

HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

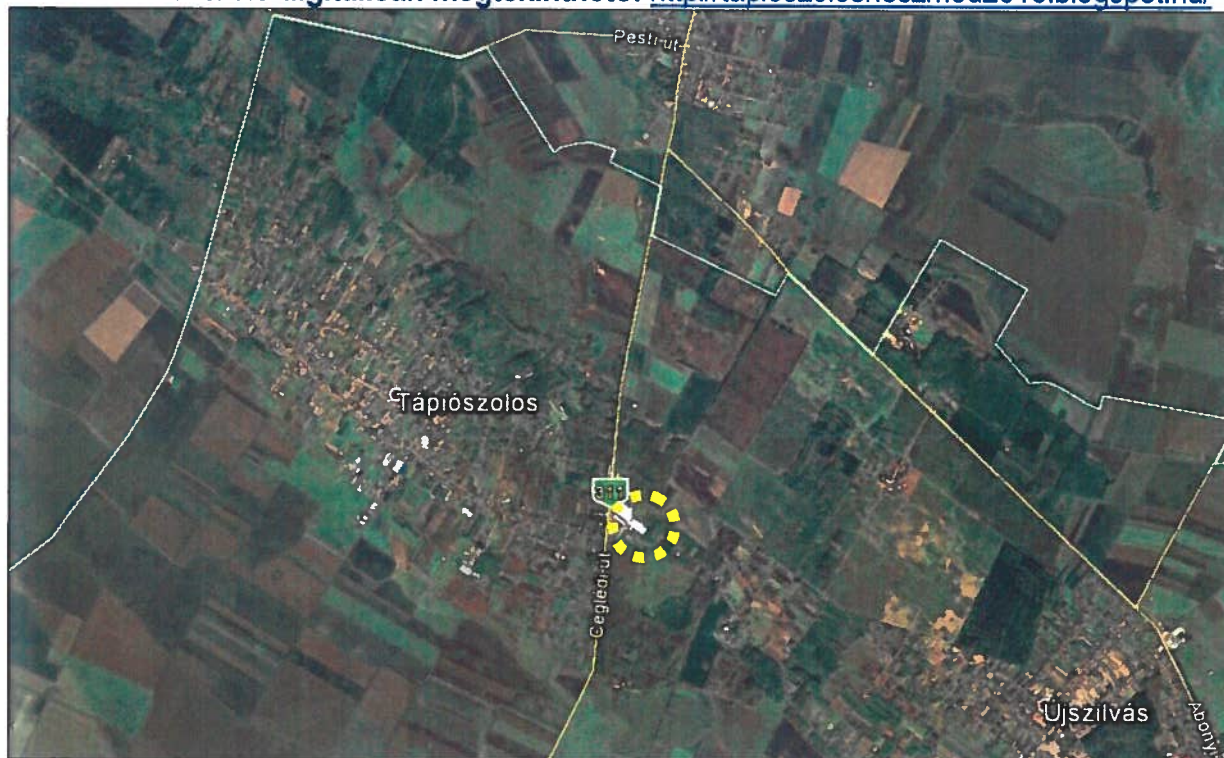
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOK. - 314/2012.(XI.8.) KORMÁNYRENDELET 40. § VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

TÁPIÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – HÉSZ – MÓDOSÍTÁSA A GIPE ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE

Tervdokumentáció digitálisan megtekinthető: <http://tapioszolosheszmod2016.blogspot.hu/>



2017. FEBRUÁR HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	szerkesztő, rajzoló, építészhallgató

**Jelen tervmódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületekre történő módosítása
(nem felülvizsgálat)**

**tehát a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi
követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 11/2016

314/2012.(XI.8.) korm.r. 40.§ szerint végső szakmai vélemény

2017 február hó

TARTALOMJEGYZÉK

Jelen, az állami főépítési záró, szakmai véleményezésre elkészített tervdokumentáció, a 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. 41.§ szerinti egyeztetési tervdokumentációhoz képest új szövegrészeket tartalmaz, egyrészt az Összefoglaló az államigazgatási és Partnerségi egyeztetésről c. fejezet tekintetében, másrészt az alátámasztó szöveges munkarészekben történt kiegészítések kapcsán. E szövegrészeket szürke háttérrel emeltük ki, a követhetőség érdekében. A kiegészítések az állami főépítész véleménye értelmében, a fejlesztés egyértelműsítése érdekében történtek. A Jóváhagyandó munkarészek közül a rendelet-tervezet kiegészült az építési hely (elő-, oldal- és hátsókert) meghatározásával.

ÖSSZEFOGLALÓ AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRŐL.5

ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS MENETE5

ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....7

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS A VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSÁRÓL.....10

TERVIRAT - Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2017.(II.15.) sz önk. határozat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – kiegészítések szürke háttérrel

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS11

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, TERVEZÉSI FELADAT, JOGI HÁTTÉR.....12

III. VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK (településrendezési- és szakági vizsg. és jav. és Összefoglalás).14

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....18

TERVIRATOK21

TERVIRATOK 1. - Tulajdonosi kérelem - 1008 hrsz terület beépítési módjának megváltoztatásáról

TERVIRATOK 2. - Tulajdonosi kérelmet támogató 149/2016. (X.12.) Önkormányzati határozat

TERVIRATOK 3. - A területre hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai – kivonat – Gip

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

A hatályos településrendezési tervek/eszközök (TSZT és SZT tervlap) kivonatait lásd szövegközi ábraként!

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 24

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....25

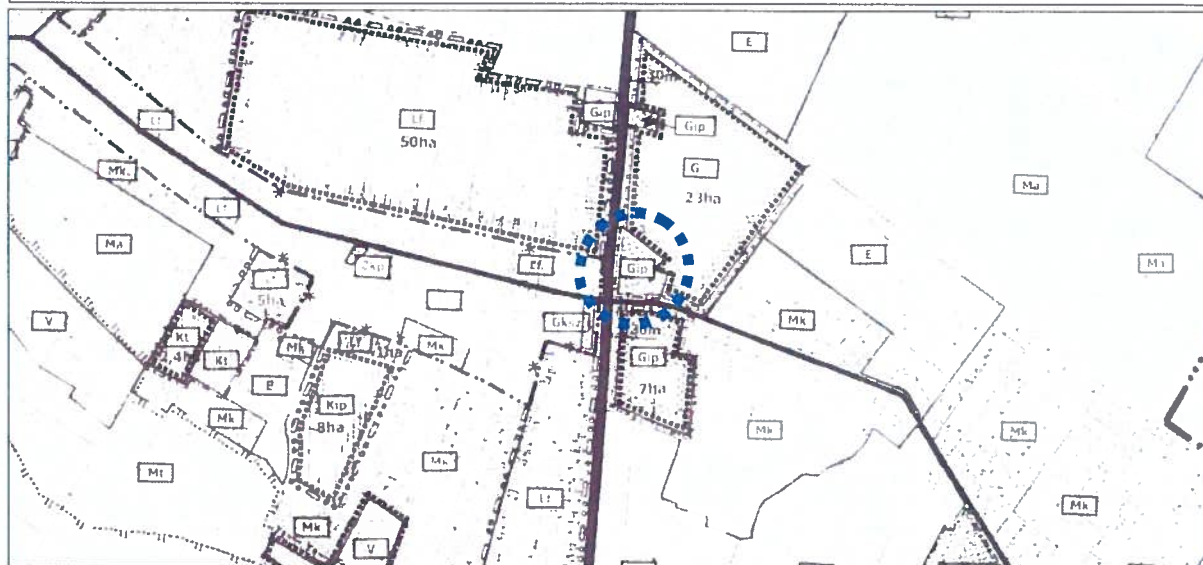
Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZ

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA.....27

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-1/M	Tápiószőlős Község Szabályozási tervének módosítása a 1008 hrsz területre

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVFÖLDJIVATALI TÉRKÉP – Kivonat 1008 hrsz területre



ÖSSZEFOGLALÓ - ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS MENETE

Tápiószőlős Község Önkormányzatának megbízásából és a 1008 hrsz telek tulajdonosának kezdeményezésében Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának– HÉSZ– módosítása a Gipe építési övezetre c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti (Tervszám: 11/2016).

A tervmódosítást az Önkormányzat a 149/2016. (X.12.) sz. Önk. határozatában foglaltak szerint támogatta és a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében egyeztetette le az államigazgatási egyeztető szervek körében. A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 9/2015.(III.26.) Önkormányzati rendelet szerint ugyancsak megtörtént.

Az államigazgatási egyeztető szervek a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz során kifogással nem éltek. A Partnerségi egyeztetés során sem érkezett kifogást emelő vélemény. Lásd az alábbi, a beérkezett véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat összefoglaló táblázatot!

A véleményezés során az államigazgatási szervek közül:

- **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész:** Véleményében a jogszabályszerkesztéssel és a rendelet kihirdetésével kapcsolatban általános követelményekre, a tervmódosítással kapcsolatban pedig a módosításra kerülő szabályozási elemek hatályon kívül helyezésére hívta fel a figyelmet. Az alátámasztó munkarészre vonatkozóan kiemelte azt az általános követelményt, hogy a tervanyagnak ki kell térnie arra, hogy bemutassa, hogy a tervezett módosítás a szomszédos telkekre vonatkozóan nem sérti azok tevékenységét, beépítését stb. Felhívta a figyelmet az oldalhatáros beépítés általános szabályozására is. Tervezői válasz: A tervdokumentáció fenti elvárásokat, mind a II. Tervezési részterület, tervezési feladat c. fejezetben, mind a III. Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok c. fejezet településtervezési munkarésze és szakági-környezetvédelmi munkarésze tartalmazza, de a vélemény értelmében foglaltak és az egyértelműség érdekében egy külön Összefoglalás c. fejezettel összegezve fentieket kiegészült.

Az oldalhatáros beépítésre vonatkozóan a Jóváhagyandó munkarészek közül a rendelet-tervezet kiegészült az építési hely (elő-, oldal- és hátsókert) meghatározásával.

Az államigazgatási és Partnerségi egyeztetési eljárás véleményei alapján Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete az államigazgatási szervek véleményeiket és az azokra adott tervezői válaszokat áttekintette. A 36/2017. (II.15.) sz. önk. határozatában döntött arról, hogy a beérkező véleményeket elfogadja. Lásd az alábbi Tervirat!

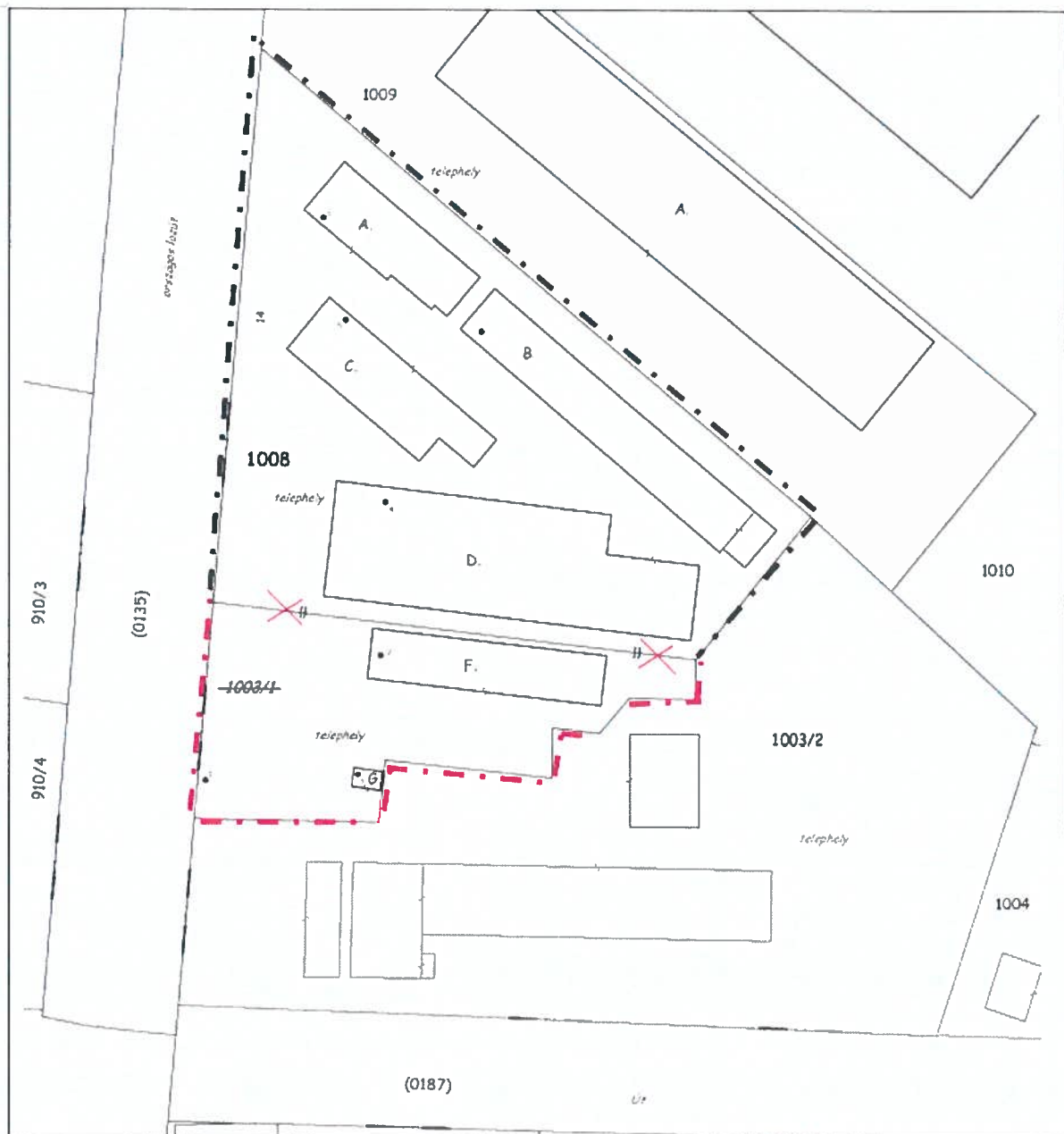
Miután eltérő vélemény nem érkezett, nem szükséges egyeztető tárgyalást tartani, azaz a terv egyeztetésének folyamata folytatódhat a 314/2012. Korm.rendelet 40.§ szerinti záró szakmai vélemény megkérésével.

Fentiek értelmében jelen tervdokumentáció a 314/2012. Korm.rendelet 40.§ szerinti záró szakmai vélemény megkéréséhez készült.

Fentiekén kívül meg kell jegyezni, hogy a 314/2012. Kor. rend. 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás véleményezési ideje alatt a szabályozási tervmódosítással érintett 1008 hrsz telek déli telekhatára kismértékben módosult, amely a telek bővülését eredményezte. Ennek oka, hogy a tervkészítés során a földhivatalnál folyamatban lévő tulajdonosi kérelem szerinti telekosztás jogerőre emelkedett.

(A bővítés miatt kialakult új telek helyrajzi száma változatlanul 1008 hrsz maradt!)

Miután a déli telekhatár kismértékű módosulása a szabályozási tervmódosítás koncepcióját nem módosítja, a telek déli telekhatárának kismértékű módosulása nincs releváns hatással a terv célkitűzésével kapcsolatban, azaz az államigazgatási szervek beérkezett véleményeiket nem befolyásoló módosítás, így ez jelen tervezési szakaszban átvezetésre került, mint hivatalos, földhivatali telekállapot. Ennek értelmében a rendelet-tervezet SZT-1/M szabályozási tervrajzi melléklete „az állami alapadatok felhasználásával”, azaz a földhivatali hatályos telekosztás szerint készült el.



ÖSSZEFOGLALÁS– ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS VÉLEMÉNYEI ÉS AZ AZOKRA ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

TÁPIÓSZÖLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK HÉSZ – MÓDOSÍTÁSA A GIPE ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE	
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41.§ egyszerűsített eljárás VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ	
résztvevő államigazgatási szervek (áthúzott, ill. aláhúzott szövegrészek: az egyeztetés közben az államigazgatási szerv nevében történt változás)	véleményei összefoglalása és tervezői válaszok
1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1051 Budapest Sas u. 19.	Véleményében a jogszabályszerkesztéssel és a rendelet kihirdetésével kapcsolatban általános követelményekre, a tervmódosítással kapcsolatban pedig a módosításra kerülő szabályozási elemek hatályon kívül helyezésére hívta fel a figyelmet. Az alátámasztó munkarészre vonatkozóan kiemelte azt az általános követelményt, hogy a tervanyagnak ki kell térnie arra, hogy bemutassa, hogy a tervezett módosítás a szomszédos telkekre vonatkozóan nem sérti azok tevékenységét, beépítését stb. Felhívta a figyelmet az oldalhatáros beépítés általános szabályozására is. Közli a jelen egyeztetési szakaszt követő egyeztetés eljárásokat. <u>Tervezői válasz:</u> A tervdokumentáció fenti elvárásokat, mind a II. Tervezési részterület, tervezési feladat c. fejezetben, mind a III. Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok c. fejezet településtervezési munkarésze és szakági-környezetvédelmi munkarésze tartalmazza, de a vélemény értelmében foglaltak és az egyértelműség érdekében egy külön Összefoglalás c. fejezettel összegezve fentieket kiegészült. Az oldalhatáros beépítésre vonatkozóan a Jóváhagyandó munkarészek közül a rendelet-tervezet kiegészült az építési hely (elő-, oldal- és hátsóker) meghatározásával.
2. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 1072 Budapest, Nagydiófa utca 10-12.	Kifogást nem emel.
3. Országos Vízügyi Igazgatóság 1012 Budapest, Márvány u. 1/d 1253 Budapest Pf.: 56.	Vélemény nem érkezett
4. Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4.	
5. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174. 1550 Bp., Pf.: 203.	Lásd 7.sor

6.	Állami Népegészségügyi Szolgálat Tisztiorvosi Hivatal 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.	Véleményt csak érintettség esetén ad. Jelen tervvel kapcsolatban érintettség nem áll fenn.
7.	Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott 1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. 1364 Bp. Pf.:234	A terület övezeti átsorolását elfogadja, közegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.
8.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Ig. 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. Lev. cím: 1903 Budapest, Pf. 314.	Tűz- és polgárvédelmi szempontból kifogást nem emel.
9.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (tűzvédelem, polgári védelem) Székhelye: 1081 Budapest, Dologház u. 1.	Nem illetékes. Az illetékességet átteszi a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz.
	Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató 5000 Szolnok József Attila út 14.	Kifogást nem emel.
10.	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály (volt Közlekedési Felügyelőség) Ütügyi Oszt. (egyéb ügyekben) 1141 Bp., Komócsy u. 17-19. Lev. cím: 1576 Bp., 141. Pf.: 25.	Vélemény nem érkezett
11.	Budapest Főváros Kormányhivatal Nemzeti Közlekedési Főosztály Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Osztály 1066 Budapest, Teréz krt.62.	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
12.	Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ 1014 Budapest Táncsics Mihály utca 1.	Vélemény nem érkezett
13.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága 1121 Budapest, Költő u. 21. Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 86.	Kifogást nem emel.
14.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály-Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály 1051 Budapest, Sas utca 19.	Kifogást nem emel. A későbbi véleményezési eljárásban részt kíván venni.
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály 2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Lev. cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 431.	Lásd 14. sor Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály véleménye
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Növény- és Talajvédelmi Növény- és Talajvédelmi Osztály 2100 Gödöllő Kottlán S. u. 3.	Hatáskörhiányt állapít meg. Lásd 14. sor Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály véleménye
17.	Nemzeti Média és Hírközlés Hatóság 1015 Budapest, Ostrom u. 23-25. Lev.cím: 1525 Budapest Pf. 75	Kifogást nem emel.
18.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága 1183 Budapest Gyömrői út 93-95.	Elvi kifogást nem tesz. Mindemellett jelzi, hogy a tárgyi ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban közútkezelői hozzájárulást került kiadásra a tulajdonos részére.

19.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Felügyeleti Főosztály – Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály 2220 Vecsés, Lincoln út 1. Quadrum Irodaház 1675 Bpest, PF:41.	Vélemény nem érkezett
20.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal 1135 Budapest, Lehel u. 35-37. 1555 Budapest, Pf.: 70	Észrevételt nem tesz.
21.	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Földtani- és Adattári Bányafelügyeleti Főosztály 1145 Budapest, Columbus u. 17-23.	Kifogást nem emel.
22.	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság 1139 Budapest, Teve u. 4-6.	Vélemény nem érkezett
23.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1052 Budapest Városház u. 7.	A tervet nem kifogásolja, a módosítást tudomásul veszi.
24.	Pest Megyei Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7.	A tervmódosítás nem ellentétes Pest megye Területrendezési tervével. A terv jóváhagyását támogatja.
25.	Partnerségi rendelet szerinti Partnerek	Vélemény nem érkezett
26.	Építés hatóság	Vélemény nem érkezett

TERVIRAT - KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS – vélemények elfogadásáról

Tápiószőlős Község Polgármesteri Hivatala
2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.
Tel.: 53/385-001, 385-008, Fax: 53/585-510

Szám: 143-36/2017/Áltik.

Kivonat

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. február 15-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

8.) napirend: Egyebek

i.) Helyi Építési Szabályzat módosítása Gipe építési övezetre – államigazgatási szervek véleményeinek elfogadása

*Előterjesztő: dr. Szoboszlai Árpád polgármester
Írásbeli előterjesztés alapján*

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2017. (II.15.) sz önk. határozata

Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása Gipe építési övezetre – egyszerűsített eljárásban a tervezéyztetésben érdekelt államigazgatási szervektől beérkezett véleményekben foglaltakat elfogadja.

**Határidő: azonnal
Felelős: a polgármester**

K.m.f.

Dr. Szoboszlai Árpád s.k.
polgármester

Tóthné Szombati Erika s.k.
jegyző

Balogné Oláh Johanna s.k.
jkv-hitelesítő

Pintér János s.k.
jkv-hitelesítő

A kivonat hiteles
Tápiószőlős, 2017. február 16.

Szilvásiné Vankó Krisztina
főelőadó, jkv-vezető

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Tápiószőlős Község Önkormányzatának megbízásából és a 1008 hrsz telek tulajdonosának kezdeményezésében Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának– HÉSZ– módosítása a Gipe építési övezetre c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti (Tervszám: 11/2016).

Jelen 1008 hrsz részterületre történő termódosítás prioritás szempontjából fontos fejlesztés megvalósítását segíti elő. A település időközben megkezdett településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, de miután az egy elhúzódó hosszú tervezési szakaszt jelent, e fejlesztés pedig rövidtávon élvez prioritást, ezért jelen részterületre történő termódosítás a felülvizsgálat részfeladatai közül kiemelésre került és e módosítás önállóan kerül a település egészére vonatkozó felülvizsgálat előtt államigazgatási és Partnerségi egyeztetésre és jóváhagyásra. Természetesen e termódosítás a jóváhagyását követően a felülvizsgálat során egységes szerkezetként beépítésre kerül a felülvizsgálat tervanyagába, azaz a felülvizsgálat Helyi Építési Szabályzatába.

Fenti termódosítást az Önkormányzat a 149/2016. (X.12.) sz. Önk. határozatában foglaltak szerint támogatja és a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében egyezteteti az államigazgatási egyeztető szervek körében. A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 9/2015.(III.26.) Önkormányzati rendelet szerint történik.

Tápiószőlős Község Településrendezési Terve az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Tápiószőlős Község Településszerkezeti terve és leírása 96/2005. (X.03.) számú határozat,
- Tápiószőlős Község Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2005.(X.04) Önk. rendelet, és módosításai,

Fentiek értelmében jelen termódosítás során Tápiószőlős Község hatályos Helyi Építési Szabályzata módosul. A termódosítás során a Településszerkezeti terv nem, a Szabályozási tervlap pedig csupán az új övezeti jel tekintetében módosul.

Jelen termódosítási egyeztetési dokumentációt a 314/2012.Korm.r. 41.§ véleményezési szakaszban kérjük aszerint véleményezni, hogy jelen termódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása és nem felülvizsgálata!

Ennek értelmében jelen termódosítás munkarészei a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek!

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET ÉS TERVEZÉSI FELADAT, JOGI HÁTTÉR

A 1008 hrsz tervezési terület Tápiószőlős jellemzően beépült iparterületén található, kb. 40%-ban beépített ingatlan. A területen a tulajdonos vállalkozása működik, több épületben. A vállalkozás az elmúlt években komoly fejlődésen ment át, a vállalkozás fejlesztése folyamatos, ezért telephelyének épületeit folyamatosan bővíteni szükséges.

Jelenlegi fejlesztési elképzelése raktárépületének bővítésével jár, de a területén kialakult épületrendezés miatt a tervezett raktárbővítésre csak az északi oldalkert felé van lehetősége, amennyiben a telekre vonatkozó építési övezet beépítési módja oldalhatáron álló beépítésre változik, a jelenlegi szabadon álló beépítési módról. A tulajdonos e bővítési elképzelését a szomszéd telektulajdonossal leegyeztette, aki nem kifogásolja a beépítési mód változását.

Miután a terület beépítési módjának megváltoztatása sem magánérdeket, sem közérdeket nem sért, az Önkormányzat 149/2016. (X.12.) sz. önk. határozatával támogatja az 1008 hrsz telek beépítési módjának módosítását oldalhatáron álló beépítési módra, azzal a feltétellel, hogy az épületbővítés során az új épületrész és a telekhatár közötti távolság legalább 1,0 m lesz.

A módosítás során a jelenleg Gipe építési övezetben lévő 1008 hrsz terület új építési övezetbe (Gipe) kerül átsorolásra. Az új övezetként kialakított Gipe építési övezet megtartja a jelenlegi Gipe építési övezet szabályozási előírásait és beépítési paramétereit úgy, hogy azok a beépítési mód és a kötelező zöldfelület kivételével nem módosulnak. Tehát a beépítési mód ezen új Gipe építési övezetben „oldalhatáron álló” lesz, a Gipe építési övezetben előírt szabadon álló beépítési mód helyett, a kötelező zöldfelület, pedig az OTÉK által a Gipe területhasználatra rögzített min.25%-ra módosul.

A tervmódosítás során Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) kerül módosításra, a Szabályozási tervlap az új építési övezeti jel tekintetében módosul.

Mind a fenti hivatkozott Tulajdonosi kérelmet, mind a kérelmet támogató Önkormányzati döntést (149/2016. (X.12.) önkormányzati határozat) lásd a Terviratok-1 és Terviratok -2!

Megjegyzendő, hogy Tápiószőlős Község hatályos Helyi Építési Szabályzata (12/2005 (X.04) Ök. rendelet, illetve annak 1/2011. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott módosítása) az ipari gazdasági (Gip) építési övezet beépítési mértékének maximumát 50%-ban határozza meg, igaz az építmény-elhelyezésre vonatkozó előírásai között az OTÉK „egyéb ipari terület”-re vonatkozó előírásait tartalmazza. (Lásd Tervirat - 3!) Az OTÉK viszont a Gip építési övezet beépítési legnagyobb mértékét 30%-ban rögzíti. Miután jelen módosítással érintett 1008 hrsz ingatlan jelenlegi beépítettsége kb.40% és ezen beépítettségét még bővíteni kívánja, így a jelen tervmódosítás keretében szükséges a területre hatályos építési övezetet úgy meghatározni, hogy az mindenben megfeleljen az OTÉK előírásainak is, nem csak a fejlesztési szándéknak. Erre az alábbi tervezési alternatívák nyújthatnak lehetőséget:

1. A terület átsorolása Gksz területfelhasználásba/építési övezetbe, ahol az OTÉK szerint nagyobb, 60 % a maximális beépíthetőség. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolás azonban a telephelyen működő vállalkozás fémmegmunkálás (esztergálás, marás, fémforgácsolás stb.) szempontjából előnytelenebb, mint az ipari besorolás. Valamint szakmai szempontból nem lenne értelme egy olyan ingatlant, amely iparterületekkel körbeölelt átsorolni „nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló” kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz). Mindezen felül a Településszerkezeti tervmódosítás is szükségessé válna, amely viszont nem felelne meg teljeskörűen az OTÉK 6.§ (2) bekezdése előírásának, miszerint az azonos szerepkörű, jellegű, beépítési intenzitású területrészeket azonos területfelhasználású egységbe kell sorolni.

2. Megoldás lehetne az OTÉK alóli eltérés (OTÉK 111.§) kérelme, amely szintén biztosítaná a hatályos HÉSZ szabályozási előírásai szerinti 50%-os beépíthetőséget, így a területre érvényes helyi szabályozás a magasabb szintű jogszabálynak is megfelelné.
3. A legmegfelelőbb megoldásnak azonban, a terület átsorolása Gipe „egyéb ipari gazdasági terület” építési övezetbe tűnik, figyelembe véve a hatályos HÉSZ előírásait, amelyek közt az építmény-elhelyezésre vonatkozó előírásai között szerepelnek az OTÉK „egyéb ipari terület”-re vonatkozó előírásai is. Miután a Gipe „egyéb ipari gazdasági terület”-re az OTÉK a beépítési mérték maximumát 50%-ban rögzíti, így ezáltal a hatályos HÉSZ előírás szerinti 50% beépítettség is jogszerűvé válik. Ugyanakkor az ezen beépítési mértékhez az OTÉK a legkisebb zöldfelület mértékét 25%-ban határozza meg, amely a telken belüli közlekedés és parkolás feltételeit is lehetővé teszi, szemben az ipari gazdasági területhasználatra meghatározott 40% mértékű zöldfelülettel.
4. Lehetőség nyújthatna általános esetben a telekterület megnövelése is a beépítési % csökkentésére, de jelen esetben az 1008 hrsz telek területének megnövelésére nincs lehetőség, mert az ingatlant a szomszédos telephelyeken álló épületek, kötelező parkoló- és zöldfelületek által elfoglalt területrészei közrezárják, valamint a szomszédos ingatlanok 40%-os zöldfelületi minimuma kialakított, így a területük nem csökkenhet.

Fenti megoldási lehetőségek és szempontok egyeztetésre kerültek telefonon az állami főépítési hatáskörben eljáró, Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály ügyintézőjével Szutor Zsolttal - 2016.11.29-én -, aki a 3. számú megoldással, azaz a 1008 hrsz terület „egyéb ipari gazdasági terület” (Gipe) építési övezetbe történő átsorolásával értett egyet, ítélte a legalkalmasabbnak szakmai szempontból.

Fentiekben bemutatott szempontok és feltételrendszer értelmében jelen módosítás során az 1008 hrsz területen nem csupán az oldalkerti beépítésre lesz lehetőség, hanem a terület Gipe építési övezetbe kerül, amely biztosítja a beépítési mérték 50%-ban történő meghatározásának jogszerűségét, valamint a telken belüli közlekedési- és parkolási feltételek biztosítása érdekében a kötelező zöldfelület legkisebb mértéke 25%-ra kerül módosításra, a helyi szabályozásban előírt 40% helyett.

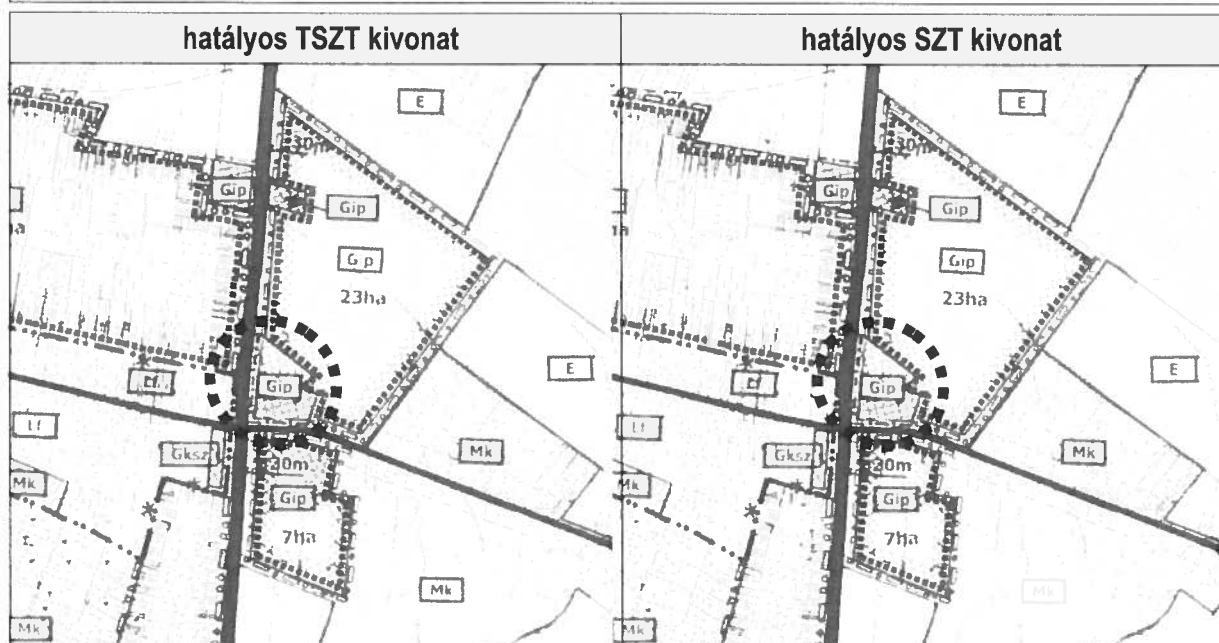
Megjegyzendő, hogy fenti, a hatályos HÉSZ által a Gipe építési övezetre rögzített előírások a Településrendezési eszközök Felülvizsgálata során az újonnan elkészülő HÉSZ-ben átgondolásra kerül.

Figyelembe véve a tervezési feladatot, valamint a tervmódosítás léptékét, jelen tervmódosítás a 314/2012.Korm.rend. 41.§ szerint az ún. egyszerűsített eljárás keretében kerül államigazgatási egyeztetésre.

III. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

Az alábbi táblázatban a tervezési területre vonatkozóan, külön-külön kerülnek az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában bemutatásra.

HÉSZ MÓDOSÍTÁSA – GIPE – EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE 1008 hrsz terület beépítési módjának módosítása oldalhatáron álló beépítési módra	HÉSZ SZT mód.
Feladat: Az 1008 hrsz terület jelenlegi ipari gazdasági terület (Gip) építési övezetének módosítása „egyéb ipari gazdasági” terület (Gipe) építési övezetre. Az új Gipe építési övezetben a beépítési mód „oldalhatáron álló” lesz, a Gip építési övezetben előírt „szabadon álló” beépítési mód helyett és a zöldfelület mértéke az OTÉK által rögzített 25%-ra módosul, a telken belüli közlekedés és parkolás feltételének biztosítása érdekében.	
VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:	
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:	
A tervezési terület a belterület keleti településrészén, a 311 sz. főút (Nagykátá-Cegléd) keleti oldalán fekvő, a település iparterületének közvetlenül a főút menti részén található. A telek feltárása (a telekbehajtó) közvetlenül a 311 sz. főútról történik. Az 1008 hrsz terület közvetlen környezete is iparterület.	
A tervezési terület nagysága: kb. 6-200-m² 8417 m² területnagyságú.	
Hatályos Területrendezési (PmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:	
PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve: „hagyományosan vidéki települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet tágabb környezetével együtt.	
TSZT: Tápiószőlős Község Településszerkezeti tervén a terület a környezetével együtt ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt. A TSZT nem kerül módosításra jelen terv során!	
SZT és HÉSZ: a területre hatályos Szabályozási terv a területet és környezetét Gip ipari gazdasági építési övezetként tartalmazza. A HÉSZ 11.§ egyetlen Gip építési övezetben rögzíti az építési övezet szabályozási előírásait. Lásd Terviratok-3!	



Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési tervi módosítás:

TSZT: A Településszerkezeti terv nem kerül módosításra jelen terv során!

SZT: A Szabályozási tervlap az építési övezet új jele tekintetében kerül módosításra jelen terv során!

HÉSZ mód.: A tervmódosítás során Tápiószőlős közigazgatási területén csupán e területre hatályos Gipe építési övezet kerül kialakításra. Az új övezetként kialakított Gipe építési övezet megtartja a jelenlegi Gip építési övezet szabályozási előírásait és beépítési paramétereit úgy, hogy azok a beépítési mód és a kötelező zöldfelület mértékének kivételével nem módosulnak.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos építési övezete:			HÉSZ tervezett építési övezete:		
Gip	SZ	50	Gipe	O	50
	8,0	5 000		8,0	5 000
legkisebb zöldfelületi arány: 40%			legkisebb zöldfelületi arány: 25 %		
építési övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	Gip: ipari gazdasági terület Gipe: egyéb ipari gazdasági terület SZ: szabadon álló beépítési mód O: oldalhatáron álló beépítési mód		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Az építési hely pedig az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

Az építési övezet telkein az épületek elhelyezésének feltétele:

- ba) Az előkert legkisebb mérete: 8,0 m,
- bb) Az oldalkert: az oldalhatáros telekhatártól legalább 1,0 m, illetve 4,0 m,
- bc) A hátsókert legkisebb mérete: 4,0 m.
- bd) A ba)-bc) pontok által kijelölt építési helyen kívül álló, meglévő épület megtartható, felújítható, illetve a ba)-bc) pontok által kijelölt építési helyen belül bővíthető.

A HÉSZ Gip építési övezetre vonatkozó hatályos előírásai kivonatát lásd a Terviratok-3!

Az új Gipe építési övezet tervezett előírásai a Rendelet- módosítás szövegében található, lásd Jóváhagyandó munkarész!

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület közvetlenül a település lakóterületét keletről határoló 311 sz. főút keleti oldalán fekszik, a település meglévő, beépült iparterületén, amely szintén a belterület része. A terület környezetében is iparterület működik, illetve tervezett. Az iparterület déli terület részén kisvállalkozások telephelyei működnek, amelynek része jelen terület is, északi részén, nagyobb iparterület kijelölt.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: a terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

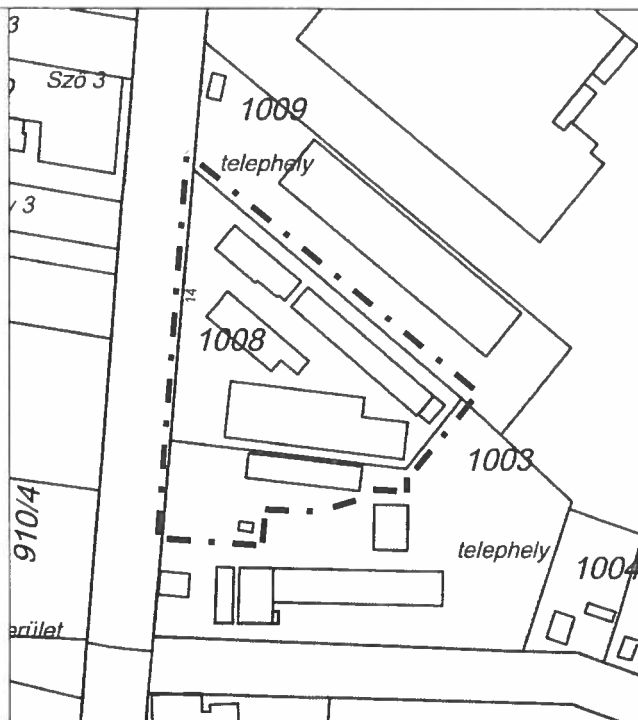
Tulajdonvizsgálat: A terület magántulajdonos tulajdona, aki egyéni vállalkozásának telephelyét működteti a területen.

Beépítési vizsgálat és javaslat:

Az 1008 hrsz terület kb. 6 200 m² 8417 m² területnagyságú. A terület kb. 40 35 %-os intenzitással beépített. A területen 4 6 db földszintes épület található, amelyekben raktár, műhely és iroda kapott helyet, valamint egy portaépület áll. Az épületek menti oldaltávolság az északi telekhatár mentén 5,5-6 m, a déli telekhatár mentén 3,5m 5-14 m között van.

Az épületek tetőidomait tekintve vegyes képet mutatnak, részben magastetősek, illetve alacsony hajlásszögűek, részben lapostetősek.

A tervmódosítás során az egyik meglévő épület kerül bővítésre az oldalhatár felé, oldalhatáros beépítéssel, amely bővítéshez szükséges a meglévő beépítés mértékének kismértékű növelése. Az épületbővítés a meglévő épülettel azonos anyag- és színhasználatot, épülettömeget, kubust jelent, így településképre jelentős hatást nem gyakorol.



Közlekedési vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent a közlekedést illetően jelentős változást a területre. A telken belüli parkolást továbbra is az országos jogszabály szerint szükséges biztosítani. A változás viszont a kötelező zöldfelület csökkenése okán a telek feltárása, valamint a parkolás, illetve a telken belüli manipulációs tér szempontjából a jelenleginél kedvezőbb elrendezést biztosít.

Megjegyzendő, hogy a tervkészítéssel párhuzamosan a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága által tárgyi ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban (kikötéseket is tartalmazó) közútkezelői hozzájárulást került ő kiadásra a tulajdonos részére. Valamint a jelen terv véleményezése során a Közútkezelő jelen tervmódosítással kapcsolatban elvi kifogást nem emelt.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, hiszen a beépítési paraméterek nem változnak meg.

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre, hiszen a területen folyó tevékenységek épületen belül történnek, valamint a jelenleg a területre hatályos építési előírások változatlan formában beépültek a Gipe új övezetbe. A területen folyó funkciók nem igényelnek védőtávolságot a szomszédos területektől, hiszen a terület körbeölelt szintén ipari tevékenységű telephelyek területivel, valamint a 311.sz főúttal, amelynek forgalmából adódó zajhatás szintén terheli környezetét. A zöldfelületi minimum tekintetében történő módosítás a területre előírt beépítés-intenzitásának kihasználása érdekében szükséges, a telken belüli közlekedés és parkolás biztosítására, mértékének megállapítása az OTÉK előírása szerint történt.

Régészeti lelőhely vizsgálata:

A már megkezdett településrendezési eszközeinek felülvizsgálta tervkészítéshez a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól a régészeti lelőhelyek és műemlékek digitális adatállománya megkérésre került. A hatályos rendezési terv szerint, ill. a Forster Központ digitális adatszolgáltatása szerint a területen sem műemlék, sem régészeti lelőhely nem található.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a hatályos HÉSZ előírásokat tesz, amelyek az országos előírások adta védelmen túl biztosítják a régészeti lelet előkerülése során, annak védelmét. A közelmúltban jóváhagyott Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják. Fentiek jelen terv területén változatlanul érvényesek.

ÖSSZEFOGLALÁS:

A 1008 hrsz tervezési terület Tápiószőlős jellemzően beépült iparterületén található. A területen a tulajdonos vállalkozása működik, több épületben. A vállalkozás az elmúlt években komoly fejlődésen ment át, a vállalkozás fejlesztése folyamatos, ezért telephelyének épületeit folyamatosan bővíteni szükséges. Jelenlegi fejlesztési elképzelése raktárépületének bővítésével jár, de a területén kialakult épületelrendezés miatt a tervezett raktárbővítésre csak az északi oldalkert felé van lehetősége, amennyiben a telekre vonatkozó építési övezet beépítési módja oldalhatáron álló beépítésre változik, a jelenlegi szabadon álló beépítési módról. A tulajdonos e bővítési elképzelését a szomszéd 1009 hrsz telektulajdonosával leegyeztette, aki nem kifogásolja a beépítési mód változását.

Miután a terület beépítési módjának megváltoztatása sem magánérdeket, sem közérdeket nem sért, az Önkormányzat 149/2016. (X.12.) sz. önk. határozatával támogatja az 1008 hrsz telek beépítési módjának módosítását oldalhatáron álló beépítési módra, azzal a feltétellel, hogy az épületbővítés során az új épületrész és a telekhatár közötti távolság legalább 1,0 m lesz.

A módosítás során a jelenleg Gip építési övezetben lévő 1008 hrsz terület új építési övezetbe (Gipe) kerül átsorolásra. Az új övezetként kialakított Gipe építési övezet megtartja a jelenlegi Gip építési övezet szabályozási előírásait és beépítési paramétereit úgy, hogy azok a beépítési mód és a kötelező zöldfelület kivételével nem módosulnak. Tehát a beépítési mód ezen új Gipe építési övezetben „oldalhatáron álló” lesz, a Gip építési övezetben előírt szabadon álló beépítési mód helyett, a kötelező zöldfelület, pedig az OTÉK által a Gipe területhasználatra rögzített min.25%-ra módosul.

Fentiek alapján tehát az 1008 hrsz telekre tervezett módosítás a szomszédos telkekre vonatkozóan nem sérti azok tevékenységét, hiszen az 1008 hrsz-re és környezetében lévő telkekre jelenleg hatályos rendeltetések, funkciók nem változnak meg a Gipe építési övezetben, a beépítési előírások közül a beépítési %, építménymagasság is változatlan marad, kizárólag a beépítési mód és a legkisebb zöldfelület módosul. Az oldalhatáron álló beépítés az északi telekhatár felé (attól 1 m-re) engedi a jelenlegi épület bővítését. Az északról szomszédos 1009 hrsz teleknek az 1008 hrsz ingatlan felőli területén zöldfelület és parkoló sáv található, az 1009 hrsz ingatlanon található csarnoképület annak északi területén épült, az 1008 hrsz telekkel közös telekhatártól 17 m-re, ennek értelmében az 1008 hrsz északi telekhatára felé (attól 1 m távolságra bővülő épületrész) és az 1009 hrsz területen meglévő csarnoképület távolsága minimum 18 m lesz, amely mind a használhatóság, mind az ún. telepítési távolság (OTÉK 36.§ (2) bek.) szempontjából is megfelelő.

Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból sem változást a területre, hiszen a területen folyó tevékenységek épületen belül történnek, valamint a jelenleg a területre hatályos építési előírások változatlan formában megtartásra kerültek az új Gipe új övezetben. A területen folyó funkciók nem igényelnek védőtávolságot a szomszédos területektől, hiszen a terület körbeölelt szintén ipari tevékenységű – ugyanazon funkciók működését engedő - telephelyek területével, valamint a 311.sz főúttal, amelynek forgalmából adódó zajhatás szintén terheli környezetét.

Összefoglalva tehát: az 1008 hrsz telekre történő módosítás az oldalhatáros beépítéssel érintett 1009 hrsz használatára sincs korlátozó kihatással, valamint az iparterületen működő többi telephelyre sem jelent sem területhasználatban, sem beépíthetőség szempontjából korlátozást jelen módosítás.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Tápiószőlős Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata c. terv 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. szerinti 37.§ ún. előzetes tájékoztatási szakaszában a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ információkat szolgáltatott digitális formában a régészeti örökségeket és a műemléki értékeket illetően. Ezen adatszolgáltatás szerint készült el - a közelmúltban jóváhagyásra került Településfejlesztési Konceptióhoz - az Örökségvédelmi hatástanulmány. Ezen adatszolgáltatás szerint jelen módosítással érintett 1008 hrsz részterületen nem található sem műemlék, sem régészeti örökség.

Az Örökségvédelem településrendezési munkarésze a település országos, ill. helyi védelem alá tartozó épített értékeket, illetve a régészeti munkarész a régészeti lelőhelyek védelmét foglalja magába, mind szövegesen, mind rajzi formában.

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét az Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti munkarészeiben rögzítettek szerint, valamint a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. Tápiószőlős Község Településszerkezeti terve és Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata rögzíti a lelőhelyek helyét és védelmét, amelyet az építési hatósági munkában érvényesíteni kell. A régészeti lelőhelyek, ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelméről az országos örökségvédelmi jogszabályok és a település Helyi Építési Szabályzata rendelkeznek.

Jelen termódosítás az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tartalom szerint készült.

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

(a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése)

A település változtatási szándékainak - tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi, grafikus – megjelenítését, jelen szabályozási termódosítás, szöveges és tervrajzi munkarészei tartalmazzák.

Jelen műleírás III. Vizsgálatok és javaslatok, módosítások c. fejezetének táblázatában került összefoglalásra a területre vonatkozó változtatási cél, feladat és ennek HÉSZ-t érintő következményei.

A módosítás során a Településszerkezeti terv nem, a Szabályozási terv pedig csupán az új tervezett építési övezeti jel tekintetében kerül módosításra.

a)Településhálózati és tájhasználati változás

A TELEPÜLÉSHÁLÓZAT VÁLTOZÁSA

A településhálózat elemei a termkésztés során nem változnak.

A TÁJHASZNÁLAT VÁLTOZÁSA

A tervezett módosítás már beépült iparterületen történik, ennek értelmében a tájhasználatot nem változtatja meg.

b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

Műleírás III. Vizsgálatok és javaslatok, módosítások c. fejezetének táblázatában a tervezési területre vonatkozóan, bemutatásra kerül a tervezett fejlesztés építési helyre vonatkozó változása.

TELEPÜLÉSSZERKEZET

A tervezett módosítás nem jelent a településszerkezetben módosulást.

TERÜLETHASZNÁLAT, BEÉPÍTETTSÉG

Jelen terv során az építési hely változik, oldalhatáros beépítés tervezett. A meglévő iparterületi területhasználat szempontjából nem történik változás. Az 1008 hrsz területre jelenleg hatályos Gipe építési övezetben és a tervezett Gipe építési övezet által előírt beépíthetőség (max.50%) nem kerül módosításra.

c) Infrastrukturális változás

Jelen módosítás nem jelent sem a közlekedést, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel az építési övezet által előírt beépíthetőség kismértékben nő, amely nagyságrendi változást nem okoz. Közlekedési szempontból pedig továbbra is betartandók az országos jogszabályok a parkolás tekintetében.

Lásd a III. fejezet Vizsgálatok és javaslatok c. fejezetében területet bemutató táblázatok Közlekedési és Közművesítési vizsgálat és javaslat sorait.

d) Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása

Jelen módosítás során az érintett 1008 hrsz területen épületbővítést jelentő fejlesztés válik valóra, amely egyrészt az épületállomány növekedése, másrészt a vállalkozás fejlesztést szempontjából munkahelyteremtés szempontjából jelent pozitív változást a településen, ill. környéken lakók számára.

3. HATÁSELEMZÉS

a) Történeti településhálózati következmények

A módosításnak nincs történeti településhálózati következménye.

b) Természeti, táji hatások

A módosításnak nincs természeti, táji hatása. Lásd a III. fejezet Vizsgálatok és javaslatok c. fejezetében a részterületet bemutató táblázat Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat szövegrészét.

c) Településképfeltárulásának változásai

Jelen terv kapcsán, a településképfeltárulásának megváltozását okozó tényezők, egyik szempontja, hogy beépítéssel járnak vagy sem, másik, hogy a jelenlegi településképet javítja vagy rontja, illetve mennyire illeszkedik környezetéhez. A módosítás okán a településképfeltárulás egy meglévő bővítés révén változik meg kismértékben. Az épületbővítés a meglévő épülettel azonos anyag- és színhasználatot, épülettömeget, kubust jelent, így településképre jelentős hatást nem gyakorol.

d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A területen nem található sem műemlék, sem régészeti örökség.

A régészeti lelőhely érintettségére az országos előírások és a HÉSZ tartalmaz előírásokat a régészeti értékvédelemre vonatkozóan.

e) Történeti térbeli rendszerek alakulása

A tervezés során településhálózati elemek nem változnak. Településtörténeti szempontból jelen fejlesztés a történeti rendszerek szempontjából nem jelent változást.

f) Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A tervezési területen történő módosítás nem érint műemléket, műemléki környezetet, illetve helyi védelem alatt álló épületet.

g) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A tervezési területen történő módosítás nem érint műemléket, műemléki környezetet, illetve helyi védelem alatt álló épületeket.

h) Településkarakter változásainak hatásai

Jelen terv kapcsán, a településkép feltárlásának megváltozását okozó tényezők, egyik szempontja, hogy beépítéssel járnak vagy sem, másik, hogy a jelenlegi településképet javítja vagy rontja, illetve mennyire illeszkedik környezetéhez. Jelen módosítás karakteres településképi változást nem okoz.

i) Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A tervezési területen történő módosítás nem érint műemléket, műemléki környezetet, illetve helyi védelem alatt álló épületet.

j) Folyamatok irányítása, visszafordíthatósága

A módosítással érintett területen lévő környezeti állapot nem indokol olyan folyamat elindítását, amelyet irányítani, visszafordítani szükséges.

k) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezések lehetőségei

Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzat 27.§ előírásai rendelkeznek, mind a védett épületek, mind a régészeti lelőhelyek védelméről. A régészeti leletek kezelését a kulturális örökségvédelemi törvény, szabályozással, illetve örökségvédelmi bírság kiszabásának lehetőségével biztosítja.

4. KÖZÉRTHETŐ, EGYÉRTELMŰ ELBÍRÁLÁSRA ALKALMAS ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen tervmódosítás célkitűzése az érintett területen működő vállalkozás folyamatos fejlesztést segíti. A módosítás az 1008 hrsz területen lévő épületek bővítését teszi lehetővé, amely biztosítja a területen működő vállalkozási telephely fejlesztését. Közvetetten tehát e vállalkozásfejlesztés munkahelyteremtés szempontjából is kedvező változást idéz elő a településen, ill. környéken lakók számára.

5. NYILATKOZAT

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Jelen területen nem található sem műemlék, sem régészeti örökség.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítője Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának–HÉSZ– módosítása a Gipe építési övezetre c. tervének vezető településtervezője Horváth Adrienne (TT/1 13-1095) jogosultsággal rendelkezik, így a 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 3.§ b) pontja értelmében jelen tanulmány elkészítésére jogosult.

Budapest, 2016. december 25.


Horváth Adrienne vezető településtervező

TERVIRATOK - 1

Tulajdonosi kérelem - 1008 hrsz terület beépítési módjának megváltoztatásáról

Szűcs József
egyéni vállalkozó

CNC FEMFORGÁCSOLÁS TÁPIÓSZÖLŐS



Automataesztérgálás, CNC esztérgálás, CNC marás, Gépi forgácsolás!

www.forgacsolo.hu

Telephely: H-2769 Tápiószőlős, Ceglédi út 14/G. Tel.: 003653/385-064; 003653/385-097

Fax: 003653-585-508 Rádiótelefon: 003630/99-55-333 E-MAIL: szj@forgacsolo.hu

EU-VAT: HU73338260

Tápiószőlős Önkormányzatának Képviselő Testülete részére

Tárgy:

Kérelem a tápiószőlősi belterület 1008. hrsz. kivett telephely oldalhatárra építésének engedélyezéséről

Tisztelt Képviselő Testület!

Kérem, engedélyezzék az érvényes helyi építési szabályzatban szereplő telephelyemre vonatkozó szabadon álló beépítési módot oldalhatáros építési módra változtatni a Tápiószőlős, Belterület 1008. Hrsz. ingatlanon, melyet 1m-re kérem engedélyezni.

A szomszéd telek tulajdonosával egyeztettem, aki kifogást nem emelt.

Indoklás: Az utóbbi években komoly fejlődésen ment át a vállalkozásom, folyamatosan bővíteni kell az épületeimet. A kialakult épület elrendezéseknél jelenleg a raktár bővítésemet 4 méter szélességben csak így tudom megvalósítani.

A kért változtatás közérdeket nem sért!

Tápiószőlős, 2016. október 12.

Szűcs József

Szűcs József EV 3
2769 Tápiószőlős
Ceglédi út 14/G
2016.10.12.

TERVIRATOK - 2

Tulajdonosi kérelmet támogató 149/2016. (X.12.) önkormányzati határozat

Tápiószőlős Község Polgármesteri Hivatala
2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.
Tel.: 53/385-001, 385-008, Fax: 53/585-510

Szám: 70-149/2016/Áltik.

Kivonat

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2016. október 12-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

4.) napirend: Egyebek

d.) Szücs József egyéni vállalkozó beépítési mód változtatás iránti kérelme

*Előterjesztő: dr. Szoboszlai Árpád polgármester
Írásbeli előterjesztés alapján*

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 149/2016. (X.12.) sz. önk. határozata

Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szücs József egyéni vállalkozó (2769 Tápiószőlős, Ceglédi út 14/G.) kérelmére a Tápiószőlős, Belterület 1008. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan engedélyezi a szabadon álló beépítési mód oldalhatáros építési módra történő változtatását, a szomszédos telekhatártól 1 m távolságot szükséges elhagyni.

Határidő: folyamatos
Felelős: a polgármester és a jegyző

K.m.f.

Dr. Szoboszlai Árpád s.k.
polgármester

Tóthné Szombati Erika s.k.
jegyző

Pintér János s.k.
jkv-hitelesítő

Szűcs József s.k.
jkv-hitelesítő

A kivonat hiteles,
Tápiószőlős, 2016. október 13.

Szilvási Vankó Krisztina
főelőadó, jkv-vezető



TERVIRATOK - 3

A területre hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai – kivonat – Gipe

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő testületének
12/2005.(X.4.) sz. Ök. rendelete - A község helyi építési szabályzatáról

Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai 11.§

(2) A Gipe jelű ipari gazdasági építési övezet (általános iparterületek)

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Gipe	beépítési mód: szabadon álló	legnagyobb beépítési % 50 %
	legnagyobb építménymagasság 8,0 m	legkisebb alakítható telekterület 5 000 m²

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke: 40 %
- c) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- ca) Az egyéb ipari terület első sorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás építményei elhelyezésére.
- cb) Ha a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelel és a szomszédos telkek övezeti előírásainak megfelelő beépítését nem korlátozzák:
- A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- d) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló, műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- e) Az építési övezeten belül véderdősáv telepítése szükséges.
- f) Az építési övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOK. - 314/2012.(XI.8.) KORMÁNYRENDELET 40. § VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

TÁPIÓSZÖLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – HÉSZ – MÓDOSÍTÁSA A GIPE ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE

Tervdokumentáció digitálisan megtekinthető: <http://tapioszolosheszmod2016.blogspot.hu/>

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSITERVMÓDOSÍTÁS

**Az állami főépítész véleménye értelmében
a rendelet-tervezet kiegészült az építési hely
(elő-, oldal- és hátsóker) meghatározásával.**

E szövegrészeket szürke háttérrel emeltük ki, a követhetőség érdekében.

2017. FEBRUÁR HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – tervezet!!

Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (.....) Kt. sz. rendelete¹

Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 12/2005 (X.04) Ök. rendelete módosításáról

Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 28.§ (1), 41.§-ban foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével, Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának (Továbbiakban: HÉSZ) jóváhagyásáról szóló 12/2005 (X.04) Ök. rendeletét a következők szerint módosítja:

1.§ A HÉSZ 11. § az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

(6) A **Gipe** jelű, egyéb ipari gazdasági terület építési övezet:

a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Gipe	beépítési mód: oldalhatáron álló	legnagyobb beépítési % 50 %
	legnagyobb építménymagasság 8,0 m	legkisebb alakítható telekterület 5 000 m²

b) ~~Oldalhatáron álló beépítés esetén épület a telekhatártól legkisebb 1,0 m távolságra helyezhető el.~~

b) Az építési övezet telkein az épületek elhelyezésének feltétele:

ba) Az előkert legkisebb mérete: 8,0 m,

bb) Az oldalkert: az oldalhatáros telekhatártól legalább 1,0 m, illetve 4,0 m,

bc) A hátsókert legkisebb mérete: 4,0 m.

bd) A ba)-bc) pontok által kijelölt építési helyen kívül álló, meglévő épület megtartható, felújítható, illetve a ba)-bc) pontok által kijelölt építési helyen belül bővíthető.

c) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke: 25 %

d) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

da) Az egyéb ipari terület első sorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás építményei elhelyezésére.

db) Ha a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelel és a szomszédos telkek övezeti előírásainak megfelelő beépítését nem korlátozzák:

- A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

e) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló, műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

f) Az építési övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

2. § A HÉSZ kiegészül az alábbi melléklettel:

1. melléklet –Szabályozási termódosítás tervlapja.

3. § Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlést követő 5. napon, de legkorábban az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Tápiószőlös Község Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2005 (X.04) Ök. rendeletének SZT rajzszámú „Tápiószőlös Község Szabályozási terv – Belterület” jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási termódosítás területére vonatkozó szabályozási elemei.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

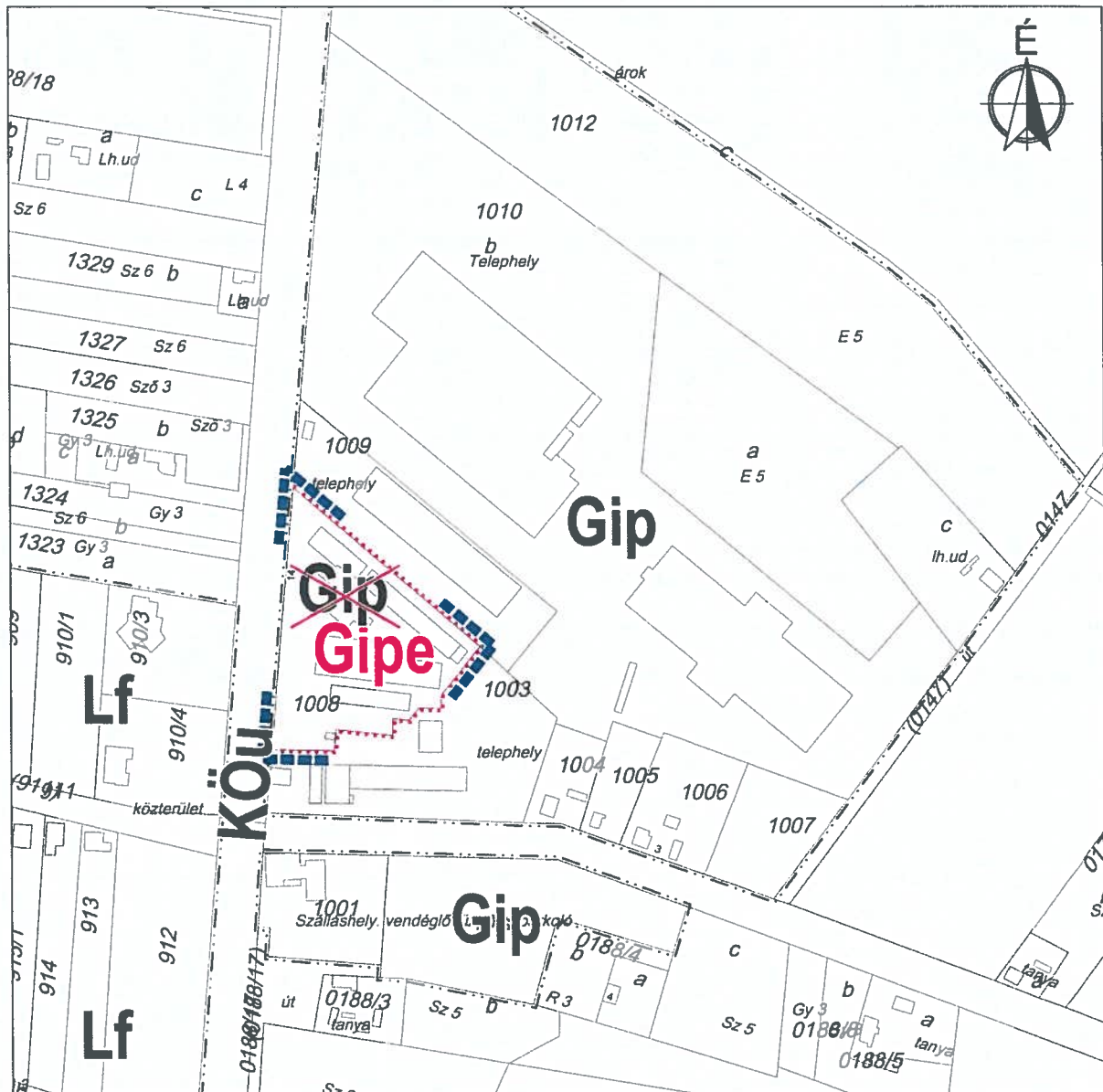
Tápiószőlös, 2017.

.....
Dr. Szoboszlay Árpád
polgármester

.....
Tóthné Szombati Erika
jegyző

1. melléklet a/2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-1/M	Tápiószőlös Község Szabályozási tervének módosítása a 1008 hrsz területre



Jelmagyarázat

tervezési terület határa

belterület határa

övezethatár

építési övezet/övezet jele

Lf falusias lakóterület

Gip hatályos építési övezeti jel - ipari gazdasági terület

Gipe új építési övezeti jel - ipari gazdasági - egyéb terület

Köu közlekedési terület - 311 sz országos út

építési övezet paraméterei

övezeti jel

beép. mód	beép. mérték (%)
max. ép. mag. (m)	min. telekter. (m ²)

Gip	SZ	50
	8,0	5 000

Gipe	O	50
	8,0	5 000

O oldalhatáron álló beépítési mód
SZ szabadonálló beépítési mód

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján



Munka megnevezése: HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. | 1116 Budapest Zsurló köz 5. | ha@hater.hu | +36-30-236-3295
Tápiószőlős Község Helyi Építési Szabályzatának – HéSZ – MÓDOSÍTÁSA A GIPE ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE
Rajz megnevezése: Tápiószőlős Község Szabályozási Tervének MÓDOSÍTÁSA AZ 1008 HRSZ TERÜLETRE

Tervező: Horváth Adrienne
Választott vezető tervező: 111 13-1095

Horváth Adrienne

Műszaki grafika, szerkesztés: Sass Petra
Sass Petra

Tervszám: 11/2016
Lépték: M=1: 3 000
Datum: 2017 február hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 40. § szerinti végző szakmai véleményezés

SZT-1/M