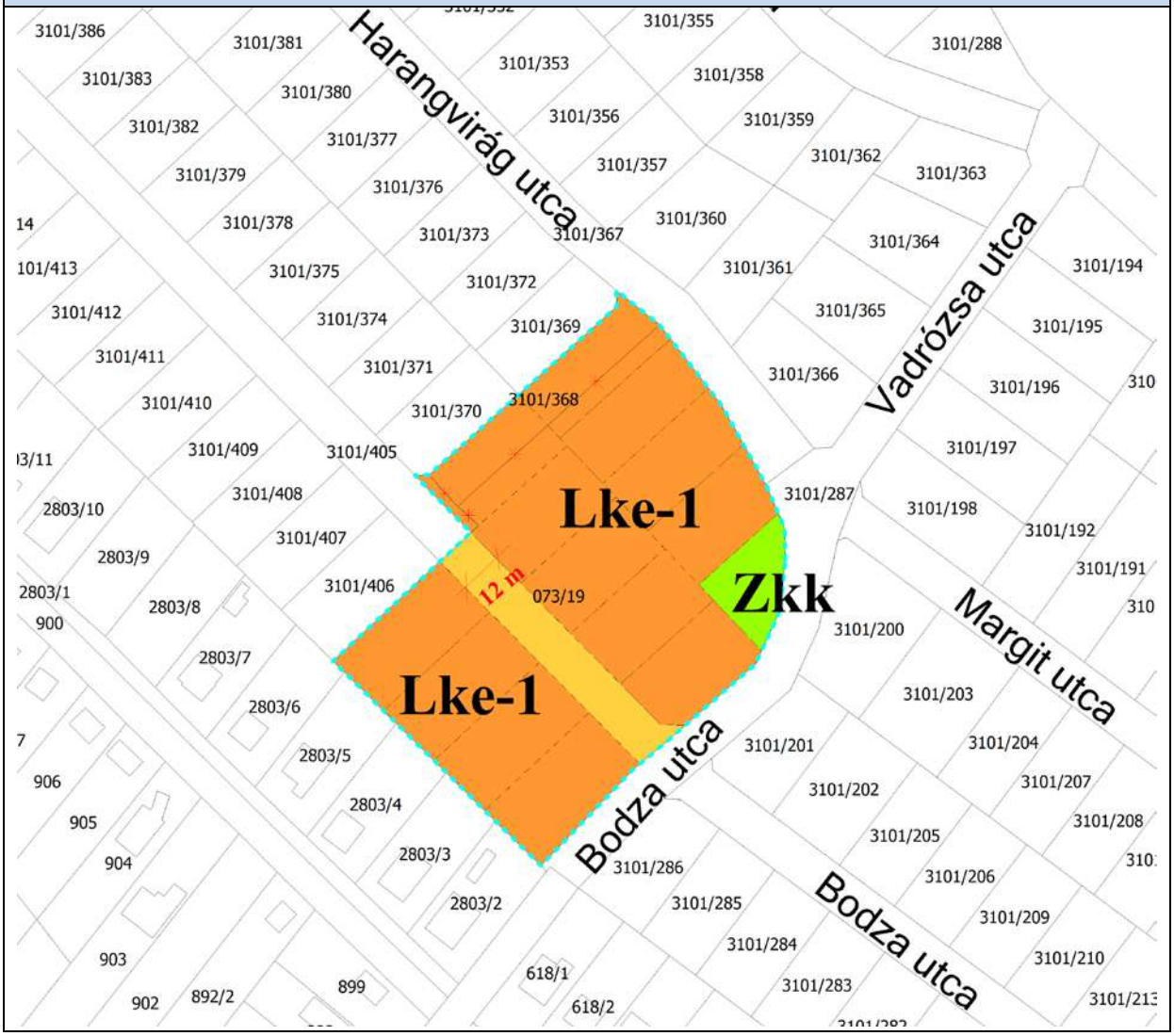
Kerepes	**Férőhelyek száma /fő**	**Jelenlegi kihasználtság/fő**	**Kihasználtság (%)**
Bölcsődei ellátás:	52	26-48 fő	92%
Óvodai ellátás:	375	330 fő	88%
Általános iskolai ellátás:	31 tanterem 600 fő	490 fő	81%

7. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására a 073/19, 3101/368, 026/41 hrsz-ú telekre vonatkozóan

Településszerkezeti terv módosítási javaslata a módosítással érintett terület vonatkozásában 073/19, 3101/368 HRSZ TERÜLET

026/41 HRSZ-Ú TERÜLET

Szabályozási tervmódosítás vázlatterv- az Lke-1 övezet területi kiterjesztésével és a javasolt telekosztás ábrázolásával (feltüntetve a tervezett telekosztások)



A tervezett változtatás a lakóövezetekre vonatkozó általános és övezeti szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata a hatályos hész alapján az Lke-1 építési övezet szerint javasolt.

Az OTÉK 10/A§.(2) d) pontja értelmében közkert terület kijelölése szükséges. A Harangvirág utca-Bodza utca találkozásánál javasoljuk a zöldterület kijelölését, mely a beláthatóságot is segíti és településképi szempontból is kedvező látványt nyújt.

A területen kijelölt közkert terület 495 m2-es területe szükségessé teszi a hatályos hész Zkk övezetre vonatkozó telekminimumának csökkentését!

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ módosítását igényli.

A tervezett építés meglévő építési övezet alkalmazásával, *-melyben az 1 épület/telek és max.2 lakás/ épület szabály és a* lakásonként legalább 350 m² telekhányad bevezetésével - megvalósulhat.

A kedvező úthálózati struktúra és az optimális telekalakítás érdekében útterület területcsere javasolt, mely a 3101/ 368 hrsz-ú út lakóterületbe vonásával és a fejlesztési területtel történő

egyesítésével, illetve a 3101/405 hrsz-ú tervezett út a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításával valósulna meg.

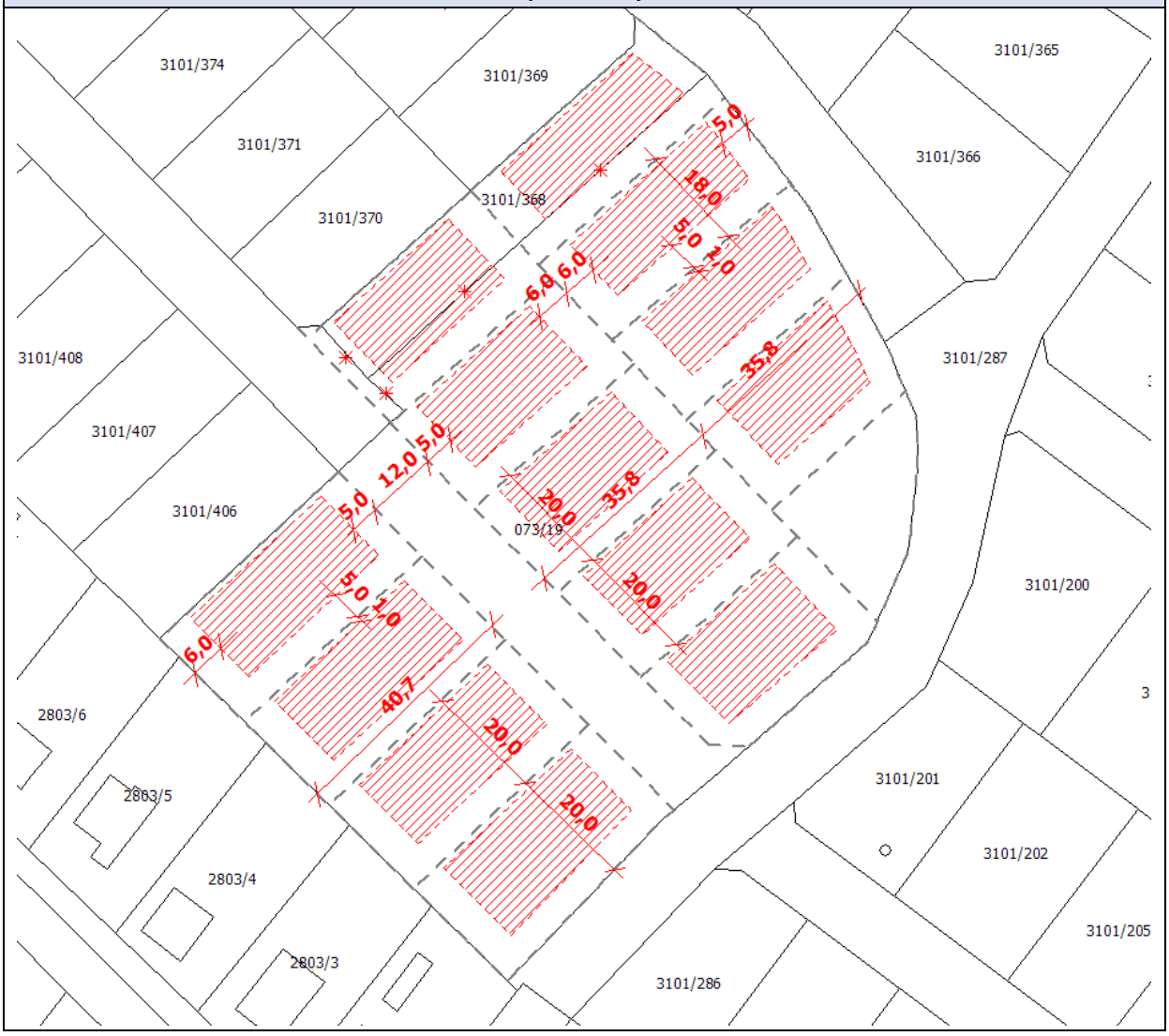
A fejlesztés révén a 073/19 hrsz-ú telken az Ev jelű véderdő terület (0,58 ha) lakóterületi besorolást kapna, illetve az elöregedett fás-cserjés növényállomány kivágásra kerülne. A kivágandó növényállomány ökológiai, botanikai értéket nem képvisel. A véderdő terület visszapótlása a 026/41 hrsz-ú telken (0,52 ha) valósulna meg.

Szabályozási tervmódosítás vázlatterv-026/41 hrsz-ú terület

8. Beépítési koncepció:

Az úthálózati struktúra fentiekben ismertetett átalakításával összesen 13 db minimum 700 m2-es lakótelek kialakítására lesz lehetőség kétszintes (maximum 6 méter épületmagasságú) épületekkel, épületenként maximum 2 lakással. Vagyis maximum 26 db lakás kialakítása várható.
Az Lke övezet általános előírásai szerint min. 18 méter széles és min. 35 méter mély telkek kialakításának a telekosztás tervezet megfelel.

Telekosztás az építési hely feltüntetésével



Beépítési terv

9. Összefoglaló, a módosítás során elérendő célok, a módosítandó elemeinek bemutatása

A fejlesztésre szánt 073/ 19 hrsz-ú ingatlan Kerepes belterületének északi határában, jelenlegi mezőgazdasági és védelmi erdő övezeti besorolású területen található.
A fejlesztési cél és feladat, az övezetmódosítás kezdeményezése és a tervezett telekosztás figyelembevételével mintegy 13 db építési telek és családi házas lakóépület kialakítása és az épületekben kialakítható 2 db lakás és lehetőségének, és lakásonként 2 db garázs és/vagy beálló biztosítása. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Fejlesztő között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv módosítására.

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK						
sorszám	**Terület/ ha**	**Helyrajzi szám hrsz.**	**TSZT Terület-felhasználás hatályos**	**TSZT Terület-felhasználás tervezett**	**SZT övezet hatályos**	**SZT övezet tervezett**
1/a	0,3466 ha	073/19	Vi intézményi terület	Lke kertvárosias lakó terület	(Má-2) mezőgazdasági övezet	(Lke-1) kertvárosias lakó övezet
1/b	0,5350 ha	073/19	Ev védelmi erdőterület	Lke kertvárosias lakó terület	Ev védelmi erdő övezet	(Lke-1) kertvárosias lakó övezet
1/c	0,0495 ha	073/19	Ev védelmi erdőterület	Z zöldterület	Ev védelmi erdő övezet	(Zkk) közkert
1/d	0,0973 ha	3101/368 3101/405	Lke kertvárosias lakó terület	nem módosul	(KÖu) közút terület	(Lke-1) kertvárosias lakó övezet
1/e	0,0977 ha	073/19	Vi intézményi/ Ev erdő terület	Lke kertvárosias lakó terület	(Má-2), (Ev) mezőgazdasági/ erdő övezet	(KÖu) közút övezet
2	0,52 ha	026/41	Lke kertvárosias lakó terület	Ev védelmierdő terület	Má mezőgazdasági terület	(Ev) védelmi erdő övezet
összesen:	**1,78 ha**					

Tervezői megállapítások:

- A fejlesztő a 073/19, 3101/368 hrsz -ú telkén 13 db lakó célú telek kialakítását tervezi. A területen belüli közlekedési kapcsolat új közút terület kialakításával valósulna meg. Ezzel összefüggésben a kedvező úthálózati struktúra és az optimális telekalakítás érdekében útterület területcsere javasolt, mely a 3101/ 368 hrsz-ú út lakóterületbe vonásával és a fejlesztési területtel történő egyesítésével, illetve a 3101/405 hrsz-ú tervezett út a fejlesztési területen keresztül történő meghosszabbításávaltervezett.
- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból új építési övezet kialakítására nincs szükség

(Lke-1). A minimum 700 m2-es telken legfeljebb két lakás alakítható ki oldalhatáron álló beépítéssel. Ez a beépítés 26 lakás kialakításra adhat lehetőséget.

- Lakásonként javasolt min. 2 db. parkolóhely biztosítása telken belül biztosítható.
- A közterület használat és közlekedési kapcsolat a 3101/405 hrsz-ú út meghosszabításával és Bodza utcába történő bekötésével változik. A fejlesztési területet körülvevő tervezett utak a 3101/287 hrsz-ú út (Bodza utca), illetve a 3101/ 368 és /405 hrsz-ú út tervezett kiszolgáló utak. A 3101/367 hrsz-ú út (Harangvirág utca) pedig tervezett települési gyűjtőút, mely az M31-es autópálya és a 3. számú főút tervezett összekötő útjával biztosít kapcsolatot. A fejlesztési területen a lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani.
- A végleges beépítési terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- A tervezési terület fejlesztése új közmű bekötések kiépítésével megvalósítható. A tervezett infrastruktúra kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű útburkolat, járda, csapadékvízelvezetés és szennyvízelvezetés, világítás is. A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik. A közút és a szükséges közművek kiépítését a fejlesztő vállalja.
- Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (jelen esetben min:490 m2), legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. Ezt a feltételt a tervezett közkert kijelölésével biztosítja a tervezet.
- Továbbá a tervmódosítás keretében az OTÉK 10/A§ 2. d) pontja értelmében is közkert (Zkk) terület kijelölése szükséges, amit a Harangvirág utca--Bodza utca találkozásánál javasoljuk kijelölni, mely a beláthatóságot is segíti és településképi szempontból is kedvező látványt nyújt. Területe 495 m^2.
- A területen kijelölt közkert terület 495 m2-es területe szükségessé teszi a hatályos hész Zkk övezetre vonatkozó telekminimumának csökkentését!
- Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért szükséges a biológiai aktivitásérték kompenzáció. A kompenzáció a 026/41 hrsz-ú területen Ev jelű védelmi erdő terület kijelölésével biztosítható.
- 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. Az Önkormányzat által biztosítandó alapellátás a 6. fejezetbenszámításai alapján biztosított.
- A földnyilvántartási adatok alapján a lakó célú módosítás termőföldet érint a 073/19 hrsz-ú terület vonatkozásában, mely szántó 7 minőségi osztályú, amely zárványterületként van jelen a lakópark területén belül. A tervkészítés előtt javasolt a Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali főosztályával egyeztetni. (a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki. Ennek a kitételnek a terület megfelel)

- A 073/19 hrsz-ú terület érintett az MATrT erdők övezete (0,58 ha telekrészen) és a vízminőség védelmi terület övezete által.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási módosítása – települési területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.
- A tervmódosítás keretében az alábbi igazolások készítése szükséges:
  419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 16.§ (2) alapján:
  - Az új lakóterület kijelölésének indokoltságát és szakmai megalapozottságát a tervező indokolja lakóterületek fejlesztése fejezetben
  - A közlekedési javaslat fejezetben (a forgalomterhelés tekintetében közlekedési javaslatban forgalomelemzéssel vagy forgalomszimulációs vizsgálattal, melyben a jelenlegi állapot, a várható forgalomnövekedés meghatározása, a forgalmi hatás az érintett útvonalakon, mintakeresztszelvény, igazolni szükséges továbbá, hogy a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik),
  - közművesítési javaslatok fejezetében (a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközműellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai - ideértve a legalább féloldali járdát - vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízelvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,)
  - zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetben (a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet kell biztosítani)
  - Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben az önkormányzati adatszolgáltatás alapján javasolt 14 fő 14 év alatti gyermekkel és 73 új lakóval számolva. (az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigény) külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben.
  - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11.§ (11): A települési önkormányzat a TRT módosítása során záró szakmai vélemény megkérésével egyidejűleg nyilatkozik az OTÉK 10/A. §-ában foglaltak részéről való teljesítéséről a jogszabály hatályon kívül helyezéséig.
  - Étv 7.§ (3) e): a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.)
    Ezzel összefüggésben 2018. évi CXXXIX. törvény *„12.§ (1) c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
    (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt."

A művelésből ki nem vont tervezett lakóterületek és a lakó célú kijelölt, de be nem épített lakóterületek, ahol a beruházások elkezdődtek a terület nem számít valójában tartalék lakóterületnek. Egyes esetekben vélhetőleg kijelenthető, hogy jelenleg nincs önkormányzati forrás a szükséges új közterület kialakítására.

Tervezői javaslat:

A tervezett változtatás a lakóövezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok a hatályos hész Lke-1 övezeti előírásai szerint javasolt figyelembe véve a települési főépítész javaslatot, mely szerint az elő és oldalkert szabályozás rugalmasabb kialakítása nagyobb mozgásteret ad a beruházónak és mozgalmasabb beépítés jöhet létre.

1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	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^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m^2/m^2)
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-

(Lke-1). A minimum 700 m^2-es telken legfeljebb két lakás alakítható ki oldalhatáron álló beépítéssel. Ez a beépítés 26 lakás, és lakásonként 2 db garázs és/vagy beálló kialakításra adhat lehetőséget.

Települési főépítészi javaslatok a fejlesztési területre vonatkozóan:

- előkert 5,00-7,00 méter között legyen,
- OH (oldalhatár) telepítés mellett, az OTÉK vonatkozó előírásai legyenek a mérvadóak,
- előkert vonala és az Északi oldali oldalkert, ne legyen kötelező építési vonal,
- telken belüli csapadékvíz kezelése kiemelten fontos, a meglévő terepviszonyok miatt, zárt csapadékvíz-tároló javasolt.

Tervező: A Főépítészi javaslat támogatása esetén egyrészt az építési hely meghatározásának általános szabályaitól való eltérés javaslata okán új Lke építési övezet kialakítása javasolt.

Az új építési övezet, mely építési paramétereit tekintve megegyezik az Lke építési övezetével, de az általános építési hely szabályozástól eltérően szabályozza az építési helyen belül az épület elhelyezésének lehetőségét.

A tervmódosítás az OTÉK 10/A§ 2. d) pontja értelmében is közkert (Zkk) terület kijelölése szükséges, amit a Harangvirág utca--Bodza utca találkozásánál javasoljuk kijelölni, mely a beláthatóságot is segíti és településképi szempontból is kedvező látványt nyújt. Területe 495 m^2.

A területen kijelölt közkert terület 495 m2-es területe szükségessé teszi a hatályos hész Zkk övezetre vonatkozó telekminimumának csökkentését!

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért szükséges a biológiai aktivitásérték kompenzáció. A kompenzáció Ev jelű védelmi erdő terület kijelölésével a 026/41 hrsz-ú területen biztosítható.

A Fejlesztő kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

Budapest, 2021. szeptember 30.

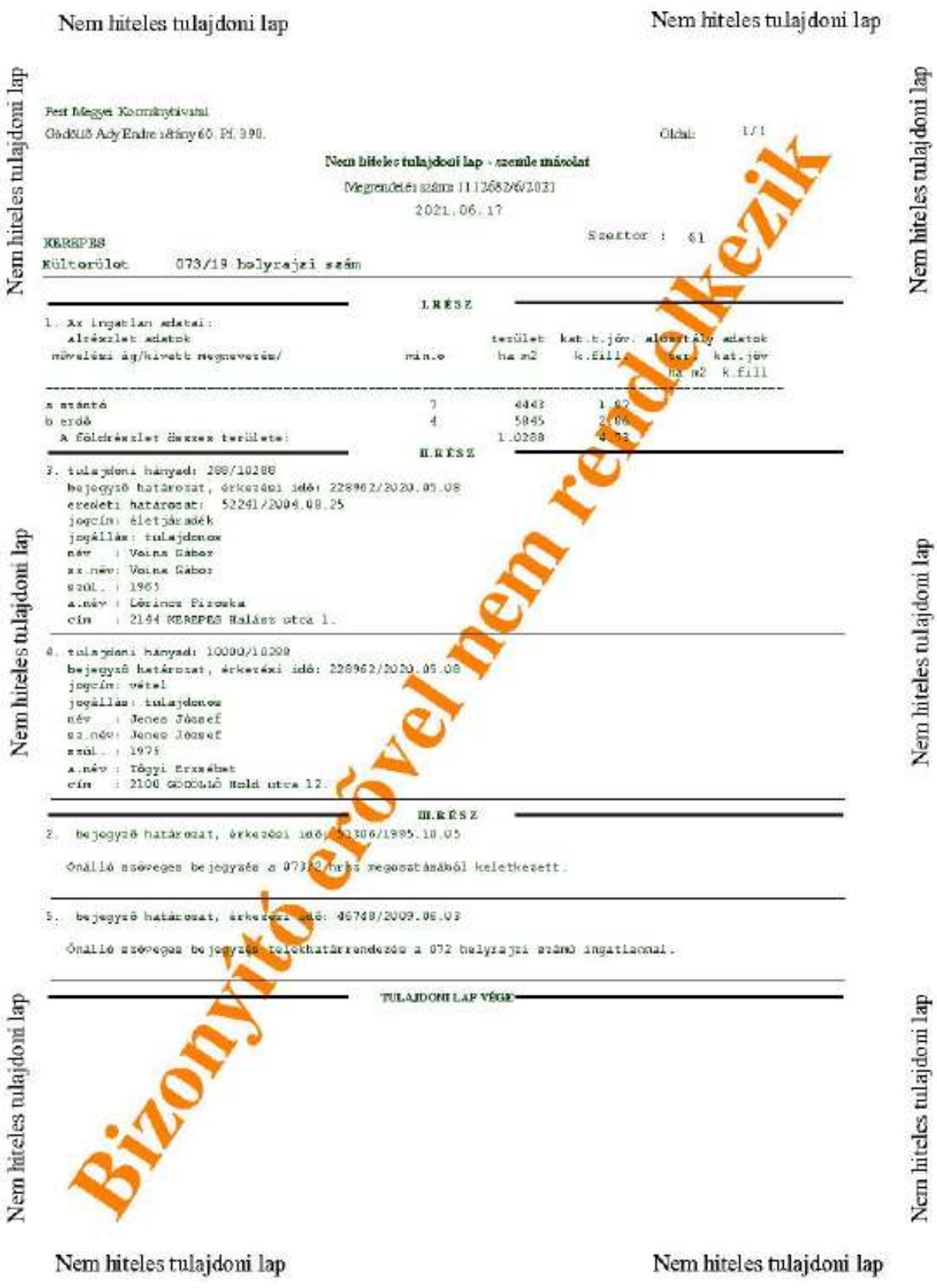
Makkai Krisztina

.....

Makkai Krisztina

Településtervező

10. 1. melléklet-TULAJDONI LAP



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés száma: 11126826/0/2021

2021.06.17

Szektor : 61

KEREPES

Külterület 073/19 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. ha	kat.jöv m2	k.fill
a szántó	7	4443	1.02			
b erdő	4	5845	2.86			
A földrészlet összes területe:		1.0288	4.73			

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 288/10288
bejegyző határozat, érkezési idő: 228962/2020.05.08
eredeti határozat: 52241/2004.08.25
jogcím: életjáradék
jogállás: tulajdonos
név : Voina Gábor
sz.név: Voina Gábor
szül. : 1965
a.név : Lőrincz Piroska
cím : 2144 KEREPES Halász utca 1.

4. tulajdoni hányad: 10000/10288
bejegyző határozat, érkezési idő: 228962/2020.05.08
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Jenes József
sz.név: Jenes József
szül. : 1975
a.név : Tóth Erzsébet
cím : 2100 GÖDÖLLŐ Hold utca 12.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50306/1985.10.05

Önálló szöveges bejegyzés a 07362/1985 számú megosztásából keletkezett.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46748/2009.06.03

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés a 072 helyrajzi számú ingatlannal.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik