

M-1 melléklet

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

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS****1.1.1. A település területfelhasználási egységei**

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.
A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.

<i>Területfelhasználási egységek</i>	<i>Tervi jele</i>	<i>Legnagyobb szintterület-sűrűség</i>
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0
Ipari gazdasági terület	Gip	1,5
Különleges terület – Kórház területe	Keü	2,0
Különleges terület – Lovasturisztikai terület	Ktu	0,5
Különleges terület – Sportpálya területe	Ksp	0,5
Különleges terület – Temető terület	K-T	0,2
Különleges terület – Szállítmányozási terület	Ksz	0,5

3. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési területek (KÖu. KÖk)
 - b) Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - c) Zöldterületek, (Zkp, Zkk)
 - d) Erdőterületek (Ev, Eg)
 - e) Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek Má, Mk
 - f) Vízgazdálkodási területek (V)
 - g) Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Hv).

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A település területének döntő hányada családi-házasp, teljes lakóterület. A lakóterületi településrészeket illetően megfigyelhető, hogy a lakófunkció mellett megjelenik a kereskedelmi-szolgáltató funkció is.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek egy része megvalósult, mind a telekalakítást, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás vonatkozásában. Kertvárosias lakóterület fejlesztésre a TSZT és SZT a belterület déli részén a tervelőzmények jelentős lakóterületet jelöltek ki, mely területek beépítése megkezdődött és jelentős lakóterületi tartalékot biztosít.

Lakóterület fejlesztési szándékok:

2/a módosítási feladat: A településszerkezeti terv pontosítása és a szabályozási terven a 2234, 3146/9 hrsz.-ú területszkek, melyek jelenleg közút és ipari gazdasági területhez tartoznak a szomszédos a 145/2, 147, 149 hrsz.-okon kialakult kertvárosias lakóterülethez történő csatolása tervezett telekhatár rendezéssel.

Vagyis a 2 db. hrsz-on , nyilvántartott területből leválasztásra kerül az egyébként már lakótelkekhez elkerített területrészt. Az önkormányzat a terület értékesítéséhez hozzájárult.

1.1.2. b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A tervelőzmény alapján megállapítható, hogy a város folyamatosan gondoskodik az intézményterületeinek fejlesztéséről, bővítéséről. (Pl. Eperjes utcai bölcsőde)

A növekvő lakóterületi fejlesztések következtében megjelenő igények további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé.

Településközpont vegyes fejlesztési szándékok:

3. módosítási terület: A 3144/27 hrsz.-ú telek övezeti módosítása jelenlegi közút területből Vt településközpont vegyes övezetbe. A önkormányzati szándék, hogy a telek a szomszédos 3144/2 hrsz-on lévő bölcsőde telkéhez történő csatolása kivitelezhető legyen.

4. módosítási terület:

A 3144/6 és 3144/23 hrsz.-ú telek területfelhasználási és övezeti módosítása jelenlegi kisvárosias lakó és közút területből Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe.

Területi érintettség vonatkozásában a 3144/6 és 3144/23 hrsz.-ú terület érintett, mely az önkormányzati tulajdonú volt iskola és hőközpont területéhez tartozik.

Az önkormányzati szándék szerint, a jelenleg kihasználatlanul álló épületeket és területüket az önkormányzat értékesíteni kívánja, ezért területfelhasználás és övezet javítása szükséges. A módosítás hibajavításnak minősül a kialakult telekhatárokhöz illeszkedően.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a tervelőzményekben már kijelölt gazdasági területek fejlesztése a cél. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti terv a települési adottságokat és az település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe veszi.

A város a tervelőzmény során a gazdasági területfejlesztés javára kihasználta a jelenleg rendelkezésre álló BATrT adta lehetőségeket. (2%-os települési térség növekmény)

Ipari gazdasági fejlesztési szándékok:

1. módosítási terület: A Kossuth Lajos utca mentén a 3146/7 hrsz. jelenlegi közút területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület a tényleges használatnak megfelelően Gip területfelhasználásba és övezetbe sorolása mellett.

A tervezési terület Kistarcsa belterületének keleti határában a Kossuth utca mentén, jelenlegi közút területfelhasználási és övezeti besorolású területen található összesen mintegy 388 m²-en.

A 3146/7 hrsz.-ú módosítással érintett terület, a szomszédos Gip gazdasági területhez tartozik. A fejlesztői szándék szerint, a területet a gazdasági területhez kívánja csatolni, ezért területfelhasználás és övezet javítása szükséges.

2/b. módosítási terület: A Rigómező utca mentén jelenlegi különleges turisztikai területfelhasználásba és közút övezetbe sorolt 3146/9, 6166/3 hrsz.-ú telekrészek a tényleges használatnak megfelelően Gip területfelhasználásba és övezetbe sorolása tervezett.

A tervezési terület Kistarcsa belterületének keleti határában a Rigómező utca mentén, jelenlegi közút területfelhasználási és övezeti besorolású területen található összesen mintegy 945 m²-en.

A 3146/9 , 6166/3 hrsz.-ú módosítással érintett terület, a szomszédos Gip gazdasági területhez és 146/9 , 6166/3 telkekhez tartozik. A tervezési feladat hibajavításnak minősül.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A tervmódosítás keretében új különleges területet nem jelöl ki a településszerkezeti és szabályozási terv.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3. a. Zöldterületek (Zkp)

A tervezett módosítás zöldterületet nem érint.

1.1.3. b. Erdőterületek (E)

A tervezett módosítás erdőterületet nem érint.

1.1.3. c. Mezőgazdasági területek (M)

A tervezett módosítás mezőgazdasági területet nem érint.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

A terv módosítása vízgazdálkodási területeket nem érint.

1.2 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezett módosítás természeti értékvédelem alatt álló területet nem érint és a tervmódosítás során a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok megfogalmazása nem vált szükségessé.

1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezett módosítás a település kialakult zöldfelületi rendszerében alapvető változást nem hoz.

1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

1.4.1. A település védendő épített értékei

A termódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

A további részterületekre vonatkozó változtatási szándékok a település műemlékeit, egyéb védett, vagy védendő épített értékeit nem érintik, azokra nincsenek hatással.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek.

1.4.2. A település védendő régészeti értékei

A tervezési terület régészeti lelőhely érintettsége jelenleg nem ismert. A 2015 évi településrendezési eszközök alapján a területet régészeti lelőhely nem érinti.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

1.5 A KÖZLEKEDÉS

1.5.1. Közúti közlekedés

A tervezett változások közúti közlekedésre nincsenek hatással.

1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

A tervezett változások közműellátásra nincsenek hatással.

1.7 A KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett módosításnak a termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata 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 TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m ²	Helyrajzi szám hrs.	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	338	3146/7	(KÖu) Közút terület	(Gip) Ipari gazdasági terület
	2/a	105	3146/9	(Ktu) Turisztikai terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	2/b	945	3146/9 , 6166/3	(Ktu) Turisztikai terület	(Gip) Ipari gazdasági terület
	4/b	202	3144/23	(KÖu) Közút terület	(Vt) településközpont vegyes terület
1. Összesen:-		1590			
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	4/a.	1078	3144/6 és 3144/23	(Lk) kisvárosias lakó terület	(Vt) településközpont vegyes terület
2. Összesen:		1078			
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:		2668			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETI MÉRLEG (Településszerkezeti terv alapján)			
Területfelhasználás	2015. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2017. évi TSZT területfelhasználás változás (ha)	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	318,7505	+0,0105	318,761
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,2974	-0,1078	3,1896
Településközpont terület (Vt)	31,5525	+0,0202 +0,1078	31,6804
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,5192	---	100,5192
Ipari gazdasági terület (Gip)	5,0242	+0,0338 +0,0945	5,1525
Különleges beépítésre szánt területek (K)	27,8851	---	27,8851
Zöldterületek (közpark, közkert) (Zkp, Zkk)	1,8382	---	1,8382
Védelmi erdőterületek (Ev)	49,9414	---	49,9414
Gazdasági erdőterületek (Eg)	17,3141	---	17,3141
Általános mezőgazdasági területek (Má)	423,6322	---	423,6322
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	62,3302	---	62,3302
Vízgazdálkodási területek (V)	2,0700	---	2,0700
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	1,9806	---	1,9806
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	49,8780	-0,0338 -0,0105 -0,0945 -0,0202	49,719
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	4,9115	---	4,9115
ÖSSZESEN:	1100,9251		1100,9251

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. A PMTrT SZERKEZETI TERV ÉS A KISTARCSAI TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

Vagyis, amit a BATrT alkalmazott, de az OTrT megszüntetett, azt nem kell alkalmazni.

Továbbá, által megállapított övezet, de az OTrT. módosította az előírásait, ott amennyiben az OTrT. előírásaitól eltér, akkor a BATrT előírásait kell alkalmazni.

OTrT. által megállapított övezet, de a BATrT még nem alkalmazza, ott az OTrT. előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

A tervmódosítás érinti a településszerkezeti terv változását, de beépítésre szánt területen belüli változás és telekhatár rendezésből adódó közlekedési területi igénybevétel történik. Megállapítható, hogy a települési térség területén vannak a módoossal érintett területek, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes kidolgozása.

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi térségi területfelhasználás érinti:

- Városias települési térség

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi övezetek érintik:

- Országos vízminőség védelmi terület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt területek a települési térség területén kerülnek kijelölésre. Ez a beépítésre szánt **lakó, gazdasági és településközpont vegyes területfelhasználású módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.**

4.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Kistarcsa közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv és BATrT terve szerint három területfelhasználási egység érinti.

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A településszerkezeti terv meglévő és tervezett beépítésre szánt (1-4 számú)módosítási területei összesen 0,3529 ha-on a beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásból beépítésre szánt területfelhasználásba kerülnek, illetve beépítésre szánt területfelhasználás belüli változás történik. Ezen területek a BATrT-ben városias települési térség területfelhasználású kategóriába vannak.

A változások jelentős része telekalakítási változások következtében vált szükségserűvé.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény BATrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásainak megfelel.

Települési térség	
OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
– BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek	525,05 ha
BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%) Települési térségek a városias települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség: 525,05 ha X 0,02	10,5 ha
A TSZT- ben 2014 évi módosításkor igénybe vett terület:10,5 ha	10,5 ha
A TSZT- ben 2017 évi módosításkor igénybe vett terület (egyszerűsített e.):	0 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (10,5-10,5=)	0 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	

4.1.2. A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	--
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat(DINPI adatszolgáltatás alapján) <i>Az ökológiai hálózatot módosítással érintett területet nem érinti.)</i>	+	--
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatok alapján) <i>A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Kistarcsa közigazgatási területén nem tart nyilván.</i>	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) <i>A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Kistarcsa közigazgatási területén nem tart nyilván.</i>	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTRT kiváló erdőnyilvántartás alapján) <i>(A szerkezeti tervmódosítások beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.)</i>	+	--
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	--
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület <i>(Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szükséges, az igazolás az OTRT övezeti lehatárolás figyelembevételével történt. Az egyeztetés során a KDVG adatszolgáltatása szükséges)</i>	+	+
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	+	+

Budapesti Agglomeráció 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
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	--	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
különleges rendeltetésű térség	--	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	--
vízgazdálkodási térség	--	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Kistarcsa közigazgatási területén nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (OTRT kiváló erdőnyilvántartás alapján)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete) erdőtelepítésre alkalmas terület övezete OTRT megszüntette, de a z OTRT szerinti térségi övezetként Erdőtelepítésre javasolt terület övezete néven szerepel eltérő területi lehatárolással. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatok alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területeket nem érinti.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	--	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	-	--
honvédelmi terület övezete	-	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Kistarcsa módosítási területeit az OTRT szerint kettő térségi övezetet érint, a BATrT alapján nem érint térségi övezetet.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTRT) előírásaival nem ellentétes.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

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