

Fővárosi Polgármesteri Hivatal
Aláíró: Váradi Tibor (2022.04.04. 10:12:05)

1. sz. melléklet

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal
Erkezett:



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00122-4/2022.

Tárgy: Kistarcsa településrendezési eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán

tárgyalásos eljárás keretében – 2 db területet érintő

Telefon: (06 1) 485 6990

beruházások

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Címzett!

Kistarcsa Város Polgármestere a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 42.§ (2) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében kezdeményezte Kistarcsa településrendezési eszközeinek módosítását.

A tervezett módosítás Kistarcsa területén

kiemelt fejlesztési területen történő beruházás érdekében történik.

A R. 42.§ (4) bekezdés a) és b) pontja alapján ezúton meghívom az egyeztető tárgyalásra.

A tárgyalás helyszíne: Pest Megyei Kormányhivatal épülete
1052 Budapest, Városház u. 7. 201. számú terem

Időpontja: 2022. április 20. (szerda) 10:30 óra

A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében az érintetteket elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével hívom meg. A településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelem tartalmaz/nem tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2a) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést.

Tájékoztatatom, hogy a dokumentáció az alábbi helyen érhető el:

https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee7f282ed8017ff36aeb080256/121669/-2131151391652702082/00122-2022_Kistarcsa_dokumentacio.zip

Kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselője részvételét biztosítsa.

Amennyiben írásban kívánják megadni véleményüket, kérem azt az allamifoepitesz@pest.gov.hu e-mail címre vagy a PMKHEPITES rövid nevű 216397999 KRID azonosítójú hivatali kapura szíveskedjenek küldeni.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész



KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERE

Ügyintéző: Rózsa-Ajler Angelika
Telefon: 28/470-711/114 mellék

Ügyiratszám: 1032-14/2022
Tárgy: településrendezési eszközök eseti módosítása négy részterületre vonatkozóan - tárgyalásos eljárással

Email: angelika.ajler@kistarcsa.hu

Pest Megyei Kormányhivatal
Váradi Tibor
állami főépítész

Budapest
Városház u. 7.
1052

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítását *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.) 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás keretében kívánjuk módosítani.

A módosítás alá vont területek:

1.sz. módosítás

A város központi részén lévő 1236 hrsz-ú ingatlan övezeti változása Lke-1 kisvárosias lakóterületből Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe.

2.sz. módosítás

A város délkeleti határában lévő Raktártelepen a 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása a Gksz-1 építési övezeten belül, az övezeti besorolás változatlanul tartása mellett.

Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 234/2021. (XII.15.) és 16/2022. (I.26.) határozataiban döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről, a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek.

A munkaanyag társadalmi egyeztetése megtörtént, a partnerségi egyeztetést átruházott hatáskörben lezártam.

Kérem a Tisztelt Állami Főépítész Urat, hogy a Tr. 42. § alapján kezdeményezze az egyeztető tárgyalás összehívását a hely és az időpont megjelölésével.

Kistarcsa, 2022. március 28.

Juhász István
polgármester

2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.
Telefon: +36 28 507-133;

A kérelemhez mellékként csatolásra kerül:

1. Kt. határozatok
2. Nyilatkozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról
3. Teljes tervanyag (alátámasztó és jóváhagyandó munkarész)
4. Főépítési feljegyzés
5. Beérkezett vélemények a környezeti vizsgálat szükségességéről

KIVONAT

Készült: Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. december 15-én (szerdán) 16.00 órakor kezdődött üléséről.

13. A Lavet Gyógyszeripari Kft. által a Kistarcsa 1236 hrsz-ú ingatlanra, valamint a MEGATHERM Kereskedelmi Kft. által a Kistarcsa 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan kezdeményezett településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítása

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

234/2021. (XII. 15.) sz. határozat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hatályos településrendezési eszközökben eseti módosítás végrehajtását kezdeményezi a Kistarcsa 1236 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, Lke-1 építési övezetből meglévő Gksz-5 építési övezetbe sorolásával, a Kistarcsa 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a beépíthetőség 60%-ra, a szintterületi mutató 2,0-re való növelése és a zöldfelületi mutató 20%-ra való csökkentése mellett új, Gksz-1* alövezet kialakításával. A módosítás államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint kívánja lefolytatni.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Kistarcsa Város településrendezési eszközök részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: a Településrendezési szerződés aláírását követően, azonnal

Felelős: Juhász István, polgármester

K. m. f.

Juhász István s.k
polgármester

dr. Gotthard Gábor s.k
jegyző

A kivonat hiteles:

Lába Enikő
Lába Enikő
2021. december 16.



K I V O N A T

Készült: Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. január 26-án (szerdán) 16.00 órakor kezdődött üléséről.

10. Kistarcsa 1236 hrsz-ú (Lavet Kft.), illetve a Kistarcsa 6189 és 0240/6 hrsz-ú (Megatherm Kft.) ingatlanok területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott döntés módosítása és a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet megalkotása

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

16/2022. (I. 26.) sz. határozat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 234/2021. (XII. 15.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A határozat első bekezdésében „A módosítás államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint kívánja lefolytatni.” szöveg helyébe „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. §-a szerinti tárgyalásos eljárás szerint kívánja lefolytatni.” szöveg lép.

Kistarcsa Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a Kistarcsa 1236 hrsz-ú, a Kistarcsa 6189 hrsz-ú és a Kistarcsa 0240/6 hrsz-ú ingatlanok területét, annak fejlesztetősége érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 234/2021. (XII. 15.) számú határozatát egyebekben hatályában fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Juhász István, polgármester

K. m. f.

Juhász István, s.k
polgármester

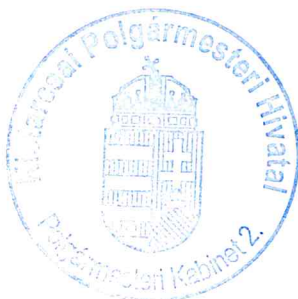
dr. Gotthard Gábor s.k
jegyző

A kivonat hiteles:

Lába Enikő

Lába Enikő

2022. január 27.





KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

PARTNERSÉG EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 234/2021. (XII.15.) és 16/2022. (I.26.) határozataiban döntött Kistarcsa Város hatályos településrendezési eszközei módosításáról két részterületre vonatkozóan. A módosítások célja: a város központi részén lévő 1236 hrsz-ú ingatlan övezeti változása Lke-1 kisvárosias lakóterületből Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe, illetve a város délkeleti határában lévő Raktártelepen a 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása a Gksz-1 építési övezeten belül, az övezeti besorolás változatlanul tartása mellett.

A módosítás államigazgatási egyeztetését megelőzően a partnerségi egyeztetés a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 29/A. §-a és Kistarcsa Város Önkormányzata a *településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 4/2022. (I. 27.) számú rendeletének (a továbbiakban: partnerségi rendelet) megfelelően megtörtént. A polgármester a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztatta a partnereket.

A *vészhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi intézkedésekről* szóló 2020. évi LVIII. tv. 165.§ (2) c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat az egyeztetést elektronikus úton lefolytatta.

A lakossági tájékoztató fórum 2022. március 9. 15 órára került meghirdetésre, a járványügyi helyzetre való tekintettel előzetes regisztrációhoz kötött. A rendelet-tervezettel kapcsolatos vélemények beérkezési határideje 2022. március 11. 12 óra volt. A lakossági fórumra jelentkezés nem történt, a partnerektől a rendelkezésre álló határidőn belül észrevétel nem érkezett.

A partnerségi rendelet 4. § (3) bekezdésében foglaltak szerint amennyiben a településfejlesztési és településrendezési dokumentum módosítása tárgyalásos eljárás keretében történik és a partnerek részéről határidőben vélemény nem érkezik, a partnerségi egyeztetés lezárásáról átruházott hatáskörben a polgármester jogosult döntést hozni.

Mindezek figyelembevételével Kistarcsa Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést lezárom.

A Tr. 42. § (2) bekezdése értelmében a partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítésznél.

Kistarcsa, 2022. március 24.



2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.
Telefon: +36 28 07132



KISTARCSA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

A 1236 hrsz-ú, és a 6189 és 0240/6 hrsz-ú területére vonatkozóan

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ-VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ (tárgyalásos eljárás)



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.

Tel: 267 05 08, 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu

www.pestterv.hu

2022. március hó

**Kistarcsa Város településrendezési eszközeinek
tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása
1236 hrsz-ú, és a 6189 és 0240/6hrsz-ú területére vonatkozóan**

Kistarcsa Város Önkormányzat megrendelésre

Tervező: Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft



(1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.; Telefon: 267-0508, 267-7078

Honlap: <http://www.pestterv.hu>; E-mail: pestterv@pestterv.hu)

Makkai Krisztina e.v.

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/01-4921	
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	

Bp. – Kistarcsa 2022. március hó

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	4
A MEGBÍZÁS	5
TERVEZÉSI FELADAT	5
INDOKLÁS	7
1. A TERÜLET ADOTTSÁGAI-MÓDOSÍTÁSI PROGRAM BEMUTATÁSA.....	8
2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	15
2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	15
GAZDASÁGI TERÜLET	15
2.3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	15
2.3.1. A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása.....	15
2.3.2. A településképi arculati kézikönyv (TAK) és a településképi rendelet (TKR) viszonya a tervezett módosításokkal	23
2.3.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	23
3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	24
4. SZAKÁGI JAVASLATOK	31
6.1. TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLATOK	31
6.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	31
6.1.2. Természetvédelmi javaslatok	31
6.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	31
6.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	31
6.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	31
6.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai.....	31
6.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	31
6.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	31
6.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	31
4.3.1. általános javaslatok.....	31
6.4. KÖZMŰVESÍTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	32
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	32
1. MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS.....	33
2. MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról	34
3. MELLÉKLET: polgármesteri döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról	36

BEVEZETÉS

Kistarcsa Város Településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 234/2021.XII.15.) és 16/2022.(I.26.) módosító határozataival döntött Kistarcsa Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában. (2. számú melléklet) Kistarcsa 1236 hrsz-ú, és a 6189 és 0240/6hrsz-ú területére vonatkozóan, melynek keretében új övezet alkalmazásával és meglévő gazdasági terület kiterjesztésével kialakítható, gazdasági, területfejlesztés történik.

Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§ (1) bek. c) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok és tartalmi követelményeknek megfelelően módosítja. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§. szerint történik tárgyalásos eljárás keretében és az alátámasztó javaslat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet tartalmi követelmények, valamint az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével, főépítési feljegyzés alapján készülnek.

A Képviselő-testület a 1236 hrsz-ú, és a 6189 és 0240/6hrsz-ú területeit kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Döntését a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (6) bek. c) pontja alapján hozta meg.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29./A §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 13/2017. (III. 30.) rendeletben rendelkezik.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kértünk meg, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi az tárgyalásos eljárás lefolytatását és megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2015 évi felülvizsgálat során a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján megkért adatszolgáltatások rendelkezésre állnak.

A MEGBÍZÁS

Kistarcsa Város Önkormányzata 2022 januárjában bízta meg a Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó (továbbiakban: PESTTERV) Kft-t és Makkai Krisztina egyéni vállalkozót a településrendezési eszközeinek részleges módosításával a 1236 hrsz-ú, és a 6189 és 0240/6hrsz-ú területére vonatkozóan.

KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

- Településszerkezeti terv (településszerkezeti tervlap és leírás)
- Helyi Építési Szabályzat új gazdasági övezet létesítésére vonatkozóan.
- Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terv SZT/A jelű tervlapjára vonatkozóan

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 152/2015.(IX.02.) Kt. határozattal elfogadott Kistarcsa Város településszerkezeti terve
- 31/2015. (IX.03) Önk. rendelet Kistarcsa Város helyi építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva
- 151/2015 (IX.02) határozat Kistarcsa Város településfejlesztési koncepciójáról

Rajzi mellékletek:

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

TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás a fent felsorolt, elsősorban a Fejlesztők és az Önkormányzat által kezdeményezett és Önkormányzat által meghatározott tématerületre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területre készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

A tervterület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyeztetés időszakában az egyes részterületi változást a TSZT és SZT módosítás a 1:4.000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett részterületre vonatkozóan. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti. A fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

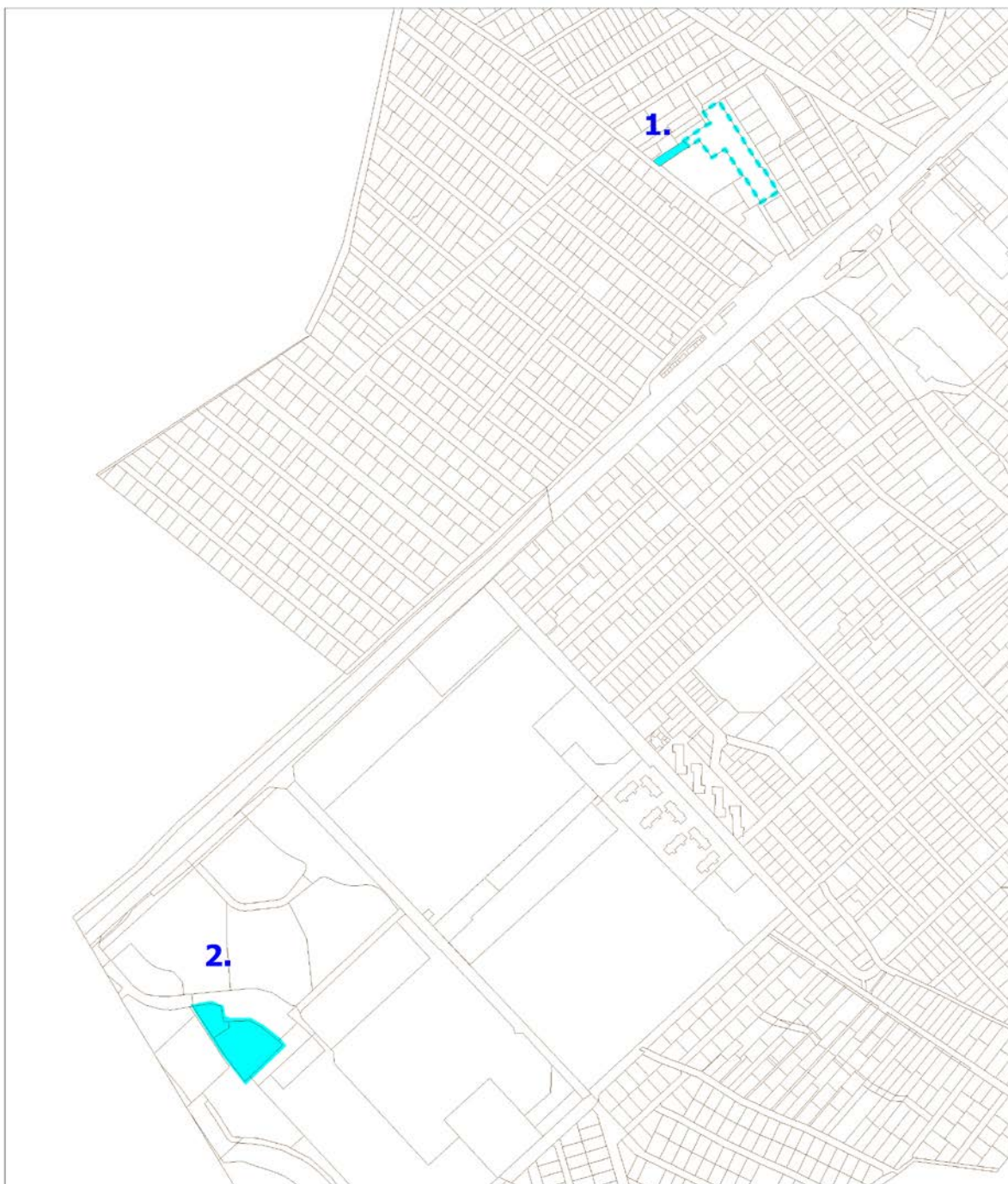
A módosítás az alábbi feladatokra és munkarészekre **nem** terjed ki:

- Magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése a HÉSZ-be és egységes szerkezetű HÉSZ készítése

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(tárgyalásos eljárás keretében a módosuló terület bemutatásával/TSZT+SZT/)

1. ábra



A Településrendezési Eszközök módosításának fő céljai:

1. számú módosítási terület vonatkozásában:

A 1236 hrsz-ú fejlesztési terület Kistarcsa belterületén a városközpontban, jelenlegi kertvárosias lakó övezeti besorolású területen található.

A fejlesztési cél és feladat a szomszédos 1235 hrsz-ú Gksz-5 gazdasági területfelhasználásba és övezetbe tartozó Lavet Gyógyszeripari Kft. telephely bővítésének kezdeményezése.

A tervezési feladat továbbá bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a rendezési terv módosítása során a területen tervezett fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

2. számú módosítási terület vonatkozásában:

A 6189 és 0240/6 hrsz-ú fejlesztési terület Kistarcsa közigazgatási területének K-i határában az Mo autópálya közelében, jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolású területen található.

A fejlesztési cél és feladat a területre vonatkozó új gazdasági építési övezet alkalmazása, melyben a hatályos területre vonatkozó Gksz-1 övezet építési paraméterei alkalmazása tervezett a beépítési százalék 20%-os emelésével.

INDOKLÁS

1. számú módosítási terület vonatkozásában:

A Lavet Kft. jelenlegi 1235 hrsz-ú telephelyén a további szükséges személyi autó elhelyezéseket és a szállításhoz szükséges raklapokat nem tudja elhelyezni, ezért döntött a 1235 hrsz-ú területének növelése mellett.

A 1236 hrsz-ú fejlesztési területen személyi gépjárművek számára kialakított parkolóhelyek és raklaptárolásra alkalmas építmény kialakítása a Lavet Kft. telephelybővítési területeként tervezett.

A tervezett területi hasznosítás és övezetváltás az Gksz-5 építési övezet alapterületét növeli, ezzel növelve az építési övezet össz beépítési lehetőséget és biztosítja a tervezett 24 db parkolóhely kialakítását is. *Összességében a tervezett hasznosítás a területen megvalósítható.*

2. számú módosítási terület vonatkozásában:

A Megatherm Kft. jelenlegi telephelyén a további szükséges raktárépületek elhelyezéseket nem tudja elhelyezni, ezért kérelmezi a helyi építési szabályzat területére vonatkozó építési paramétereinek módosítását. A kért beépítési százalék emelése, mellett javasolt a zöldfelületi arány csökkentésének és a burkolt felületek előírásainak módosítása, mivel beépítési százalék intenzív emelésével a hatályos zöldfelületi és burkolt felületi előírások megvalósítása ellehetetlenül.

A Zöldfelületi arány csökkentése az OTÉK szerinti minimum (20%) szerint kerül megállapításra, a burkolt felület aránya pedig a beépítési százalék (60%) és a zöldfelületi arány (20%) felett maximum 20% lehet.). A szintterületi mutató emelése a szintén a beépítési intenzitás miatt indokolt.

Összességében a tervezett hasznosítás a területen megvalósítható.

1. A TERÜLET ADOTTSÁGAI-MÓDOSÍTÁSI PROGRAM BEMUTATÁSA

1. számú módosítási terület:

A fejlesztési terület KISTARCSA belterületén a Deák Ferenc utcában található jelenleg családiházzal beépített ingatlan, mely közterületi kapcsolatát a Deák Ferenc utca biztosítja és melyet településközpont vegyes területfelhasználásba és kertvárosias lakó övezetbe sorolt a város hatályos településrendezési terve.

A módosítandó övezeti besorolású (1236 hrsz.-ú) jelenlegi lakóterület összesen mintegy 816 m².

A területet szomszédságában a volt internáló tábor jelenleg kihasználatlan épületei, valamint sorházas és családiházas lakóépületek helyezkednek el. A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás a Batthyány és a Deák Ferenc utcában is rendelkezésre áll.

A terület szomszédos kialakult telephely 1235 hrsz ú területe szintén gazdasági területbe sorolt, mely terület az övezet beépítési lehetőségeit kihasználta. A telephely bővítési területeként parkolóhelyek és tároló épület kialakítása tervezett a 1235 hrsz-ú telekkel történő telekegyesítés mellett.

A hatályos Hész szabályait figyelembe véve a fejlesztési terület Lke-1 övezet előírásai szerint építhető be. Az építési övezet területén az építési paraméterek és az övezetben elhelyezhető funkciók nem teszik lehetővé a telephely bővítését és ezért cél a Lavet Kft. telephelyével azonos építési övezetbe sorolása.

A Lavet Kft. gazdasági terület bővítési területeként csatlakozó fejlesztési terület tervezett telekegyesítést követően a Deák Ferenc utcáról is megközelíthetővé válik a személyi forgalom számára. Mivel a terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, ezért zöldfelületi kompenzáció nem szükséges.

Területi érintettség vonatkozásában a tervezée a 1236 hrsz-ú területre terjed ki. *tulajdoni lap alapján a telek adatai*):

HRSZ.	Terület	Hatályos SZT besorolás (övezeti besorolása)	Tevékenység földhivatali nyilvántartás	Tulajdoni hányad
1236	816 m ²	kertvárosias lakó terület (Lke-5)	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1/1 Lavet. Kft.

A tervezett területi hasznosítás és övezetváltás az Gksz-5 építési övezet alapterületét növeli, ezzel növelve az össz. beépítési lehetőséget és biztosítja a parkolóhelyek kialakítását is. Mivel a 1236 hrsz-ú telek mindössze 14 méter széles, ezért jelentős volumenű gazdasági épület építésére nem alkalmas. Összességében a tervezett hasznosítás a területen megvalósítható.

Közlekedési adottságok:

A terület úthálózati kapcsolatok szempontjából a lakó területfelhasználást figyelembe véve a városközpontban a beépített belterület részeként, a Deák Ferenc utca mentén helyezkedik el.

A 3. számú főút (Kerepesi út) a területnek közterületi kapcsolatot biztosító Deák Ferenc úton át érhető el. A burkolt, kiépített Deák Ferenc utca a fejlesztési terület felé a megközelítést megfelelően biztosítja. A Móra Ferenc utca gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

A Lavet Kft. 1235 hrsz-ú **terület megközelítése** a max. 7,5 tonnás- 9 méter hosszú gépjárművel történik. A teherforgalom számára a Kistarcsa határút-Csömöri út- Rákóczi körút- Batthyány utca vonalon van kijelölve. A behajtás a C épület ÉNY-i részén lehetséges. Napi átlag 7,5 tonnás teherforgalom 4 db befelé és 2-3 db kifelé.

A kisebb 3,5 tonnás járművek és személyi gépkocsiforgalom bármely elérhető útvonalon a Batthyány utcán keresztül a B épülethez közlekednek, ahol a készáru kiszállítása folyik. Napi átlag 2-3 db kiszállítás történik 3,5 tonnás kisteher járművel.

2020. évi átlagos állományi létszám: 159 fő

Jelenlegi parkolóhelyek száma összesen: 47 db

A épület előtt: 12 hely

B épület előtt: 6 hely

C épület előtt: 10 hely

D épület előtt: 19 hely

A megközelítő utak közül a Határ út – Csömöri út – Rákóczi körút vonala megfelelő pályaszélességű és teherbírású.

Az 5,0 m pályaszélesség két nehéz teherjármű egyidejű, ellenirányú forgalmára nem alkalmas a járművek 2,5 m szélességét figyelembe véve. A Batthyány utca – Rákóczi körút csomópontjának kialakítása csak két ellentétes irányban, közlekedő nehéz tehergépkocsi egyidejű kanyarodását nem teszi lehetővé.

A Batthyány utca telephellyel párhuzamos (1286 hrsz.) szakaszának 4,0 m pályaszélessége kétirányú forgalomra csak személygépjárműveknek alkalmas. Kialakítása a kijelölt forgalomcsillapításnak (30 km/h) megfelelő.

A jelen 1236 hrsz-ú területen további személyi gépjárművek számára parkolóhelyek kialakítása tervezett, melynek megközelítése a Deák Ferenc utcáról biztosítható.

Tervezett parkolóhelyek száma: 24 db

Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye a Deák Ferenc utca forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.

Közművesítési adottságok:

A funkcióváltásra javasolt terület közműellátására a Deák F. utcában haladó ivóvízhálózat, szennyvízhálózat, földgázhálózat és kiefeszültségű villamosenergia-hálózat áll rendelkezésre. Egyoldali nyílt árkos csapadékvizek elvezetése is rendezett.

A vizsgált terület funkcióváltása után a terület megengedhető beépítésének teljes megvalósítását követően, továbbra is teljes közműellátás szükséges, illetve kerül betervezésre a fejlesztési területen. A beépítés-fejlesztés során a Gyógyszergyártó Üzem lekötött közmű kontingensei fölötti igény nem lép fel, kontingens feletti többlet közműigény nem jelentkezik.

Az egyes övezetekre, építési övezetekre vonatkozó közművesítettség mértékét a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

A közműkapacitás számítás a tervezett fejlesztés nem igényel.

A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos Hész feltételrendszerébe illeszkedik.

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tanulmányterv készítésével érintett területen a 1236 hrsz-ú helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, 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.

A 2010 évben készült Kulturális Örökségvédelmi hatástanulmány (KÖH) a terület szomszédságában lévő volt internáló tábor néhány épületét helyi egyedi védelemre terjesztette elő. Ezt a védelmet a város önkormányzata mostanáig nem kezdeményezte. (az. 11.2. pont röviden ismerteti a KÖH javaslatát)

A helyi egyedi védelem kijelölése a Lavet Kft. fejlesztési szándékát nem befolyásolja, és nem akadályozza.

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) táj- és természetvédelmi övezetei által nem érintett.

A településképi előírások egyébként nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését. Az ökológiai és egyéb védelmi szempontok nem releváns tényezők a területen, csakúgy, mint a termőhelyi adottságok.

2. számú módosítási terület:

A fejlesztési terület KISTARCSA Mo autópálya közelében a Raktár Körút mentén található jelenleg raktár és üzemi épülettel beépített ingatlan, mely közterületi kapcsolatát a Raktár körút biztosítja és melyet Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és övezetbe sorolt a város hatályos településrendezési terve.

MEGATHERM Kereskedelmi Kft. Kistarcsai telephelyén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú raktár épületeinek bővítését tervezi.

A módosítandó övezeti besorolású (6189 és 0240/6 hrsz.-ú) jelenlegi gazdasági terület összesen mintegy 8542 m².

A területet szomszédságában szintén gazdasági funkciójú telephelyek és üzemi épületek helyezkednek el. A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás a Raktár körúton rendelkezésre áll a szennyvízelvezetést kivéve.

A hatályos Hész szabályait figyelembe véve a fejlesztési terület Gksz-1 építési övezet előírásai szerint építhető be. Az építési övezet területén az építési paraméterek nem teszik lehetővé a telephelyen belüli további bővítést és ezért cél a MEGATHERM Kereskedelmi Kft. telephely övezeti előírásainak módosítása keretében a beépítési százalék 40%-ról 60%-ra történő emelése.

A tulajdonos HÉSZ és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 6189 és 0240/6 hrsz.-ú területen módosított övezeti előírásokkal a javasolt új Gksz-6 jelű kereskedelmi-szolgáltató övezet kialakítása megtörténjen.

A MEGATHERM Kereskedelmi Kft. gazdasági terület övezeti módosítása nem generál új közterületi kapcsolatot, vagy új közműbekötéseket. Mivel a terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, ezért zöldfelületi kompenzáció sem szükséges.

Területi érintettség vonatkozásában a tervezés a 6189 és 0240/6 hrsz.-ú területre terjed ki. *(a tulajdoni lap alapján a telek adatai):*

HRSZ.	Terület	Hatályos SZT besorolás (övezeti besorolása)	Tevékenység földhivatali nyilvántartás	Tulajdoni hányad
6189	1939 m ²	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet	kivett telephely	1/1 Megatherm Kereskedelmi Kft.
0240/6	6603 m ²	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet	kivett telephely	1/1 Megatherm Kereskedelmi Kft.

A tervezett területi hasznosítás és övezetváltás az új Gksz-6 építési övezet beépítési százalékának emelésével a kívánt raktárépület bővítés megvalósíthatóvá válik.

Kivonat az ortofotóra nyitott javasolt szabályozási tervből



Közlekedési adottságok:

A közúti közlekedésben a legjelentősebb útvonal az Mo, amely közvetlen kapcsolatot biztosít az országos fő- és gyorsforgalmi hálózat budapesti agglomerációt érintő összes elemével. Mivel az autópályának közvetlenül Kistarcsa mellett csomópontja is van, ezért e kapcsolat jelentősen növeli a város közlekedési potenciáját.

Jelentős hálózati szerepű a 3. sz. főút, amely a település (és így a belterület) súlyvonalában halad. A Fővárossal és a főút által érintett szomszédos településekkel biztosít kapcsolatot.

A terület úthálózati kapcsolatok szempontjából a lakó területfelhasználást figyelembe véve a város szélén az Mo autópálya közelében a beépített gazdasági terület részeként, a Raktár körúthoz csatlakozó (osztályba sorolása: B.V.c.B.) Külső Raktár körút mentén helyezkedik el.

A fejlesztési terület közterületi kapcsolatát a Külső Raktár körút részeként a közforgalom elől el nem zárt magánút (6119/3 hrsz) biztosítja a 3. számú főút irányába, illetve a Raktár körút jelenleg a 6188 hrsz-ú telken megépült útterületen keresztül érhető el.

A burkolt, kiépített 6119/3 hrsz útszakasz a fejlesztési terület felé a megközelítést lehetővé téve a szomszédos 6188 hrsz-ú telekből javasolt néhány kb.120 m² megvásárlására, amely biztosítaná a 6119/3 hrsz-ú közforgalom elől el nem zárt magánúthoz való csatlakozást. A 6119/3 hrsz útszakaszhoz történő csatlakozás külön szabályozási tervi beavatkozást nem igényel. A

tulajdonosokkal történő megegyezés, adásvétel és földhivatali eljárás keretében látunk megoldást a kérdésben.

A fejlesztési terület mellett kiszabályozott 12 méteres tervezett közterületnek csak akkor látjuk létjogosultságát, ha a 6119/3 hrsz ú közforgalom elől el nem zárt magánút is közúti közterületté válna. Jelen eljárás keretében nem módosítható a szomszédos terület szabályozása.

Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye a Raktár Körút utca forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki, ezért közlekedési szempontból a termódosítási kérelem támogatható.

Közművesítési adottságok:

A terület területi közterületi kapcsolatát biztosító Raktár körút és 3 számú főút területén az összközmű rendelkezésre áll. A Külső Raktár körúton a vízelvezetés, gázellátás és villamosenergia ellátás biztosított az E-Közmű adatai alapján. A szennyvízhálózat ezen a területen nem épült ki. Közműpótlóként zárt szennyvíztározó üzemel, melyből a szennyvizet időszakosan elszállítják. A közelben haladó közművek a fejlesztési területre is kiterjeszthetők, illetve rendelkezésre állnak. Egyoldali nyílt árkos csapadékvizek elvezetése is rendezett a Külső Raktár körúton is.

A vizsgált terület beépítési paraméterének a terület megengedhető beépítésének teljes megvalósítását követően, továbbra is teljes közműellátás ír elő a helyi építési szabályzat.

A közműkapacitás számítást a tervezett fejlesztés nem igényel.



kivonat az E-közmű adatbázisából

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tanulmányterv készítésével érintett területen a 6189 és 0240/6 hrsz-ú helyi védelemre javasolt épület 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) táj- és természetvédelmi övezetei által nem érintett.

A településképi előírások egyébként nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését. Az ökológiai és egyéb védelmi szempontok nem releváns tényezők a területen, csakúgy, mint a termőhelyi adottságok.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

GAZDASÁGI TERÜLET

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a Településszerkezeti tervben túlnyomórészt kereskedelmi-szolgáltató, illetve ipari gazdasági területként kerültek besorolásra.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybe vett gazdasági területek rehabilitációjával és új fejlesztési területek kijelölése is cél. A gazdasági területek kijelölésénél a települési adottságok és az önkormányzati fejlesztési elképzelések is meghatározó tényezők a gazdasági területek kijelölésénél.

A tervmódosítás keretében új gazdasági területet jelöl ki a terv egy meglévő gazdasági terület bővítési területeként, illetve szintén meglévő gazdasági terület építési paramétereinek módosítása tervezett, melynek részleteit a 2.3. fejezet tartalmazza.

2.3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.3.1. A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása

1. számú módosítási terület:

A hatályos szabályozási terv gazdasági területeire vonatkozó előírások

Hatályos Övezeti előírások (Gksz-5)

„51. §

(1) A Gksz-5 jelű építési övezet előírásai:

- a.) Beépítési mód Szabadon álló
- b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m²) 2000
- c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 45
- d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 55
- e.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10
- g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
- h.) Szintterületi mutató 1,8
- i.) A Közműellátás mértéke: teljes”

A gazdasági (Gip, Gksz) övezeteinek általános előírásai

„26. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

46. §

(1) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz), illetve egyéb ipari (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

- a.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b.) állatkifutó, állatól,

c.) trágyatároló, komposztáló, valamint

d.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a.) elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.

(4) A Gip-1 építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a.) gazdasági célú ipari építmények, amelyek jelentős mértékű zavaró hatást nem fejtenek ki,

(5) Gip-1 építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

a.) az állattartás céljára szolgáló építmény,

b.) trágyatároló, komposztáló.

(6) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

a.) közmű becsatlakozási műtárgy,

b.) közműpótló műtárgy;

c.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),

d.) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

e.) kerti építmény,

f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(7) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg.

(8) gazdasági övezet terület építési övezeteiben az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(9) A Gksz övezet környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál

(10) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

a.) raktározás

b.) kereskedelmi szolgáltató

c.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú

d.) igazgatási, egyéb iroda,

e.) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),

f.) sport, egyéb közösségi szórakoztató épület (lakóterülettől min. 200 m távolságra),

g.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),

h.) közműépítmény

(11) Az övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

a.) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

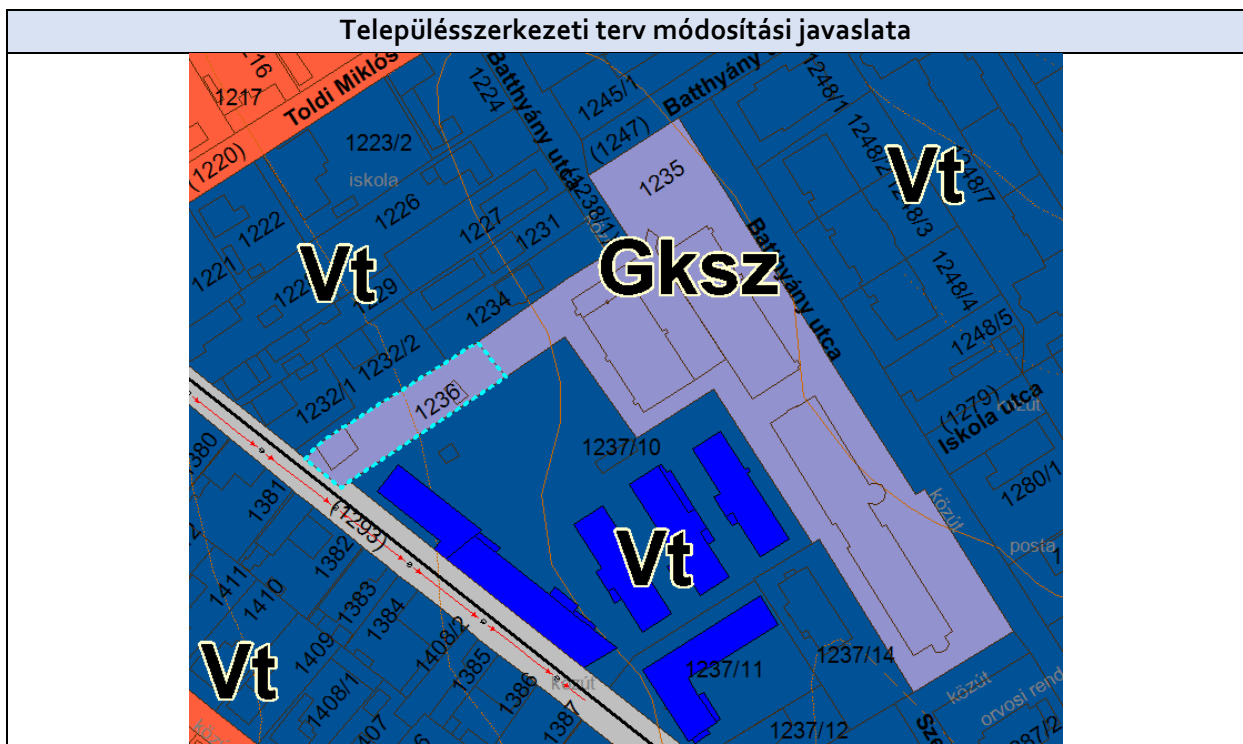
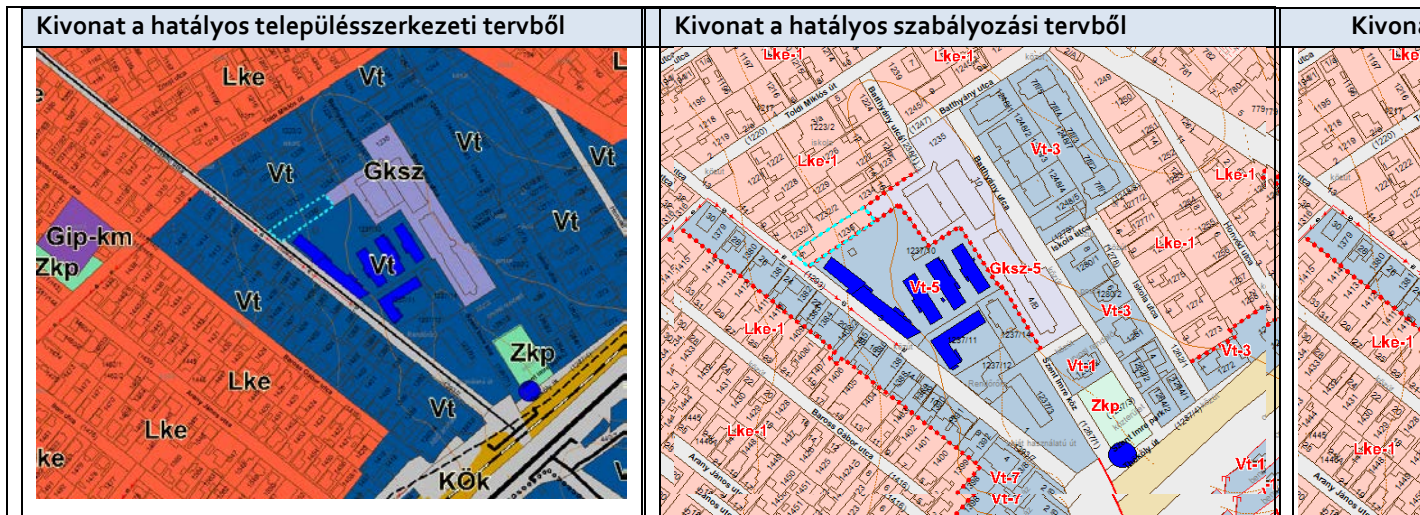
b.) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló: 20,0 m.”

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti felülvizsgálatot igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása és szabályai a gazdasági funkciók elhelyezését nem biztosítják.

A TSZT módosítás után a vizsgált területre vonatkozó változások:

A fejlesztési terület KISTARCSA belterületén a Deák Ferenc utcában található jelenleg családiházzal beépített ingatlan, mely közterületi kapcsolatát a Deák Ferenc utca biztosítja és melyet településközpont vegyes területfelhasználásba és kertvárosias lakó övezetbe sorolt a város hatályos településrendezési terve.

A településszerkezeti és szabályozási tervi változás keretében a terület a szomszédos 1235 hrsz-ú telephelyel azonos Gksz-5 gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül.



A HÉSZ és SZT módosítás után a vizsgált területre vonatkozó tervezett övezeti előírása:

A településszerkezeti módosításokkal összhangban a Szabályozási terv érintett részei is módosulnak. A terület övezeti besorolása a szomszédos ingatlanhoz hasonlóan Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe akerül.

Javaslat:

A tervezett változtatás a gazdasági övezetekre vonatkozó általános és részletes szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata az alábbiakban látható, melyet a hatályos HÉSZ tartalmaz.

„51. §

(1) A Gksz-5 jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód Szabadon álló

b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m²) 2000

c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 45

d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 55

e.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10

g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20

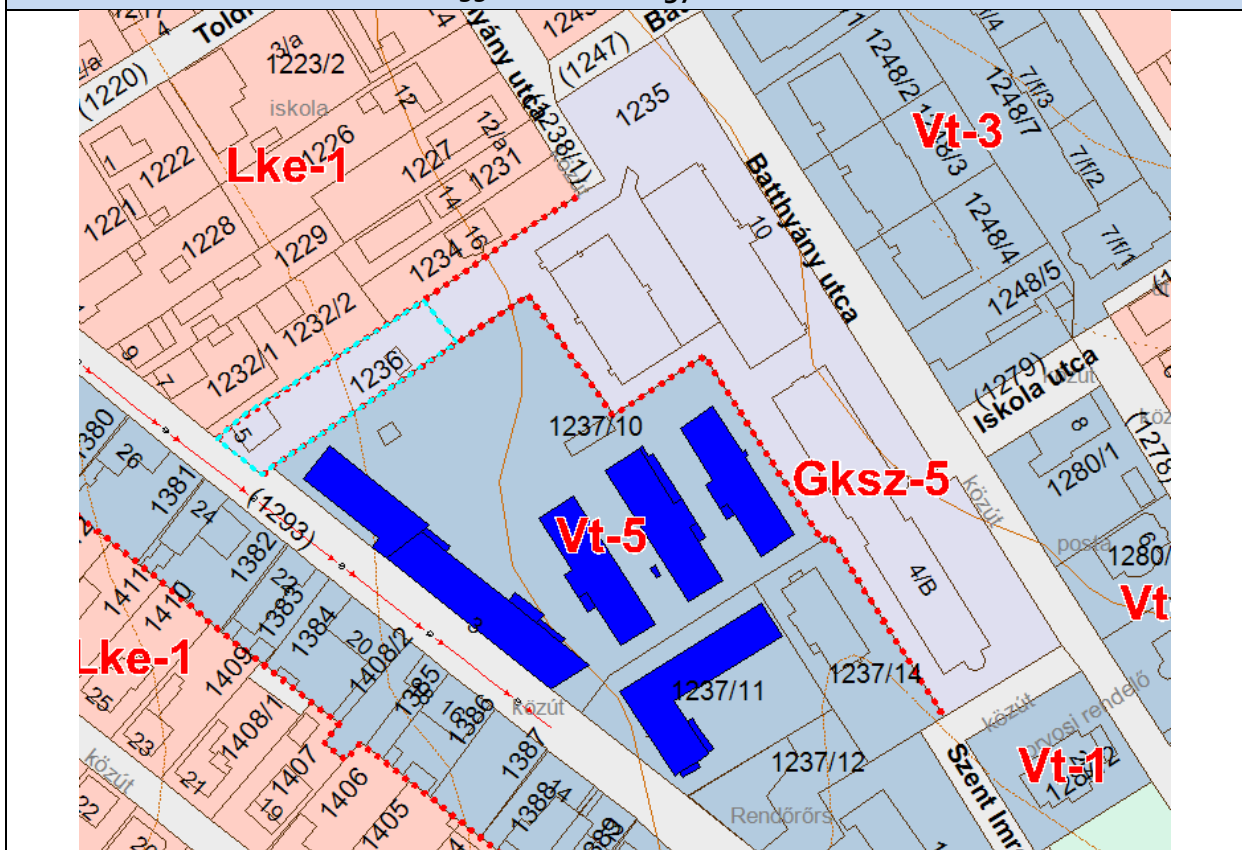
h.) Szintterületi mutató 1,8

i.) A Közműellátás mértéke: teljes”

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap módosítását igényli.

A Gksz-5 övezet alkalmazásával, 1235 és 1236 hrsz telek egyesíthető lesz és a tervezett személyi parkolóhelyek és raktározás megvalósulhat a 1236 hrsz-ú területen is.

Szabályozási tervmódosítás vázlaterv- a Gksz-5 építési övezet területi kiterjesztésével és a 1235 hrsz-ú telek egyesítésével



Tervezői megállapítások:

- A tulajdonos a TSZT és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 1236 hrsz.-ú területen a szomszédos 1235 hrsz. ú területtel azonos Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató településrendezési kijelölése megtörténjen.
- A Lavet gazdasági terület bővítési területeként csatlakozó fejlesztési terület tervezett telekegyesítést követően a Deák Ferenc utcáról is megközelíthetővé válik a személyi forgalom számára. Tervezett parkolóhelyek száma: 24 db.
- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból javasolja a hatályos HÉSZ Gksz-5 építési övezetének alkalmazását.
- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye a Deák Ferenc utca forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A végleges "beépítési" terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- A terület közterületi kapcsolatát biztosító Deák Ferenc utca összközművel rendelkezik. Az itt haladó közművek a fejlesztési területre is kiterjeszthetők, illetve rendelkezésre áll. A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe illeszkedik.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- 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.

2. számú módosítási terület:**A hatályos szabályozási terv gazdasági területeire vonatkozó előírások*****Hatályos Övezeti előírások (Gksz-1)***

27. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

47. § (1) A Gksz-1jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód Szabadon álló

b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m²) 2000

c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 40

d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40

e.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10,0

g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30

h.) Szintterületi mutató 1,0

i.) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) A kialakítandó telek szélessége minimum 30 m.

- (3) Az építési telken belül a telekhatárok mentén összefüggő többszintes növényállományú ültetési kötelezettség, legalább két sorban egységes fasort kell telepíteni.
- (4) Burkolt felület a telek területének legfeljebb 30%-án létesíthető. A parkolást a telken belül kell megoldani. A parkolók fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

A gazdasági (Gip, Gksz) övezeteinek általános előírásai

„26. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

46. §

(1) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz), illetve egyéb ipari (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

- a.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b.) állatkifutó, állatól,
- c.) trágyatároló, komposztáló, valamint
- d.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a.) elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.

(4) A Gip-1 építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a.) gazdasági célú ipari építmények, amelyek jelentős mértékű zavaró hatást nem fejtenek ki,

(5) Gip-1 építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

- a.) az állattartás céljára szolgáló építmény,
- b.) trágyatároló, komposztáló.

(6) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a.) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b.) közműpótló műtárgy;
- c.) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d.) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- e.) kerti építmény,

f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(7) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg.

(8) gazdasági övezet terület építési övezeteiben az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(9) A Gksz övezet környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál

(10) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a.) raktározás
- b.) kereskedelmi szolgáltató
- c.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
- d.) igazgatási, egyéb iroda,
- e.) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),
- f.) sport, egyéb közösségi szórakoztató épület (lakóterülettől min. 200 m távolságra),
- g.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
- h.) közműépítmény

(11) Az övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a.) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b.) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló: 20,0 m.”

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti felülvizsgálatot igényel. A jelenleg hatályos kereskedelmi szolgáltató övezeti besorolásának építési paraméterei a tervezett további épületbővítések elhelyezését nem biztosítják.

Az SZT módosítás után a vizsgált területre vonatkozó változások:

A területre vonatkozó új gazdasági építési övezet alkalmazása tervezett.

A tervezett változtatás a gazdasági övezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata az alábbiakban látható:

„51/A. § (1) A Gksz-6jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód Szabadon álló

b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m²) 2000

c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 60

d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60

e.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10,0

g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20

h.) Szintterületi mutató 2,0

i.) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) A kialakítandó telek szélessége minimum 30 m.

(3) Az építési telken belül a telekhatárok mentén összefüggő többszintes növényállományú ültetési kötelezettség, legalább két sorban egységes fasort kell telepíteni.

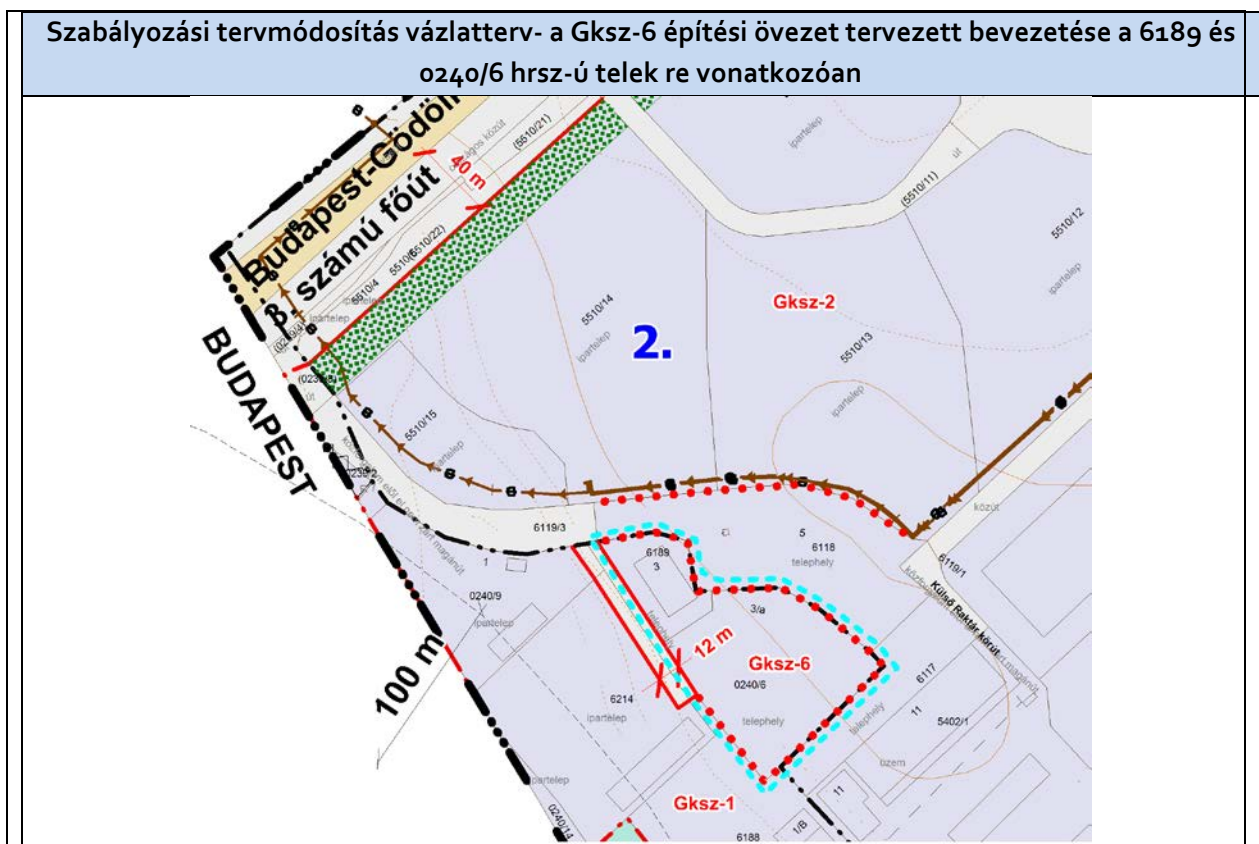
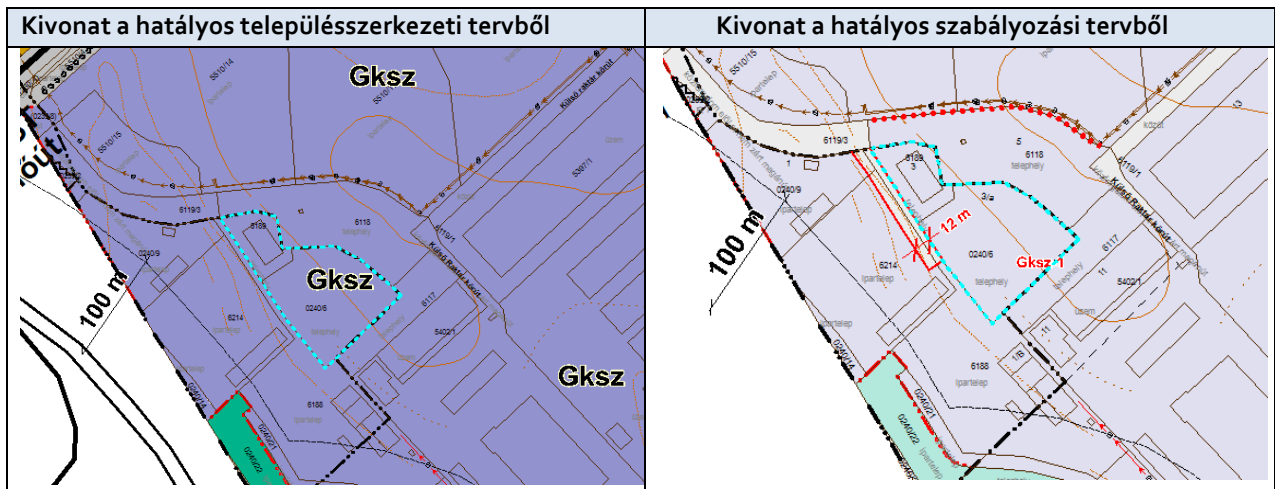
(4) Burkolt felület a telek területének legfeljebb 20 %-án létesíthető. A parkolást a telken belül kell megoldani. A parkolók fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.”

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a szabályozási tervlap módosítását, továbbá a HÉSZ módosítását is igényli.

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	szabadon álló	szabadon álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	2000	2000
beépítettség legnagyobb mértéke	40	60
a zöldfelületi arány minimuma	30	20
a legnagyobb épületmagasság	10	10
szintterületi mutató	1,0	2,0
burkolt felület aránya	30	20

A Gksz-6 övezet alkalmazásával, 6189 és 0240/6 hrsz telek 60%-os beépíthetősége megvalósulhat.

Ezzel párhuzamosan az építési övezet legkisebb zöldfelületi arányának a 30%-ról 20%-ra történő csökkentése és a burkolt felület arányának 30%-ról 20%-ra történő csökkentése, valamint a szintterületi mutató 1,0 -ról 2,0-re emelése javasolt.



Tervezői megállapítások:

- A tulajdonos a HÉSZ és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 6189 és 0240/6 hrsz.-ú területen a Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató területen belül övezeti paraméter módosítások megtörténjenek.
- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítására településrendezési szempontból javasolja a hatályos HÉSZ Gksz-1 építési övezetével azonos előírások megtartása mellett, a beépítési % növelését, a zöldfelületi arány csökkentését és a burkolt területre vonatkozó előírás módosítását.
- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye a Raktár körút és a 3. számú főút forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A "beépítési" terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- A terület közterületi kapcsolatát biztosító Raktár Körút hiányosan közművesített. Az itt haladó közművek és a 3. sz. főúton vezetett közművek a fejlesztési területre is kiterjeszthetők, illetve rendelkezésre áll. A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- 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.

2.3.2. A településképi arculati kézikönyv (TAK) és a településképi rendelet (TKR) viszonya a tervezett módosításokkal

A TSZT szerinti területfelhasználási kategóriák és a TAK-ban és TKR-ben is szereplő „településképi szempontból meghatározó területeket” bemutató ábra szorosan kapcsolódnak egymáshoz. Ez egyben azt is jelenti, hogy a TSZT jelen módosításával összhangban a TAK-ban és TKR-ben szereplő „településképi szempontból meghatározó területeket” bemutató ábrát is módosítani szükséges. A módosítás önálló tervezés keretében történik.

2.3.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A Város lakóterületfejlesztési és fenntartási célkitűzéseire vonatkozóan a településfejlesztési koncepcióból az alábbiakban idézünk:

„Gazdasági jövőkép

- *A helyben fellelhető munkaerőnek és a kedvező közlekedési kapcsolatrendszernek és Budapest közelségének köszönhető növekvő tökevonzó képesség eredményeképp Kistarcsa gazdasági központi szerepköre növekszik a térségben.*
- *A város stabil, erős és megújulásra képes helyi gazdasággal rendelkezik a jövőben is. A városba települt tőkeerős vállalkozások a város gazdasági, pénzügyi pályáját is biztos alapokra helyezik. A város*

együttműködésben a gazdasági szereplőkkel számos közérdekű fejlesztést valósít meg, amely hozzájárul a település funkcióbővítéséhez és élhetőségének javításához.

- Az infrastrukturálisan előkészített, jó területi és műszaki adottságokkal rendelkező gazdasági célú fejlesztési területei és barnamezői újra hasznosítására törekvő gazdaságpolitika nyomán a város gazdasága növeli gazdasági teljesítményét.”

A TFK célkitűzéseit megvizsgálva megállapítható, hogy a tervezett területfejlesztés a koncepcióban foglaltakkal összhangban van.

3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

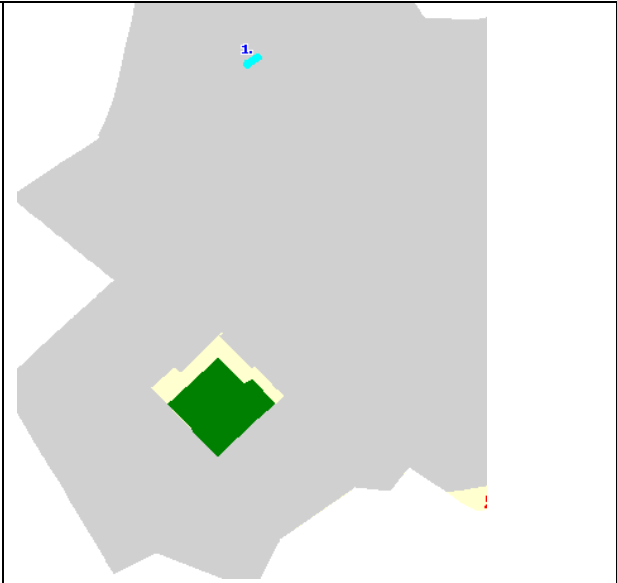
A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a terület települési térségbe tartozik. A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Az előírásnak a 1236 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 településszerkezeti 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 szándék az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütközik, mivel új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A területek a települési térségben, beépítésre szánt területen a belterületen helyezkedik el.

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

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

„Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet 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 gazdasági területi kijelölés – az MATrT. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel. Az infrastruktúra hálózat kiépítéséről a felek településrendezési szerződés keretében állapodnak meg.

A 1236 hrsz-on tervezett gazdasági 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.

Az MATrT 38. § (3) bekezdése alapján:

„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

A tervezett területfejlesztés, mely gazdasági terület módosítására irányul megfelel az előírásnak.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot.

A szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény, valamint a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni. Megállapítható, hogy Kistarcsa nem tartozik egyik borvidékhez sem.

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az MATrT 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

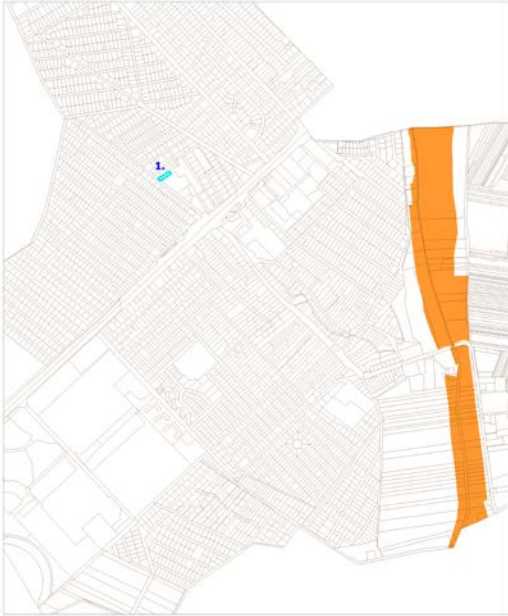



Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

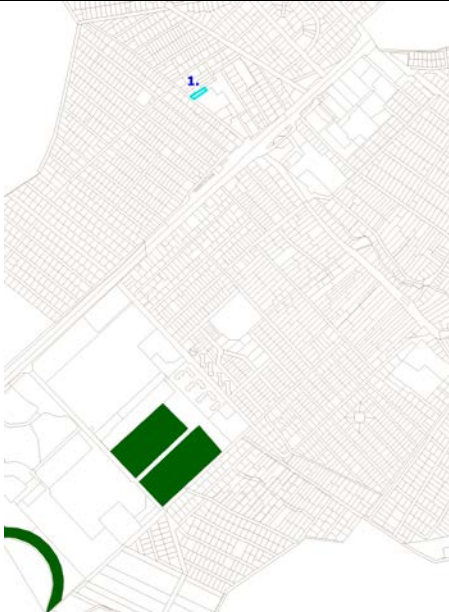

A módosítási területek nem érintik a Kistarcván fellelhető Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásaival összhangban vannak.

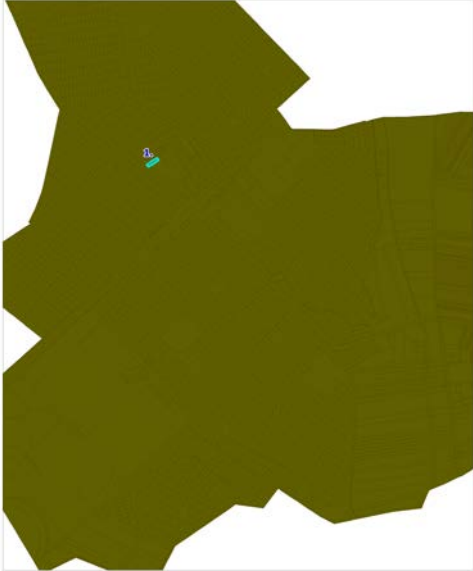

IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

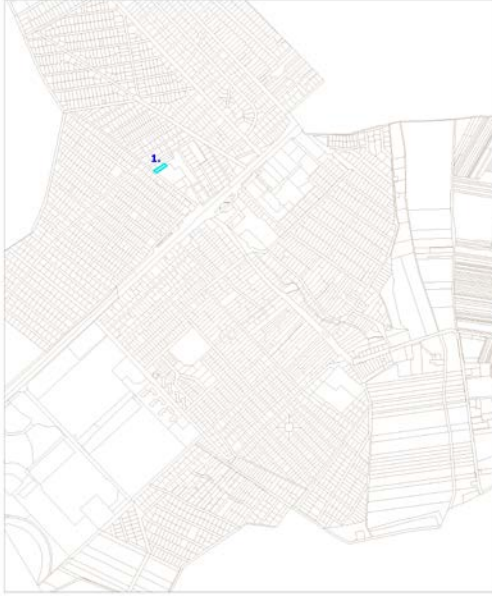



Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Kistarcsa közigazgatási területét és/vagy a módosítási területeket az MATrT és a MvM rendelet alapján 6 különböző térségi övezet érinti. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény:


3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	
	 Ökológiai hálózat magterületének övezete
	 Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	 Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
<p>2018. évi CXXXIX törvény 3/1 mellékletének lehatárolása alapján.</p> <p>Az ökológiai hálózat területét a településszerkezeti tervi módosítással érintett területet nem érint.</p> <p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI.</p>	

3/3. Erdők övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)	
	 Erdők övezete
	<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és a PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</p> <p>A módosítással érintett terület erdő területet nem érint.</p>

3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település -(2018. évi CXXXIX törvény alapján)

	<p> Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések</p> <p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, de közvetlen érintettség nincs. Megjegyzés: Település közigazgatási területi lahatárolással történt övezeti lahatárolás.</p>
---	--

3.melléklet tájképvédelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet	4.melléklet vízminőség védelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet
 <p> Tájképvédelmi terület övezete</p>	 <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p>
<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI. A módosítással érintett terület Tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet nem érint a módosítás.</p>	<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. Az MvM rendelet alapján a módosítási területet érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete.</p>

7.melléklet Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések 9/2019.(VI.14) MvM rendelet	
	<p>Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település</p> <p>Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.</p>
Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti kijelölés.	

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Kistarcza település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,		
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	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

Az övezeti tervlapok 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.

A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által a vízminőség védelmi terület övezete által érintett.

Országos vízminőség-védelmi terület igazolás:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Az előírásnak megfelelően Kistarcsa hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

A fejlesztési terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A tervezett fejlesztés vízminőség védelmi szempontból megfelel.

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 településrendezési eszközök szerint bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető nyilvántartás alapján Kistarcsa területén működő bányatelek nem található. 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 eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A tervezési területet a hatályos településrendezési eszközök szerint honvédelmi terület nem érinti. A hatályos TSZT 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 jelen gazdasági területi módosítás esetében a területfejlesztő nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis 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 Kistarcza Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét 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, 2022.február 15.

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

6.1. TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLATOK

6.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

6.1.2. Természetvédelmi javaslatok

6.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A módosítással érintett területeken, illetve azok szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület nem található. A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket.

6.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Mivel új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

6.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

(zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek)

6.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

6.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

6.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Nem módosul a tervezéssel nem áll összefüggésben.

6.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.3.1. általános javaslatok

1. sz. terület

A Lavet Kft. telephelyének megközelítését a Thököly út felől a Szent Imre köz biztosítja, a másik két kapcsolat észak és kelet felől a Batthyány utca.

A telephely tervezett bővítési területének (1236 hrsz. telek) közúti kapcsolata a Deák Ferenc utca az érintett szakaszon kétirányú forgalmú kiszolgáló utca. A bővítési területen tervezett parkoló megközelítése a Deák Ferenc utca felől megfelelő, az utcába behajtás 3,5 t feletti össztömegű teherjárművek számára tiltott.

A 24 személygépjármű napi forgalma a Deák Ferenc utca déli irányából max. 50 jármű/nap.

2. sz. terület

A 6119/3 hrsz. út felőli megközelítést biztosító, meglévő 7 m széles aszfalt burkolatú út a teherszállítás számára megfelelő, területének rendezése után alkalmas az érintett telkek kapcsolatának biztosítására.

6.4. KÖZMŰVESÍTÉSI VIZGÁLAT ÉS JAVASLAT

Összefoglaló:

A szabályozási terv módosítását igénylő övezeti paraméterek módosítása és beépítési lehetőség javítása történik a tervezés keretében.

Az egyes övezetekre, építési övezetekre vonatkozó közművesítettség mértékét a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

A telek teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok a határoló utcában rendelkezésre állnak, amelyek a közműhálózati csatlakozás lehetőségét biztosítják.

A kövezetváltással érintett telek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közüzemű, közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

Összefoglaló:

A módosítási területek tervezett átsorolással nem várható jelentősebb negatív környezeti hatások megjelenése.

Természetesen a területen tervezett beruházások/beépítések megvalósításának idejére, ideiglenes jelleggel jelentkezhetnek negatív hatások is (zaj, por, rezgés, stb.), melyek mértéke a rendelkezésre álló korszerű építés-technológiai megoldásokkal csökkenthető és a hatályos vonatkozó környezetvédelmi jogszabályi előírások betartatásával korlátozható.

A tervezési területen a jövőben megvalósuló beruházásokkal egy időben biztosítani kell a terület teljes közmű ellátását, ezt lakóterületek esetében a HÉSZ is előírja, ezzel megelőzve az esetleges talaj-, felszíni-, vagy felszín alatti vizek szennyeződését.

A fejlesztés megvalósulását követően az új beépítések által generált gépjárműforgalomból, valamint fűtésből eredő légszennyezés jelenhet meg, aminek mértéke nem jelent számottevő környezeti kockázatot.

A tervezett állapotban az új beépítések kommunális hulladékainak elszállítása a jelenlegi rendszerbe integrálható. A területen illegális hulladéklerakás nem jellemző.

A telephelyek kialakítása során a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett figyelmet kell fordítani a szabályzatban előírt, övezetnek megfelelő minimális zöldfelületi arány biztosítására (ez mindkét esetben min. 20%), valamint a teleken belüli zöldfelületek ökológia hatékonyságának lehetőség szerint maximalizálására.

1. MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZE

Ügyintéző: Marsalné Kovács Judit
főépítész
foepitesz@kistarcsa.hu

Ügyiratszám: 1032-13/2022
Tárgy: főépítész feljegyzés

Kistarcsa Város hatályos településrendezési eszközei két részterületre vonatkozó – Gksz-5 építési övezet kialakítása a Deák F. u. 5., 1236 hrsz-ú ingatlanon, beépítési paraméterek megváltoztatása a 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanokon - módosítása során a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2-3) bekezdések és 3/C. § alapján a következő tartalommal határozom meg.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Területi adottságok
2. Környezetalakítás terve
3. Összhangigazolások
4. Szakági javaslatok
 - Településrendezési javaslatok
 - Közlekedési javaslatok
5. Környezeti hatások

Kistarcsa, 2022. március 23.

Marsalné Kovács Judit
főépítész

2. MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról

KIVONAT

Készült: Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. december 15-én (szerdán) 16.00 órakor kezdődött üléséről.

13. A Lavet Gyógyszeripari Kft. által a Kistarcsa 1236 hrsz-ú ingatlanra, valamint a MEGATHERM Kereskedelmi Kft. által a Kistarcsa 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan kezdeményezett településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítása

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

234/2021. (XII. 15.) sz. határozat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hatályos településrendezési eszközökben eseti módosítás végrehajtását kezdeményezi a Kistarcsa 1236 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, Lke-1 építési övezetből meglévő Gksz-5 építési övezetbe sorolásával, a Kistarcsa 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a beépíthetőség 60%-ra, a szintterületi mutató 2,0-re való növelése és a zöldfelületi mutató 20%-ra való csökkentése mellett új, Gksz-1* alövezet kialakításával. A módosítás államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint kívánja lefolytatni.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Kistarcsa Város településrendezési eszközök részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: a Településrendezési szerződés aláírását követően, azonnal

Felelős: Juhász István, polgármester

K. m. f.

Juhász István s.k
polgármester

dr. Gotthard Gábor s.k
jegyző

A kivonat hiteles:

Lába Enikő
Lába Enikő
2021. december 16.



KIVONAT

Készült: Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. január 26-án (szerdán) 16.00 órakor kezdődött üléséről.

10. Kistarcsa 1236 hrsz-ú (Lavet Kft.), illetve a Kistarcsa 6189 és 0240/6 hrsz-ú (Megatherm Kft.) ingatlanok területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott döntés módosítása és a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet megalkotása

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

16/2022. (I. 26.) sz. határozat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 234/2021. (XII. 15.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A határozat első bekezdésében „A módosítás államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint kívánja lefolytatni.” szöveg helyébe „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. §-a szerinti tárgyalásos eljárás szerint kívánja lefolytatni.” szöveg lép.

Kistarcsa Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a Kistarcsa 1236 hrsz-ú, a Kistarcsa 6189 hrsz-ú és a Kistarcsa 0240/6 hrsz-ú ingatlanok területét, annak fejlesztetősége érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 234/2021. (XII. 15.) számú határozatát egyebekben hatályában fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Juhász István, polgármester

K. m. f.

Juhász István, s.k
polgármester

dr. Gotthard Gábor s.k
jegyző

A kivonat hiteles:

Lába Enikő
Lába Enikő
2022. január 27.



3. MELLÉKLET: polgármesteri döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról



KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

PARTNERSÉG EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 234/2021. (XII.15.) és 16/2022. (I.26.) határozataiban döntött Kistarcsa Város hatályos településrendezési eszközei módosításáról két részterületre vonatkozóan. A módosítások célja: a város központi részén lévő 1236 hrsz-ú ingatlan övezeti változása Lke-1 kisvárosias lakóterületből Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe, illetve a város délkeleti határában lévő Raktártelepen a 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása a Gksz-1 építési övezeten belül, az övezeti besorolás változatlanul tartása mellett.

A módosítás államigazgatási egyeztetését megelőzően a partnerségi egyeztetés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 29/A. §-a és Kistarcsa Város Önkormányzata a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2022. (I. 27.) számú rendeletének (a továbbiakban: partnerségi rendelet) megfelelően megtörtént. A polgármester a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztatta a partnereket.

A vészhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi intézkedésekről szóló 2020. évi LVIII. tv. 165.§ (2) c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat az egyeztetést elektronikus úton lefolytatta.

A lakossági tájékoztató fórum 2022. március 9. 15 órára került meghirdetésre, a járványügyi helyzetre való tekintettel előzetes regisztrációhoz kötött. A rendelet-tervezettel kapcsolatos vélemények beérkezési határideje 2022. március 11. 12 óra volt. A lakossági fórumra jelentkezés nem történt, a partnerektől a rendelkezésre álló határidőn belül észrevétel nem érkezett.

A partnerségi rendelet 4. § (3) bekezdésében foglaltak szerint amennyiben a településfejlesztési és településrendezési dokumentum módosítása tárgyalásos eljárás keretében történik és a partnerek részéről határidőben vélemény nem érkezik, a partnerségi egyeztetés lezárásáról átruházott hatáskörben a polgármester jogosult döntést hozni.

Mindezek figyelembevételével Kistarcsa Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést lezárom.

A Tr. 42. § (2) bekezdése értelmében a partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítésznél.

Kistarcsa, 2022. március 24.



2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.
Telefon: +36 28 924 192

Email: hivatal@kistarcsa.hu • Honlap: www.kistarcsa.hu

**Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő Testületének
...../2022. (.....) számú határozata
Kistarcsa Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló
152/2015.(IX.02.) Képviselőtestületi határozat módosításáról**

Határozati javaslat

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy a 152/2015. (IX.02.) számú Képviselő-testületi határozattal 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 2021.IV.22-2024.XII.31. napja közötti időpontban 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 2. mellékletét képező, módosított Településszerkezeti Tervben (M= 1:10.000 méretarányú) (a továbbiakban: TSZT) foglaltaknak megfelelően módosítja.

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

A Képviselő-testület a biológiai aktivitásérték egyenleg (BAÉ) szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében megállapítja, hogy új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, a biológiai aktivitásérték számítása és kompenzációja nem szükséges. A korábbi tervmódosítások során előállt BAÉ többlet értéke a TSZT további módosításának BAÉ-egyenleg számítása során felhasználható.

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 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.

A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2022. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az előterjesztés 3. mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul.

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

Határidő: azonnal

Felelős: Juhász István polgármester

A/2022. (.....) határozat 3 melléklete

Kistarcsa Város Településszerkezeti tervi felülvizsgálatát a Képviselő testület a 152/2015.(IX.02.) Kt. önkormányzati határozattal elfogadott. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT jelen 2. melléklete 1.1.2.c). pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű termellékletén ábrázolt- beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**1.1.2.Beépítésre szánt területek****Beépítésre szánt területek****1.1.2. c. Gazdasági terület (Gksz)**

1. A TSZT 1236 hrsz.-ú. ~816 m²-es telek településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásból kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

A fejlesztési területtel szomszédos telephely 1235 hrsz ú területe gazdasági területbe sorolt, mely terület az övezet beépítési lehetőségeit kihasználta. A telephely bővítési területeként kijelölt 1236 hrsz-ú területen parkolóhelyek és tároló épület kialakítása tervezett a 1235 hrsz-ú telekkel történő telekegyesítés mellett.

A tulajdonos a TSZT és SZT módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 1236 hrsz.-ú területen a szomszédos 1235 hrsz ú területtel azonos Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató településrendezési kijelölése megtörténjen.

1.1. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítással érintett területeken, illetve azok szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület nem található. A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket.

1.2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervmódosítás során a zöldfelületi rendszer nem változik.

1.3. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM**1.3.1. A település védendő épített értékei**

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek, melyek a hatályos jogszabályi környezet figyelembevételével a településképi rendeletbe került át.

A 2010 évben készült Kulturális Örökségvédelmi hatástanulmány (KÖH) a terület szomszédságában lévő volt internáló tábor néhány épületét helyi egyedi védelemre terjesztette elő.

A helyi egyedi védelem kijelölése a Lavet Kft. fejlesztési szándékát nem befolyásolja, és nem akadályozza.

1.3.2. A település védendő régészeti értékei

Régészeti lelőhellyel való érintettsége a módosítási terület vonatkozásában nem állapítható meg.

Nem kizárt viszont, hogy ha a változtatási területen földmunkákra kerül sor, régészeti leletek kerülhetnek elő. Amennyiben a földmunkák során régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a földmunkát abba kell hagyni és a lelet előkerülését vagy a helyi jegyzőnek vagy az illetékes múzeumnak kell bejelenteni.

Az esetlegesen előkerülő régészeti értékek a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendőek.

1.4. A KÖZLEKEDÉS

1.4.1. Közúti közlekedés

1. sz. terület

A Lavet Kft. telephelyének megközelítését a Thököly út felől a Szent Imre köz biztosítja, a másik két kapcsolat észak és kelet felől a Batthyány utca.

A telephely tervezett bővítési területének (1236 hrsz. telek) közúti kapcsolata a Deák Ferenc utca az érintett szakaszon kétirányú forgalmú kiszolgáló utca. A bővítési területen tervezett parkoló megközelítése a Deák Ferenc utca felől megfelelő, az utcába behajtás 3,5 t feletti össztömegű teherjárművek számára tiltott.

A 24 személygépjármű napi forgalma a Deák Ferenc utca déli irányából max. 50 jármű/nap.

2. sz. terület

A 6119/3 hrsz. út felőli megközelítést biztosító, meglévő 7 m széles aszfalt burkolatú út a teherszállítás számára megfelelő, területének rendezése után alkalmas az érintett telkek kapcsolatának biztosítására.

1.5. A KÖZMŰELLÁTÁS

A funkcióváltásra javasolt terület közműellátására a Deák F. utcában haladó ivóvízhálózat, szennyvízhálózat, földgázhálózat és kisfeszültségű villamosenergia-hálózat áll rendelkezésre. Egyoldali nyílt árkos csapadékvizek elvezetése is rendezett, vagyis az összközmű biztosított.

1.6. A KÖRNYEZETVÉDELME

A tervezett módosításoknak termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból számottevő negatív hatása nincs. A meglévő környezetállapot fenntartása, illetve javítása érdekében a tervben már előírt intézkedések megtartása és betartatása szükséges.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERTVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m ²	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	--	--	--	--	--
1.Összesen:-					
2.Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	--	816 m ²	1236	Településközpont vegyes terület (Vt)	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
2. Összesen:					
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	--	--	--	--	--
3. Összesen:					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	--	--	--	--	--
4. Összesen:					
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		816 m ²			

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért nem szükséges a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) szerinti biológiai aktivitásérték kompenzáció.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETI MÉRLEG (Településszerkezeti terv alapján)

Területfelhasználás	2015. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2021. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2022 évi területfelhaszn. változás (ha)	2022 évi területfelhasználás (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	318,7505	321,87		321,87
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,2974	3,01		3,01
Településközpont terület (Vt)	31,5525	34,20	-0,0816	34,11
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	100,5192	97,99	+0,0816	98,07
Ipari gazdasági terület (Gip)	5,0242	4,15		4,15
Különleges beépítésre szánt területek (K)	27,8851	23,69		23,69
Zöldterületek (közpark, közkert) (Zkp, Zkk)	1,8382	2,13		2,13
Védelmi erdőterületek (Ev)	49,9414	47,45		47,45
Gazdasági erdőterületek (Eg)	17,3141	17,31		17,31
Általános mezőgazdasági területek (Má)	423,6322	427,74		427,74
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	62,3302	62,33		62,33
Vízgazdálkodási területek (V)	2,0700	2,22		2,22
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	1,9806	1,98		1,98
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	49,8780	49,73		49,73
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	4,9115	5,05		5,05
ÖSSZESEN:	1100,9251	1100,92		1100,92

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. KISTARCSA TRT MÓDOSÍTÁS TÉRSÉGI TERÜLETI MÉRLEGE:

4.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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 települési térségbe tartozik. A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Az előírásnak a 1236 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 településszerkezeti 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 szándék az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütközik, mivel új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A területek a települési térségben, beépítésre szánt területen a belterületen helyezkedik el.

A gazdasági 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 igénybevitelével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

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

A 1236 hrsz-on tervezett gazdasági 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.

Az MATrT 38. § (3) bekezdése alapján:

„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

A tervezett területfejlesztés, mely gazdasági terület módosítására irányul megfelel az előírásnak.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot.

A szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény, valamint a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni. Megállapítható, hogy Kistarcsa nem tartozik egyik borvidékhez sem.

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az MATrT 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A módosítási területek nem érintik a Kistarcsán fellelhető Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásaival összhangban vannak.

4.1.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Kistarcsa közigazgatási területét és/vagy a módosítási területeket az MATrT és a MvM rendelet alapján 6 különböző térségi övezet érinti.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Kistarcsa település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének 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	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 tervlapok 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.

A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által a vízminőség védelmi terület övezete által érintett.

Országos vízminőség-védelmi terület igazolás:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” Az előírásnak megfelelően Kistarcsa hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

A fejlesztési terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A tervezett fejlesztés vízminőség védelmi szempontból megfelel.

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 településrendezési eszközök szerint bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető nyilvántartás alapján Kistarcsa területén működő bányatelek nem található. 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 eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A tervezési területet a hatályos településrendezési eszközök szerint honvédelmi terület nem érinti. A hatályos TSZT 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 jelen gazdasági területi módosítás esetében a területfejlesztő nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a fejlesztési terület nem érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

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

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen tervmódosítás nem tartalmaz.

Tervelőzmények többlet biológiai aktivitásérték pontjai:

7/2021.(I.21.) KT. Polgármesteri határozat aláján 10,78 pont

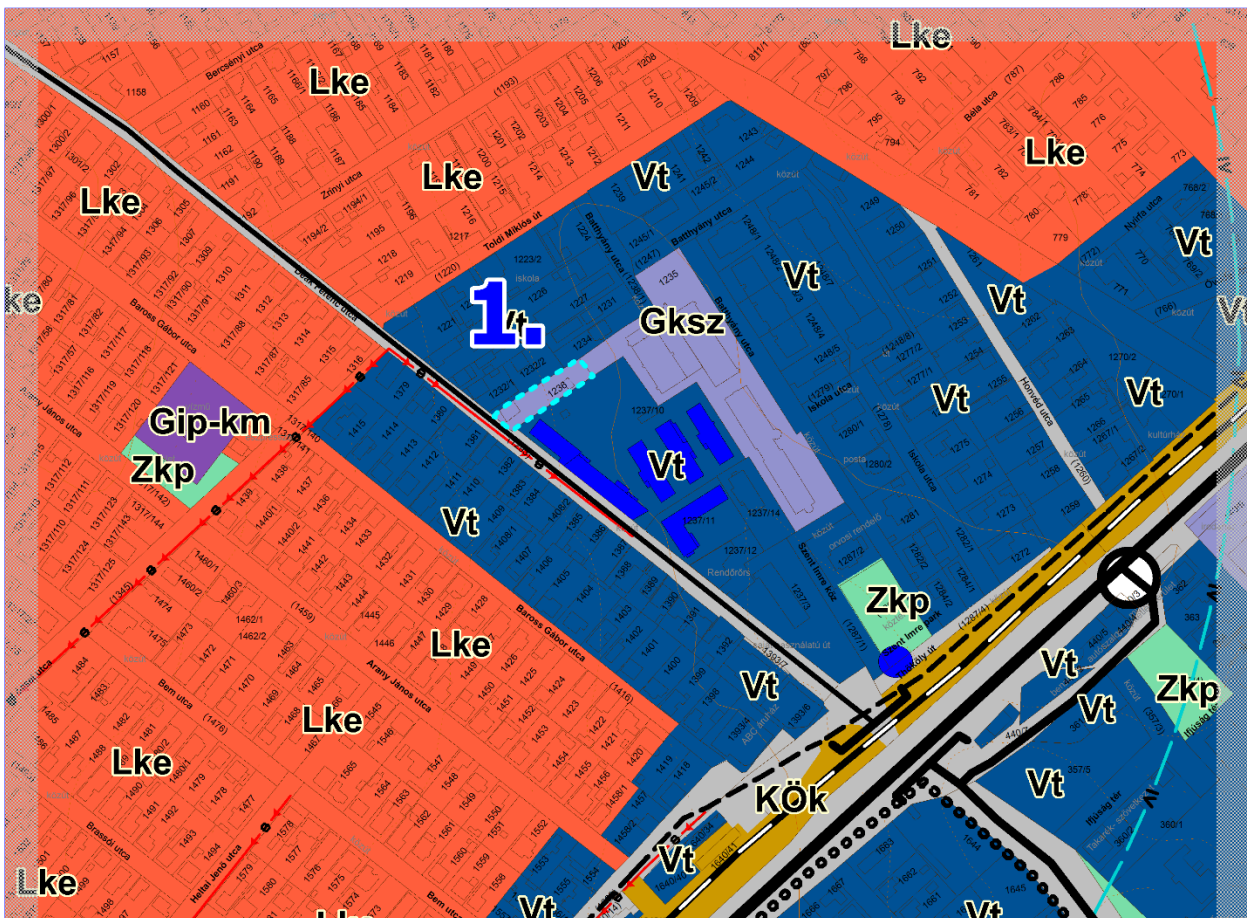
36/2021.(II.24.) Polgármesteri határozat alapján 4,46 pont

7/2021.(I.21.) és 36/2021.(II.24.) Polgármesteri határozat során keletkezett többlet értékek a hatályos településszerkezeti tervben szereplő biológiai aktivitásérték egyenleg összesítve 15,24 BAé pont.


..../2022.(.....) határozat 1. melléklete

TSZT jelű tervlap.

(Az egyeztetés időszakában M=1:8000 méretarányú tervlap kivonata A4-as tervlapokon dokumentálva.)



 	KÖZLEKEDÉS települési mellékút (gyűjtőút) országos mellékút vasúti nyomvonal	 	LAKÓTERÜLETEK: kisvárosias lakóterület --- Lk/1,5 kertvárosias lakóterület --- Lke/0,7 VEGYES TERÜLET: településközpont vegyes terület --- Vt/2,4 GAZDASÁGITERÜLETEK: kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület --- Gksz/2,0 ZÖLDTERÜLETEK: közpark terület --- Zkk
	KÖZMŰ középvezetű légvezeték földkábel vízminőség védelmi terület határa módosítással érintett terület határa		KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK: közúti közlekedési terület --- KÖu kötőtpályás közlekedési terület --- KÖk

MEGBÍZÓ		TERVEZŐ		
KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA		PESTTERTV		
KISTARCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZELEGES MÓDOSÍTÁSA		PESTTERTV KFT. 1085 BUDAPEST, KÖFARAGÓ U. 9.	Tel.: (06-1) 267-0508, 267-7078 Fax.: (06-1) 266-7561	E-mail: pestterv@pestterv.hu Honlap: www.pestterv.hu
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		PROJEKT VEZETŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TT/ 01-4821	
		TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TT/ 01-4821	
		KÖRNYEZETRENDEZÉS	MÁNDI JÓZSEF, TK/ 01-5149	
		KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ	RHORER ÁDÁM TKo 01-3157	
		KÖZMŰTERVEZŐ	DIMA ANDRÁS MMK 01-2130 VZ-T, TE-T, TH-T, TV-T	
		ÜGYVEZŐ IGAZGATÓ:	SCHUCHMANN PÉTER	
M=1:4.000				
TSZT	2022. február hó			

Kistarcsa Város Önkormányzata
...../2022 (.....) önkormányzati rendelete
a Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló,
31/2015. (IX.03.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye-32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdés a) és b) pontja és 9. számú melléklete szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek, valamint az érintett települési önkormányzatok véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

A Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2015. (IX.03.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő 47/A.§ -sal egészül ki:

„51/A. §

(1) A **Gksz-6** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	2000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	60
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	60
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható épületmagasság (m)	10,0
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
h.) Szintterületi mutató	2,0
i.) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) A kialakítandó telek szélessége minimum 30 m.

(3) Az építési telken belül a telekhatárok mentén összefüggő többszintes növényállományú ültetési kötelezettség, legalább két sorban egységes fasort kell telepíteni.

(4) Burkolt felület a telek területének legfeljebb 20 %-án létesíthető. A parkolást a telken belül kell megoldani. A parkolók fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

2.§

A HÉSZ 1. mellékletét képező 1:4000 léptékű SZT/A jelű szabályozási tervlap jelen rendelet 1.mellékletét képező SZT/A jelű szabályozási tervlap szerint módosul.

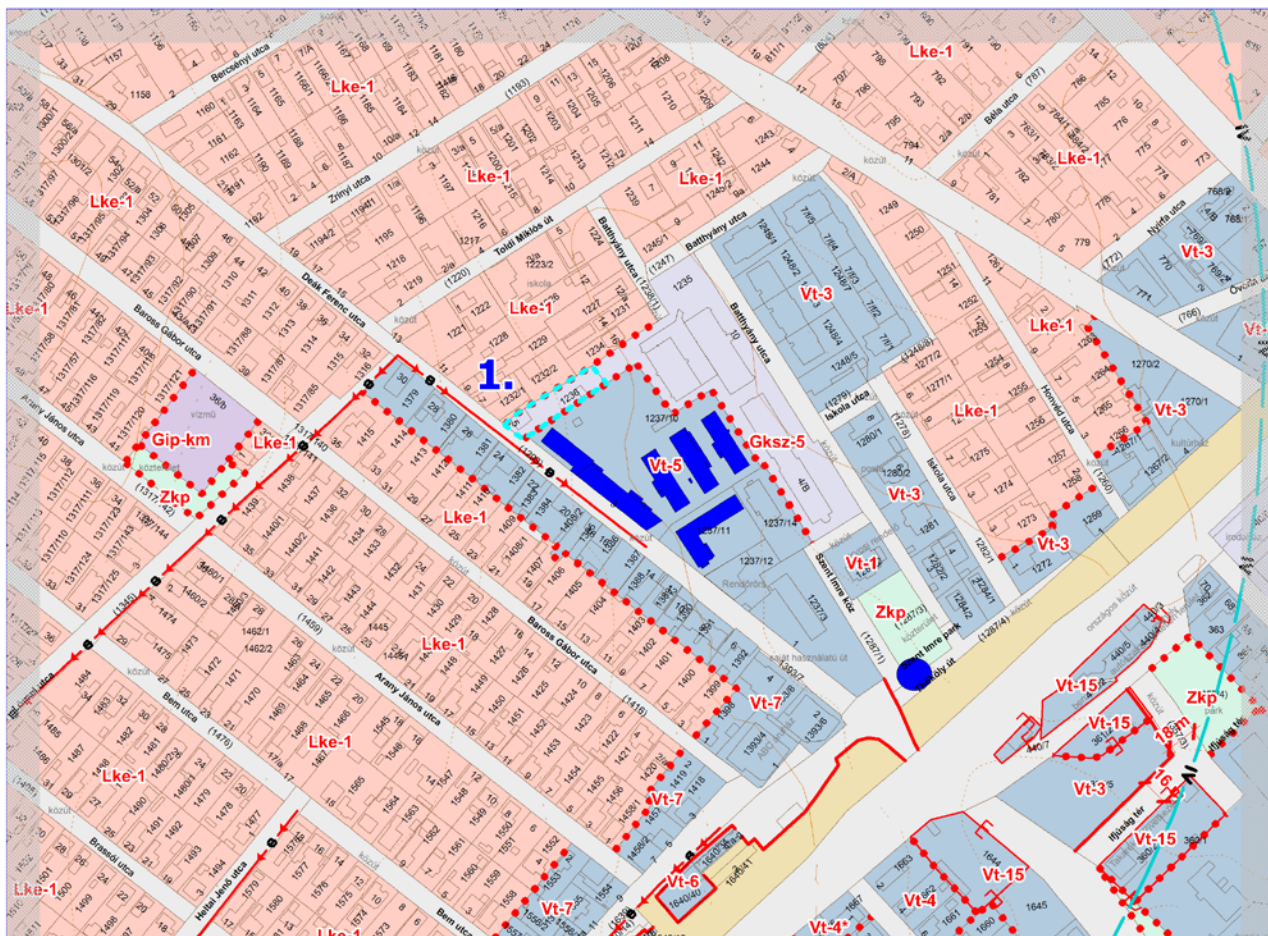
3.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Juhász István
polgármester

dr. Gotthard Gábor
jegyző

1. MELLÉKLET
SZT/A-kiv1, SZT/A-kiv2 szabályozási tervlap
(Az egyeztetés időszakában kivonatolt tervlapok)



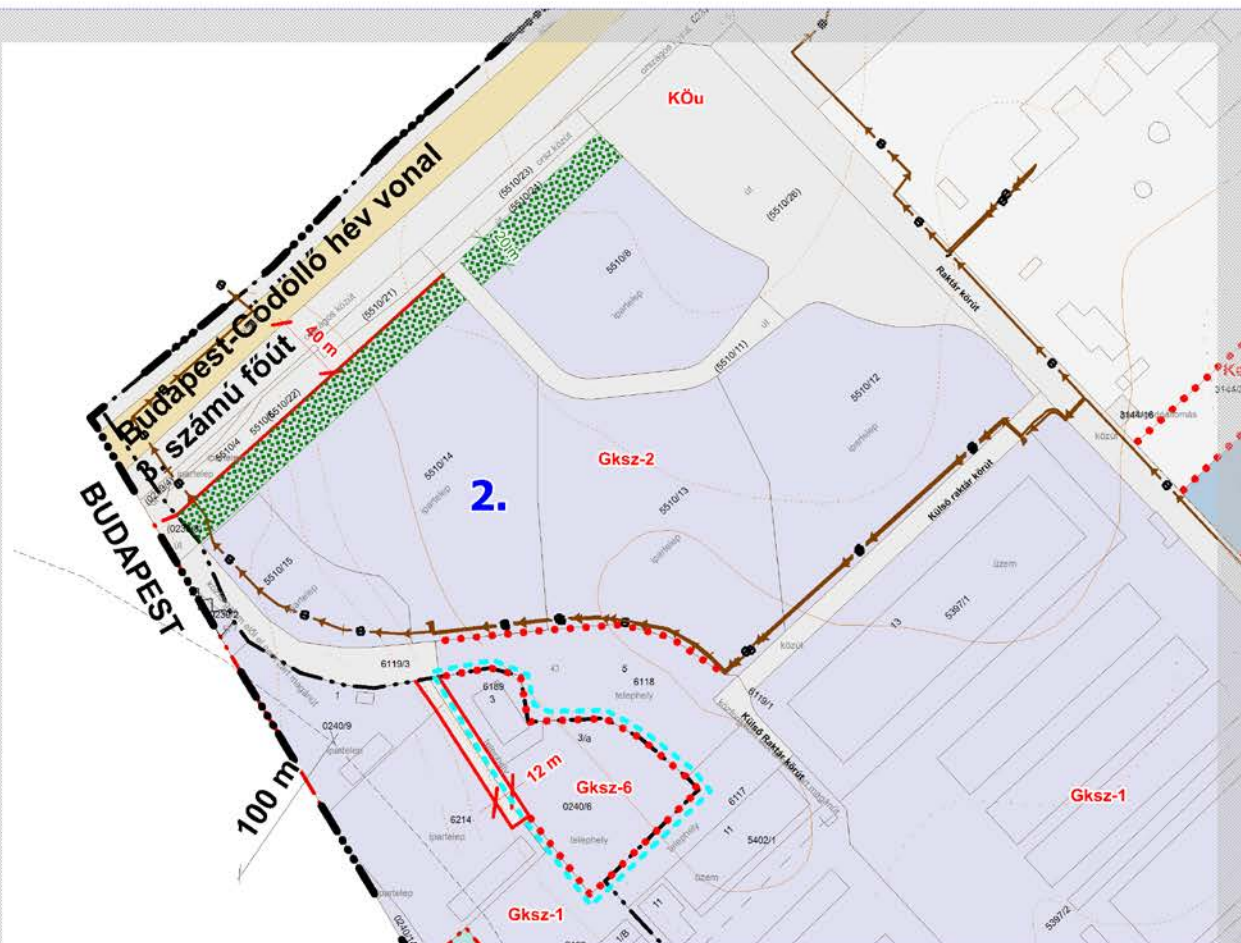
SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI





- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- övezet, építési övezet határa
- településközpont vegyes terület

EGYÉB

- vízminőség védelmi terület határa
- középvezetű légvezeték
- földkabel
- módosítással érintett terület határa

MEGBÍZÓ		TERVEZŐ	
KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA		PESTTERV	
KISTARCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		PESTTERV KFT. 1085 BUDAPEST, KÖFARAGÓ U. 3.	Tel.: (06-1) 267-0508, 267-7078 Fax: (06-1) 266-7561 E-mail: pestterv@pestterv.hu Honlap: www.pestterv.hu
SZABÁLYOZÁSI TERV		PROJEKT VEZETŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TT/ 01-4921
		TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TT/ 01-4921
		KÖRNYEZETRENDEZÉS	MÁNDI JÓZSEF, TK/ 01-5149
		KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ	RHORER ÁDÁM TK/ 01-3157
		KÖZMŰTERVEZŐ	DIMA ANDRÁS MKK/ 01-2130 VZ-T, TE-T, TH-T, TV-T
M=1:4.000		ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	SCHUCHMANN PÉTER
SZT/A-kiv.1.	2022. február hó		



- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**
-  szabályozási vonal
 -  szabályozási szélesség
 -  övezet, építési övezet határa
 -  kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

- EGYÉB**
-  középvezeték
 -  földkábel
 -  módosítással érintett terület határa

MEGBÍZÓ		TERVEZŐ	
KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA		PESTTERV	
KISTARCSA VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		PESTTERV KFT. 1055 BUDAPEST, KÖFARAGÓ U. 9.	Tel.: (06-1) 267-0508, 267-7078 Fax.: (06-1) 266-7561 E-mail: pestterv@pestterv.hu Honlap: www.pestterv.hu
SZABÁLYOZÁSI TERV		PROJEKT VEZETŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TIT/01-4921
		TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TIT/01-4921
		KÖRNYEZETTERVEZÉS	MÁNDI JÓZSEF, TK/01-5149
		KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ	RHÖRER ÁDÁM TKo 01-3157
		KÖZMŰTERVEZŐ	DIMA ANDRÁS MUNK/01-2130 VZ-T, TE-T, TH-T, TV-T
M=1:4.000		ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	SCHUCHMANN PÉTER
SZT/A-kiv.2.	2022. február hó		

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Kistarcsa Város Önkormányzata a 6189 és 0240/6 hrsz-ú jelenleg is gazdasági tevékenységet folytató ingatlant, a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Gksz-1 jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta.

A Megatherm Kft. jelenlegi (6189 és 0240/6 hrsz-ú) telephelyén a további szükséges raktárépületek elhelyezéseket nem tudja elhelyezni, ezért kérelmezi a helyi építési szabályzat területére vonatkozó építési paramétereinek módosítását. A kért beépítési százalék emelése, mellett javasolt a zöldfelületi arány csökkentésének és a burkolt felületek előírásainak módosítása, mivel beépítési százalék intenzív emelésével a hatályos zöldfelületi és burkolt felületi előírások megvalósítása ellehetetlenül.

A Zöldfelületi arány csökkentése az OTÉK szerinti minimum (20%) szerint kerül megállapításra, a burkolt felület aránya pedig a beépítési százalék (60%) és a zöldfelületi arány (20%) felett maximum 20% lehet.). A szintterületi mutató emelése a szintén a beépítési intenzitás miatt indokolt.

A 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozásának módosítása új Gksz-6 jelű építési övezet alkalmazásával, ahol a beépítési százalék, zöldfelületi arány, szintterületi mutató és a burkolt felületek arányának módosítása szükséges.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

A rendeletben új, Gksz-6 jelű építési övezet került szabályozásra.

A 2. §-hoz:

A rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlap került módosításra. A módosított tervlapon a módosítással érintett terület lehatárolással megjelölésre került.

A 3. §-hoz:

A rendelet hatályba léptető rendelkezései kerültek meghatározásra.



KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZE

Ügyintéző: Marsalné Kovács Judit
főépítész
foepitesz@kistarcsa.hu

Ügyiratszám: 1032-13/2022
Tárgy: főépítési feljegyzés

Kistarcsa Város hatályos településrendezési eszközei két részterületre vonatkozó – Gksz-5 építési övezet kialakítása a Deák F. u. 5., 1236 hrsz-ú ingatlanon, beépítési paraméterek megváltoztatása a 6189 és 0240/6 hrsz-ú ingatlanokon - módosítása során a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2-3) bekezdések és 3/C. § alapján a következő tartalommal határozom meg.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Területi adottságok
2. Környezetalakítás terve
3. Összhangigazolások
4. Szakági javaslatok
 - Településrendezési javaslatok
 - Közlekedési javaslatok
5. Környezeti hatások

Kistarcsa, 2022. március 23.

Marsalné Kovács Judit
főépítész





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Juhász István polgármester

Kistarcsa Város Önkormányzata

2143 Kistarcsa
Szabadság út 48.

AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUM
FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ

Kistarcsai Polgármesteri Hivatal

2022 MÁRC 04.

Kistarcsa, 20... hó ... nap

Másolatért felelős aláírása

1/2.

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	
Érkezett:	2022 MÁRC 04.
Iktatószám:	1032-11
Előadó:	Rózsa Ajler Angelika
Melléklet:	

Iktatószám:
Ügyintézők:
Telefonszám:
E-mail:
Tárgy:

BP/2602/00164-2/2022.
Bozóki-Ernyey Katalin – Molnár Ádám
1/795-9032
bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Kistarcsa Város településrendezési eszkö-
zeinek 2 részterületre (1236, illetve 0240/6 és
6189 hrsz.-ú ingatlanok) vonatkozó felül-
vizsgálata – örökségvédelmi vélemény környe-
zeti vizsgálat szükségességének meghatáro-
zásáról

Hiv. szám:
Ügyintéző:

1032-1/2022.
Rózsa-Ajler Angelika

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai alapján, hogy a tárgyban jelzett részterületeken régészeti lelőhely, műemlék nem található.

Felhívom a figyelmüket arra, hogy amennyiben a tervezett beruházások valamelyike a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. **nagyberuházás**, úgy a beruházónak **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó**

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62–64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Pest Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1051 Budapest, Sas u. 25. Postacím: Városház u. 7.) jogosult eljárni.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Sajti Zsuzsanna 2022.03.03
11:22:21 +01'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett



Bélyegző

Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum: 2022.02.23
12:11:51 +01'00'

/RAA-PMKH



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/09030-2/2022. Tárgy: Kistarcsa településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat szükségessége – vélemény

Ügyintéző: Pálkás Tamás Hiv. szám: 1032-1/2022.

Telefon: (06-1) 478-4400 Melléklet: -

Elektronikus dokumentumban
hitelesített tartalmú irat

Kistarcsai Polgármesteri Hivatal

2022. FEBR. 24. nap

Másolatért felelős aláírása

Kistarcsa Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Érkezett: 2022. FEBR. 25.

Iktatószám: 1032-90

Előadó: Róza Ajler Angelika

Melléklet:

Elh: 2328/2022

Juhász István részére

polgármester

Kistarcsa Város Önkormányzata

Kistarcsa

Szabadság út 48.

2143

Tisztelt Polgármester Úr!

Kistarcsa város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) érkezett megkeresés alapján a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi véleményt adjuk:

Az érintett ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott nyilvántartott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A tárgyi ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A tervezési programban szereplő földrészeletek nem érintik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MaTrT tv.) lehatárolt ökológiai hálózat övezetét.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A megkeresés szerint a módosítások a város beépítésre szánt területeit érintik, két kisebb egységben, melyek a rendelkezésre álló adatok, információk alapján nem jelentős módosítások a település egészére vonatkozóan.

A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését a tárgyi ügyben a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nem tartja szükségesnek.

Környezetvédelmi Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.

Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520; KRID: 201436115

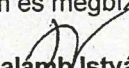
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A Kormányhivatal véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a valamint 3. számú melléklete alapján valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján adta.

Budapest, 2022. február 22.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető



Kapják:

1. Címzett (Krid: 2020181166; foepitesz@kistarcsa.hu)
2. Irattár

HK(KISTARCSA)+E-mail



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Városi Bizottság

2022 FEBR 24.
Kistarcsa, 20...
Műsolaért felelős aláírása



1/2A 1/1

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2210-2/2022.

Ügyintéző: Bogdán-Tóth Pál

Telefon: +36 28 532-352

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat –
véleményezés
Hiv. szám: 1032-1/2021 – Rózsa-Ajler Angelika
Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Eh. 2321/2020

Kistarcsa Város Önkormányzata

Kistarcsa

Szabadság út 48.

2143.

Tisztelt Címzett!

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	
Érkezett:	2022 FEBR 25.
Iktatószám:	1032-9
Előadó:	Rózsa Ajler Angelika
Melléklet:	

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú megkeresését, amely az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2000. (I.11) Korm. rendelet 1. § alapján Kistarcsa Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggő környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére irányul. A tervezett módosítással kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály (2101. Gödöllő, Pf.:431. – a továbbiakban erdészeti hatóság) kifogást nem emel, azzal egyetért.

A csatolmány vizsgálata során megállapítást nyert, hogy a tervezési terület nem érint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) alapján az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületeket. Tehát a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az erdészeti hatóság – hatáskör hiányában – nem nyilatkozhat. A további államigazgatási egyeztetési eljárásban, jelen ügy kapcsán az erdészeti hatóság részvétele ennek megfelelően nem indokolt.

Véleményemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 1. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Kapják:

1. Kistarcsa Város Önkormányzata (KRID: 202181166)
2. Irattár

HK

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,
http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://www.nfk.gov.hu/
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Városi önkormányzat
Kistarscai Polgármesteri Hivatal
2022 FEBR 23.
Kistarsca, 20... nap
Másolatért felelős aláírása



Ügyiratszám: PE/AF/00122-2/2022. Tárgy: Kistarsca településrendezési eszközök
Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán módosításával kapcsolatban nyilatkozat
Telefon: (06 1) 485 6990 környezeti vizsgálatról
Hiv. szám: 1032-1/2022.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kistarsca Város Önkormányzata
Juhász István polgármester részére

Kistarsca
Szabadság út 48.
2143

Tisztelt Polgármester Úr!

Élt. 2274/2022.

Kistarsca Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	
Érkezett:	2022 FEBR 24.
Iktatószám:	1032-P
Előadó:	Róza Ágnes Angelika
Melléklet:	

Kistarsca Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket az 1236 hrsz-ú és a 6189, 0240/6 hrsz-ú ingatlanok területét érintően kisebb módosítások vonatkozásában.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegyezzük meg:

A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentiek felül megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság álláspontját tarjuk irányadónak.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

Címzett / Irrattár



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Elektronikus Dokumentumban
Joghatósággal Egyező Tartalmú Irat
Kistarscai Polgármesteri Hivatal
2022 FEBR 22.
Kistarsca, 20... hó ... nap
Másolatért felelős aláírása



Ügyiratszám: PE/TV/00333-2/2022

Ügyintéző: dr. Kónya Katalin

Telefon: 06 1 236 3954

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: 1032-1/2022

Melléklet: - Róza A A.

Juhász István részére
polgármester

Kistarsca Város Önkormányzata

Kistarsca
Szabadság út 48.
2143

Kistarsca Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Érkezett:	2022 FEBR 23.
Iktatószám:	1032-7
Előadó:	Róza Ajler Angelika
Melléklet:	

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Kistarsca Várost érintő településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett mezőgazdasági művelési ágba nyilvántartott területekről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, 2022. február 21.

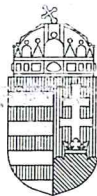
Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

dr. Vincze Eleonóra
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

2022 FEBR 21.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

T. Ügyvezető Úr!
/RAA

Ügyiratszám: 10.161/2022.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Kistarcsa Településszerkezeti és
Szabályozási Terv, valamint Helyi
Építési Szabályzat módosítás
előzetes véleményezése

Hiv. szám: 1032-1/2022.

Melléklet: -

Juhász István polgármester úr
Kistarcsa Polgármesteri Hivatala
Kistarcsa
Szabadság u. 48.
2143

Érkezett: 2022 FEBR 23.
Iktatószám: 1032-6
Előadó: Róza Ajtos Angelika
Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi előzetes véleményt adom:

A tervben szereplő elképzelésekkel kapcsolatban megkeresése **nem tartalmaz szakmai állásfoglalásom kialakításához alkalmas és értékelhető adatokat (érintett területek helyrajzi száma), ezért egzakt véleményt csak a véleményezési eljárás következő szakaszában áll módomban adni.** Jelen véleményemben e területek vonatkozásában kizárólag a vonatkozó jogszabályi (földvédelmi) előírások, valamint a településsel kapcsolatos általános földhivatali adatok ismertetésére szorítkozom. Egyúttal jelzem, hogy a terv későbbi véleményezési eljárásában **részt kívánok venni.** Kérem, hogy a véleményezési eljárás következő szakaszában megküldendő tervdokumentációban **tüntessék fel a tervezések által érintett külterületi termőföldterületek helyrajzi számait, vagy mellékeljenek a dokumentációhoz az érintett területet ábrázoló papíralapú térképkivonatot, melyen a helyrajzi számok jól láthatóak, ellenkező esetben az övezeti átsorolásokhoz nincs lehetőségem hozzájárulásomat megadni.**

Környezeti vizsgálat lefolytatását termőföldvédelmi szempontból nem látom szükségesnek.

Kistarcsa Város területe összesen 1102,17 hektár, amelynek 48,1 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 486,34 hektár (ez a teljes terület 44,1 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
kert	3	19,10	6,2579	12,23

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

szántó		36,50	7,1651	12,41
	2	31,30	3,9002	
	3	27,80	15,6444	
	4	22,60	16,9674	
	5	13,90	152,2842	
szőlő	3	40,00	4,1590	29,68
gyep (legelő)	2	8,70	3,0786	3,26
	3	5,60	8,9987	
gyep (rét)	3	34,80	5,1645	16,44
	4	27,80	1,6175	
	5	19,10	13,1109	

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tftv.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Kistarcsa Város belterületén 203 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 35,3330 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tervezett igénybevétele – különösen lakóövezet kialakítása céljából – termőföldvédelmi szempontból jelenleg nem indokolt!**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tftv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által

megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia** kell. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2022. február 15.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:




Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Főép.

Digitálisan aláírta:
Gyetvayné dr.
Kelemen Erzsébet
Dátum:
2022.02.18
09:49:47 +01'00'



Juhász István polgármester
részére

Kistarcsa Város Önkormányzata

AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN
FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT

Kistarcsai Polgármesteri Hivatal

Kistarcsa, 20. FEBR 21 nap

Másolatért felelős aláírása

112.

Élt: 1061/2022.

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	
Érkezeti:	2022 FEBR 21.
Iktatószám:	1032-5
Előadó:	Róza Ágnes Angelika
Melléklet:	

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/0423-3/2022
BP/PNEF-TKI/0423-4/2022
Ügyintéző: Tamási Krisztina
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Kistarcsa város településrendezési
eszközeinek eseti módosítása – környezeti
vizsgálat lefolytatásának szükségessége
Hiv.szám: 1032-1/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben megküldött megkeresésben foglaltak alapján a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Az érintett településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Kistarcsa - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő város.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Melléklet: –

Kapja:

1. Kistarcsa Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



AS ELEKTRONIKUS BOKRÉP
FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALOM

Kistarcsai Polgármesteri Hivatal

2022 FEBR 17.

Kistarcsa, 20... ..

Másolatérti felelős aláírása



Bélyegző DINPI (2022.02.16. 14:19:59)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/1399-1/2022.

Ü.int.: Ronyecz Zsófia

Tárgy: Kistarcsa Város településrendezési
eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat
szükségessége

Hiv.sz.: 1032-1/2022

Juhász István,
polgármester

Kistarcsa Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Kistarcsa Város településrendezési eszközeinek a 1236, 6189, 0240/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem részei, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2022. február 16.

Üdvözléssel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

2022.02.19/22

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	
Érkezett:	1032-4
Iktatószám:	2022 FEBR 21.
Előadó:	Ronyecz A. A.
Melléklet:	

Kapják: 1. Címzett (HKP – KISTARCSA, Krid. azon.: 202181166)
2. Irattár

CS

Dátum:
bélyegző szerint

Ügyiratszám:
01122-0002/2022.

Előadó:
Márton Attila

Hivatkozási szám:
1032-1/2022
Róza A A

Tárgy: Kistarcsa, településrendezési eszközök eseti módosítása – környezeti
értékelés szükségessége, válasz
Melléklet:-

Juhász István úr részére
polgármester

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármestere
KRID: 202181166

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	
Érkezett:	<i>1032 - 3</i>
Iktatószám:	2022 FEBR 17.
Előadó:	<i>Róza A. A.</i>
Melléklet:	

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában érkezett levelével kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv részleges módosításával, adatszolgáltatás megadásával kapcsolatos szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levelünk mind igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN
FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT

Kistarcsai Polgármesteri Hivatal

Kistarcsa, 20. 2022 FEBR 15. hó nap

Másolatért felelős aláírása

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE

Kiadmányozta: Láng István s.k.,
2022.02.14 13:29:05 az OVF szervezeti pecsétjével



FŐIGAZGATÓ

1/1.

Dátum:
2022.02.14.

**Tárgy: Kistarcsa város településrendezési eszközök eseti módosítása
– tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:
25785-0093/2022

Juhász István úrnak
polgármester

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Kistarcsa Város Önkormányzata
Kistarcsa
Szabadság út 48.
2143

Melléklet:
-

Tisztelt Polgármester Úr!

Róza A A

Kistarcsa Város Önkormányzata a **1032-1/2022** számú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközök eseti módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Kistarcsa város esetében a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

Kistarcsa Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Érkezeti: 2022 FEBR 15.

Iktatószám: 1032-2

Előadó: Róza Ajler Angelika

Melléklet:

