Kistarcsa Város Önkormányzata

KISTARCSA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

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

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

(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. február hó

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

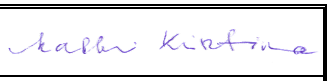
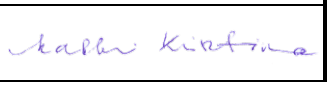
Kistarcsa Város Önkormányzat megrendelésre

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. február 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 VIZGÁLAT 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, főépítészi 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:

a) Településszerkezeti terv (településszerkezeti tervlap és leírás)
b) Helyi Építési Szabályzat új gazdasági övezet létesítésére vonatkozóan.
c) 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 1:4000 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.

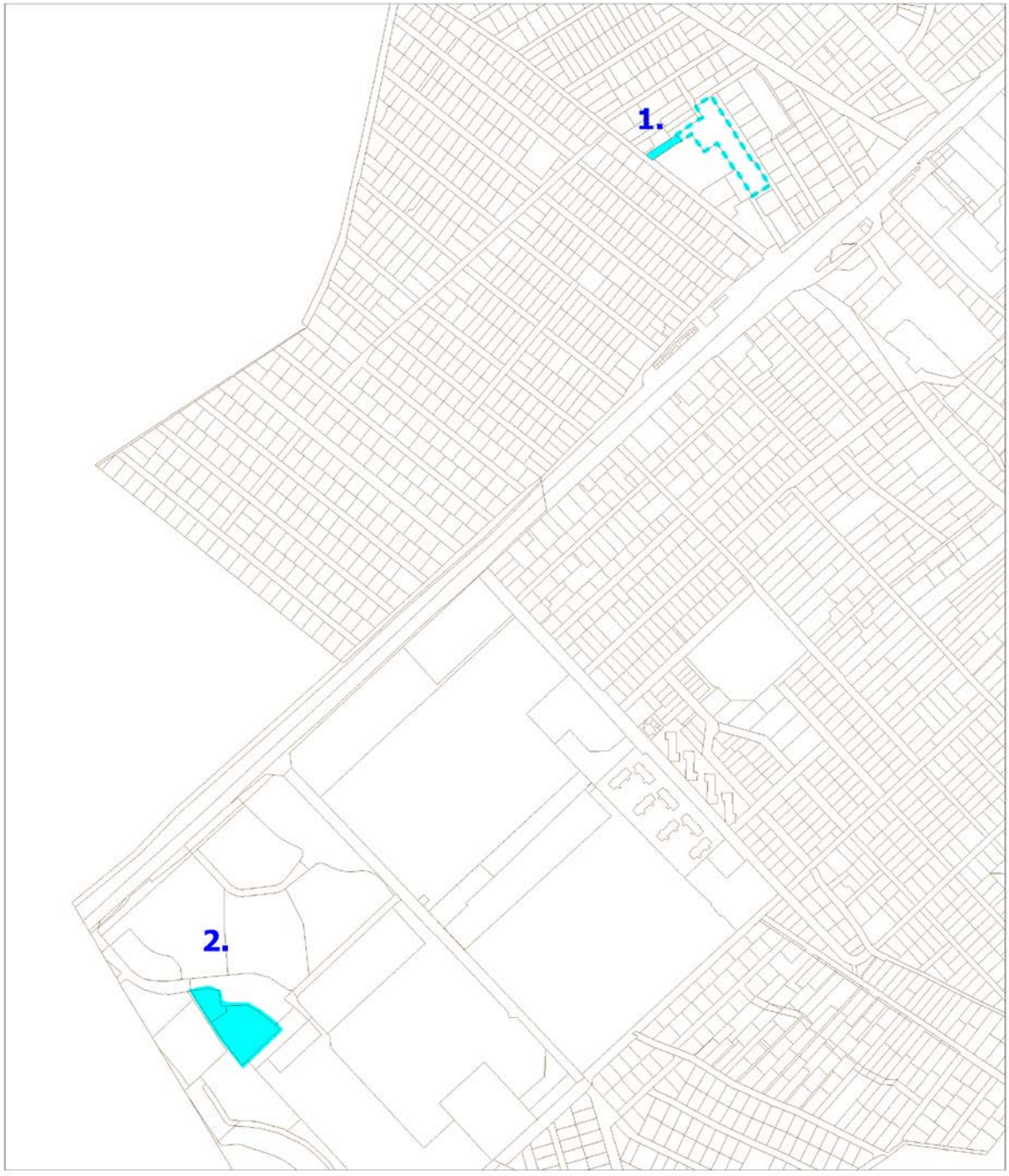
A módosítás az alábbi feladatokra és munkarészekre **nem** terjed ki:

- 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 m²	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 kisfeszültségű 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 KOH 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. *(mellékelt tulajdoni lap alapján a telek adatai)*:

HRSZ.	Terület	Hatályos SZT besorolás (övezeti besorolása)	Tevékenység földhivatali nyilvántartás	Tulajdoni hányad
6189	1939 m²	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet	kivett telephely	1/1 Megatherm Kereskedelmi Kft.
0240/6	6603 m²	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 tervmódosítási 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. <u>számú módosítási terület:</u>

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."

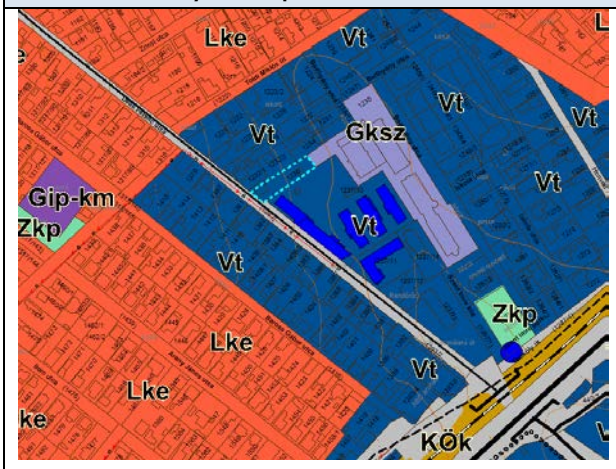
Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti felülvizsgálatot igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása és szabályai a gazdasági funkciók elhelyezését nem biztosítják.

A TSZT módosítás után a vizsgált területre vonatkozó változások:

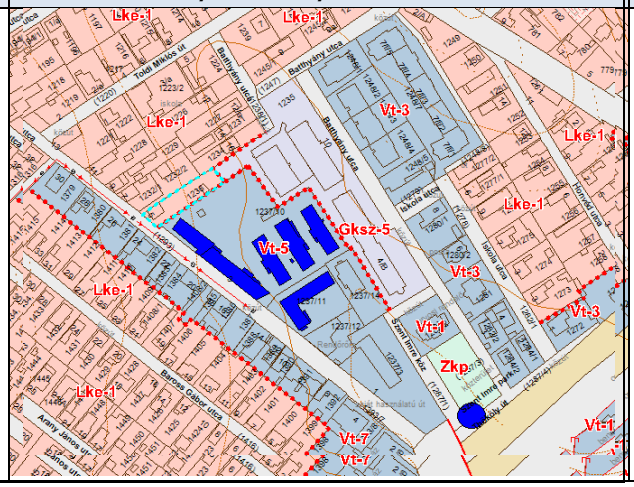
A fejlesztési terület KISTARCSA belterületén a Deák Ferenc utcában található jelenleg családiházzal beépített ingatlan, mely közterületi kapcsolatát a Deák Ferenc utca biztosítja és melyet településközpont vegyes területfelhasználásba és kertvárosias lakó övezetbe sorolt a város hatályos településrendezési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

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

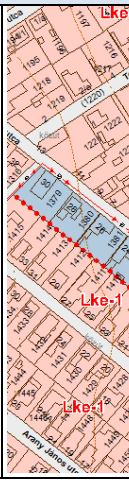
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



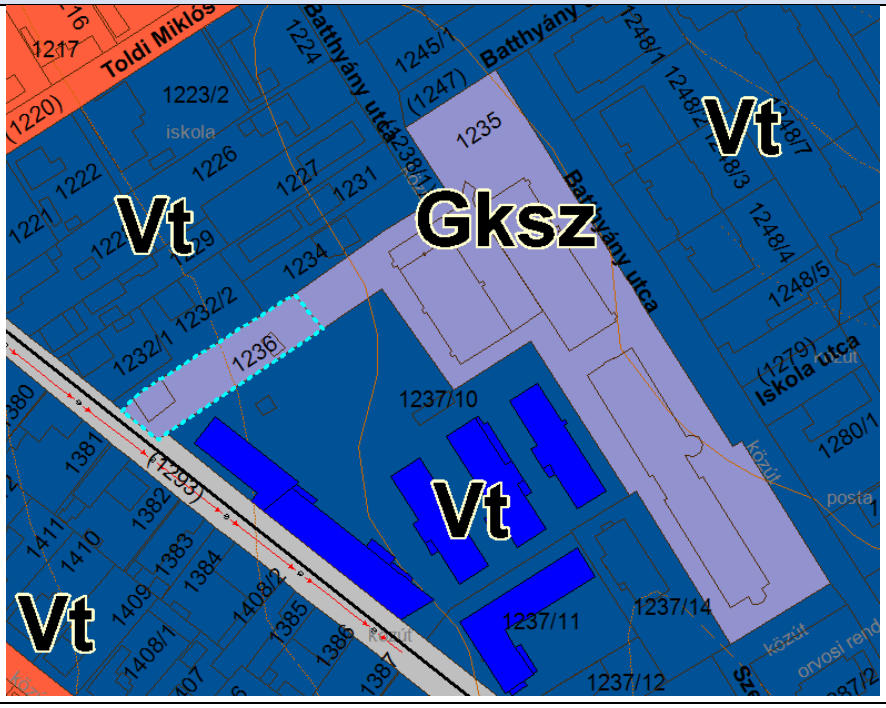
Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivona



Településszerkezeti terv módosítási javaslata



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

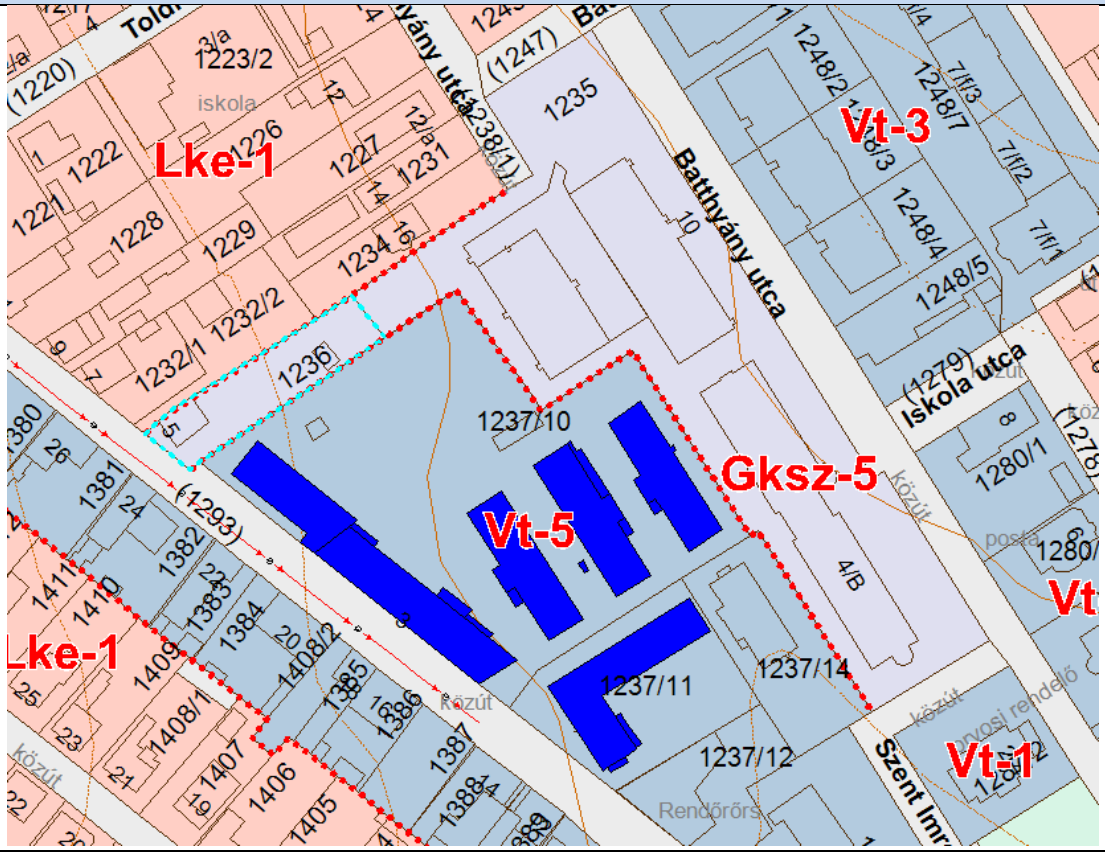
h.) Szintterületi mutató 1,8

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 vázlatterv- 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 (m^2) 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.) 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 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:

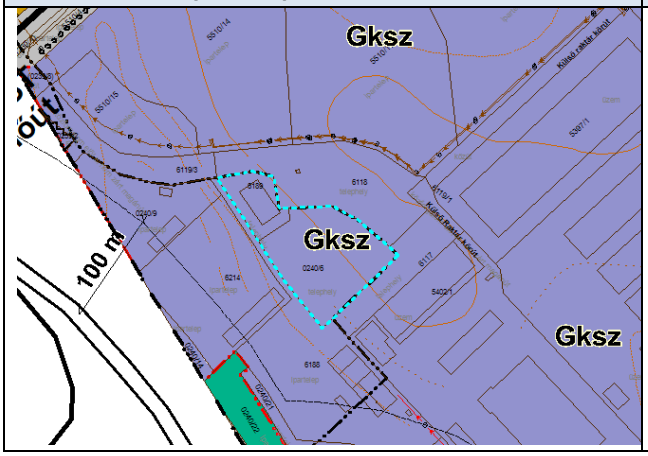
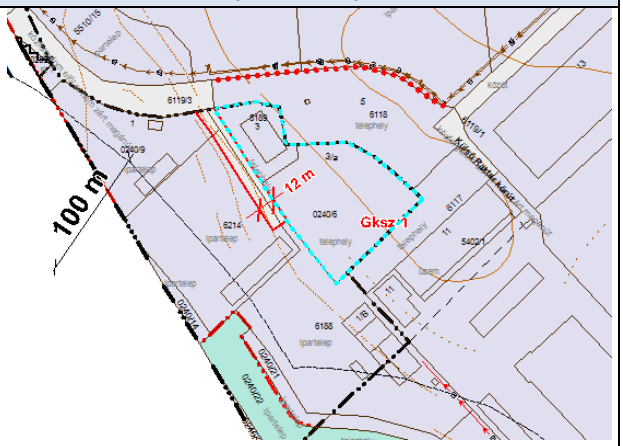
A területre vonatkozó új gazdasági építési övezet alkalmazása tervezett.
A tervezett változtatás a gazdasági övezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata az alábbiakban látható:

„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.”

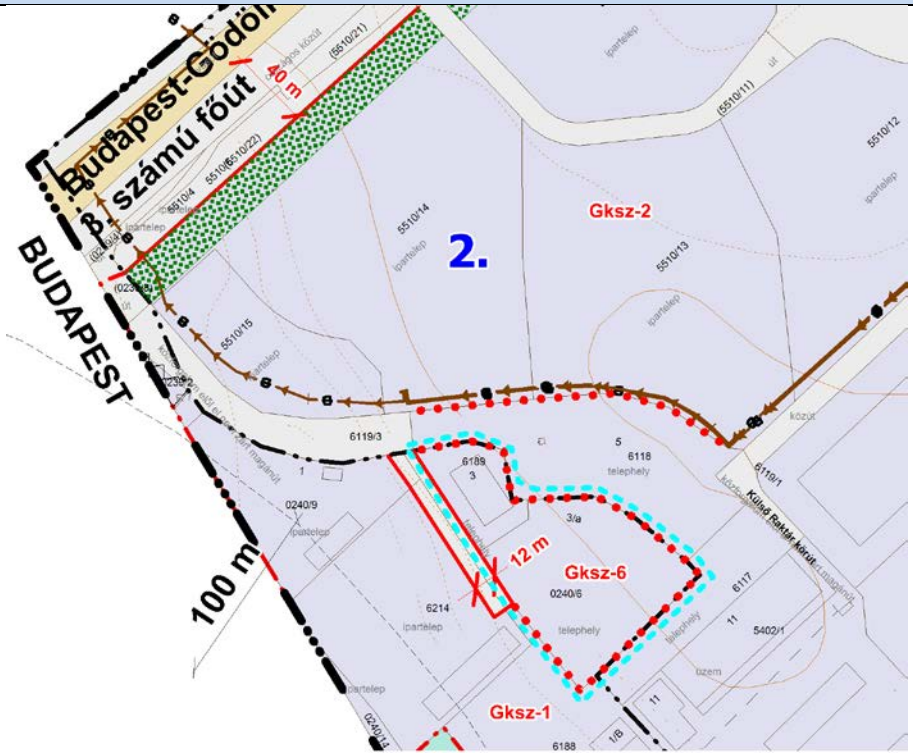
Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a szabályozási tervlap módosítását, továbbá a HÉSZ módosítását is igényli.

	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 -ről 2,0-re emelése javasolt.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	Kivonat a hatályos szabályozási tervből
	

Szabályozási tervmódosítás vázlatterv- a Gksz-6 építési övezet tervezett bevezetése a 6189 és 0240/6 hrsz-ú telek re vonatkozóan



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 felületre 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 tőkevonzó 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."

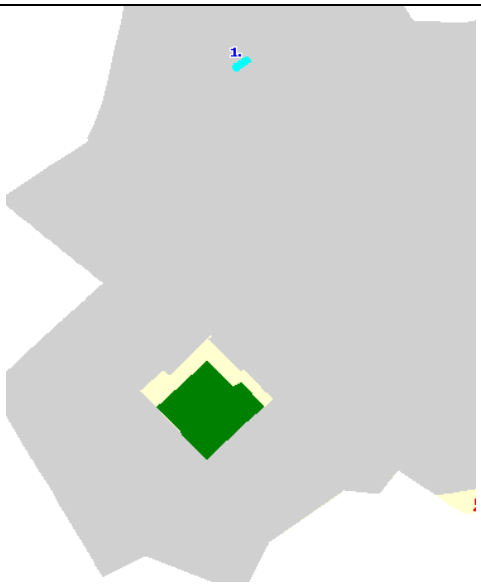
A TFK célkitűzéseit megvizsgálva megállapítható, hogy a tervezett területfejlesztés a koncepcióban foglaltakkal összhangban van.

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 üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő 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 főépítészi 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 Kataszterről a NEBIH szolgáltathatna 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."

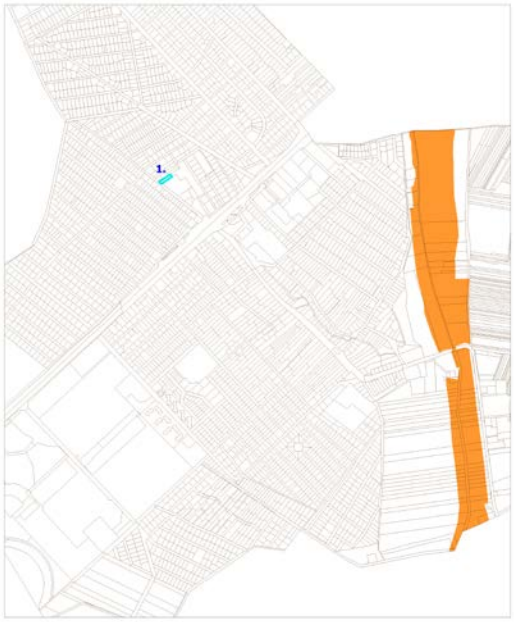
A módosítási területek nem érintik a Kistarcsán fellelhető Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

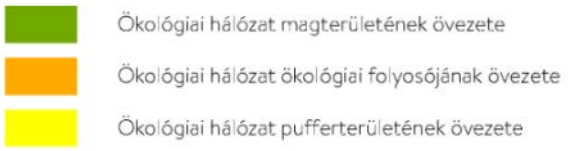
A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásaival összhangban vannak.

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:

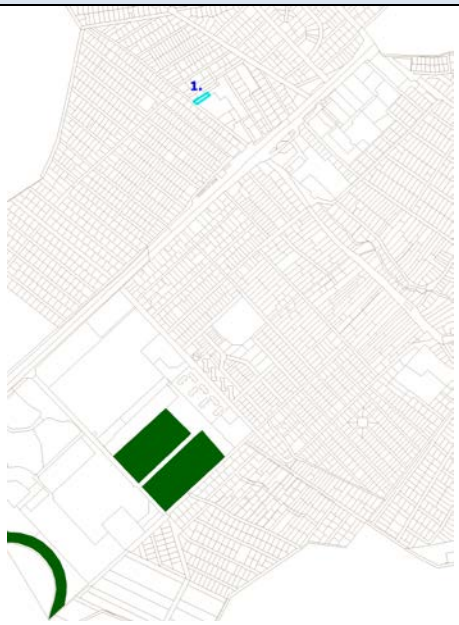
3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)



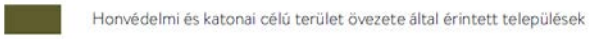


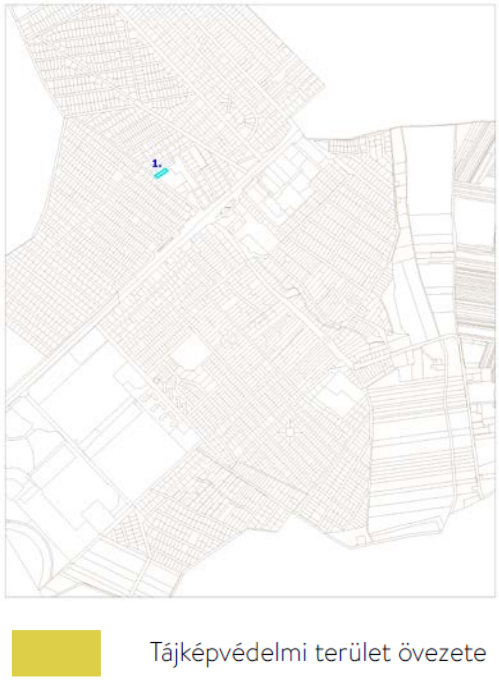
2018. évi CXXXIX törvény 3/1 mellékletének lehatárolása alapján.
Az ökológiai hálózat területét a településszerkezeti tervi **módosítással érintett területet nem érint.**
Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI.

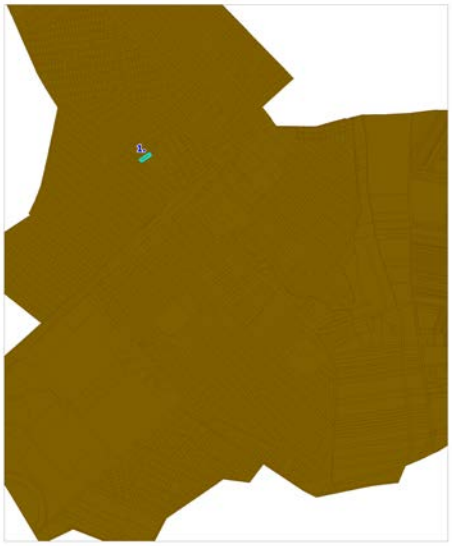
3/3. Erdők övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)



Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és a PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
A módosítással érintett terület erdő területet nem érint.

3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település -(2018. évi CXXXIX törvény alapján)	
	 **Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, de közvetlen érintettség nincs.** Megjegyzés: Település közigazgatási területi lahatárolással történt övezeti lehatárolás.

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

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

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

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

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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani."
Az előírásnak megfelelően Kistarcsa hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel 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 Kistarcsa Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények 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 lakókertek, 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, meglevő 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

2. MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról

K I V O N A T

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

13. A Lavet Gyógyszeripari Kft. által a Kistarcsa1236 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
2021. december 16.

Kistarcsai Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet 2.

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 fejleszthetősége 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
2022. január 27.

3. MELLÉKLET: polgármesteri döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról