

ELŐTERJESZTÉS

„Kartal Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a Baross utca – Petőfi Sándor utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb északi részére tervezett bölcsőde és óvoda telkének kialakítása érdekében” című termódosítás **Képviselő-testületi jóváhagyásához**

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Kartal Nagyközség Önkormányzata a Baross utca – Petőfi Sándor utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb északi részére tervezett bölcsőde és óvoda telkének kialakítása érdekében megkezdte Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását.

Kartal Nagyközség Önkormányzata pályázatot nyert bölcsőde (RRF-1.1.2-21 kódszámú, bölcsődei nevelés fejlesztése című pályázat keretében) és óvoda (TOP_PLUSZ-3.3.1-21 megnevezésű pályázat keretében) kialakítására. Az új oktatási-nevelési létesítmények elhelyezését az Önkormányzat a Baross utca – Petőfi Sándor utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb északi részén fekvő területen tervezi, amely jellemzően önkormányzati tulajdon, valamint a településrendezési tervben már településközpont területként tervezett. A hatályos tervben azonban a tömb északi részén egy kb. 20 m szélességben kiszabályozott közlekedési terület köti össze a Baross utat az Ady Endre utcával. Mivel az óvoda és bölcsőde elhelyezéshez szükséges terület lefedí a hatályos szabályozási terv szerint tervezett közlekedési területsávot is, ezért e területsávot a rendezési terven településközpont vegyes területfelhasználású területbe szükséges átsorolni, hogy az óvoda-bölcsőde telke építési telek legyen, amelyen az épületek megvalósíthatók. A településközpont vegyes területen a megfelelő telekméret kialakítása érdekében az Önkormányzat még területeket vásárol/vásárolt a tervezett bölcsőde és óvoda elhelyezése számára. A Baross utca – Petőfi Sándor utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömbben tervezett településrendezési eszközök (TRE) módosítása során a terület feltárását szolgáló tervezett közterületek rendezése is megtörténik.

A tervezéssel érintett Baross utca – Petőfi Sándor utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb területét Kartal Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 33/2022.(VI.09.) számú határozatával ún. kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A TRE módosítás államigazgatási egyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes Településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárással került lefolytatásra.

A tervdokumentáció állami főépítésznek történő megküldését megelőzően a termódosítást Kartal Község Képviselő-testületének 7/2018.(10.29.) számú Partnerségi rendelete szerinti a lakosság és a partnerség is véleményezhette. A „veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ előírásainak megfelelően a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton került lefolytatásra, amely során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhették meg.

Az Önkormányzat a Partnerségi-lakossági egyeztetést 2022. 05.20-tól – 06.05-ig folytatta le. Az egyeztetés során a lakosság, illetve a partnerek a közterületi hirdetőtáblán és a honlapon megjelent Hirdetmény útján kerültek értesítésre.

A partnerségi és a lakossági egyeztetésre észrevétel, illetve vélemény sem postai, sem elektronikus úton nem érkezett. Ezért a partnerségi-lakossági véleményezést Kartal Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 35/2022.(VI.09.) számú határozatával lezárta.

A partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan a tervmódosítással kapcsolatban megkeresésre kerültek az ún. környezet védelméért felelős szervek annak érdekében, hogy az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése szerint Kartal Nagyközség Önkormányzata kikérte a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérje a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A környezeti vizsgálat lefolytatását a megkeresett szervek nem tartották szükségesnek, ennek értelmében Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2022.(VI.09.) számú önkormányzati határozat határozatban döntött arról, hogy a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni – figyelemmel a beérkezett véleményekre.

A tervmódosítás **államigazgatási egyeztetési eljárása** a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban Korm rend.) 42.§ szerinti **ún. tárgyalásos egyeztetési eljárás keretében 2022.06.29-én került lefolytatásra.** A tárgyalásos eljárás során az államigazgatási szervek a tervmódosítással kapcsolatban **kifogást nem emeltek.**

Az **állami főépítész** a tervmódosítással kapcsolatban az alábbi **javaslatokat tette:**

- a)A rendelet-tervezetben a HÉSZ 23. §-ának (4a) bekezdéssel történő kiegészítését kéri törölni, mert a tervezési területen kívülre is szabályoz, mivel „Vt-1” jelű övezet a kiemelt fejlesztési területen kívül a település több területrészén is szerepel, azaz a területen kívül további telkeket is érint.
- b)Az OTÉK 26. § (2) bekezdése szerint közút kialakítása esetén legalább 12 méter szélességű területet kell biztosítani kiszolgáló út esetén. Ettől az előírástól jogszabály eltérhet. Jelen esetben a 862/2 hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségét egy 5,7 m, majd a hátsó szakaszon egy 4,8 m szélességű közúttal oldja meg a terv. Javasolt átgondolni az új út ilyen formában történő kialakítását. Ezekkel a szélességekkel az út rendeltetésszerű használata nagyon korlátozott. Véleményünk szerint szélesebb közterületre, vagy a zsákutca végén forduló kialakítására volna szükség.

Fentiekkel kapcsolatban a **megbízott önkormányzati főépítési és tervezői válasz** az alábbi:

- a)A tervmódosítás során tervezett és az állami főépítész által törlésre javasolt HÉSZ 23.§ (4a) bekezdés törlésre került. Az állami főépítéssel egyeztetve a Petőfi Sándor utca mentén fekvő, a tervezett bölcsőde és óvoda elhelyezéssel érintett 847 hrsz telkekre ún. építési hely (piros sraffozású jellel) került kijelölésre annak érdekében, hogy a telekosztás - amely során a 847 hrsz telek déli része az óvoda és bölcsőde telkéhez kerül hozzacsatolásra – végrehajtható legyen.
- b) A tervmódosítás során a tömbbelsőben fekvő 862/2 hrsz lakóházzal már rendelkező ún. bezárt telek közterületi feltárását is szükséges volt megoldani. A fekvésük szerint az ehhez a telekhez vezető, már a földhivatali nyilvántartásban meglévő telekként nyilvántartott 862/3 és 862/6 hrsz keskeny és kisméretű telkek (amelyek egyébként építésre nem alkalmas méretűek), valamint az önkormányzati tulajdonban lévő 862/4 hrsz keleti részén történő átvezetéssel kialakításra kerülő út került kiszabályozásra. Mivel ezen közterületi út csupán a 862/4 hrsz lakótelek gépjárművel lörténi megközelítését, valamint a 862/4 hrsz telken kialakításra kerülő közkert jellemzően gyalogos megközelítését szolgálja véleményünk szerint, figyelemmel a meglévő adottságokra és arra, hogy a közlekedés szempontjából véleményező államigazgatási szervek a tervezett

szabályozási szélességet nem kifogásolták és az állami főépítész sem hivatkozott jogszabályra, hanem „csupán” javaslatot tett, mindemellett az útkiszabályozás a HÉSZ előírásoknak való megfeleltetése is megtörtént, azaz a tervezett útkiszabályozás jogszabállyal nem ellentétes, véleményünk szerint elfogadható.

A tárgyalásos egyeztetési eljárás keretében zajló kiemelt fejlesztési területté nyilvánított termódosítással kapcsolatban **az állami főépítész** a 2022.07.11-én kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00222-27/2022. Hivatkozási szám: 2510-21/2022.) **ún. záró, szakmai véleményében kifogást nem emelt.**

A záróvélemény alapján a **Képviselő-testület** a TSZT módosítás határozat-tervezetét és a HÉSZ módosítás rendelet-tervezetét **jóváhagyhatja.**

A jelen előterjesztésben szereplő határozat-tervezet és rendelet-tervezet a jóváhagyásának kihirdetését követő napon lép hatályba.

A jóváhagyást követő 15 napon belül az elfogadott, hitelesített rendeletet meg kell küldeni az egyeztetésben résztvevő szervezeteknek, illetve a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot/Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozatot és rendeletet jóváhagyni szíveskedjen!

Kartal, 2022. július ...

.....
Oláh Klára
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET – I.

Kartal Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2022. (VII. ...) számú önkormányzati határozata

Kartal Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló 108/2005.(XI.30.) sz. Kt. határozata módosításáról

Kartal Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

1. Kartal Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 108/2005.(XI.30.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
2. Jelen határozat (1) bekezdés szerinti Településszerkezeti tervmódosítás a Településszerkezeti terv és leírása dokumentációnak Település területi mérlege c. táblázatában szereplő területfelhasználási egységek méretei a jelen határozat 1. melléklete szerint módosul
3. A Településszerkezeti tervmódosítás során a Biológiai aktivitásérték számítás eredménye nem változik.
4. A Településszerkezeti Tervről szóló 108/2005.(XI.30.) sz. Kt. határozat rajzi mellékletét képező
2. sz. Belterület Településszerkezeti tervlap jelen határozat 2. melléklete szerinti TSZT-M/8 tervlappal kiegészül és egyidejűleg a tervezési területre vonatkozóan hatályát veszti.
5. Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (2) bekezdésében foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: Oláh Klára polgármester

Határidő: azonnal.

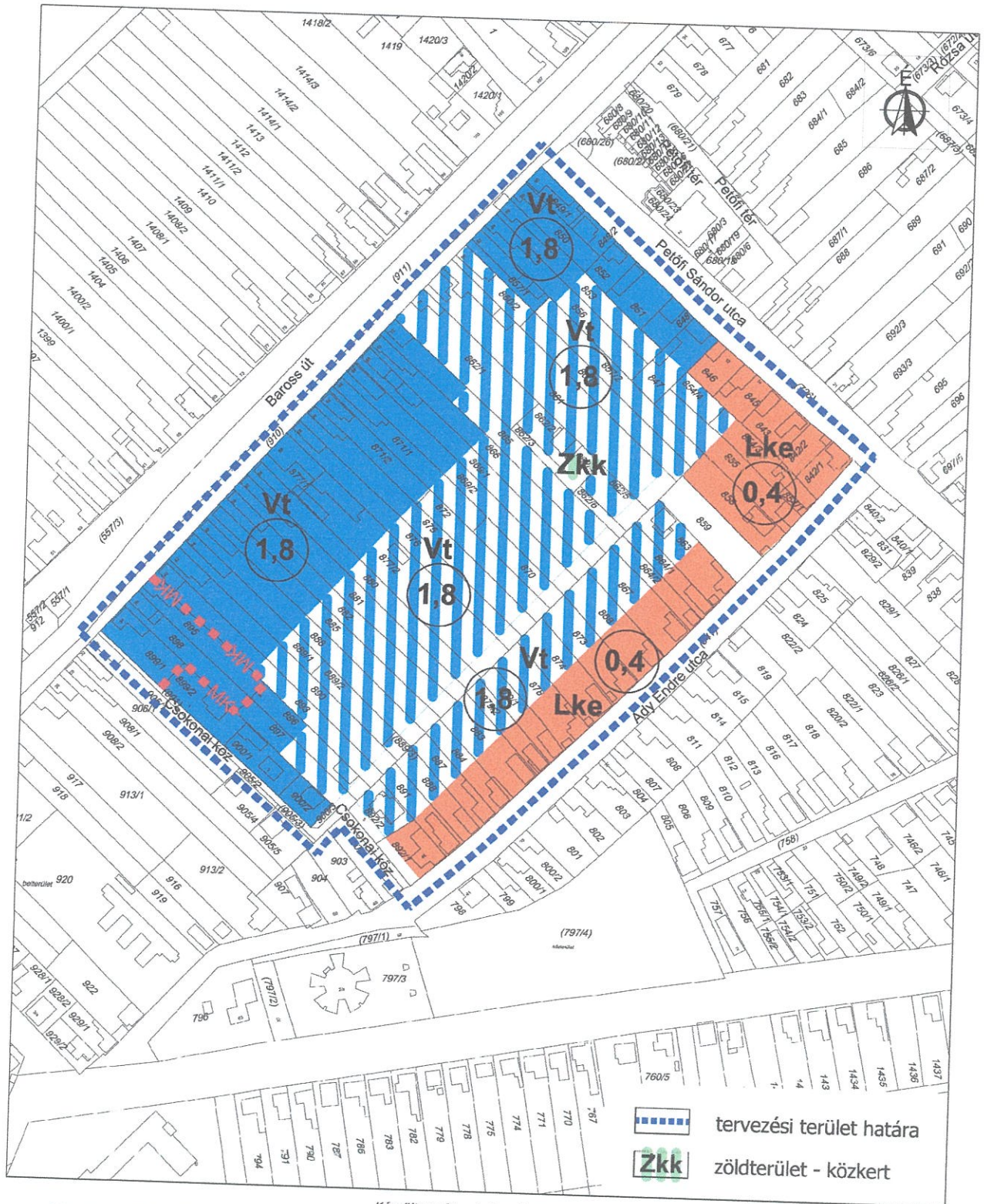
1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Területi mérleg változása

Kartal Nagyközség 108/2005.(XI.30.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv leírás
Település területi mérlege c. táblázata az alábbiak szerint módosul:

területfelhasználás	növekmény összesen m ²	csökkenés összesen m ²	összesen a változás m ²
Lke		- 16,23	- 16,23
Vt	+ 4636,00	- 298,26	+ 4337,74
KÖ	+ 44,49	- 4636,00	- 4591,51
Z	+ 270,00		+ 270,00

2. melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati határozathoz:
 Kartal Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	Tervezési: 151/2022	Tervezési szakma... Képviselő-testületi jóváhagyásra
	Munka megnevezése: KARTAL NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA a Baross út (Felsővadulák) - Petőfi út - Ady Endre út - Csokonai köz által határolt tömb északi részére TERVEZETT BÖLCSŐDE ÉS ÓVODA TELKÉNEK KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉBEN	Lépték: M=1: 3 000	Dátum: 2022 július hó
Rajz megnevezése: Kartal Nagyközség Településszerkezeti terve	Tervező: Horváth Adrienne városrendező vezető tervező 771 13-1096	Képfel. Kiss-Polák Andrea TT 01-9209; TT 01-9205; K 01-5205	

RENDELET-TERVEZET – I.

Kartal Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022.(....)számú rendelete

Kartal Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2005. (XII.15.) sz. Kt. rendeletének módosításáról

Kartal Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42.§ (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2018.(10.29.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Kartal Nagyközség Képviselő-testülete Kartal Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2005. (XII.15.) sz. Kt. rendelete (Továbbiakban: HÉSz) 23. § fejezetcíme helyébe az alábbi lép:

„23. § Településközpont vegyes terület (Vt-1 – Vt-7)

2.§ A HÉSz 23. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Vt - 1	300	14	60	20	(O)Z	7,5
Vt - 2	2000	25	25	50	SZ	7,5
Vt - 3	800	20	50	30	SZ(O)	6,0
Vt - 4	K	K	40	40	SZ	6,0
Vt - 5	600	K	80	15	O	5,5
Vt-6	2 000	30	50	30	SZ	6,0
Vt-7	2 000	30	50	30	O	6,0

O: oldalhatáron álló, SZ: szabadonálló, Z: zárt sorú beépítési mód”

3.§ A HÉSz 23.§ a következő (10), (11) és (12) bekezdésekkel egészül ki:

„(10) A Vt - 6 jelű építési övezetben elsősorban egészségügyi, oktatási, nevelési rendeltetések, valamint szolgálati lakás helyezhetők el.

(11) A Vt - 6 jelű építési övezetben telken belül:

- az előkert: 5 m-re,
- az oldalkert: 5 m-re,
- a hátsókert: 5 m-re.

1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez
 Kartal Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	
	Munka megnevezése: KARTAL NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA a Baross út (Felszabadulás) Petőfi út – Ady Endre út – Csokonai köz által határolt tömb északi részére TERVEZETT BÖLCSŐDE ÉS ÓVODA TELKÉNEK KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉREN	Tervezési év: 151/2022
Rajz megnevezése: Kartal Nagyközség Szabályozási terve	Lépték: M=1: 3 000	Szám: SZT-M/9
Tervező: Horváth Adrienne városrendészeti vezető tervező TT 13-10/95	Kiss-Polák Andrea TT 01-5205, TK 01-5205, K 01-5205	Dátum: 2022 július hó