

Bevezetés, előzmények

A jelen településrendezési terv (településszerkezeti és szabályozási terv) és helyi építési szabályzat **módosítás** Kartal Nagyközség Önkormányzatának megbízásából készül, a **17/2012.(IV.26.)** számú **Képviselő-testületi határozat** alapján.

Kartal hatályos településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét Tervezőirodánk készítette 2004-2005-ben, a Szentpály és Társa Tervezőirodával közösen. A tervet a Képviselő-testület 2005. év végén hagyta jóvá (a 108/2005./XI.30./ sz. Kt. Határozattal, illetve a 12/2005./XII.15./ sz. Kt. Rendelettel). A jóváhagyás utáni években jelentkezett néhány olyan beruházási igény, mely a terv készítésének időszakában még nem volt ismert, így azok megvalósíthatóságához szükség volt a hatályos TrT néhány területfelhasználási, szabályozási elemének módosítására. Ezen módosítások munkarészeinek elkészítése, véleményeztetése 2010-ben, jóváhagyása 2011. év első felében történt.

Tavaly év végén az Önkormányzat részéről felmerült egy **újabb módosítási igény**. Annak ellenére ugyanis, hogy a hatályos terv elég jelentős lakóterületi fejlesztéssel számolt (illetve annak lehetőségét biztosítja), az anyagi lehetőségek következtében azok megvalósítása igen nehézkesen halad, ezért a figyelem elsősorban az önkormányzati tulajdonban lévő területek hasznosítására irányult, és így vetődött fel a javaslat, hogy a Császárs út - Kinizsi u. melletti általános iskola telkével határos, a hatályos terv szerint „zöldterület” besorolású terület **egy részéből** - a meglévő beépítés folytatásaként - lakótelkeket kéne kialakítani (természetesen a közigazgatási területen a biológiai aktivitás érték szinten tartása mellett). A jelen terv-módosítás ezen önkormányzati igény alapján, az adott területrészen kialakítható lakótelkek megvalósításának előkészítése érdekében készül.

A tervezési feladat ennek megfelelően: a hatályos településrendezési terv (településszerkezeti és szabályozási terv), valamint (amennyiben szükséges) helyi építési szabályzat **módosításának** elkészítése volt; képviselőtestületi jóváhagyásra alkalmas településrendezési terv (településszerkezeti és szabályozási terv), valamint helyi építési szabályzat **módosítás** kidolgozása a hatályos (a terv készítése, jóváhagyása óta többször módosult) építésügyi jogszabályoknak megfelelően.

A jelen tervről szóló **előzetes ismertetőt** 2012. júniusában mindezek figyelembe vételével állítottuk össze. Az előzetes ismertetővel kapcsolatban beérkezett vélemények a tervezett módosítást nem kifogásolják, sőt a környezetvédelmi hatóság megemlíti, hogy a tervezett módosítás következtében az Emse patak mentén kiszélesedő zöldterület ökológiai és tájvédelmi szempontból kedvező. A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze ugyanakkor közölte, hogy előzetes véleményét csak a hatályos településfejlesztési koncepció, valamint a jelen anyagban hivatkozott településfejlesztési döntés pótlólagos megküldését követően áll módjában megadni (ezen dokumentumokat, továbbá a tavaly jóváhagyott módosítások ugyancsak hiányolt anyagát az Önkormányzat pótlólag megküldte).

A jelen, Étv. 9.§ (3) szerinti **egyeztetési** anyagot a beérkezett előzetes véleményekben, nyilatkozatokban foglalt észrevételek, javaslatok figyelembe vételével készítettük el.

A jelen terv-módosítás tartalma, felépítése

A hatályos (108/2005./XI.30./ sz. Kt. Határozattal jóváhagyott) *településszerkezeti terv*, valamint (12/2005./XII.15./ sz. Kt. Rendelettel jóváhagyott) *helyi építési szabályzat és szabályozási terv* módosítását a **jóváhagyandó munkarészek** tartalmazzák (képviselő-testületi határozati javaslat, TSZTmód/2012 jelű településszerkezeti tervlap-módosítás, önkormányzati rendelet tervezete, valamint az SZTmód/2012 jelű szabályozási terv).

Alátámasztó munkarészek a változásokat, módosításokat, valamint azok várható hatásait ismertető *műszaki leírás* (benne a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló munkarésszel); egy jellemző út minta-keresztshelvény; közműfejlesztési javaslat, valamint a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány adott területre vonatkozó kiegészítése.

Mellékletként ismételtlen csatoljuk a (részben az előzetes ismertetőben található) áttekintő ábrákat (a módosítandó besorolású terület rész elhelyezkedését, illetve hatályos terv szerinti besorolását, szabályozását, valamint a terület megosztására készült vázrajz másolatát); a *terviratokban* pedig az előzetes ismertetőre vonatkozó hatósági/szakhatósági vélemények másolatát.

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§.(3) bekezdése értelmében a településrendezési tervek és HÉSZ kisebb módosítása esetén a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Összevonva a településrendezési tervezési és környezeti vizsgálati eljárást, a 2012. júniusában kiküldött *Előzetes ismertető* szolgálta egyben a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 4.§.(2) bekezdése értelmében a tervezendő területen a *várható környezeti hatás jelentőségének, illetve a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez* szükséges vélemény kikérését a környezet védelméért felelős szervektől¹.

A beérkező vélemények alapján az Önkormányzat úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra. Döntését azzal indokolta, hogy a terv megvalósításából jelentős környezeti hatások nem várhatók, mivel a tervmódosítás összességében kis területet érint, sérülékeny, védett vagy védelemre tervezett területre nincs hatással, és a tervmódosítással érintett területeken a környezetet jelentős mértékben nem terhelő funkciók kapnak helyet.

¹ 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete II. pont