



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én tartandó ülésére.

Tárgy: a településrendezési eszközök módosítása – előzetes döntések meghozatala

Előterjesztő: Gulyás Tamás István polgármester

Előterjesztés előkészítője: Marsalné Kovács Judit főépítész

Előterjesztést előzetesen tárgyalja: Településfejlesztési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Kuji Eszter jegyző

Ellenjegyzők:

Melléletek: egyeztetési dokumentáció munkaanyag

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület előzetes támogató döntések alapján elkészült a hatályos településrendezési eszközök módosításának első munkaanyaga, mely a testület elé kerül első olvasatra.

A módosítások alapján két eljárás lefolytatása történik majd, az 5. sz. módosítási eljárás még 2022. évben kezdődött el a település teljes területére vonatkoztatva, de a folyamat szüneteltetésre került a 6. sz. módosítás megkezdése okán. Több lakossági kérelem érkezett kisebb részterületek módosítására, így ezeket a változtatásokat tartalmazó csomag egy rövidebb eljárással kerül egyeztetésre, megelőzve az 5. sz. módosítást.

I. 6. sz. módosítás

A módosítás kilenc részterületre terjed ki:

1. Nagy Tibor kérelmére a 1381-84 hrsz-ú ingatlanokon az Lke-1 építési övezet határának kiterjesztése a jogi telekhatárokig,
2. Morva István kérelmére a 1369-1371 hrsz-ú telkek Vt építési övezetbe vonása és új közlekedési terület kijelölése,
3. Joó István kérelmére a 066/83 hrsz-ú ingatlan Má-ta jelű tanyás övezetbe sorolása,
4. Faludi János kérelmére a 824 hrsz-ú ingatlanon a falusias lakóövezet kiterjesztése a telekhatárig új Lf-2 jelű építési övezet kialakításával,
5. önkormányzati érdekből a 1301 hrsz-ú telek véderdőbe történő sorolása,
6. önkormányzati érdekből a 086/37-38 és 086/10 hrsz-ú ingatlanokon a távlati gazdasági terület, a 086/637 és 086/10 hrsz-ú ingatlanokon a távlati védelmi célú erdőterület kijelölésének megszüntetése (csak településszerkezeti tervet érintő változás),
7. önkormányzati érdekből a 0111/2-3 és 0112 hrsz-ú ingatlanok átsorolása védelmi célú erdőterületbe,
8. önkormányzati érdekből a 444 hrsz-ú ingatlanon Vi jelű intézményi övezet kialakítása,
9. önkormányzati érdekből a Vadrózsa utca szabályozása.

A tervezés megkezdésének előfeltétele volt a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság előzetes engedélyének és a Pest Vármegyei Kormányhivatal területrendezési hatósági engedélyének beszerzése.

Az un. Morva-féle területen az ingatlanoknak a Szilas-patak felé eső vége az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó része. A természetvédelmi jogszabályok lehetővé teszik az országos ökológiai hálózat határának kismértékű módosítást, amennyiben az természetvédelmi értékek nem sértek, és a hálózat lehatárolásának pontosítását a környezet védelméért felelős szervek engedélyezik. Ez az engedély januárban megérkezett (*1.sz. melléklet*), így ennek megfelelően az új beépítésre szánt területként kijelölendő ingatlanok teljes területéről lekerülhet a természetvédelmi érintettség.

Ugyanezen terület esetén területrendezési hatósági engedélyt adott a Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze (*2.sz. melléklet*) területcsere lefolytatására, mivel a terület *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: Trtv.) Budapesti Agglomeráció területrendezési terve alapján mezőgazdasági térségbe esik, de a Trtv. alapján új beépítésre szánt terület kizárólag települési térségben jelölhető ki, ezért területcsere volt szükség. A területrendezési hatósági engedély alapján a terület települési térségként szerepeltethető, míg a csereterület mezőgazdasági térséggé válik, és ez a Trtv. következő módosítása során átvezetésre is kerül.

A fenti két engedély beszerzését követően a tervezők elkészítették a munkaanyagot (*3.sz. melléklet*), mely tájkoztatás érdekében kerül a képviselőtestület elé.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) 59.§ (2) bekezdése szerint egységes, összevont határozatot kell hozni a településrendezési eszközök módosításának tényéről, vagyis a módosítási szándékról; új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről; amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról és a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról.

A Korm.R. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a települési főépítész, illetve annak egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az Önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a képviselő-testület jóváhagyását követően szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. Jelen esetben a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a község főépítésze határozta meg (4.sz. melléklet).

Az előzetes képviselő-testületi határozatokkal a módosítás tényéről és a kiemelt fejlesztési területté való nyilvánításról már döntés született, így jelen előterjesztés erre vonatkozóan már nem terjed ki.

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre az 1, 3 és 4. számú módosítás esetén, ahol az övezethatár korrekciója történik, kitolva a jelenlegi övezetet a telekhatárokra. Ezzel egyidejűleg visszalépés is történik a beépítésre szánt területek esetén, mivel a szerkezeti terven kijelölt gazdasági övezet mezőgazdasági területfelhasználásba kerül vissza. A visszasorolás során kártalanítási igénnyel a tulajdonosok nem élhetnek, mivel a szerkezeti terv építési jogot nem keletkeztet. A 2. sz. módosítás esetén a településközpont vegyes építési övezet a község alapfokú ellátására teszi alkalmassá a területet, a lakó és egyéb szolgáltató övezet kijelölésével.

A fentiek alapján az Étv 7.§-ának való megfelelés biztosított.

Képviselő-testületi jóváhagyást követően az anyagot partnerségi egyeztetésre bocsátjuk, vagyis megismertetjük a község lakóival. Ezt követően ismét a testület elé kerül az anyag, a beérkezett lakossági vélemények megtárgyalása, a partnerség lezárása érdekében. Csak ezt követően nyújtható be a módosítás tervezete államigazgatási egyeztetésre a Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészéhez.

II. 5. sz. módosítás

Ezen módosítási csomag a község teljes területére kiterjedő változtatásokat tartalmaz, az alábbiak szerint:

- A HÉSZ módosítása olyan értelemben, hogy a különféle övezetekben létesíthető lakások száma radikálisan csökkenjen, ugyanakkor az ezen övezetekben az elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek számával való összhang is megteremtésre kerüljön.
- A HÉSZ 2016-os felülvizsgálatának jóváhagyása óta eltelt időben keletkezett hatósági tapasztalatok alapján felvetődött és szükséges kisebb egyéb technikai és szakmai jellegű pontosítások és módosítások átvezetése.
- Az Asbóth Oszkár u. útsatlakozásának telekalakításához igazodva az SZT-n szereplő szabályozási vonal pontosítása, a már időközben megvalósult helyzetnek megfelelően.
- Az érintett gazdálkodók, telektulajdonosok korábbi jogos kérelmei elismerésével és alapján a TSZT-n és a SZT-n az erdőterületbe már korábban átsorolt, de az erdőszeti nyilvántartásban és regionális tervekben erdőterületként nyilván nem tartott területek lehetőség szerinti mezőgazdasági területbe való átsorolása.

- A tervezés során kiadódó más egyéb kisebb jelentőségű, lokális hatású TSZT, HÉSZ és SZT módosítások, melyek nem járnak együtt új beépítése szánt terület, vagy övezet kialakulásával. (árok rendezése, szabályozási vonalak törlése stb.)
Az elkészített munkaanyag (5.sz. melléklet) támogató képviselő-testületi döntés esetén befejezésre majd ismételt bemutatásra kerül.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat alapján hozza meg döntését.

Nagytarcsa, 2024. január 26.

Gulyás Tamás István s.k.
polgármester

Határozati javaslatok

.../2024. (I.31.) Képviselő-testületi határozat:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerinti, a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket tartalmazó, a települési főépítész által készített feljegyzést,*
2. igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. §-a szerinti feltétek teljesülnek, mivel a lakóövezetek kiterjesztésével a 1381,1382,1383,1384 és 824 hrsz-ú ingatlanok esetén a telken átmenő övezethatár kerül módosításra, a 09/1, 1369, 1370 és 1371 hrsz-ú ingatlanokon a település ellátása érdekében létesül településközpont vegyes területet, lehetőséget biztosítva új szolgáltató és kereskedelmi épületek megvalósítására,*
3. a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára való hivatkozással,
4. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján, a településrendezési eszközök módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint, tekintettel a környezet védelméért felelős szervektől érkezett állásfoglalásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. február 29.