



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 2-án tartandó ülésére.

Tárgy: a településrendezési eszközök 5. sz. módosítása – döntés államigazgatási egyeztetés megkezdéséről

Előterjesztő: Barna Ervin polgármester

Előterjesztés előkészítője: Marsalné Kovács Judit főépítész

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Huszár Máté jegyző

Ellenjegyzők:

Melléletek: egyeztetési dokumentáció, 335/2024. (IX.02.) Kt. határozat

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagytarcsa Község hatályos településrendezési eszközeinek 5. sz. módosítására vonatkozó eljárás még 2022. évben kezdődött el. Ekkor előzetes, un. munkaindító képviselő-testületi döntés is született, de véleményezési dokumentáció hiányában az államigazgatási egyeztetési eljárás nem került lefolytatásra, kizárólag a legelső tájékoztató került kiküldésre *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján. Ezt a megkezdett egyeztetési eljárást folytatni már nem lehetett, mivel időközben kötelezővé vált *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.R.) alkalmazása, mely új eljárási rendet léptetett életbe, valamint az egyeztetési eljáráshoz már kizárólag a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett elektronikus egyeztető felület, az E-TÉR lett használható. A Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésének tájékoztatása szerint a 2022-ben meghozott képviselő-testületi döntéseket is meg kellett erősíteni, kiegészítve azt az időközben felmerült újabb módosítási igényekkel.

A képviselő-testület 2024. januári rendes ülésén tárgyalta meg az 5. sz. módosítás első munkaanyagát, melyet továbbdolgozásra alkalmasnak tartott. A tervezési munka időszakosan szüneteltetésre került, majd az új módosítási igényekkel kiegészített anyag szeptemberben ismét a testület elé került. A munkaanyagot a képviselő-testület 335/2024. (IX.02.) sz. határozatában előzetesen elfogadta, meghozva az államigazgatási egyeztetéshez szükséges kiegészítő döntéseket is.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi az államigazgatási egyeztetésre benyújtandó anyag, benne a tervezett változásokat tartalmazó térkép is a könnyebb áttekinthetőség érdekében.

Az 5. sz. módosítási csomagban a tervezett változtatások:

- 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. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 1)
- Az érintett gazdálkodók, telektulajdonosok korábbi jogos kérelmei elismerésével és alapján a TSZT-n és a SZT-n az erdőterületbe már korábban átsorolt, de az erdészeti nyilvántartásban és regionális tervekben erdőterületként nyilván nem tartott területek lehetőség szerinti mezőgazdasági területbe való átsorolása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 2)

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.

- = Frissített szakági adatszolgáltatás alapján új korszerűsített belterületi, országos ökológiai hálózati és régészeti lelőhely lehatárolások ábrázolása.
- = Egyes övezeti jelek helyesbítése, korábbi elírások javítása, valamint korábban a tervlapról hiányzó övezeti jelek pótlása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítói: 10-től 14-ig)
- = Az Ibolya utca (ami valójában árok) a tulajdoni lapon utcaként való megszüntetése,

- helyette védő zöldszáv jelölése. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 3)
- = A madárösvény mellett (a 653 hrsz ingatlan) a szabályozási vonal törlése. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 4)
 - = A Honfoglalás és Levendula utca összekötésének megszüntetése a szabályozási vonal törlésével, valamint a Honfoglalás utca mögötti területeken új víztelenítő övárók kialakítása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 5)
 - = A 0111/1-2-3 és 0112 hrsz ingatlanokon SZT és TSZT összhang megteremtése és vízvezetési lehetőség biztosítása. (Ez a módosítás időközben a 6. módosítási csomag részeként van megoldva így tervben és a tervlapokon nincs változási azonosítója.)
 - = A 050/4 hrsz ingatlant közterületi, közúti közlekedési területi besorolásba kell helyezni. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 6)
 - = A 079/5 hrsz igénybevételével és a vízmű menti gyalogút összekötésével új gyalogúti kapcsolatot kell kialakítani. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 7)
 - = A Felső Ipari körút mögötti területeken új víztelenítő övárók kialakítása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 9)
 - = A Szőlő utcai tervezett záportározó kialakítása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 15)
 - = Az antennatornyokkal kapcsolatos HÉSZ és SZT módosítások elkészítése a következők szerint:
 - ≡ A 0153/2 hrsz-t érintően a meglévő antennatorny területének kiszabályozás közterületre. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 8)
 - ≡ Új 40-50 m magasságú antennatornyok elhelyezésének megengedése a lakóterületek határától mért 200 m-es távolságon túli területeken a Gksz és Gip jelű övezetekben (pl. a 0126/119 hrsz-en Gksz-3 övezetben, a 093/286 hrsz-en a Gksz-3/a övezetben és a 093/400-403 hrsz-eken a Gip-3 övezetben)

Ez a legutolsó módosítás befektetői kérésre történik, a költségviselés átvállalásáról településrendezési szerződésben szükséges rendelkezni.

A 335/2024. (IX.02.) számú Kt. határozat 1. p-r) pontjai a szeptemberi testületi ülésen egyéni képviselői javaslat alapján kerültek a határozatba, mint módosítási igények, tehát ezek a bemutatott tervanyagban nem szerepeltek. Ez a három módosítási igény azonban szakmailag olyan jelentős előkészítő munkákat igényelnek, amelyek elvégzése esetén az 5. sz. módosítás a közeljövőben biztosan nem fejezhető be. Ezért ezeket a település szabályzatának teljeskörű felülvizsgálata idején érdemes elvégezni. Október 1. napján hatályba lépett, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és annak végrehajtási utasításait tartalmazó kormányrendelet szerint 2027. június 30. napjáig új településtervet kell készíteni a község teljes közigazgatási területére vonatkozóan, így a fenti módosítási igényeket ebben célszerű elvégezni.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően a kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek véleményét előzetesen kikérve a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről, a beérkezett nyilatkozatok alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásától el lehet tekinteni.

A településrendezési eszközök módosítása kiterjed a normatív határozattal elfogadott településszerkezeti tervre és a helyi építési szabályzatról szóló rendeletre, illetve annak

szabályozási tervi mellékletére. Az előterjesztéshez csatolásra került az egyeztetési dokumentáció, a módosuló településszerkezeti terv és szabályozási terv, a változásokat tartalmazó térképvázlat, valamint a hatályos HÉSZ a változások követésével. A HÉSZ-t módosító rendelet az egyeztetési dokumentációban található.

A Korm.R. értelmében a településrendezési eszközök megalkotása, illetve módosítás államigazgatási egyeztetési eljárás lefolytatásához kötött. A módosítások mennyiségére és fajtájára tekintettel jelen esetben a 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás kerül alkalmazásra. Testületi támogatást követően a munkaanyagot az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen kerül véleményeztetésre az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel, majd a beérkezett vélemények megismertetésre kerülnek a testülettel is. A vélemények és a lakossági, partneri észrevételek alapján a képviselő-testület dönt az esetleges javítások elvégzéséről, és ezt követően kérhető meg a Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésének záró véleménye. Kizárólag a záró vélemény alapján fogadható el a településrendezési eszközök módosítása.

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

Nagytarcsa, 2024. november 27.

Barna Ervin Árpád s.k.
polgármester

Határozati javaslatok

.../2024. (XII.2.) Képviselő-testületi határozat:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. 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 – figyelembe véve a környezet védelméért felelős szervek állásfoglalást - a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint,
2. felhatalmazza a polgármestert a módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal