



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 6166/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása, a településszerkezeti tervet módosító határozat elfogadása, és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet megalkotása

Érintett bizottság: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület/Bizottság!

Kistarcsa Város Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján hozott 156/2020. (VI.17.) számú határozata (1. sz. melléklet) alapján előkészítésre került a 152/2015.(IX.02.) Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, Kistarcsa Város Településszerkezeti Tervének módosításával kapcsolatos, módosított és egységes szerkezetbe foglalt Településszerkezeti Terv (M=1:10.000 méretarányú) (2. sz. melléklet) és leírás (3. sz. melléklet), illetve *Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 31/2015. (IX.03.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozó rendelet (4. sz. melléklet), *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk) 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül.

A módosítás értelmében a településrendezési eszközök tekintetében a Kistarcsa belterület 6166/3 hrsz-ú, kivett, beépítetlen terület ipari gazdasági terület művelési ágú, 5660 m² területű ingatlan területére vonatkozóan a jelenlegi Gip-1 építési övezet Vt-16 építési övezetre módosul azzal a megkötéssel, hogy szabadon álló, 40%-os beépítettség mellett 10%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani a beépítés során, illetve lakásonként telken belül parkoló kialakítása is előírt.

A Trk. 29/A.§-a és Kistarcsa Város Önkormányzatának a *településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2017 (III.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) 4. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a partnerségi egyeztetést a polgármester lezárta.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntései alapján a módosítási javaslatot megküldtük az Állami Főépítésznek végső szakmai véleményezésre.

Az Állami főépítész 2020. szeptember 2. napján tartotta tárgybani ügyben az egyeztető tárgyalást, de az előterjesztés benyújtásáig a végső szakmai vélemény nem érkezett meg.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2d) bekezdése alapján a településrendezési eszköz elfogadásakor a Trk alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni. A záró szakmai vélemény megküldésére a Trk – ben megállapított határidő lejártát követő 5. napon a településrendezési eszköz elfogadható. A Trk 40.§ (6) bekezdése szerint az Állami főépítész a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Ez a határidő 2020. szeptember 10. napján lejárt, így a rendelet 2020. szeptember 15. napját követően a vélemény rendelkezésre állása nélkül is elfogadható.

Az egyeztető tárgyaláson szóban elhangzott észrevételek a Kistarcsa belterület 6166/3 hrsz-ú területre vonatkozóan a módosító rendelet tervezetében átvezetésre kerültek.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése előírja, hogy a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a. a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b. a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a Rendelet felülvizsgálatához kapcsolódó hatásvizsgálat eredményei a következők:

- aa) Várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:
Az új lakóterület fejlesztését követően a KSH adatai szerint meghatározott lakos szám növekedés és a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján becsült kapacitásigény-többlet kielégíthető a meglévő intézmények keretein belül, az elhanyagolt, parlagon lévő, közvetlen lakóterülettel határos ingatlan beépül.
- ab) Várható környezeti hatások, egészségi következmények:
Nincsen
- ac) Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Nincsenek.
- b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
Az aktuális piaci igényeket és a város erősen korlátozott telekkínálatát figyelembe véve a fejlesztői elképzelések az új lakóterületek kijelölésének irányába tolódtak, így a

módosítással érintett terület tulajdonosa a TSZT és SZT módosítását kezdeményezte annak érdekében, hogy a területen új Vt jelű kertvárosias lakóterület kerülhessen kijelölésre.

Jelenlegi szabályozás mellett a területen csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül helyezhető el a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakás.

- c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: *Rendelkezésre állnak.*

A Trk 33. § (1) pontja értelmében a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, egy eljárásban, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építés szabályzat elfogadását.

Mindezek figyelembevételével kérem a Képviselő-testülettől a határozat és a rendelet-tervezet elfogadását.

Határozati javaslat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy a 152/2015. (IX.02.) számú határozatával elfogadott, Kistarcsa Város TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét– a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjára , valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdésének a) pontjára tekintettel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2019. XI. 27. napján hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdés figyelembevételével a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező, módosított és egységes szerkezetbe foglalt Településszerkezeti Tervben (M= 1:10.000 méretarányú) (a továbbiakban: TSZT) foglaltaknak megfelelően módosítja.

A Képviselő-testület jóváhagyja és elfogadja az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő, településszerkezeti terv módosításáról szóló leírást, és tudomásul veszi, hogy a TSZT-t érintő, területfelhasználás változással érintett terület és a területi mérleg az előterjesztés 3. számú mellékletében lévő leírás 2. és 3. fejezete szerint módosul.

A Képviselő-testület a biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében megállapítja, hogy új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, a beépítésre szánt övezetek területe összességében a módosítás során nem növekszik, a biológiai aktivitásérték számítása és kompenzációja nem szükséges.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosított településszerkezeti terv összhangban van a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, ezen belül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével.

A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2020. évben végrehajtott módosítás területi mérlege az előterjesztés 3. számú mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul.

Jelen határozattal elfogadott, az előterjesztés 3. számú mellékletét képező leírás a TSZT elfogadásáról szóló 152/2015.(IX.02.) számú Képviselő-testületi határozattal együttesen alkalmazható.

Határidő: azonnal

Felelős: Juhász István, polgármester

A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Rendeletalkotás!

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja *Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 31/2015.(IX.03.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../... (...) önkormányzati rendeletet.

A rendelet elfogadása minősített többséget igényel.

Kistarcsa, 2020. szeptember 17.

Juhász István
polgármester