



VERESEGYHÁZ VÁROS
KIS-RÉTI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS
LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II. DOKUMENTÁCIÓS FÁZIS: KÖZIGAZGATÁSI ÉS
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
-jóváhagyandó munkarészek-

PESTTERV

2009. június

Veresegyház Város, Kis-réti gazdasági területek és lakóterületek szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2661342, 2670508, 2677078 Telefax: (+36-1) 2667561, 2665014

E-mail: pestterv@pestterv.hu

Home page: www.pestterv.hu

KÖZREMŰKÖDŐK:

Településrendezés:	Pekár Zoltán	TT-1 minősítésű vezető településrendező tervező, építéskamarai szám 01-3463/01
Művi értékvédelem:	Kovács Miklós	TT-1 minősítésű településtervezési vezető tervező, építéskamarai szám 13-0651/01
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József (GEOCOLOR Bt.)	TR-2 minősítésű tervező, építéskamarai szám 01-5149/02)
Közlekedés:	Lombár István	K1d-1 és KÉ-T minősítésű tervező, mérnökkamarai szám 01-1167
Közműellátás:	Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.) Bíró Attila (KÉSZ Kft.)	„B” kategóriájú tervező (BSZFG, HK-2, HSZ-2, Htá-2 és HV-2) mérnökkamarai szám 1-2418 „A” kategóriájú vezetőtervező (V2-1; V3-1; V4c-1 és V4f-1), mérnökkamarai szám 1-2456
Régészeti értékvédelem:	Vágner Zsolt (ARCHEO-ART Bt.)	Oklevélszám: 459/2002

Tervlap szerkesztés, grafika: Pekár Zoltán
Szövegszerkesztés: Pekár Zoltán

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Schuchmann Péter

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pekár Zoltán
vezető településrendező tervező
(tervezői nyilvántartási szám TT1 01-3463/01)

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

2009. június

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	3
TERVLAP	6

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyandó munkarész-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-KR	Szabályozási terv	m=1:2.000

Az alátámasztó szöveges és rajzi munkarészek külön kötetben kerültek dokumentálásra!

2009. június

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzatának/200.....(.....) Ök. sz. rendelete a Kis-réti területek szabályozási tervéről és a város helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 1/2008. (I.30.) Ök. sz. rendelet módosításáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 10.§-ában, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló 1/2008. (I.30.) Ök. sz. rendeletét módosító rendeletet, és egyúttal jóváhagyja a Kis-réti területek szabályozási tervét.

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet hatálya Veresegyház Város igazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyéb jogszabályokban meghatározott építési munkát végezni, valamint az építési munkákra hatósági engedélyt adni az általános érvényű országos előírások (pl. OTÉK és szabványok) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ), mellékletei továbbá az SZT-KR jelű szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Veresegyház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2008. (I.30.) Ök. sz. Képviselő-testületi rendelete (továbbiakban ÖR.) az alábbi §-okban rögzítetteknek megfelelően módosul.

2. §

- (1) Az ÖR. 1.§-a (4) bekezdése a következő franciabekezdéssel egészül ki:
„- SZT-KR: Kis-réti területek szabályozási terve”

3. §

- (1) Az ÖR. következő 3/B §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

„A Kis-réti területek szabályozási terve (SZT-KR)

3/B. §

- (1) Kötelező szabályozási elemek: belterület határa; beépítésre szánt terület határa; szabályozási vonal; megszüntető jel; övezethatár; övezet/építési övezet azonosítója; építési vonal; jelentősebb védősáv határa, tereprendezéssel érintett terület határa; távközlési torony elhelyezésének várható helye; korábbi olajkutatás célját szolgáló kút helye; ismert régészeti lelőhely; régészeti érdekű terület.
- (2) Nem kötelező (irányadó, tájékoztató) elemek: telekalakításnál a tömbön belül kialakítható egy lehetséges új telekhatár változat; közhasználat elől el nem zárt magánút javasolt határa és területe; a tömbben a javasolt magánút kialakítást figyelembe véve kiadódó lehetséges legnagyobb építési hely.”

4. §

- (1) Az ÖR. következő 5.§ (17) bekezdésének szövege a következő mondattal egészül ki, amelynek tartalma a következő:
„A legnagyobb építménymagasság értéke az ezen a területen elhelyezett távközlési antennatorony esetén 40 m.”

5. §

- (1) Az ÖR. következő 5/A §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

„A Kis-réti területek előkészítő és kiegészítő tereprendezési előírásai

5/A. §

- (1) A szabályozási terven tereprendezéssel érintettként jelölt területen belül bármely építési munka végzése előtt -a telekalakítás kivételével- egy egységesen elkészített és engedélyezett tereprendezési, előközművesítési és útépítési terv alapján először a kialakult terepet rendezni kell, a szükséges közműveket és utakat ki kell építeni. A tereprendezés, előközművesítés és útépítés ütemezetten is végrehajtható.
- (2) A Gip-1/A jelű építési övezeten belül a rendezett terepszint legnagyobb magassága legfeljebb 200 mBf lehet úgy, hogy a rendezett terepnek a Kisréti utca irányába legfeljebb 2%-os eséssel kell lejtene.
- (3) Az Ev jelű övezet Lke-8 és Gip-1/A jelű övezetek közötti részén a természetes terepszint legfeljebb 220 mBf magasságig feltölthető. Az Ev jelű övezetben szükséges tereprendezést (a feltöltést, illetve a szükséges bevágásokat) az egyéb szabályok betartásával úgy kell elvégezni, hogy az építési övezetekkel határos szakaszok mentén a rendezett terepszint magassága az övezethatárok mentén az Ev övezeten belül legalább 5 m-es szélességű sávban azonos legyen a szomszédos építési övezet rendezett terepszintjével. Ebben a sávban méretezett óvárok rendszert kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására. Az övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 rézsűhajlással, úgy változtatható meg, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Támfal a földtömeg megtámasztására nem alkalmazható. A feltöltött telekrészen a feltöltést úgy kell elvégezni, hogy a feltöltött terület véderdő létesítésére alkalmas legyen.”

6. §

- (1) Az ÖR. következő 6/B §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

„A Kis-réti területek szabályozási tervéhez kapcsolódó kiegészítő közlekedési előírások

6/B. §

- (1) A Kis-réti területek szabályozási tervének tervezett területein:
 - a) A magánutakat közforgalom elől el nem zárt magánútként kell kialakítani és üzemeltetni.
 - b) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.”

7. §

- (1) Az ÖR. következő 34/A §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

„A Gip-1/A jelű ipari gazdasági építési övezet

34/A. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabodonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	25
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben található, korábbi olajkutatás célját szolgáló kút megközelíthetőségét és a kúttól mért beépítést meg nem engedő 10 m-es védőtávolságot biztosítani kell.
- (4) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége 18 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet.

- Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 25x25 m-es (, vagy 25 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (5) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Az egyéb előírások betartása esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek is.
- (6) A legnagyobb építménymagasság értéke távközlési antennatorony esetén 40 m.
- (7) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókeretre néző tényleges építménymagasság értéke, de legalább 10,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete 12,5 m. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.
- (8) Haszonállattartó épület építése tilos.
- (9) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (10) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (11) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el."

8. §

- (1) Az ÖR. következő 55 § (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki, amelynek tartalma a következő:
 „Régészeti érdekű területen történő földmunkával együtt járó építési munka csak próbafeltárással végzett állapotfelmérés után, vagy régészeti megfigyelés mellett végezhető, melyek elvégzésére a helyileg illetékes múzeum jogosult.”

9. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetés / napján lép hatályba.
 (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Pásztor Béla
polgármester

A rendelet kihirdetve: 200.....

Dr. Tahon Róbert
jegyző

TERVLAP