



KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.

Telefon: (28)- 507-132

„Nyílt ülésen tárgyalandó”

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2020. szeptember 30-i ülésére

Tárgy: A 2143 Kistarcsa 6816-6819 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések meghozatala

Érintett bizottságok: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Bizottság/Képviselő-testület!

Klinkáné Kucsma Katalin 2020. augusztus 11-én kérelmet nyújtott be Kistarcsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete felé, melyben kérte a tulajdonában álló **Kistarcsa 6816-6819 hrsz-ú** ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlanok**”) területének átsorolását olyan övezetbe *Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 31/2015. (IX.03.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terven, amely megengedi az Ingatlanok beépítését. (1.sz. melléklet). A javasolt módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érinti.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése alapján, a kért átsorolás és egyes településfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében az önkormányzat az érintett felekkel településrendezési szerződést köthet, amelyet megelőzően az Étv. 30/A. § (2) bekezdése értelmében az érintett ingatlan tulajdonosai telepítési tanulmánytervet is készítenek, melyet a képviselő-testületnek szükséges jóváhagynia.

A tulajdonos megbízásából Makkai Krisztina településtervező (TT/01-4921 eng. szám.) elkészítette a településrendezési eszközök (HÉSZ, szabályozási terv és településszerkezeti terv) módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet az Ingatlanokra vonatkozóan (2.sz. melléklet), mely szerint új övezeti előírás javasolt. Kérelmezővel folytatott előzetes egyeztetést követően nem a tanulmánytervben meghatározott új övezetet, hanem új Má-f* jelű övezetet javasolt létrehozni az alábbi előírásokkal:

Az **Má-f* jelű** farmgazdasági mezőgazdasági övezetben a birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telek építési feltételeire vonatkozó kiegészítő előírások:

- | | |
|---|--------|
| a.) A legkisebb beépíthető önálló telek területe (m ²) | 30.000 |
| b.) Az önálló telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 10,0 |
| c.) Az önálló telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 10,0 |

Az övezetbe tartozó önálló telken elsősorban a mezőgazdasági termelés, állattartás építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és a növénytermesztéshez, vagy állattartáshoz közvetlenül kapcsolódó agrárturizmus kiszolgáló szállás vendéglátás építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesíthető.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése alapján megkötendő településrendezési szerződés előkészítésre került, az az előterjesztés *3. sz. mellékletét* képezi. A településrendezési szerződésben az Ingatlanok tulajdonosa vállalja a településrendezési eszközök módosításának tervezési költségét megfizetni az Önkormányzat részére, és vállalja továbbá, hogy településfejlesztési hozzájárulás jogcímén további 2.500.000,- Ft összeget is megfizet az Önkormányzat számára. Az ingatlanok tulajdonosa a fentiek mellett vállalást tesz arra is, hogy a Kistarcsa külterület 0255 hrsz-ú ingatlant (utat) a 0256 hrsz-ú ingatlan(Nagytarcsai út) elágazásától a 6819 hrsz-ú ingatlanig tartó szakaszán saját költségén martaszfalttal látja el, és a szükséges tereprendezési munkálatokat is saját költségén elvégzi. A tervező ajánlata alapján (*4. sz. melléklet*) a településrendezési eszközök módosításának tervezési költsége 780.000,- Ft +ÁFA, azaz bruttó 990.600,- Ft összeg.

A településrendezési eszközök eseti módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében, a Tr. 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárással folytatható le, amennyiben a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Ingatlanok területét, a területen tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében.

Mivel a módosítás elsődlegesen a mezőgazdasági műveléshez, állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezése érdekében történik, ezért *a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése b) pontja, valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján a környezeti vizsgálatról el lehet tekinteni.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításhoz, illetve a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez a Képviselő-testület döntése szükséges

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat teszem.

I. Határozati javaslat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kistarcsa 6816-6819 hrsz-ú ingatlanokat a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hatályos településrendezési eszközökben eseti módosítás végrehajtását kezdeményezi a Kistarcsa 6816-6819 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában. A módosítás államigazgatási egyeztetését a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szerint kívánja lefolytatni.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése b) pontja, valamint az egyes tervek, illetve a *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, a tárgyalásos eljárás keretében készülő Kistarcsa Város településrendezési eszközök részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: azonnal, illetve a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítása tekintetében a Településrendezési szerződés aláírását és a tervezési költség megfizetését követően, azonnal

Felelős: Juhász István polgármester

II. Határozati javaslat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja és jóváhagyja a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező, a településrendezési eszközök módosításához szükséges telepítési tanulmánytervet, azzal, hogy nem a tanulmánytervben meghatározott új övezetet, hanem új Má-f* jelű övezet kerül létrehozásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Juhász István polgármester

III. Határozati javaslat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja és jóváhagyja az előterjesztés 4. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, és felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a Településrendezési szerződést a Kistarcsa 6816-6819 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosával megkösse. A Képviselő-testület felkéri továbbá a polgármestert, hogy a Pestterv Kft.-vel a vonatkozó tervezési szerződést megkösse.

Határidő: azonnal, illetve a tervezési szerződés megkötésének tekintetében a Településrendezési szerződés aláírását és a tervezési költség megfizetését követően azonnal

Felelős: Juhász István polgármester

A határozatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Kistarcsa, 2020. szeptember 16.

Juhász István
polgármester