

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2012. május 9-i ülésére.

Tárgy: Kistarcsa településrendezési terve és helyi építési szabályzata részleges módosításának véleményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

A XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 27/2012. (I. 25.) Kt. határozatával (1. sz. melléklet) részvételi szándékát jelezte Kistarcsa város Településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint a helyi építési szabályzata részleges módosításának államigazgatási véleményezési eljárásában. Ennek megfelelően Kistarcsa Város Polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján véleményezésre megküldte Önkormányzatunknak az időközben elkészült egyeztetési dokumentációt.

A településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása a januári előzetes dokumentáció szerint az alábbi területekre terjedt ki:

- 1.) A Vereckei és Völgy utca környezetében a területfelhasználás váltásának igénye kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből településközponti vegyes területbe. Kb. 1,4 ha-on. Érintett hrsz-ek: 378/32, 378/35, 378/36.
- 2.) Az Eperjes út menti 3144/19 hrsz terület (~1,6 ha) területrészének településszerkezeti módosítása ~0,7 ha-on (tervleapon: 2/b). A tervelőzményben a télek ~0,9 ha-os területrésze már Vt területfelhasználási kategóriába került (tervleapon: 2/a).

Ugyanakkor a fenti, januárban véleményezett területeken túl egy harmadik területre is vonatkozik a TSZT módosítása az alábbi ok miatt:

- 3.) A területi átminősítések miatti biológiai aktivitásérték pótlása, a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti kompenzálás 0,26 ha-on (Ev), a 0265 hrsz-on.

Mellékeljük az egyeztetési dokumentáció kivonatát a településszerkezeti és a szabályozási tervlapokkal (2. sz. melléklet). E szerint a három területen történő szabályozási változásokat az alábbiak szerint foglalhatjuk össze:

- 1.) A területen a tényleges felhasználásnak, funkciónak megfelelő övezeti igazítás történik: a jellemzően négyszintes tömblakásoknak megfelelően településközponti funkciókkal.
- 2.) A területen szolgáltató építmény kialakítását tervezik (kereskedelmi egységek, üzletsor és étterem kialakítása 150 férőhelyes parkolóval).
- 3.) A területen történik a fenti két terület átminősítések okán a biológiai aktivitásérték pótlása erdőterület kialakítással.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 2012. április 2-i ülésén tárgyalta Kistarcsa településrendezési tervének módosítását, mellyel összefüggésben a 25/2012. (IV. 2.) KFÜB. határozatát hozta (3. sz. melléklet)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete
Kistarcsa Város

- 1.) Vereckei és Völgy utca környezetében a 378/32, 378/35 és a 378/36 hrsz terület,
- 2.) az Eperjes út menti 3144/19 hrsz terület, valamint
- 3.) a 0265 hrsz területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terve, illetve helyi építési szabályzata részleges módosításával kapcsolatban észrevételt nem kíván tenni.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2012. május 16.

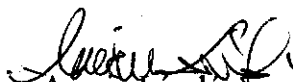
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2012. április 16.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: 27/2012. (I. 25.) Kt. határozat
- 2. számú: Kivonat az egyeztetési dokumentációból
- 3. számú: 25/2012. (IV. 2.) KFÜB határozat

Tárgyalta: A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság

HATÁROZAT:

27/2012. (I. 25.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testülete a Kistarcsa város

- 1.) Vereckei és Völgy utca környezetében a 378/32,
378/35 és a 378/36 hrsz terület, valamint az
- 2.) Eperjes út menti 3144/19 hrsz területre
vonatkozó

Településszerkezeti és szabályozási tervének, illetve
helyi építési szabályzata részleges módosításának
véleményezési eljárásában – annak további
szakaszában – részt kíván venni.

Határidő: 2012. január 26.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(13 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

KIVONAT

2. sz. melléklet

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

5.1. Tervmódosítással érintett beépítésre szánt településközpont
vegyes területekTelepülésközponti vegyes funkciójú fejlesztésre tervezett területek

- 1 számú fejlesztési terület: A Vereckei és Völgy utca környezetében a 378/32, 378/35, 378/36 hrsz terület területfelhasználás váltásának igénye kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből településközponti vegyes területbe. Kb. 1,4 ha-on.
- 2 számú fejlesztési terület: Az Eperjes út menti tervezett alközpont fejlesztési koncepciója alapján kijelölt fejlesztési területen elhelyezkedő 3144/19 hrsz terület (~1,6 ha) területrészenek településszerkezeti módosítása ~0,7 ha-on. A tervelőzményben a telek ~0,9 ha-os területrésze már VI területfelhasználási kategóriába került.

1 számú terület: (településközpont vegyes terület)

A módosítással érintett terület a településközpont szélén a Vereckei és Völgy utca környezetében található a 378/32, 378/35, 378/36 hrsz területen található.

A tervezési feladat a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen épült lakó és vegyes funkciót betöltő tömbépületek tényleges terület felhasználáshoz történő igazítása.

A területen jelenleg beépített 4 szintes tömblakások találhatók. A terület átminősítés a funkcióhoz való igazodást, és a szélesebb körű funkció kialakítását teszi lehetővé.

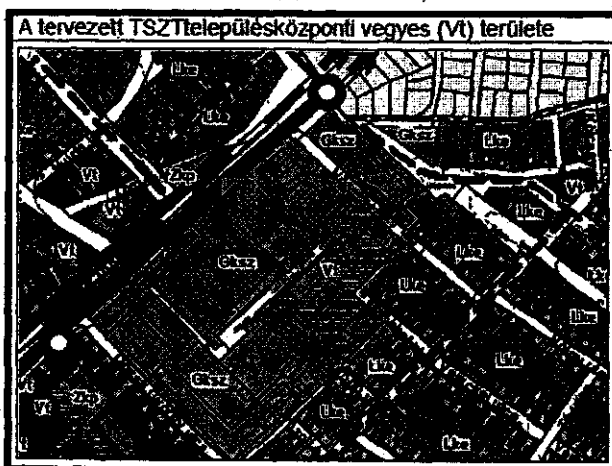
A jelenleg hatályos (jövähagyott) Településszerkezeti terv és Szabályozási terv területfelhasználási és övezeti besorolása a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gks). A településközponti területfejlesztés Kistarcsa város egyik intenzíven fejlődő részén található.

A tervezési terület a 378/32, 378/35, 378/36 hrsz -on meglévő lakó és vegyes funkciót betöltő épületek számára biztosít lehetőséget.

A tervezési területhez közvetlenül gazdasági és kertvárosi lakó területek csatlakoznak.

A tervmódosítást az önkormányzat támogatja.

A terület tervezett funkcióigazítása nem sért sem építészeti, sem ökológiai értékeket.



A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület feltárása a fejlesztési terület ellátását megfelelően biztosító Vereckei és Völgy utcáról lehetséges.
- Kommunális infrastruktúra tekintetében a Városközpont jól ellátott, a közművek kiépültek.

A terület átminősítésével a helyi építési szabályzat új VI övezettel egészül ki kialakult 37%-os beépítést és 10 m-es építménymagasságot figyelembe véve.

A terület átminősítése biológiai aktivitásérték pótlása az 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint. minimális. 0,14 ha (Ev). A kompenzációt az önkormányzat a tervelőzményben kijelölt erdőterülethez kapcsolódóan a 0265 hrsz területén tervezi.

A településközponti funkciójú (Vt) beépítés építészeti jellegének megfelelő, nagytelkes (2500 m²) szabadon álló beépítésű, max. 10 m –es építménymagasságot és maximum 37%-ot megengedő építési paraméterekkel új övezet jönne létre a már kialakult megfelelő szabályozási szélességű és minőségű közlekedési és közterületekkel.

Összességében elmondható, hogy terület adottságai (elhelyezkedése, fekvése) alkalmassá teszik a szabályozási tervben és helyi építési szabályzatban szereplő Vt-8 övezet előírásain keresztül a településközponti funkció betöltésére. A közeli (kapcsolódó) területek épület állománya megfelelő.

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete

	Vt-8 tervezett új övezet paraméterei
Beépítési mód	Szabadon álló
Telekméret minimum	2500 m ²
Maximális építménymagasság	10 m
Zöldfelületi arány	30%
Maximális beépítettség	37%

2 számú terület: (településközpont vegyes terület)

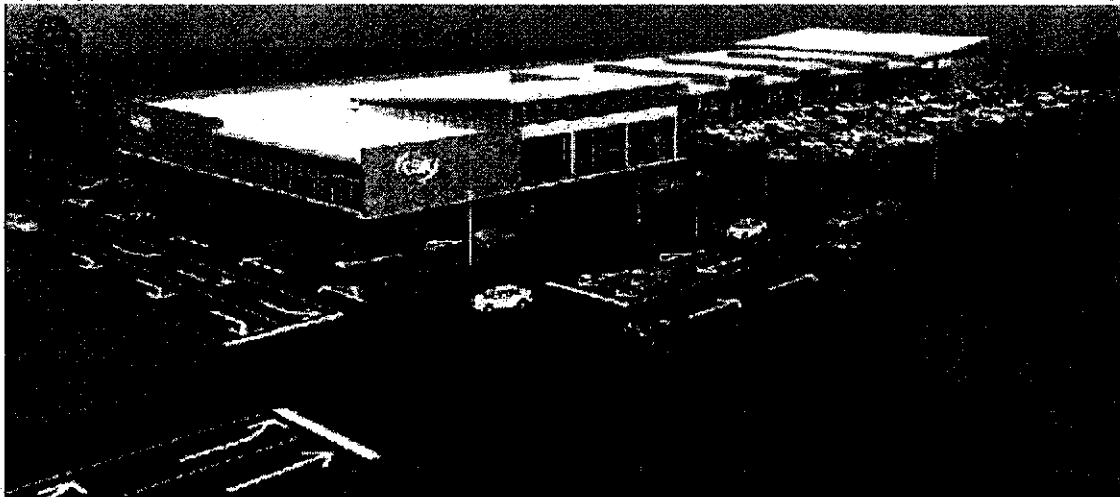
A fejlesztési terület a 3. számú főút és az Eperjes út találkozásánál a városközpont D-K i részén a 3144/19 hrsz-on található. A terület az Integrált városfejlesztési stratégiában (IVS) kijelölt 3. számú városrész fejlesztési terület, ezen belül a kidolgozásra váró 2. számú akcióterület része.

A tervezési feladat a jelenlegi kivett közlekedési (volt kórház parkoló) területen szolgáltató építmény kialakításának lehetősége településközponti vegyes területen.

A terület jelenleg kivett beépítetlen terület. A telek 0,7 ha -os része a településszerkezeti terv szerint közlekedési KÖu terület. A területfelhasználás és övezetváltás kereskedelmi szolgáltató funkciójú, mintegy 6000 m² területű épületegyüttes kialakítását teszi lehetővé. A tervelőzményben a telek ~0,9 ha-os területrésze már Vt területfelhasználási kategóriába került.

A terület átminősítésével a szabályozási terv és helyi építési szabályzat új Vt övezettel egészül ki tervezett 45%-os beépítést és 8 m-es építménymagasságot figyelembe véve. Az épületegyüttes CBA üzlet, kereskedelmi egységek, üzletsor és étterem épül majd 150 férőhelyes parkolóval.

1. ábra:



A tervezési területhez közvetlenül a kórház területe és kertvárosi lakó területek csatlakoznak. A tervmódosítást az önkormányzat támogatja.

A terület tervezett funkciógazdálkodása nem sért sem építészeti, sem ökológiai értékeket.

A terület átminősítése biológiai aktivitásérték pótlással nem számol a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint.

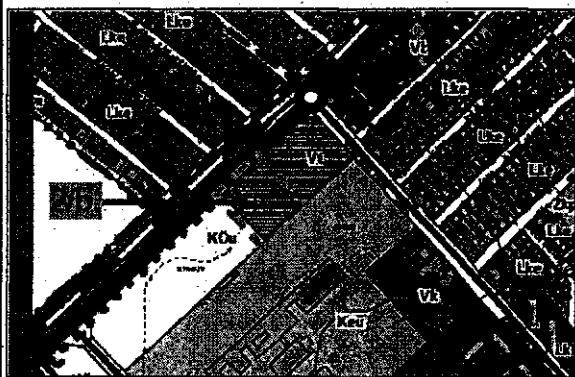
Az IVS és az Akcióterületi terv alábbiakban idézett megállapításai és céljai a tervezett területfejlesztéssel összhangban vannak.

„A városrész lakóinak számát és a lakásállományt tekintve is ez Kistarcsa legnagyobb városrésze. A városban élők egyharmada itt lakik, és a lakások egyharmada is ebben a városrészben koncentrálódik. A lakások felszereltsége is itt a legkedvezőbb Kistarcsán.

A városrész célja az 1. városi célhoz a lakókörnyezet és a közösségi területe fejlesztésével, illetve az alközpontfejlesztés eredményeképp a helyben elérhető szolgáltatási színvonal javításával és a funkciók bővítésével, egyaránt hozzájárul.

Fejlesztési cél: Az akcióterület fejlesztési célja az Eperjesi út térségében összpontosuló alapfokú (oktatási, nevelési), felsőfokú (egészségügy) funkciók és a szolgáltatások (sport, vendéglátás, kereskedelem) körének bővítése, megközelítésük javítása, környezetük fejlesztése eredményeképp a város második számú funkcionális és ellátó alközpontjának kialakítása. Cél emellett, de ezzel összefüggésben bizonyos közösségi funkciók, elsősorban városrészi zöldfelületek, találkozóhelyek, játszótér létesítése.

A tervezett TSZT településközponti vegyes (VI) területe



A tervezett vegyes funkciójú terület légi fotója



A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület feltárása a fejlesztési terület ellátását megfelelően biztosító Eperjes útról lehetséges.
- A terület megközelítése érdekében szintbeni lámpás csomópont kialakítását tervezik a fenti 1. ábrán látottak alapján. A közmű javaslatban a csomópont kialakításának módját külön tervlapon ábrázoljuk.

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete

	VI-9 tervezett új övezet paraméterei
Beépítési mód	Szabadon álló
Telekméret minimum	10000 m ²
Maximális építménymagasság	8 m
Zöldfelületi arány	30%
Maximális beépítettség	45%

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A szabályozási terv készítés során ezen feltételeknek megfelelően javaslatunk a következő:

- A terület megközelítése és teljes közműellátása az Eperjes útról oldható meg.
- Javasolt hosszabb távon kielégítő szabályozási szélességű útnyomvonal, amelynek közműhálózatát színvonalas és a szabvány előírásait betartva javasolt kiépíteni. (csapadékvíz-elvezetés, földkábeles ellátás, egyéb szabvány szerinti közmű kiépítés).
- A tervezési terület /a vállalkozások számára kereskedelmi építmény/ telkének építési helyét a tervezett funkcióra alkalmas szabadon álló beépítési mód, építési övezet biztosítaná.
- A területen legalább 5 m-es építési telken belüli zöldfelületi védelmet kell biztosítani a szomszédos területek irányába.
- A területen tervezett középületeket javasolt max. 8 m-es- építménymagassággal a 3. számú főúttal párhuzamos gerincvonalakkal javasolt kialakítani.
- A telken belüli zöldfelületek fedettségét a lehető legnagyobb arányban javasoljuk megvalósítani. A parkolási lehetőség a tervezett új szolgáltató funkciójú épület(ek) esetében telken belül megvalósítandó.

6. Települési értékvédelem

6.1. Művi értékvédelem

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmányt külön dokumentációban a 2011 év júniusában jóváhagyott tervanyaghoz a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletben foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően készítettük el, melyet a CD dokumentáción ismételtelen mellékelünk.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) műemlék-nyilvántartása szerint Kistarcsa területén műemléki védelem alatt álló művi érték nem található.

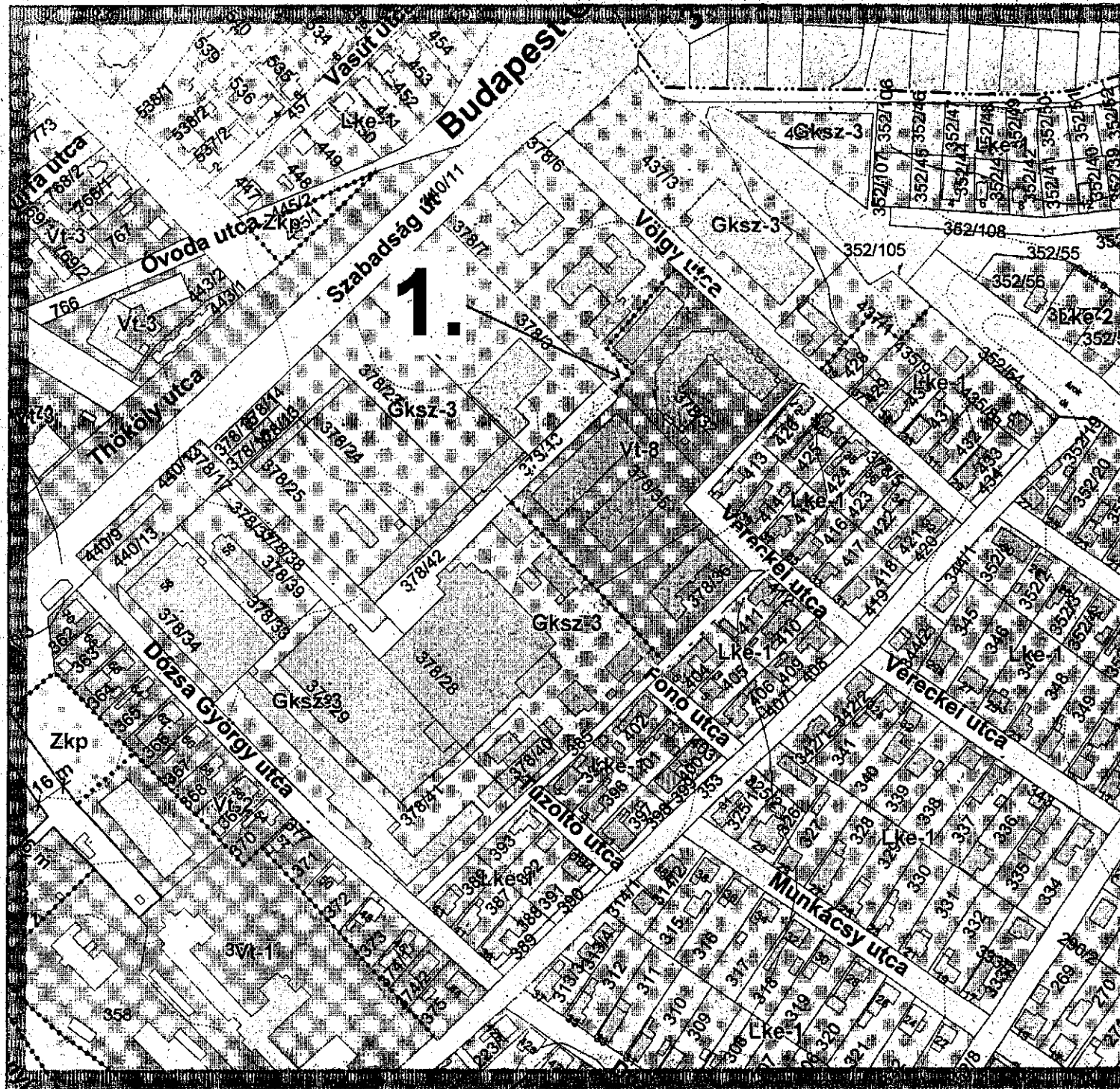
A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány és a műemléki, régészeti szakági munkarész értelmében a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek.

A település jelenleg nem rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel. Az újonnan készült Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány felülvizsgálta és számba vette a védelemre érdemes építészeti és kulturális szempontból védendő értékeket, amit a Településszerkezeti és Szabályozási tervlapon is bemutat. Ennek segítségével sor kerülhet majd a helyi értékvédelmi rendelet megalkotására.

Jelen tervmódosítás 2 db módosítással érintett területén megállapítható, hogy sem régészeti lelőhely, sem művi érték nem található, vagyis örökségvédelmi szempontból nem érintett.

6.2. Táj- és természeti értékvédelem

A tervezési területeken természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat) nem található. A tervezési területek közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

[illegible]

KIVONAT

a 2012. április 2-án (hétfő) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 5. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 2. **Kistarcsa településrendezési terve és helyi építési szabályzata részleges módosításának véleményezése**
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
25/2012. (IV. 2.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága azt javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kistarcsa város

- 1.) Vereckei és Völgy utca környezetében a 378/32, 378/35 és a 378/36 hrsz terület,
 - 2.) az Eperjes út menti 3144/19 hrsz terület, valamint
 - 3.) a 0265 hrsz területre vonatkozó
- településszerkezeti és szabályozási tervének, illetve helyi építési szabályzata részleges módosításával kapcsolatban észrevételt ne tegyen.

Határidő: 2012. április 18.

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

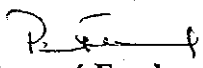
(Szavazás: 5 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Kaszás Gábor
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető

Budapest, 2012. április 4.