

Kistarcsa Város Önkormányzata



KISTARCSA VÁROS

Kistarcsa Város településtervének módosítására a3142 hrsz-ú ingatlant érintően MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:
Kistarcsa Város Önkormányzata
2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.
Juhász István polgármester

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2024. augusztus hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

Bp. – Kistarcsa 2024. augusztus hó

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, INDOKLÁS	4
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	5
3. TERVEZÉSI FELADAT	6
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK, ADOTTSÁGOK	7
5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	7
5.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata	7
5.2. A hatályos szabályozási terv Lke-1 és Vt-6 építési övezet beépítési előírásai	9
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	10
6.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	10
6.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló.....	11
7. SZAKÁGI JAVASLAT	13
7.1. Településfejlesztési terv, és szabályozási terv módosításának javaslata.....	13
8.2. Szabályozási koncepció	15
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településterv módosításáról.....	16
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról.....	17

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, INDOKLÁS

Előzmények.

A 3142 hrsz-ú ingatlan fejlesztője a Park Patika Bt. (székhely: 1165 Budapest, Diósi Lajos u. 5.) településterv módosítására vonatkozó kérelmet nyújtott be Kistarcsa Város Önkormányzata részére, melynek mellékleteként telepítési tanulmánytervet csatolt részletesen bemutatva a módosítási igényeket és tervezői javaslatokat. A tervezést megelőzően az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött az érintett terület fejlesztőjével a Park Patika Bt.-vel és a terület tulajdonosaival, a Gödöllő Coop Zrt.-vel a fejlesztés részleteiről és a területfejlesztési vállalásokról.

Fejlesztői cél:

A terület jelenlegi hatályos Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezeti előírásainak módosítása a területen megvalósuló fiókgyógyszertár létesítése érdekében., ahol a beépítési intenzitás növelésére van szükség a különálló konténerépület megvalósításához.

Vagyis egyes funkciók további lehetőségeinek kialakítása és azok kiszolgálása a cél.

Ennek keretében:

A 3142 hrsz -ú terület Vt-6 építési előírásoknak megfelelő alkalmazása javasolt a területen új építési övezet bevezetése nélkül.

Indoklás (a városfejlesztési előnye az önkormányzat részére):

A módosítási kérelem a Lke-1 építési övezetbe tartozó fejlesztési területre terjed ki, melynek területe összesen: 1380 m²

Kistarcsán mind a fejlesztési mind a rendezési terv a beépítésre szánt települési területeit felhasználta, ezért a beépítésre szánt területen belüli beépítési intenzitás növelésével van lehetőség többek között a szolgáltató és intézményi rendeltetések elhelyezésére is.

A tervezett területfejlesztés biztosítja *-az országos magasabbrendű jogszabályok irányelveivel összhangban-* a területrendezési és fejlesztési elvárást, hogy elsősorban az alulhasznosított (barnamezős) területek fejlesztését támogassák a települések, melyek a rendezési tervben is kijelölt ilyen célú területek és a megfelelő infrastruktúra hálózat gazdaságos kiépítésével megvalósíthatók.

Ellenőrizve a konkrét igényeket és területi adottságokat és az OTÉK lehetőségeit a tervezői javaslat, hogy a terület Lke építési övezetbe tartása nem megfelelő, mert a tervezett beépítés mértéke meghaladja a kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető beépítettségi mértékét, továbbá a meglévő és tervezett rendeltetések is a településközponti funkciók keretei között kedvezőbbek.

Vagyis a területen a kialakult és tervezett kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések a Vt településközpont vegyes építési övezet alkalmazásával biztosíthatók.

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2024.(VI.26.) Kt. határozatával döntött Kistarcsa Város Településtervének módosítása tárgyában. (Lásd: 1.és 2. melléklet)

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) bb) alpontja alapján hozta meg az 59.§.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás:

Kistarcsa Város Önkormányzata és az Area Plan Kft tervezési szerződést írt alá Kistarcsa Város településtervének módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Kistarcsa Város Településtervének (Településfejlesztési és rendezési terv) (TRT) módosítása a 3142 hrsz ingatlan területére vonatkozóan.

2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

(A fejlesztési terv és rendezési terv módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerint készült településterv RFT-re, HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére nincs szükség. A nyilatkozó véleményező szervezetek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a szerint.

Kistarcsa Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat felé írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is biztosított a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2024. (.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd:2.melléklet)

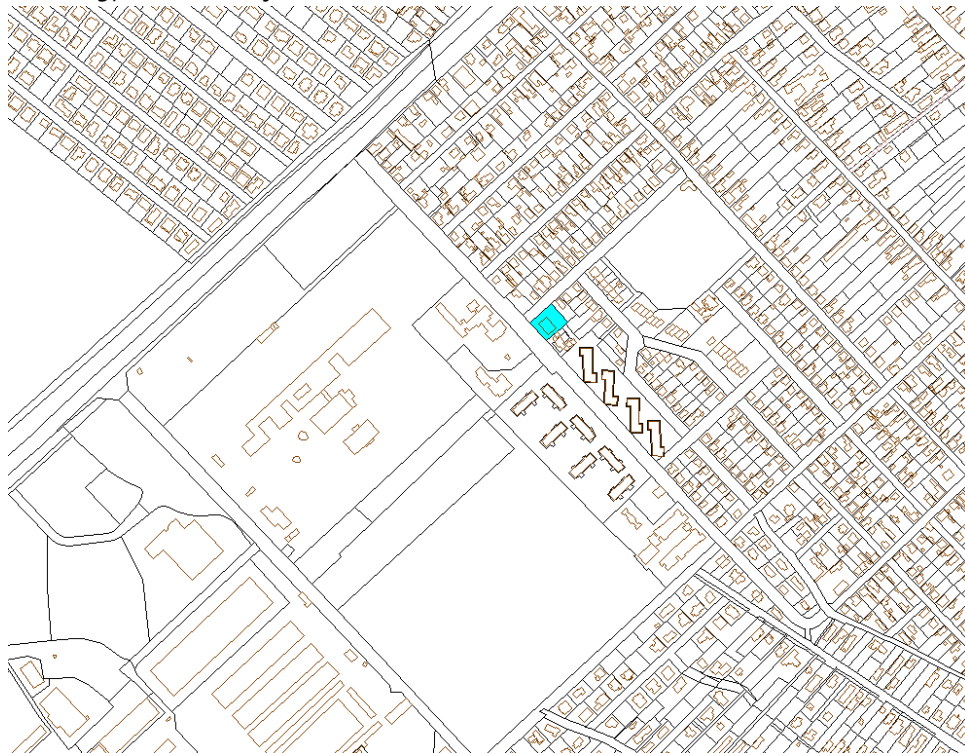
Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervezetek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

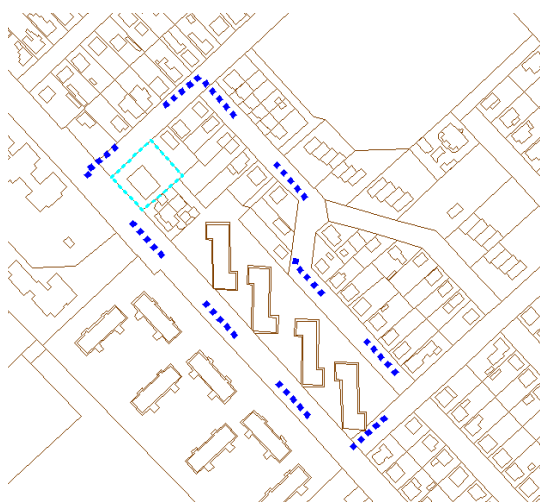
3. TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás az 1. ábrán bemutatott területre terjed ki. A módosítási alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP-Tervezés által érintett terület
(egyszerűsített eljárás keretében a módosuló terület bemutatásával) 1. ábra



Módosítási terület lehatárolása



Tervezési terület határa



Módosítással érintett terület határa

A tervi változásokat a TSZT 1:8.000 és SZT módosítást 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településterv hatályos.

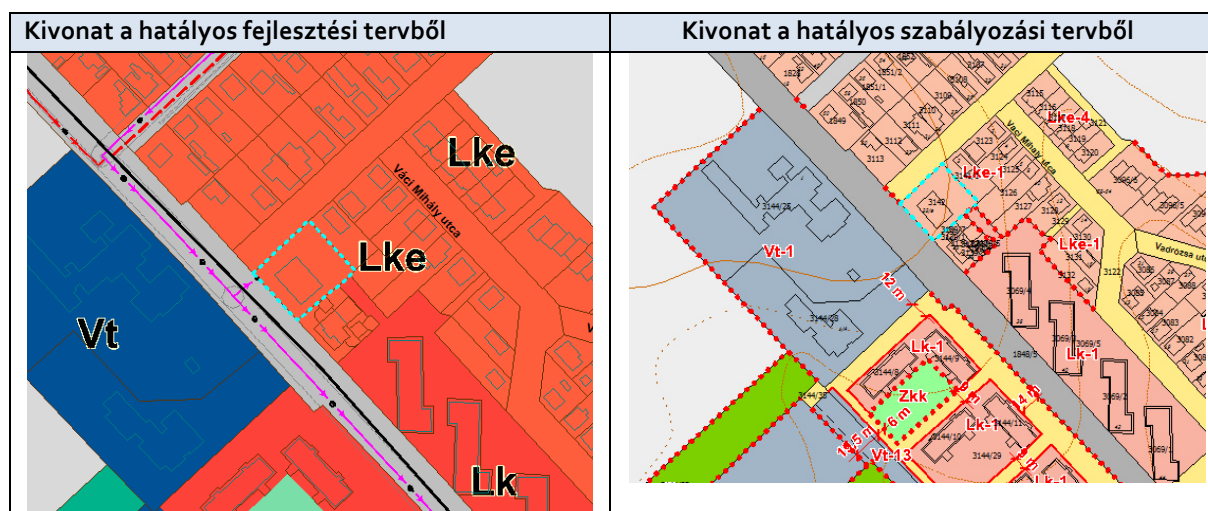
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK, ADOTTSÁGOK

A településen jelenleg a következő településterv van hatályban:

- 63/2024.(III.27.) KT. határozattal elfogadott Kistarcsa Város fejlesztési terve
- 8/2024. (III. 28.) Önk. rendelet Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról

Rajzi melléletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
FT	Fejlesztési terv	M= 1:10.000
SZT/A	Szabályozási terv	M= 1:4.000
SZT/B	Szabályozási terv	M= 1:4.000



Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területhasználati és övezeti felülvizsgálatot igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása és szabályai a kereskedelmi szolgáltató, egészségügyi funkciók elhelyezését biztosítják ugyan, de a területen tervezett beépítési intenzitás növelése érdekében övezeti módosításra van szükség.

Kistarcsán mind a fejlesztési mind a rendezési terv a beépítésre szánt települési területeit felhasználta, ezért a beépítésre szánt területen belüli intenzitás növelésével van lehetősége többek között a szolgáltató és intézményi rendeltetések elhelyezésére is.

5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata

Területi adottságok:

A magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével a tervezési terület kijelölése teletkömbre terjed ki.

Megvizsgálva a tömb területén belül a beépítettség döntő többségben kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt beépült családi házas terület, valamint kisvárosias lakó építési övezetbe tartozó beépült társasház terület. A módosításra javasolt 3142 hrsz-ú telek mind beépítettségében mind fő rendeltetésében (üzlet) eltér a tömbön belül jellemző lakó funkciótól, ezért övezeti besorolásának módosítása indokolt.

Megállapítható továbbá, hogy az 544 hrsz-ú építési telek kereskedelmi-szolgáltató üzlet bővítésének mértéke a lakó építési övezeten belüli a hatályos szabályozás és OTÉK szerint nem lehetséges.

A 3142 hrsz-ú fejlesztési terület KISTARCSA belterületén az Eperjesi utcában található, mely közterületi kapcsolatát az Eperjesi utca biztosítja és melyet kertvárosias lakó területfelhasználásba és övezetbe sorolt a város hatályos településterve.

A módosítandó övezeti besorolású (3142 hrsz.-ú) jelenlegi kertvárosias lakóterület összesen mintegy 1380 m².

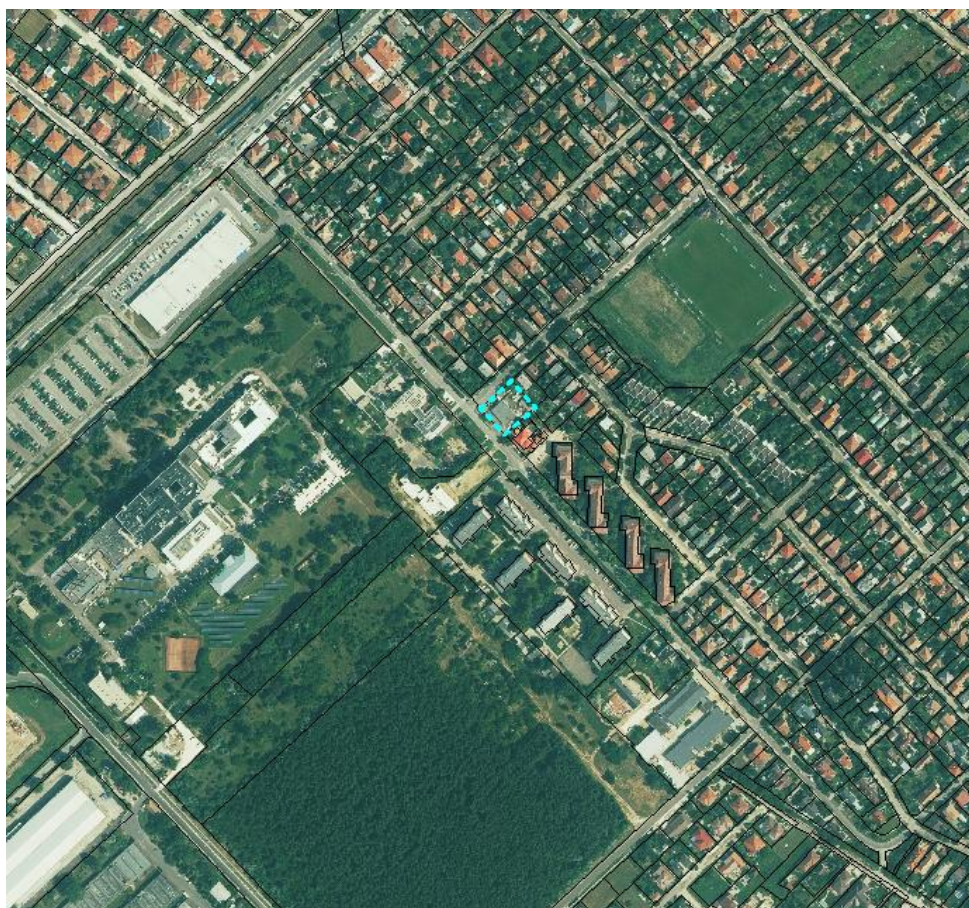
A területet szomszédságában az óvoda és bölcsőde épületei, valamint sorházas és családházak lakóépületek helyezkednek el. A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás az Eperjesi és Síp utcában is rendelkezésre áll.

A 3142 hrsz-ú kialakult beépítés területének beépítettsége a jelenlegi területfelhasználás és övezeti építési paramétereknek megfelel, de a területen tervezett fiókgyógyszertár épülete a beépítési paramétereket túllépi, ezért módosításra van szükség.

A tulajdonos az FT és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 3142 hrsz-ú területen a hatályos HÉSZ szerint a Vt-6 településközponti vegyes övezet beépítési lehetőséget biztosítson a terület számára.

Mivel a terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, ezért zöldfelületi kompenzáció nem szükséges.

A tervezett területi hasznosítás és övezetváltás növeli az össz. beépítési lehetőséget és biztosítja a fiókgyógyszertár megvalósulását is. Mivel a 3142 hrsz-ú telek 1380 m² , ennek a 80%-os beépítése mintegy 1100 m² bruttó alapterületű beépítést tesz lehetővé.



Közlekedési adottságok:

A terület közúti kapcsolatát az átlag 22 méter szabályozási szélességű, burkolt Eperjesi út és a 16 méter szabályozási szélességű kiépült Síp utca biztosítja.

Parkolás: A területen a parkolás telken belül történik.

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az érintett³¹⁴² hrsz-ú területen helyi védelemre javasolt épület, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A területen védett épület, építmény, régészeti terület, 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.

Táj és természetvédelmi szempontok:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) tájképvédelmi övezetei által nem érintett.

5.2. A hatályos szabályozási terv Lke-1 és Vt-6 építési övezet beépítési előírásai

Övezeti paraméterek	Meglévő /hatályos (Lke-1)	Meglévő (Vt-6)
beépítési mód	oldalhatáron álló	zárt sorú
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	550	550
minimális telekszélesség	16	---
a telek beépíthető legkisebb mélysége	40	---
beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett	30	80
beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt	30	80
szintterületi mutató	0,6	2,4
a zöldfelületi arány minimuma	50	10
a legnagyobb épületmagasság	5,0	5,5
közműellátás mértéke	hiányos	teljes

Megállapítható, hogy az 1. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területhasználati és övezeti módosítást igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó építési övezeti besorolás a tervezett beépítés mértékét nem biztosítja, ezért övezetváltásra van szükség.

6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

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 a települési térségbe tartozik.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Az előírásnak a 314,2 hrsz-ú ingatlanon tervezett módosítás megfelel.

Mivel a fejlesztési terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, ezért a fejlesztés a MTrT Agglomerációra vonatkozó 38.§. szerinti előírását nem kell figyelembe venni.

A tervmódosítás a fejlesztési terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi.

Az MATrT. 12. § (1) bekezdése alapján:

A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütköznek, mivel új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A területek a települési térségben, a belterületen helyezkedik el.

A vegyes terület kijelölése – az MATrT. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel.

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 meglévő 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 településközpont vegyes területi kijelölés – az MATrT. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel. Az infrastruktúra hálózat kiépítéséről a felek településrendezési szerződés keretében állapodnak meg.

A tervezett vegyes területfejlesztés már kijelölt lakó területen található, tehát a az MATrT. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel.

A MATrT. 38. § (2) bekezdése alapján:

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

A tervezett gazdasági terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, továbbá a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.

6.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Kistarcsa település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffterületének 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	nem 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	nem 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)	érintett	közvetlenül 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 terlapok alapján megállapítható, hogy Kistarcsa módosítási területeit az MATrT és BATrT szerint a Honvédelmi és katonai célú terület övezete és az ásványi nyersanyagvagyon övezete által közvetve érintett.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. § alapján: „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A tervezési területet a hatályos településterv szerint bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az előírásoknak.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település igazolás:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A tervezési területet a hatályos településterv szerint honvédelmi terület nem érinti. A hatályos SZT és a Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása szerint Kistarcsa területén mindössze egy honvédelmi terület található, a település keleti határában a belterülettől távol. A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az előírásoknak.

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	--	--

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A fejlesztési terület nem érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

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

VI. Nyilatkozat

A Kistarcsa településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a településterv módosítását készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
Városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. július 30.

7.SZAKÁGI JAVASLAT

7.1. Településfejlesztési terv, és szabályozási terv módosításának javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt intézményi vegyes Lke kertvárosias lakó és Vt településközponti vegyes övezeti kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

Ellenőrizve a konkrét igényeket és területi adottságokat és az OTÉK lehetőségeit a tervezői javaslat, hogy a terület Lke építési övezetbe tartása nem megfelelő, mert a tervezett beépítés mértéke meghaladja a kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető beépítettségi mértékét, továbbá a meglévő és tervezett rendeltetések is a településközponti funkciók keretei között kedvezőbbek.

Vagyis a területen a kialakult és tervezett kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések a Vt településközpont vegyes építési övezet alkalmazásával biztosíthatók, melyre a terv a hatályos HÉSZ-ben már szereplő Vt-6 építési övezet alkalmazása javasolt.

A tervezett területi hasznosítás és övezetváltás növeli az össz. beépítési lehetőséget és biztosítja a fiókgyógyszertár megvalósulását is. Mivel a 3142 hrsz-ú telek 1380 m² -, ennek a 80%-os beépítése mintegy 1100 m² bruttó alapterületű beépítést tesz lehetővé.

A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása:

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos fejlesztési tervi besorolás	Tervezett fejlesztési tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Vt-6 építési övezet alkalmazása a területen	3142	1380	Lke kertvárosias lakó terület	Vt településközponti vegyes terület	Lke-1 kertvárosias lakó övezet	Vt-6 településközponti vegyes övezet

A tervezett változtatás a településközponti vegyes övezetekre vonatkozó általános szabályokat és a Vt-6 építési övezetre vonatkozó szabályokat nem érinti. A beépítésre vonatkozó hatályos szabályok az alábbiakban láthatók:

A HÉSZ 3. melléklete alapján az 5.2.fejezetben ismertetettek figyelembevételével.

(1) A Vt-6 jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód Zártsorú

b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m²) 550

c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 80

d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80

e.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

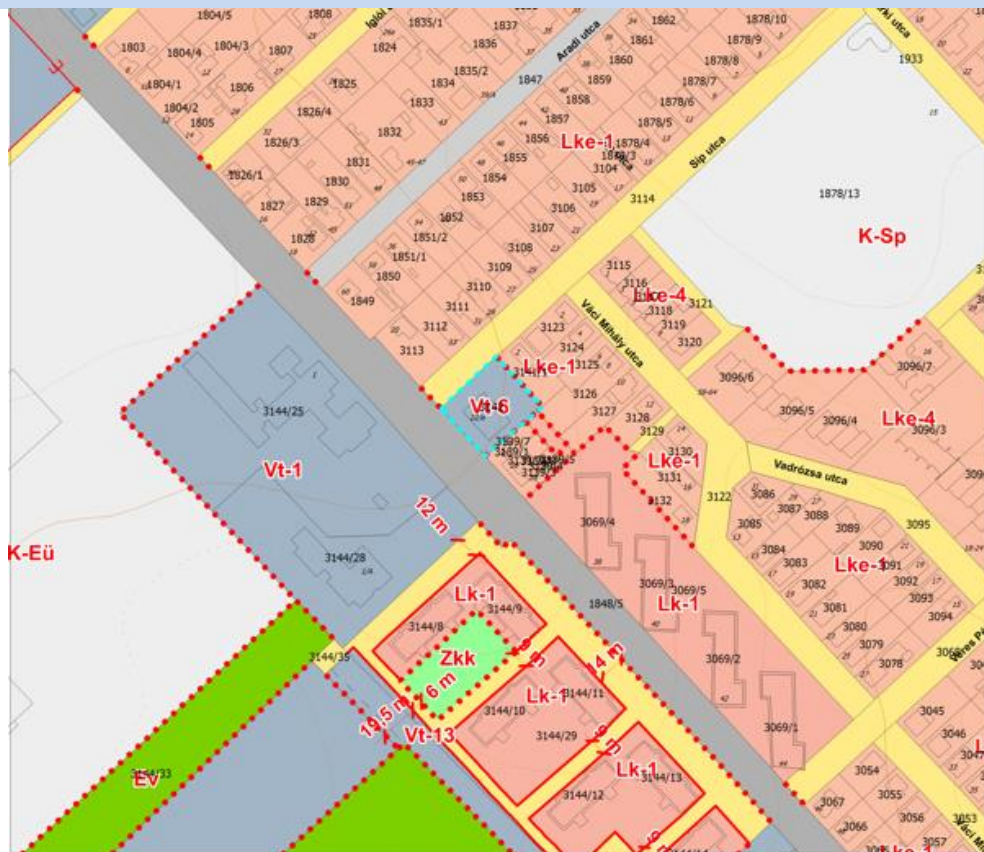
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10

h.) Szintterületi mutató 2,4

i.) A Közműellátás mértéke: teljes

Vagyis a módosítási igény a településtervet illetően a fejlesztési tervlap és a szabályozási tervlap módosítását igényli.

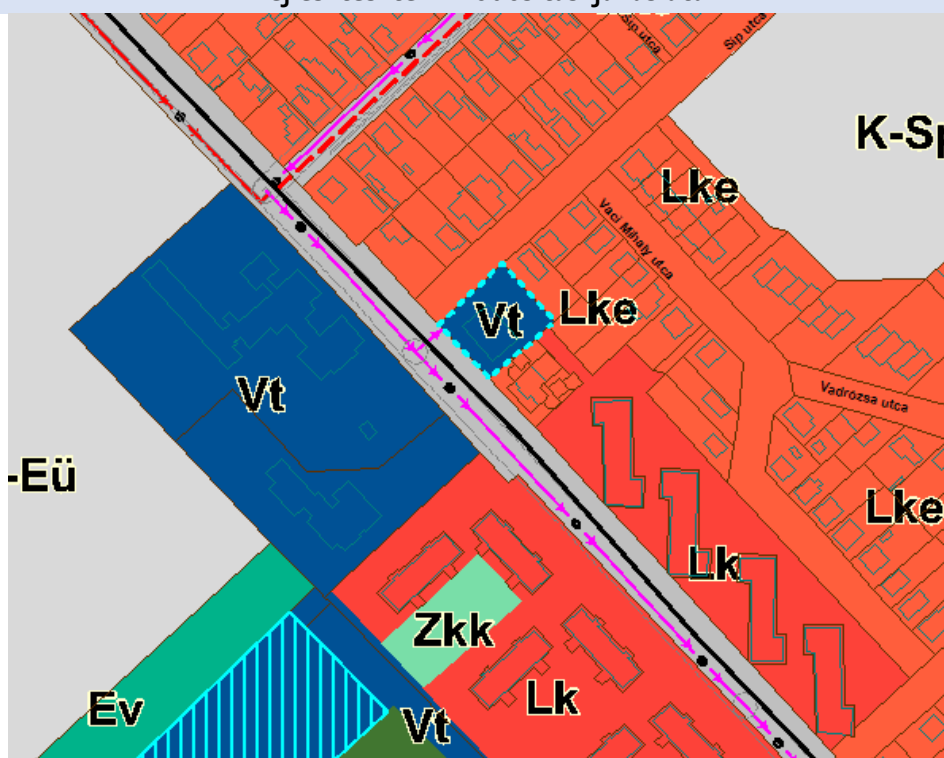
Szabályozási tervmódosítás vázlattelev- a Vt-6 építési övezet területi kiterjesztésével a 3142 hrsz-ú telekre vonatkozóan



A javasolt övezetváltás figyelembevételével módosítandó a fejlesztési és szabályozási terv rajzolata is a Vt-6 építési övezeti jel és színezés alkalmazásával.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdés alapján A fejlesztési terv és a rendezési terv, valamint ezek módosítása tehát együtt készül.

Fejlesztési terv módosítási javaslata



A tervezés során figyelembe kell venni:

- A tulajdonos a FT és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 3142 hrsz.-ú területén Vt-6 jelű kereskedelmi-szolgáltató településrendezési kijelölése megtörténjen.
- Mivel a 3142 hrsz-ú telek nagysága 1380 m²- a 80%-os beépítése mintegy 1100 m² nettó alapterületű beépítést tesz lehetővé.
- Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.
- Módosul a fejlesztési tervlap és a szabályozási tervlap.

8.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat módosítását nem igényli kizárólag a szabályozási tervi mellékletének módosítása szükséges:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (m ²)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	1380	3142	Lke kertvárosias lakó építési övezet	Vt-6 településközponti vegyes építési övezet

A szabályozási terv módosítása az SZT/A jelű szabályozási tervlapot érinti!

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településterv módosításáról

KIVONAT

Készült: Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. június 26-án (szerdán) 16.00 órakor kezdődött üléséről.

9. A 2143 Kistarcsa Eperjesi út 22., 3142 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a fejlesztési terv és a Helyi építési Szabályzat mellékletét képező rendezési terv módosítására irányuló eljárás megindítása, a módosítással kapcsolatos döntések meghozatala

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

120/2024. (VI. 26.) sz. határozat

Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. megkezdi a hatályos településterv módosítását a 2143 Kistarcsa, Eperjesi út 22., 3142 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Vt-6 jelű településközponti vegyes építési övezet kialakításával,
2. a településterv módosításának államigazgatási egyeztetését a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le,
3. a 2143 Kistarcsa, Eperjesi út 22., 3142 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
4. elfogadja a Képviselő-testületnek címzett, az előterjesztés 4. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint,
5. a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tarja indokoltnak.

Határidő: azonnal, illetve a településterv módosítására irányuló eljárás megindítása tekintetében a Településrendezési szerződés II.2. pontjában foglalt díj megfizetését követően, azonnal

Felölös: Juhász István, polgármester

K. m. f.

Juhász István s.k
polgármester

dr. Gotthard Gábor s.k
jegyző

A kivonat hiteles:

Lába Enikő
Lába Enikő
2024. június 27.



2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról