



# KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.

Telefon: (28)- 507-132

„Nyílt ülésen tárgyalandó”

## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2021. szeptember 29-i ülésére

**Tárgy:** Tervezett kerékpárút kialakításához szükséges szabályozási vonal feltűntetése, továbbá önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítása

**Érintett bizottságok:** Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Tisztelt Bizottság/Képviselő-testület!**

Kistarcsa Város Önkormányzata a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése érdekében megfelelő forrás rendelkezésre állása esetén folytatni kívánja a kerékpárutak építését új nyomvonalak kijelölésével. A tervek szerint a kerékpárút Kistarcsa, Raktár krt-on már megépült kerékpárút továbbvezetése a Fenyves úton, Komáromi utcán, Pozsonyi utcán, Aulich Lajos utcán, Kossuth Lajos utcán és a Nagytarcsai úton egészen a közigazgatási határig. A tervezés során a tervező jelezte, hogy a jelenlegi közúti szabályozási szélessége túl keskeny a Nagytarcsai út kanyarulatánál, a tervezett kerékpárút nyomvonala nem fér el (1. sz. melléklet), ezért a közlekedési terület szélesítése szükséges a 0249/16 hrsz-ú és a 0253/1 hrsz-ú ingatlanok területének terhére, a 0253/1 hrsz-ú ingatlan telekrészének megvásárlásával vagy kisajátításával ezen a szakaszon. A 0249/16 hrsz-ú ingatlan Kistarcsa Város Önkormányzatának tulajdonában álló legelő, nádas, erdő művelési ágú terület. A telekalakítás megkezdése csak akkor lehetséges, ha a tervezett telekhatár illeszkedik a szabályozási tervben szereplő övezethatárra. Jelen esetben ez nem illeszkedik, így módosítani szükséges a város hatályos településrendezési eszközeit a 0249/16 és 0253/1 hrsz-ú ingatlanok tekintetében. Felmerült a 0253/1 hrsz-ú ingatlanon álló kőkereszt szabályozása is, célszerű a közlekedési terület kiszélesítését a kereszt területével kiegészíteni, hogy méltó módon legyen karbantartható az emlék.

*Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 31/2015. (IX.03.) Önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terven a fenti két ingatlan Má-k jelű korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezetbe tartozik, melyek egy részét – a tervezett kerékpárúttal s a kőkereszttel érintett területét – Kö-u közlekedési övezetbe szükséges átsorolni szabályozási vonal alkalmazásával.

Kistarcsa Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Kistarcsa belterület 6092 hrsz-ú, természetben 2143 Kistarcsa, Kossuth Lajos utca 20. szám alatt található ingatlan (Búcsú tér), melyet a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Ksp jelű, beépítésre szánt

különleges sportterületbe sorol. Az ingatlanon húzódik a Malom árok. A patak medervonala ezen a szakaszon, illetve a 254/2 hrsz-ú ingatlanon nincs külön vízvédelmi övezetbe sorolva, hanem az egyes építési övezetek részét képezi. Geodéziai felmérés alapján (2. sz. melléklet) a szabályozási terven feltüntetésre kerül a medervonal, a 6092 hrsz-ú ingatlan déli részét – a meder és a közterületi telekhatár közötti telekrészt – pedig célszerű az egységesebb övezeti kép és a későbbi gazdasági fejlődés elősegítése érdekében a beépítési paraméterek részbeni módosításával Gksz-2\* építési övezetbe sorolni. Az övezeti paraméterek módosítása kiterjed Kistarcsa Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló a Kistarcsa belterület 151/1 hrsz-ú, természetben 2143 Kistarcsa, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti, vízmű telephelyépület megjelölésű ingatlanra is. A területek gazdaságos használhatóságának tanulmányozása során merült fel az épületmagasság korlátozásának igénye, a kisebb oldalkerti méret betartása érdekében.

A tervezett módosítás érinti a hatályos településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és annak szabályozási tervi mellékletét is.

Az övezeti besorolás módosításával új beépítésre szánt terület nem jön létre, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik, a biológiai aktivitási érték szinten tartása biztosított.

A tervezett változtatás a gazdasági építési övezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata a következő:

(1) **A Gksz-2\* jelű építési övezet előírásai:**

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	2000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	50
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
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 parkolás telken belül, térszíni feletti parkolóknak, illetve térszín alatti parkolóknak lehetséges. Az épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl a térszín alatt elhelyezett parkolók.**

Kistarcsa Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Kistarcsa belterület 1666 hrsz-ú, természetben 2143 Kistarcsa, Szabadság út 52. szám alatti, egykori rendőrség épülete. Az ingatlant a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Vt-4 jelű, településközpont építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem fel meg, továbbépítésére pedig egyáltalán nincs lehetőség. A jelenlegi épület magasabb a megszabott legnagyobb épületmagasság értékénél, a hátsókert szükséges mérete sem megfelelő, így az épület egy része építési helyen kívül áll. Az ingatlan felújítása, korszerűsítése és esetleges bővítése érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé. Új Vt-4\* alövezet létrehozásával az oldalhatáros beépítés helyett zártosított beépítés alkalmazásával és a hátsókert méretének meghatározásával rendezhető az épület jogállása. Településképi szempontból célszerű a szomszédos, a Magyar utca sarkán lévő 1667 hrsz-ú ingatlant is átsorolni ugyanezen építési övezetbe, de a saroktelekre vonatkozóan eltérő szabályozást is biztosítva. Az eltérés az építési hely egyedi meghatározására és a beépítési paraméterek korlátozásra terjedne ki.

A tervezett módosítás kizárólag a helyi építési szabályzatot és annak szabályozási tervi mellékletét érinti.

Az övezeti besorolás módosításával új beépítésre szánt terület nem jön létre, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik, a biológiai aktivitási érték szinten tartása biztosított.

A tervezett változtatás a településközpont építési övezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata a következő:

(1) A **Vt-4\*** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Zárt sorú
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	550
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	80
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	80
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható épületmagasság (m)	10,5
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
h) Szintterületi mutató	3,0
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a.) igazgatási, iroda
  - b.) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - c.) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - d.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e.) kulturális, közösségi szórakoztató
  - f.) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezet területén telkenként két lakás építhető.

(4) Az építési hely előkert határvonalát a szomszédos ingatlanok meglévő beépítéséhez kell igazítani. A hátsókert mérete: 3,0 m.

(5) Saroktelek esetén az építési hely határa az oldalhatáros vagy szabadon álló beépítési módú ingatlanokkal határos telekhatártól 3 m.

(6) Saroktelek esetén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség 40%, a szintterületi mutató 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet.

**A javasolt módosítások a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlap módosítását igénylik, a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkednek.**

A településrendezési eszközök eseti módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében, a Tr. 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárással folytatható le, amennyiben a Képviselő-testület gazdasági megfontolásból kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az új építési övezetbe sorolandó területeket és a módosítás államigazgatási egyeztetési eljárását ez évben megkezdi.

2021. július 16. napjától jelentősen módosult az OTÉK, valamint a településrendezési eszközök készítésének, elfogadásának részletszabályai, így gyakorlatilag új fejlesztési és rendezési dokumentumokat kell majd készíteni. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 60.§ (9) bekezdése tartalmazza az átmeneti rendelkezéseket, miszerint a 2013. január 1. napja után elfogadott HÉSZ 2027. június 30. napjáig alkalmazható és az OTÉK 2021. július 15. napján hatályos állapota szerint

módosítható. Az államigazgatási egyeztetési eljárási rend tekintetében a 2021. december 31. napjáig megkezdett módosításra a Tr. VI. fejezete alkalmazandó.

A *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján a környezeti vizsgálatról el lehet tekinteni, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

A tervezési feladat elvégzésére a feladatot korábban is projektszervezőként végző – Makkai Krisztina egyéni vállalkozó, mint társtervező bevonásával – Pestterv Kft.-től kért árajánlatot az önkormányzat, tekintettel a Kistarcsa Város Önkormányzat Beszerzési Szabályzatáról szóló 5/2021. számú polgármesteri és jegyzői együttes utasítás III. fejezet 3.1. pontjában rögzítettekre, mellőzve a 3 ajánlat bekérését. A településrendezési eszközök tervezők általi átfogó és mélyreható ismerete, valamint a társtervezők helyismeretére figyelemmel és tekintettel arra, hogy így könnyebben megteremthető a településrendezési eszközök korábbi módosításai és a jelen módosítás közötti összhang, így javasolt ezen tervezőkkel szerződni.

A tervezők által tett tervezési ajánlati ár összesen bruttó 525.360.- Ft.

### **Határozati javaslat**

**Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kistarcsa külterület 0249/16 és 0253/1 hrsz-ú ingatlanok, a Kistarcsa belterület 6092, 254/2 151/1 hrsz-ú, és abból kialakításra kerülő új ingatlanok, valamint a Kistarcsa belterület 1666 és 1667 hrsz-ú ingatlanok területét, azok fejleszthetősége érdekében, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

**Kistarcsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt továbbá, hogy a hatályos településrendezési eszközökben eseti módosítás végrehajtását kezdeményezi, a Kistarcsa külterület 0249/16 és 0253/1 hrsz-ú ingatlanok, a Kistarcsa belterület 6092, 254/2, és a 151/1 hrsz-ú és abból kialakításra kerülő új ingatlanok, valamint a Kistarcsa belterület 1666 és 1667 hrsz-ú ingatlanok területének vonatkozásában a Kö-u, a Gksz-2\* építési övezet kiterjesztésével és új Vt-4\* építési övezet létrehozásával. A módosítás államigazgatási egyeztetését a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* 314/2012. (XI.9.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szerint kívánja lefolytatni.**

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Juhász István polgármester

Kistarcsa, 2021. szeptember 15.

Juhász István  
polgármester