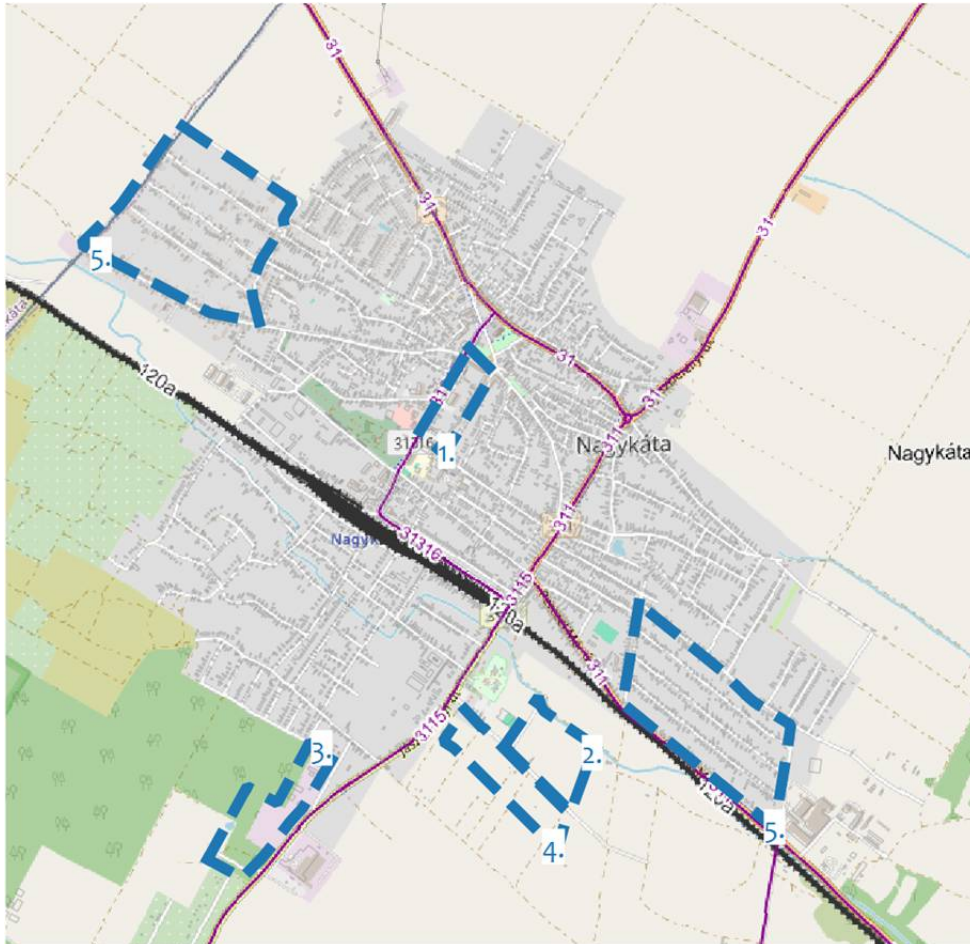




Nagykátai város



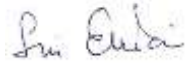
több részterületét érintő TSZT és HÉSZ eseti MÓDOSÍTÁSA

-partnerségi egyeztetésre -

2024. március hó



ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Nagykátai Város Önkormányzata Cím: 2760 Nagykatá, Dózsa György út 2.	
Tervező:	SIN EMÍLIA EV. Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6. Nyilvántart. szám: 54823059	
Településtervezés	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657	

Budapest, 2024. március hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 5 -
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	- 7 -
Határozat-tervezet.....	- 7 -
Rendelet-tervezet.....	- 13 -
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	- 23 -
1 A változással érintett területek vizsgálata.....	- 23 -
2 Területrendezési tervek vizsgálata.....	- 28 -
2.1 Az OTrT vizsgálata.....	- 28 -
2.1.1 A tervezési terület érintettségének vizsgálata az ország térségi szerkezeti tervével.....	- 28 -
2.1.2 A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége:.....	- 29 -
2.2 A PMTrT vizsgálata.....	- 31 -
2.2.1 A tervezési területek érintettségének vizsgálata az Pest vármegye szerkezeti tervével..	- 31 -
2.2.2 A tervezési területek érintettségének vizsgálata Pest vármegyei övezeti terveivel:.....	- 32 -
3 A településszerkezeti terv vizsgálata.....	- 33 -
3.1 Az 1. tervezési terület elhelyezkedése Nagykatá településszerkezetében.....	- 33 -
3.2 A 2. tervezési terület elhelyezkedése Nagykatá településszerkezetében.....	- 33 -
3.3 A 3. tervezési terület elhelyezkedése Nagykatá településszerkezetében.....	- 34 -
4 A helyi építési szabályzat vizsgálata.....	- 35 -
5 Zöldfelület.....	- 46 -
6 Táj-, és természetvédelem.....	- 46 -
7 Értékvizsgálat.....	- 47 -
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	- 48 -
MÓDOSÍTÁS 1.....	- 48 -
1. Az 1. tervezési területet érintő változtatási szándékok.....	- 48 -
2. Az 1. tervezési területet érintő TSZT módosítási javaslat.....	- 49 -
3. Az 1. tervezési területet érintő HÉSZ módosítási javaslat.....	- 50 -
4. Hatáselemzés.....	- 50 -
MÓDOSÍTÁS 2.....	- 51 -
1. A 2. tervezési területet érintő változtatási szándékok.....	- 51 -
2. A 2. tervezési területet érintő TSZT módosítási javaslat.....	- 52 -
3. A 2. tervezési területet érintő HÉSZ módosítási javaslat.....	- 53 -
4. Hatáselemzés.....	- 53 -
MÓDOSÍTÁS 3.....	- 54 -
1. A 3. tervezési területet érintő változtatási szándékok.....	- 54 -

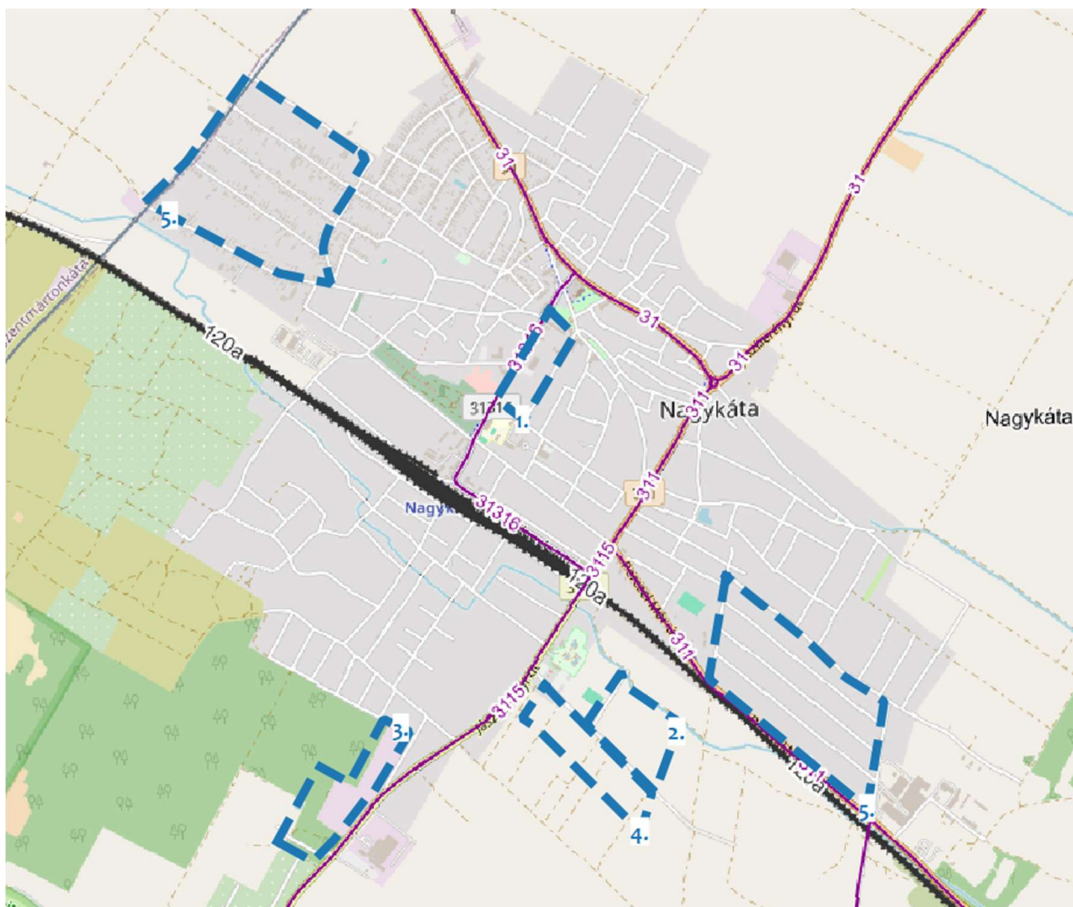
2.	A 3. tervezési területet érintő TSZT módosítási javaslat.....	- 55 -
3.	A 3. tervezési területet érintő HÉSZ módosítási javaslat.....	- 56 -
5.	Hatáselemzés	- 57 -
MÓDOSÍTÁS 4.....		- 58 -
1.	A 4. tervezési területet érintő változtatási szándékok	- 58 -
6.	Hatáselemzés	- 59 -
MÓDOSÍTÁS 5.....		- 59 -
1.	Az 5. tervezési területet érintő változtatási szándékok.....	- 59 -
2.	Hatáselemzés	- 62 -
MÓDOSÍTÁS 6.....		- 62 -
1.	A Vt építési övezetekben megengedett lakó rendeltetések változtatási szándékai	- 62 -
2.	Hatáselemzés	- 63 -
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGIGAZOLÁS		- 63 -

BEVEZETÉS

Nagykátai Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **79/2023.(III.28.) számú Kt. határozatában** döntött a településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) eseti módosításáról.

Módosítással érintett területek lehatárolása, a tervezés célja:

1. Váci Mihály Katolikus Általános Iskola 2164/2 hrsz telkének összevonása a szomszédos 2165/1 hrsz ingatlannal tornacsarnok építésének helybiztosításául.
2. A Hosszútó utcában fekvő, önkormányzati tulajdonú 3980/13 hrsz -en idősek otthona elhelyezését biztosító építési övezet meghatározása.
3. A 0114/3 hrsz önkormányzati tulajdonú telken működő Gyepmesteri telep valós területhasználati határaihoz igazított építési övezet helyének megállapítása.
4. Hosszútó utcai Vt-4 jelű építési övezetbe sorolt telkek egy részét érintően a vonatkozó építési övezeti előírások módosítása.
5. A lehatárolással érintett Lf-1 területek közterületi szabályozási vonalainak megszüntetése.



Egyéb, csak szöveges módosítással járó változtatási szándékok:

- A Vt építési övezetekben megengedett lakás rendeltetési számok felülvizsgálata
- Az Lf építési övezetben megengedett kézműipari rendeltetés felülvizsgálata.

A változtatási szándék Nagykátai Város Önkormányzata 190/2021.(VI.29.) sz. Kt határozattal elfogadott településszerkezeti tervlapjának és a 14/2021.(VI.30.) sz. Kt. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata kül-, és belterületi Szabályozási Tervlapjának módosításával jár.

Jelen tervdokumentáció a nagykátai Önkormányzat adatszolgáltatásában kapott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet („419 Kr.”) 59.§(1) bekezdés a) pontja szerint készült.

A tervezett TSZT, HÉSZ módosítás **a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban készül, mivel a módosítással

- új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- nem történik vízgazdálkodási, erdő, zöldterület- és természetközeli terület megszüntetése,
- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik.
- A módosítások nem érintenek nemzetgazdaságilag kiemelt beruházás érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlant.

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján készült.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozat-tervezet

Nagykátai Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024.(...) sz. határozata:

1. Nagykátai Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 190/2021.(VI.29.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1.-3. sz. mellékletét képező TSZT-1M, TSZT-2M, TSZT-3M jelű tervlapok szerint a módosítással érintett területekre vonatkozóan módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv települési területi mérlege az alábbiak szerint módosul.

Területfelhasználás	jele	ha	ha
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT			
Kertvárosias lakó	Lke	-0,18	
Településközponti vegyes	Vt		3,57
Gazdasági ipari	Gip	-0,08	0,29
Különleges rekreációs	Kre	-3,39	
Különleges gyepmesteri	Kgy		0,14
Közúti közlekedési	Köu	-0,10	

3. A Településszerkezeti tervet érintő módosítások a MATrT és a PMTrT vonatkozó előírásaival nem ellentétesek, így a változás területrendezési tervekkel való összhangja biztosított.
4. A Településszerkezeti Terv biológiai aktivitásértéke jelen módosítással nem változik.
5. Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

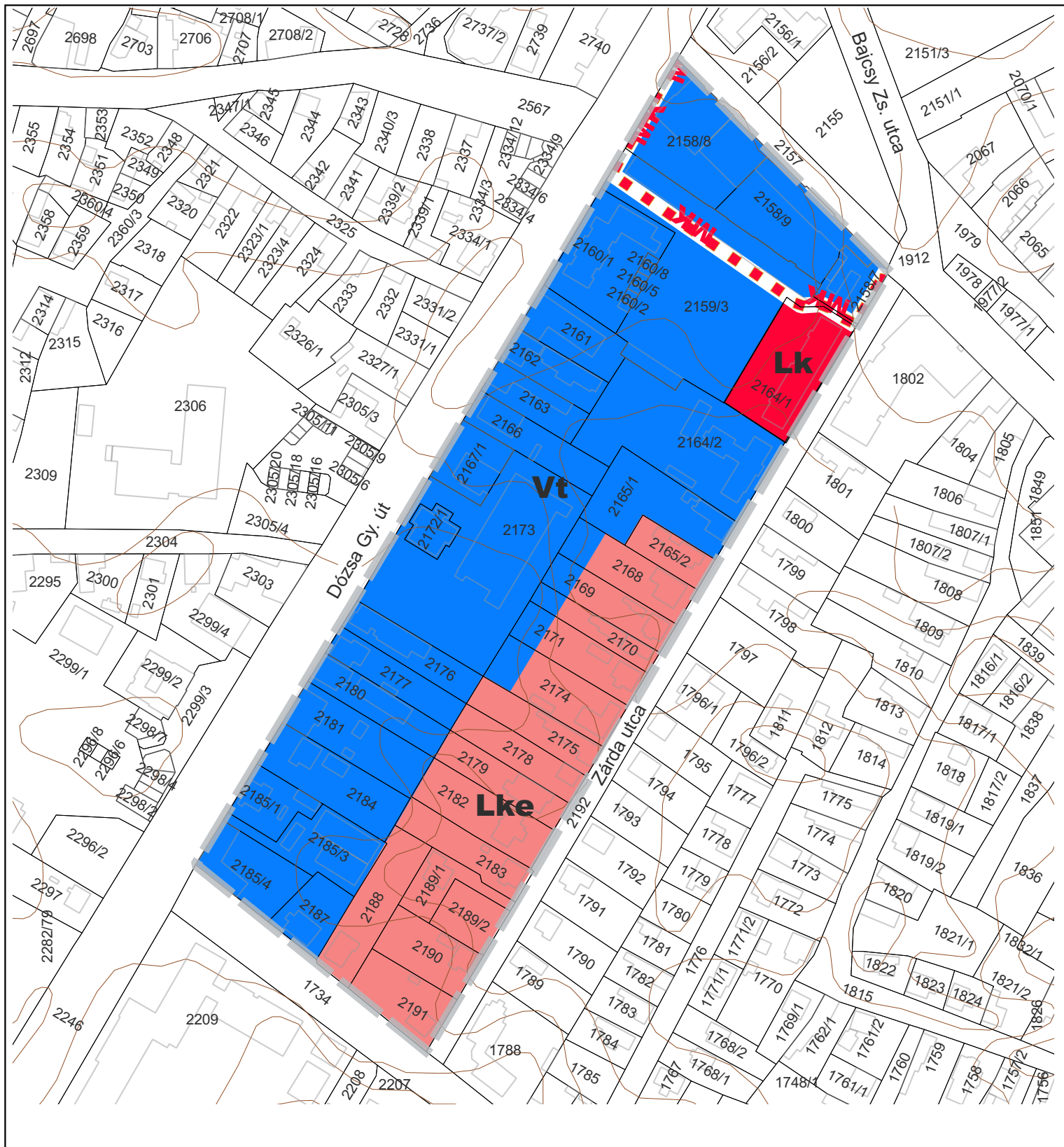
Határidő: Azonnal

Felelős: Dorner Gábor polgármester

Kmf.

.....
jegyző


.....
polgármester



JELMAGYARÁZAT

TSZT M1 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


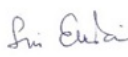
	SIN EMÍLIA EV.	190/2021.(VI.29.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620
-Nagykáta több részterületének módosítása tárgyában-		../2024.(.....) számú
Nagykáta Város Településszerkezeti tervének eseti módosítása		módosító határozatának
Településszerkezeti Terv módosító javaslat		TSZT M1 jelű
Vezető településtervező	Sin Emília	1. melléklete
	TT/1 01-4657	2024. március hó

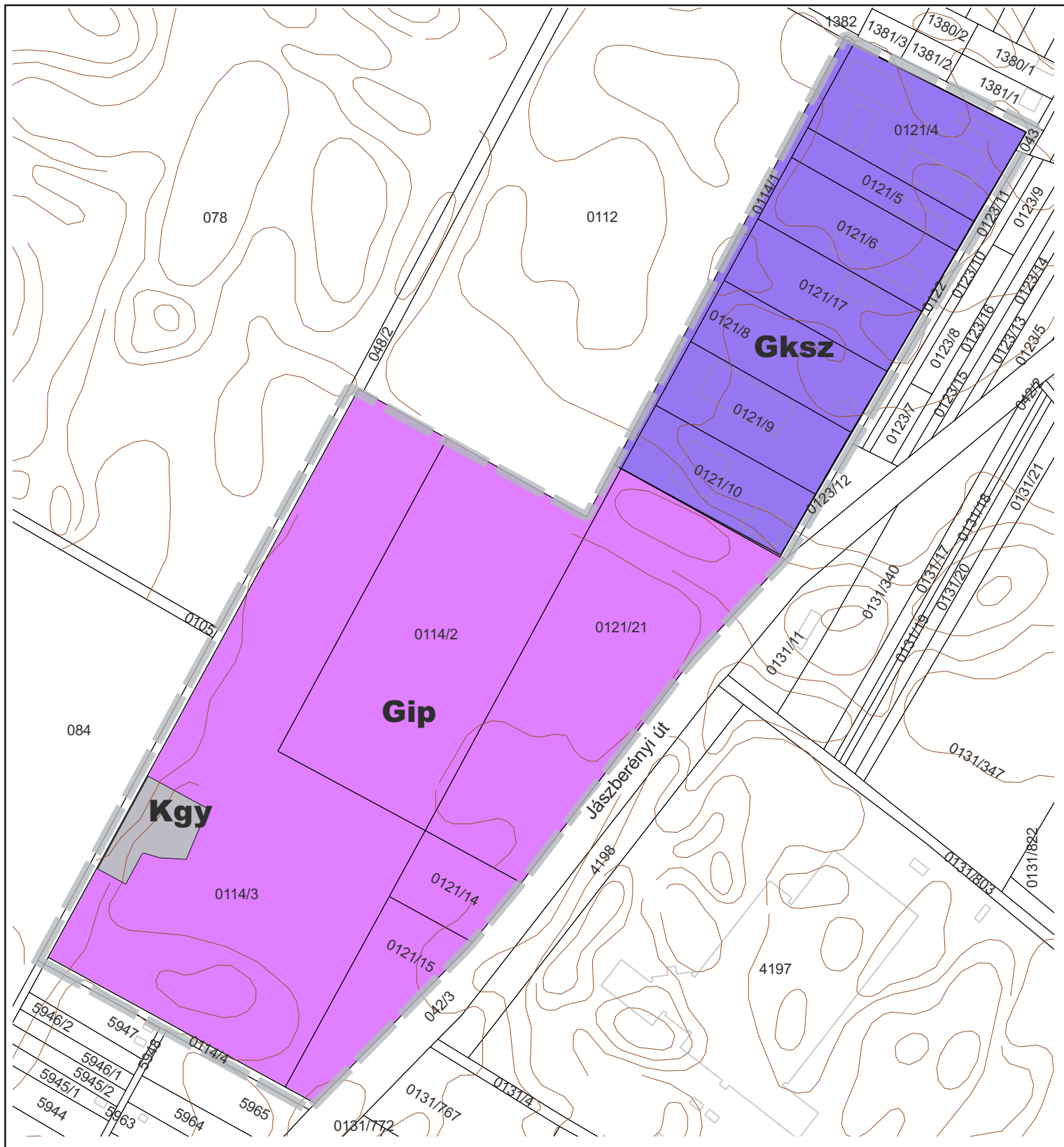


JELMAGYARÁZAT

TSZT M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	SIN EMILIA EV.		190/2021.(VI.29.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. határozat
-Nagykátán több részterületének módosítása tárgyában-			../2024.(.....) számú
Nagykátán Város Településszerkezeti tervének eseti módosítása			módosító határozatának
Településszerkezeti Terv módosító javaslat			TSZT M2 jelű
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	2. melléklete
Sin Emília			2024. március hó



JELMAGYARÁZAT

TSZT M3 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	SIN EMÍLIA EV.		190/2021.(VI.29.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. határozat
-Nagykátai több részterületének módosítása tárgyában-			../2024.(.....) számú
Nagykátai Város Településszerkezeti tervének eseti módosítása			módosító határozatának
Településszerkezeti Terv módosító javaslat			TSZT M3 jelű
Vezető településtervező	Sin Emília	TT/1 01-4657	3. melléklete
Sin Emília			2024. március hó

Rendelet-tervezet

Nagykátai Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) sz. Kt. rendelete
Nagykátai Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított
14/2021.(VI.30.) sz. Kt. rendeletének módosításáról

Nagykátai Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Nagykátai Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 4/2019.(IV.30.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Nagykátai Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2021.(VI.30.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Nagykátai Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2021.(VI.30.) sz. Kt. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2.§ 6. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„6. Kézműipari rendeltetésű építmény: Olyan építmény, ahol legfeljebb öt fő foglalkoztatásával a lakóterületekre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket meg nem haladó kézi vagy gépi megmunkálással történő munkavégzés megengedett.”

2. §

(1) A Rendelet 27.§(2) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) Kötelező „közlekedési terület fenntartására szolgáló terület” szabályozási elemmel érintett telekrész, közhasználat céljára átadott magánút céljára önállóan kialakítható a HÉSZ-ben foglalt telekalakítási szabályokra való tekintet nélkül.”

(2) A Rendelet 27.§ az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A kötelező „közlekedési terület fenntartására szolgáló terület” szabályozási elemmel érintett telekrészen:

- a) új épület elhelyezése és meglévő épület bővítése esetén az előkert meghatározását a szabályozási elem építési telek felé eső határvonalától számítottnan kell meghatározni,**
- b) kerítés elhelyezése kizárólag az építési telek felőli határvonalon megengedett.”**

3.

- (1) A Rendelet 39.§(4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) Az építési övezetben megengedett lakó rendeltetés számának maximuma a telek területének 110 m²-errel történő osztásával kapott hányados kerekített értéke.”
- (2) A Rendelet 40.§(4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) Az építési övezetben megengedett lakó rendeltetés számának maximuma a telek területének 110 m²-errel történő osztásával kapott hányados kerekített értéke.”
- (3) A Rendelet 41.§(4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) Az építési övezetben megengedett lakó rendeltetés számának maximuma a telek területének 110 m²-errel történő osztásával kapott hányados kerekített értéke.”
- (4) A Rendelet az alábbi 42/B.§-al egészül ki:

42./B §

- (1) A **Vt-6** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Legkisebb beépíthető telekterület (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) A közműellátás mértéke: teljes

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) szálláshely,
- e) közösségi szórakoztató, kulturális,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
- g) sport
rendeltetésű épület.

- (3) Az övezetben ingatlanonként összesen 6 rendeltetési egység helyezhető el.

- (4) Az újonnan beépítésre kerülő tömbökben az előkert legkisebb mélysége 2,0 méter lehet.

4. §.

- (1) A Rendelet 54.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„**54. §** (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a strand területe (Kst) és a sportterületek (Ksp), a rekreációs területek (Kre), a rendezvény, szálláshely területek (Kr), a hulladékkezelő (Kh), a szennyvíztisztító (Kszt) területe, a mezőgazdasági üzemi (Kmű) területek és a **gyepmesteri telep (Kgy) területe.**”
- (2) A Rendelet az alábbi 59/A.§-al egészül ki:
„**59/A. §** (1) A **Kgy** jelű, gyepmesteri telep építési övezetének előírásai:
a) Beépítési mód Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 1800
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40

- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- g) A közműellátás mértéke: hiányos
- (2) Az építési övezetben a gyepmesteri telep üzemeltetését szolgáló épületek, valamint azt kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közműcsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló.”

5.

A Rendelet 1. mellékletét képező Belterületi Szabályozás Tervlapja a jelen rendelet és jelmagyarázata az 1., 2., 3., 4. mellékletének SZTB M1, SZTB M2, SZTB M3, SZTB M4 jelű módosító Szabályozási Tervlapjainak és a jelmagyarázatnak tartalma szerint és a Rendelet 2. mellékletét képező Külterületi Szabályozás Tervlapja a jelen rendelet 5., 6. mellékletének SZTK M1, SZTK M2 jelű módosító Szabályozási Tervlapjainak tartalma szerint módosul a módosítás területi hatályára vonatkozóan.

6. §

(2) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

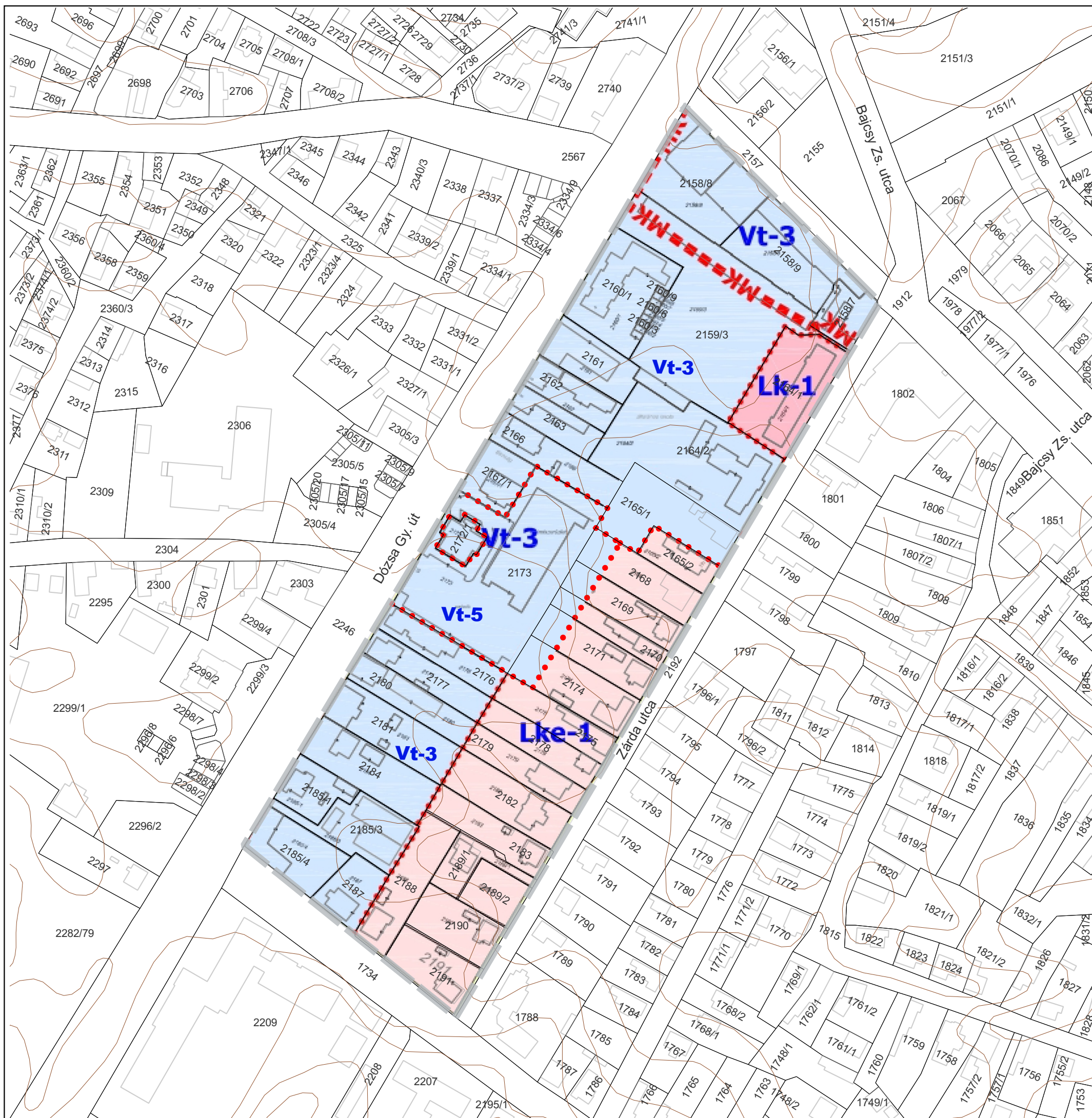
.....
Dorner Gábor
polgármester

.....
Karsainé Magyar Ildikó
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2023.-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

.....
Karsainé Magyar Ildikó
jegyző

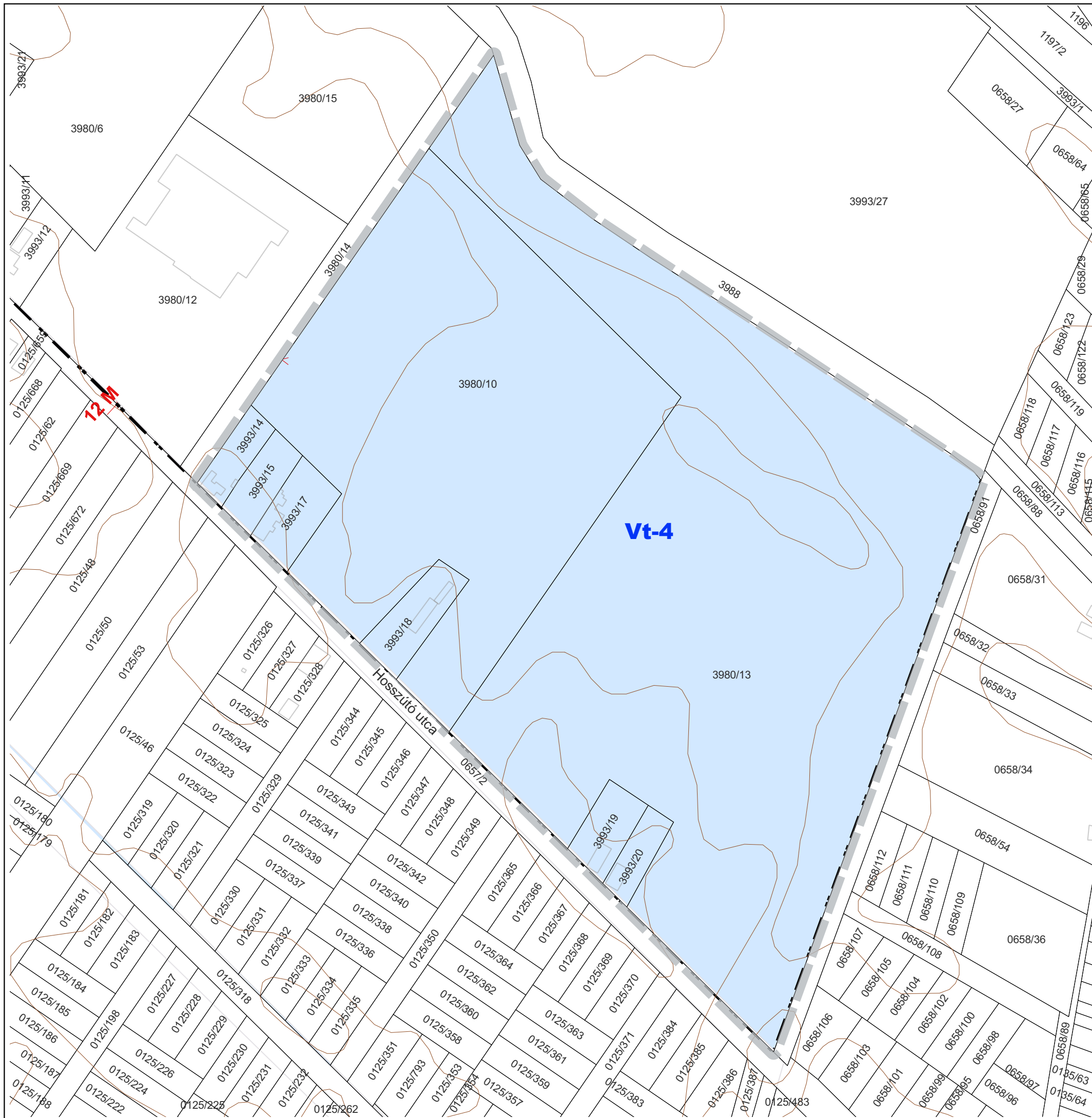


JELMAGYARÁZAT

— SZTB M1 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


	SIN EMÍLIA EV.		14/2021.(VI.30.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. rendelet
-Nagykátai több részterületének módosítása tárgyában-			.../2024.(.....) számú
Nagykátai Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			módosító rendeletének
Belterületi Szabályozási Tervlap módosító javaslat			SZTB M1 jelű
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	1. melléklete
Sin Emília			2024. március hó

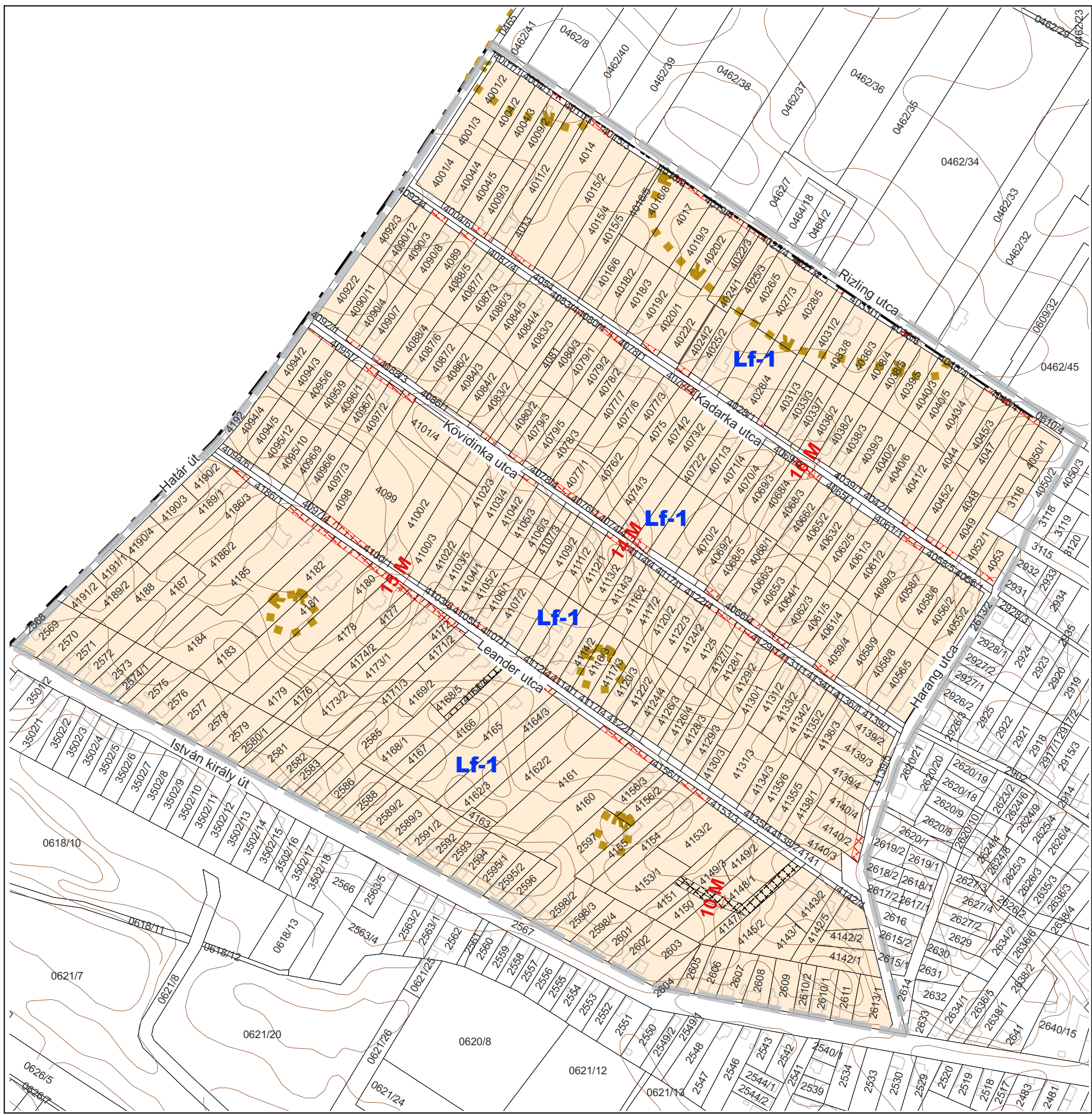


JELMAGYARÁZAT




— SZTB M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


	SIN EMÍLIA EV.		14/2021.(VI.30.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. rendelet
-Nagykátai több részterületének módosítása tárgyában-			.../2024.(.....) számú
Nagykátai Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			módosító rendeletének
Belterületi Szabályozási Tervlap módosító javaslat			SZTB M2 jelű
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	2. melléklete
Sin Emília			2024. március hó

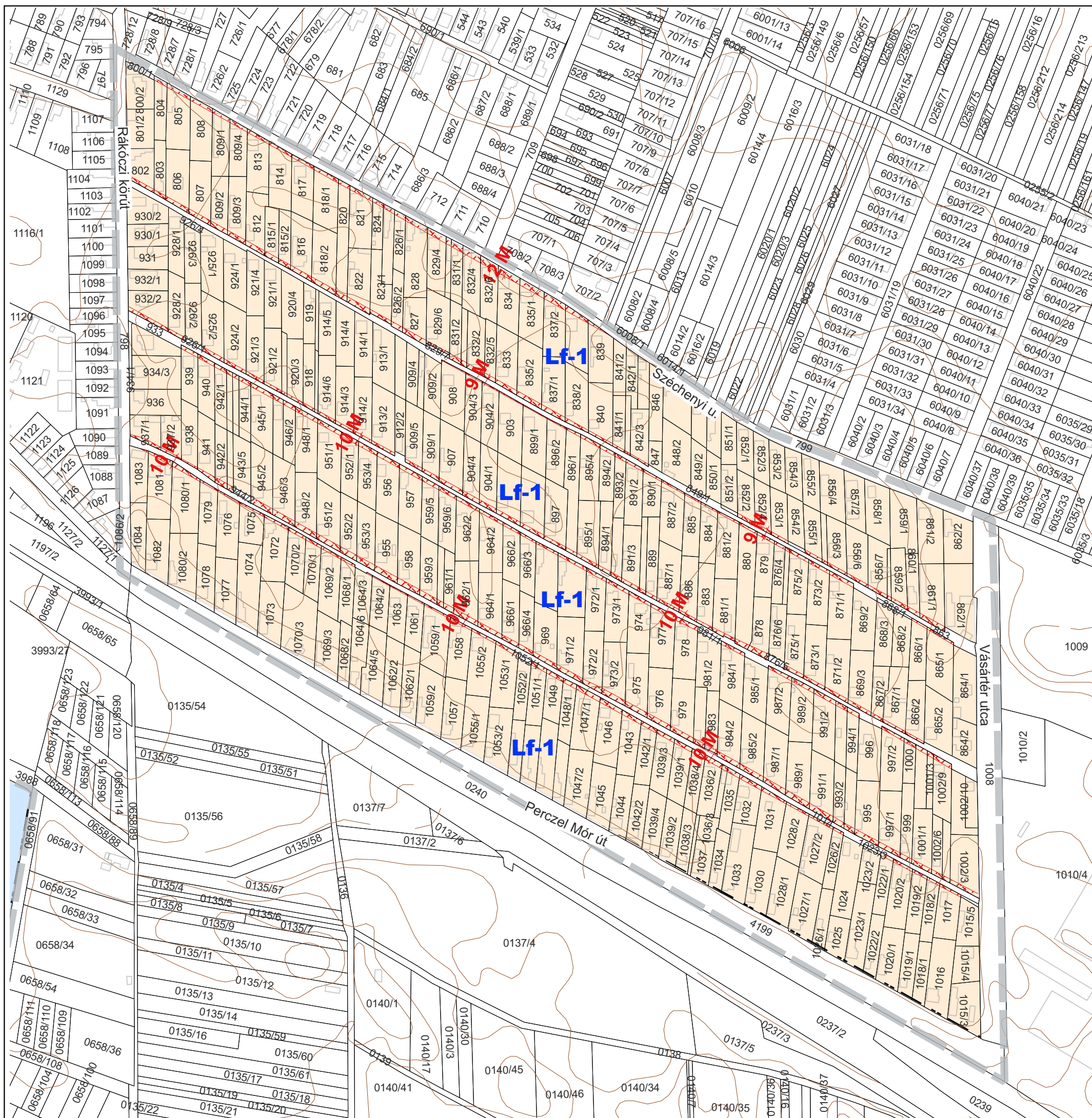


JELMAGYARÁZAT




-  SZTB M3 jelű módosítás határa
-  kötelező közlekedési terület céljára fenntartott terület
-  javasolt közlekedési terület céljára fenntartott terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával


	SIN EMÍLIA EV. 1038 Budapest, Róza köz 3/A.	14/2021.(VI.30.) +36.30.566.8620	számú önk. rendelet
	-Nagykátai több részterületének módosítása tárgyában-		.../2024.(.....) számú
Nagykátai Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			módosító rendeletének
Belterületi Szabályozási Tervlap módosító javaslat			SZTB M3 jelű
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	3. melléklete
Sin Emília			2024. március hó

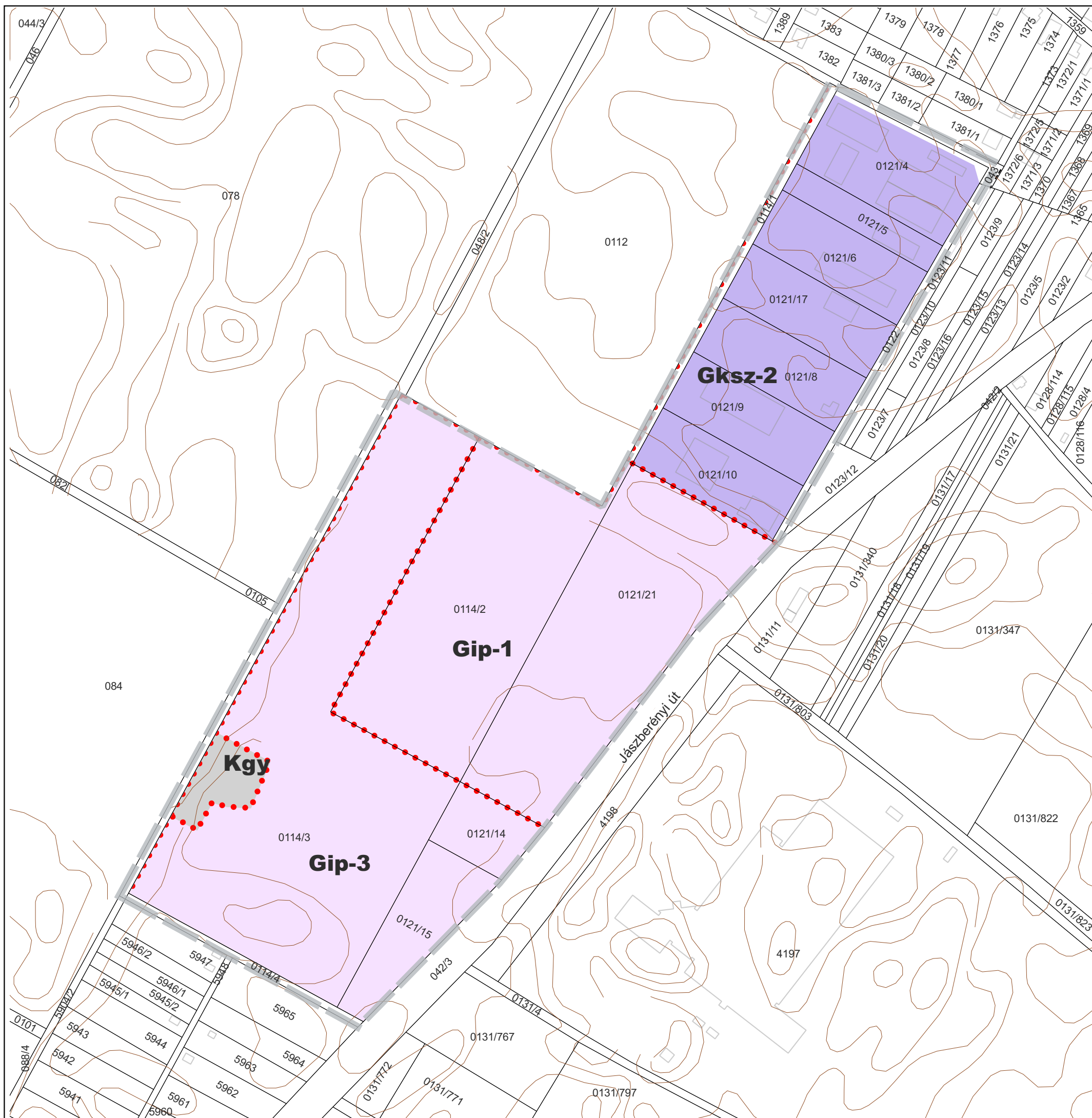


JELMAGYARÁZAT

-  SZTB M4 jelű módosítás határa
-  kötelező közlekedési terület céljára fenntartott terület
-  javasolt közlekedési terület céljára fenntartott terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

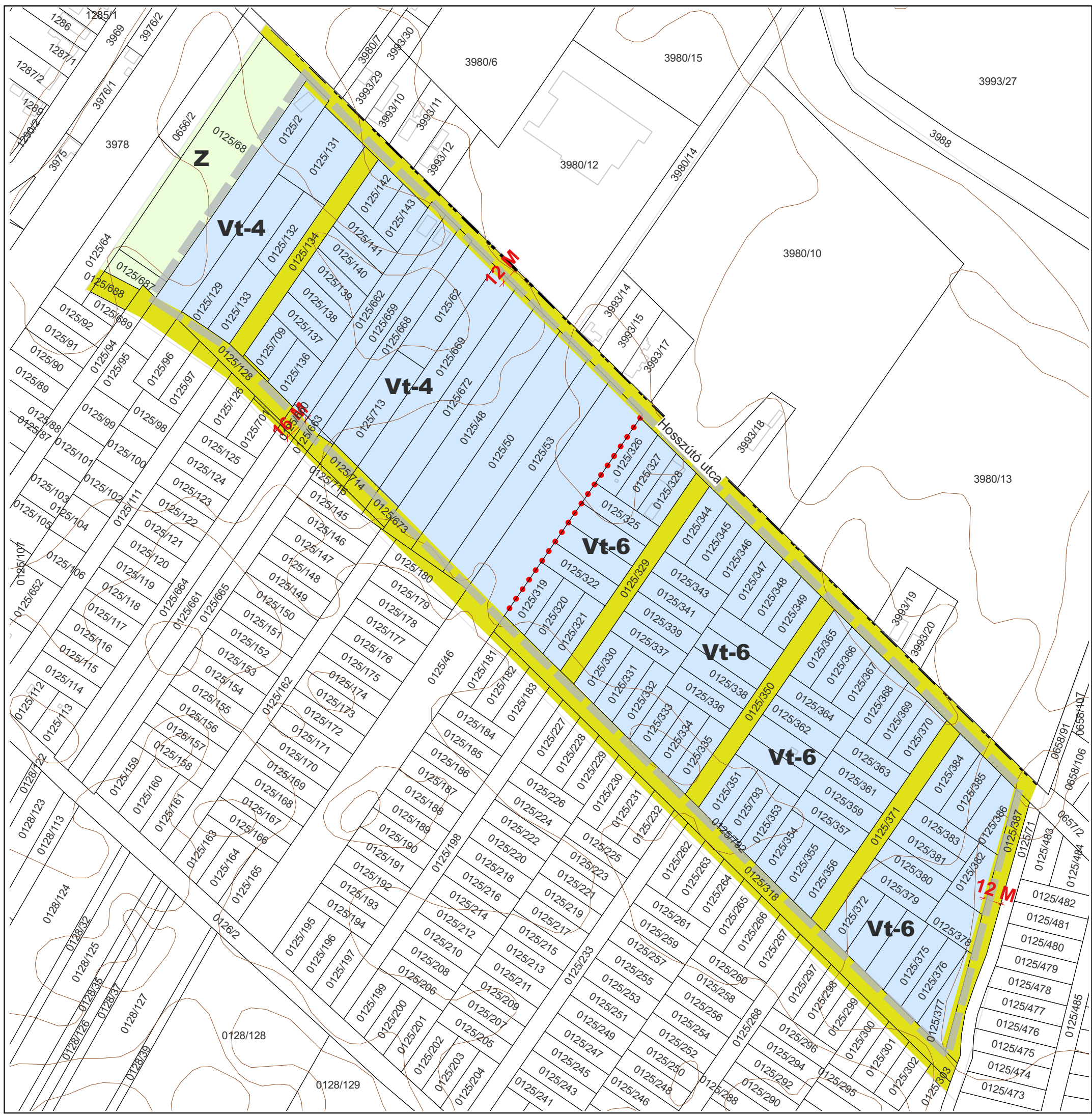
	SIN EMÍLIA EV.		14/2021.(VI.30.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. rendelet
-Nagykátai több részterületének módosítása tárgyában-			.../2024.(....) számú
Nagykátai Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			módosító rendeletének
Belterületi Szabályozási Tervlap módosító javaslat			SZTB M4 jelű
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	4. melléklete
Sin Emília			2024. március hó



JELMAGYARÁZAT


— SZTK M1 jelű módosítás határa

Készült az állami adatok felhasználásával			
	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	14/2021.(VI.30.)	
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. rendelet
-Nagykátai - Újszász vasúti vonalszakasz korszerűsítése tárgyában-		1/2024.(I.30.) számú	
Nagykátai Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		módosító rendeletének	
Külterületi Szabályozási Tervlap módosító javaslat			SZTK M1 jelű
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	lépték
Sin Emília		M=1:2000	5. melléklete
			2024. január hó



JELMAGYARÁZAT

— SZTK M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával			
	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.		14/2021.(VI.30.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620
-Nagykátai - Újszász vasúti vonalszakasz korszerűsítése tárgyában-			1/2024.(I.30.) számú
Nagykátai Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			módosító rendeletének
Külterületi Szabályozási Tervlap módosító javaslat			SZTK M2 jelű
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	lépték 6. melléklete
Sin Emília		M=1:2000	2024. január hó

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1 A változással érintett területek vizsgálata

Nagykátai Város Pest vármegyei város, amely Budapest és Szolnok között körülbelül félúton helyezkedik el. Közúton könnyen megközelíthető a 31-es főúton, de legalább ugyanilyen fontos a Budapest–Újszász–Szolnok-vasútvonal is. A város a Pest Vármegyéhez tartozó Nagykátai Járás székhelye. Szomszédos Pest Vármegyei települései Szentmártonkátai, Tápióbicske, Tápiószentmárton, Farnos, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Jászberény. Jelen tervmódosítással a város meglévő-, és tervezett belterületének egyes részterületei, valamint a 3. változás esetében külterületen fekvő terület érintett.

1. **MÓDOSÍTÁS** tervezési területének lehatárolása: Zárda utca – 2157 hrsz közterület – Dózsa György út – Petőfi Sándor út által határolt terület. Módosítással kizárólag a 2164/2 és 2165/1 hrsz ingatlanok érintettek.

oA tömb a városközpontban fekszik, mely lakó és intézményi rendeltetési épületekkel beépített, beült terület. A változással érintett 2164/2 hrsz telken a Váci Mihály Katolikus Általános Iskola működött, melynek épülete jelenleg bontás alatt van. Déli oldalról szomszédos, 2165/1 hrsz ingatlanon jelenleg még kertészet működik.



TULAJDON VIZSGÁLAT

-	-
Állami területek	Állami területek
Egyéb jogi személyek területe	Egyéb jogi személyek területe
Egyházak és egyesületek területe	Egyházak és egyesületek területe
Gazdasági társaságok területe	Gazdasági társaságok területe
Önkormányzatok területe	Önkormányzatok területe
Szövetkezeti területek	Szövetkezeti területek
Természetes személyek területe	Természetes személyek területe

2. MÓDOSÍTÁS tervezési területének lehatárolása: Hosszútó utca – 3980/14 hrsz közterület – 3988 hrsz csatorna -0658/91 hrsz közterület által határolt terület. Módosítással a 3980/10 és /13 hrsz ingatlanok érintettek.

A 3980/13 hrsz telek kivett, park művelési ágban fekvő, beépítetlen terület, csak úgy, mint a vele szomszédos 3980/10 hrsz telek és a Hosszútó utcáról nyíló 3993/15 hrsz telek. A tervezési területen belül fekvő további 5 ingatlan beépített lakóingatlan.

A módosítással érintett telkek közel 9,2 hektár nagyságúak, melyeken jelentős, nem erdőgazdálkodási faállomány található.



TULAJDON VIZSGÁLAT

-  -
-  Állami területek
-  Egyéb jogi személyek területe
-  Egyházak és egyesületek területe
-  Gazdasági társaságok területe
-  Önkormányzatok területe
-  Szövetkezeti területek
-  Természetes személyek területe

3. MÓDOSÍTÁS tervezési területének lehatárolása: Jászberényi út – 0114/4 hrsz közterület – 048/2 hrsz közterület -0112 erdő – 0114/1 hrsz közterület – 0122 hrsz közterület által határolt terület. Módosítással kizárólag a 0114/3 hrsz ingatlan érintett.

A 0114/3 hrsz ingatlan kivett személtlerakó telep művelési ágban fekvő, 3,7 hektáros, beépítetlen, háromszintes növényállománnyal fedett terület. A telek 2000 m²-es területén ebtelep működik, melynek közterületi kapcsolata a 048/2 hrsz telekről biztosított. Az ebtelep valós területi használata eltér a rendezési tervekben jelölt lehatárolástól.



TULAJDON VIZSGÁLAT

-
- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Természetes személyek területe

4. MÓDOSÍTÁS tervezési területének lehatárolása: Hosszútó utca – tervezett közpark – tervezett és meglévő 0125/387 hrsz közterület által határolt terület. Módosítással kizárólag a kiemeléssel jelölt, 750 m² körüli telkekből álló ingatlancsoport érintett.

A tervezési terület jellemzően közel 800 m²-es sz6 és sz3 minőségi osztályú, felhagyott szántó művelési ágban fekvő telkekből áll. Módosítással kizárólag a jelölt ingatlanok érintettek.



MŰVELÉSI ÁG VIZSGÁLAT

- sz1
- sz3
- sz4
- sz5
- sz6
- sz7
- sz8
- szőlős
- kivett

5. MÓDOSÍTÁS tervezési területei

Az egyik részterület a város keleti közigazgatási határán fekvő beépített, beállt 44 hektáros falusias lakóterület.



A másik részterület a város keleti részén fekvő, szintén beépített, beállt 34 hektáros falusias lakóterület.

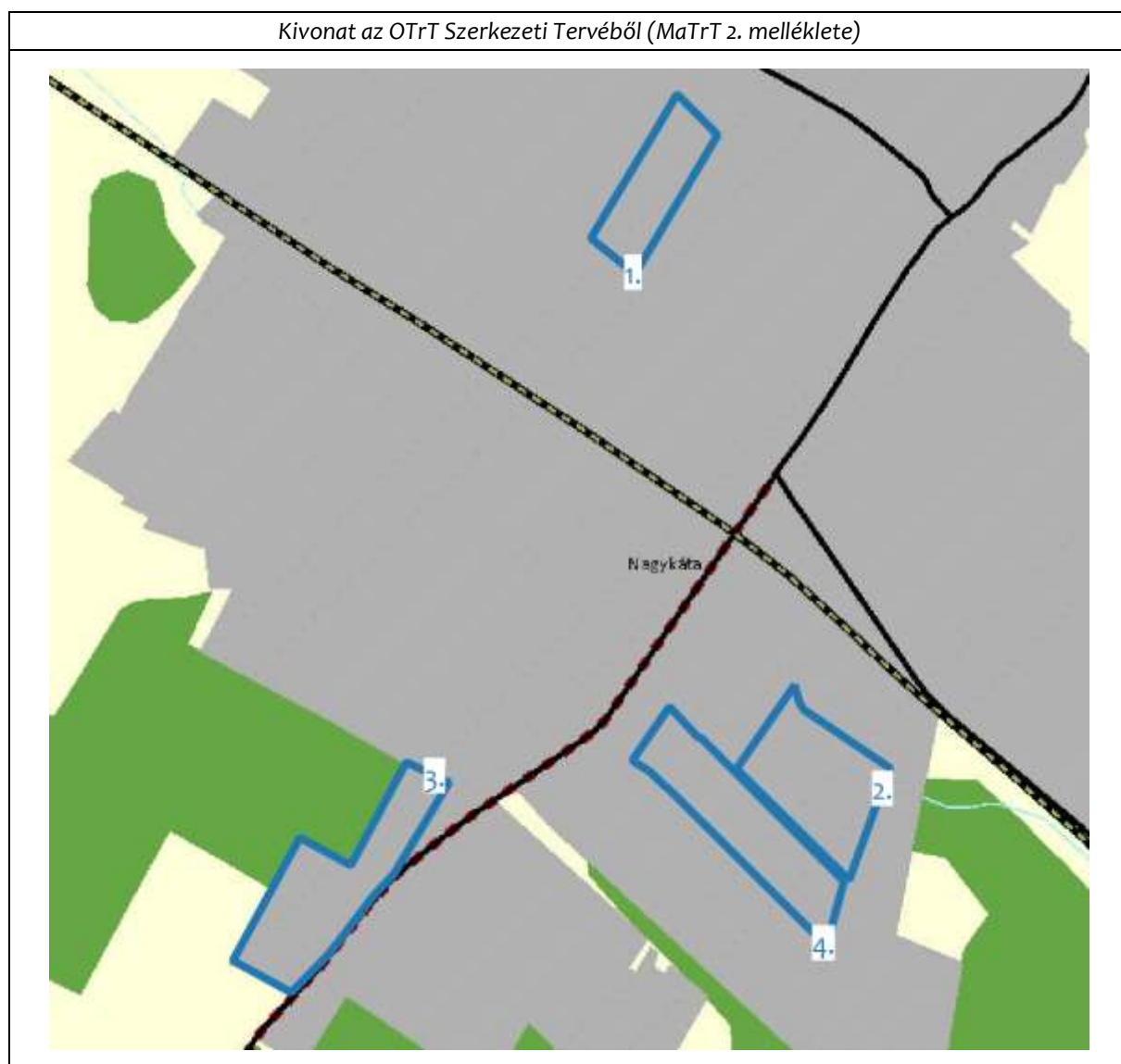


2 Területrendezési tervek vizsgálata

A területrendezési tervek vizsgálata kizárólag a TSZT módosítással érintett 1., 2., 3. sorszámú területek vonatkozásában készül.

2.1 Az OTrT vizsgálata

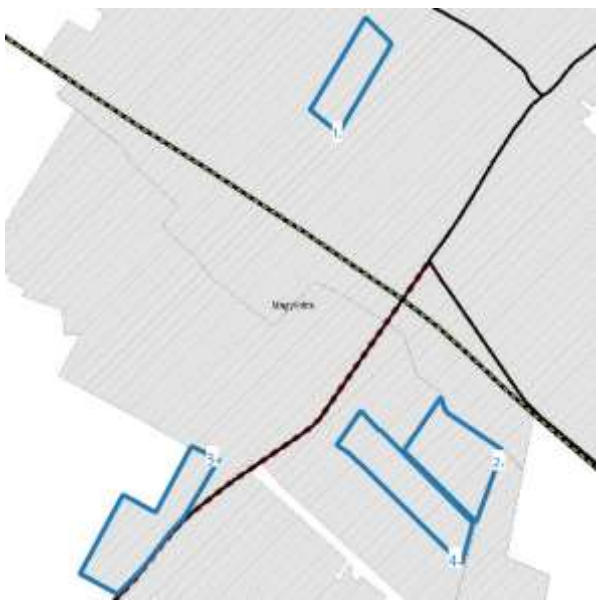
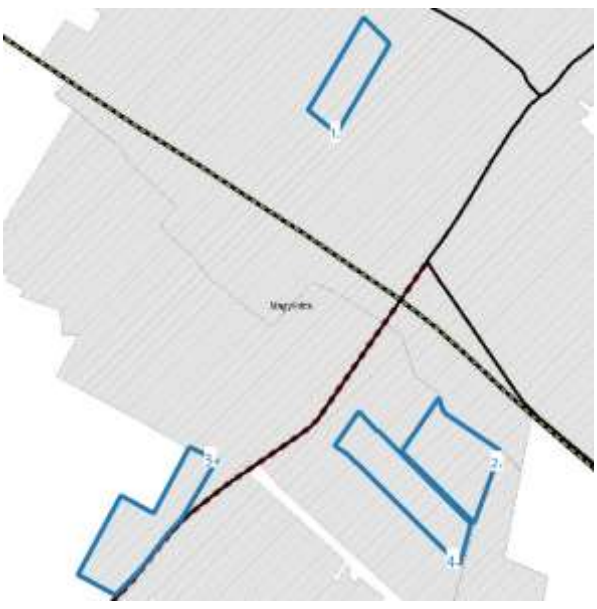

2.1.1 A tervezési terület érintettségének vizsgálata az ország térségi szerkezeti tervével
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) a vizsgált tervezési területek **települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja.**





tervezési terület lehatárolása

Az OTrT országos övezeteinek tervlapjait a területrendezési terv 3. melléklete tartalmazza. A tervezési területek Nagykátai városát érintő országos övezetekben történő elhelyezkedését az E-TÉR adatszolgáltatásban kapott állományok felhasználásával készült kivágatok szemléltetik.

2.1.2 A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége:

		
<p>Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)</p>	<p>Kivonat az OTrT Jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet.)</p>	<p>Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)</p>

	
Kivonat az OTrT Erdőtelepítésre javasolt területek övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)	Kivonat az OTrT Tájképvédelmi terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)

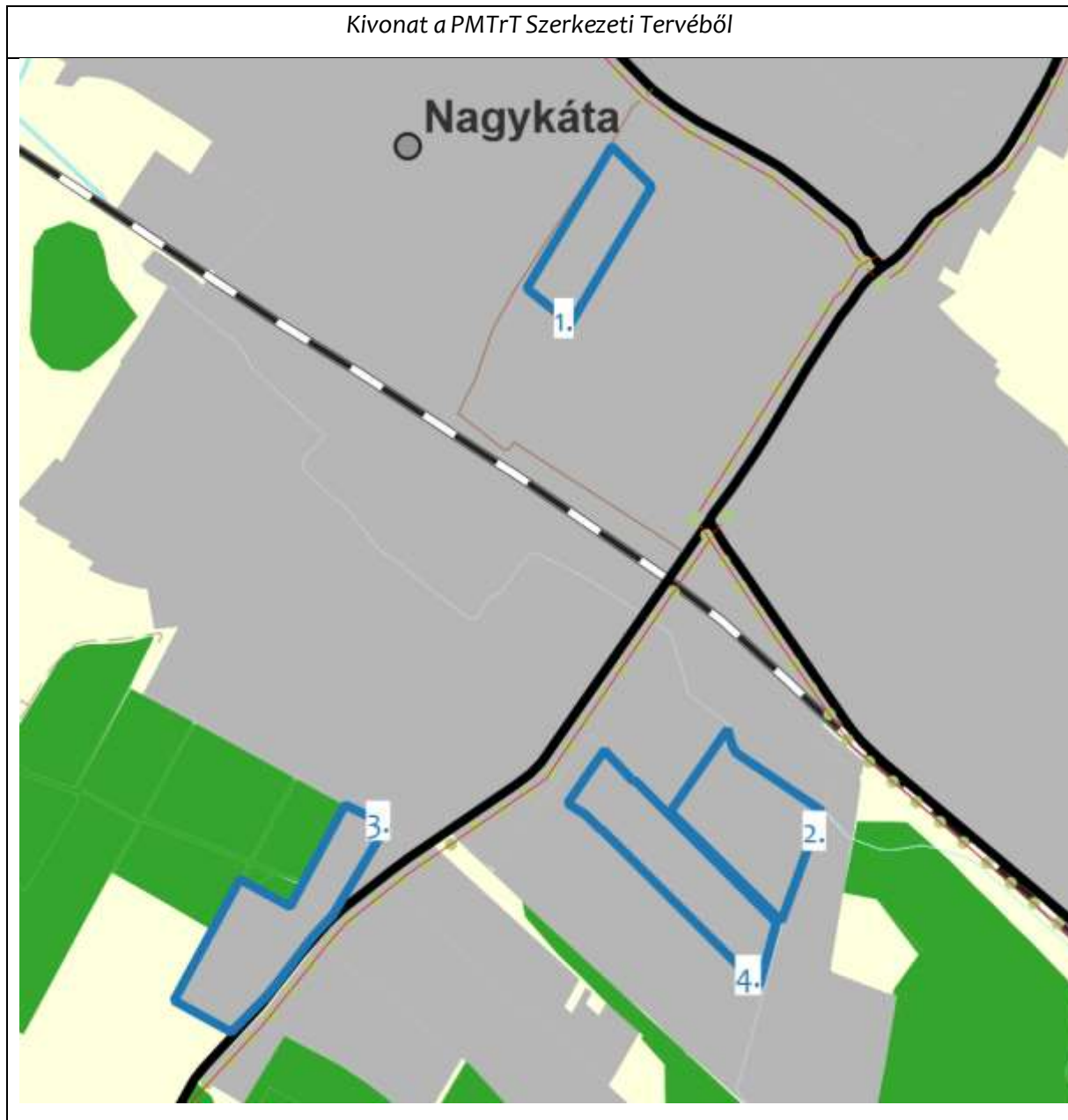
Országos Övezeti Terv övezetei	Vizsgált területek érintettsége			
	1	2	3	4
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete (3/1. melléklet)	-	-	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	-	-	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	-	-	-	-
Erdők övezete (3/3. melléklet)	-	-	IGEN	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	-	-	-	-
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	-	-	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	-	-	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	-	-	-	-
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	-	-	-	-
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	-	-	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	-	-	-	-

A térségi erdő övezet az ebtelep telkét érinti, melyet települési térségen belül jelölt övezet, amely esetben a 95%-os szabálynak való megfeleltetésekor figyelmen kívül hagyható. (MATrT 29.§)

2.2 A PMTrT vizsgálata

2.2.1 A tervezési területek érintettségének vizsgálata az Pest vármegye szerkezeti tervével

A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest vármegye területrendezési terve a vizsgált tervezési területeket **települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja.**



tervezési terület lehatárolása

2.2.2 A tervezési területek érintettségének vizsgálata Pest vármegyei övezeti terveivel:

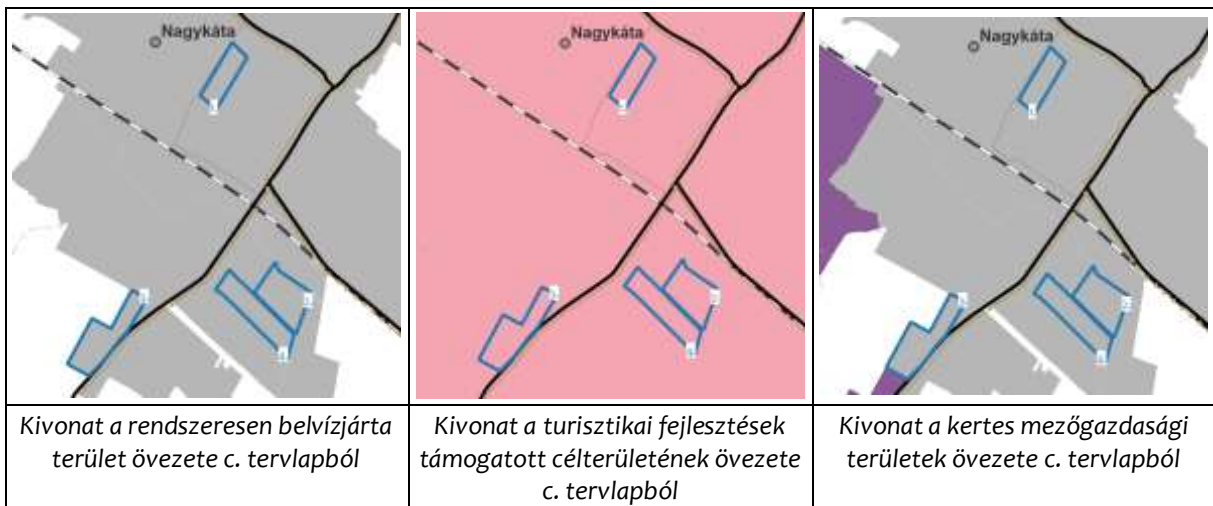
A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest vármegye területrendezési tervének 6.§ (2) bekezdése az alábbi vármegyei övezeteket határozza meg:

- „a) ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet)
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)
- c) tanyás területek övezete (3.11. melléklet)
- d) földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. melléklet)
- e) egyedileg meghatározott megyei övezetek (3.13. melléklet).”

Pest vármegye egyedileg meghatározott vármegyei övezetei (7.§):

- „a) innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- b) logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- c) turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- d) kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- e) klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet).”

A tervezési területek Nagykatá városát érintő PMTrT vármegyei övezetekben történő elhelyezkedését az E-TÉR adatszolgáltatásban kapott állományok felhasználásával készült kivágatok szemléltetik. A turisztikai övezet érintettség jelen tervmódosítás szempontjából nem releváns.



PMTrT Vármegyei övezetei	Vizsgált területek érintettsége			
	B1	B2	K1	K2
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	-	-	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-	-	-
Tanyás területek övezete	-	-	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-	-
egyedileg meghatározott vármegyei övezetek:				
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-	-	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
kertés mezőgazdasági területek övezete	-	-	-	-
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	-	-	-	-

3 A településszerkezeti terv vizsgálata

A változással érintett területek közül az 1., 2., 3. területek érintettek Nagykatá Város Településszerkezeti tervének módosításával, melyek ismertetését az alábbi fejezet tartalmazza.

3.1 Az 1. tervezési terület elhelyezkedése Nagykatá településszerkezetében



A tervezési tömb településközponti vegyes (Vt), kertvárosias lakóterület (Lke) és kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználási kategóriákban jelölt.

A bontás alatt álló iskola telke Vt, míg a bővítésként szolgáló építési telek Lke területfelhasználási kategóriában fekszik.

A tömböt 31316 j. országos mellékút belterületi szakasza (Dózsa Gy. út), és kiszolgáló utak határolják.

A tömb északi része a Szent György templom műemléki

környezetének területével érintett a sétáló utca vonalában, mely a változással érintett telkeket nem érinti.

3.2 A 2. tervezési terület elhelyezkedése Nagykatá településszerkezetében



A teletömb településközponti vegyes (Vt) és beépítésre szánt különleges rekreációs (Kre) területfelhasználási kategóriában jelölt. A tömböt kiszolgáló utak és északról a Kerektői-árok vízgazdálkodási területe határolja. A tömb sem táji, természeti, sem pedig örökségvédelmi, régészeti szempontból védett elemekkel nem érintett.

3.3 A 3. tervezési terület elhelyezkedése Nagykátai településszerkezetében



A tömb gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz), gazdasági ipari (Gip) és beépítésre szánt különleges gyepmesteri terület (Kgy) területfelhasználási kategóriában jelölt. A változással érintett telek Gip és Kgy területhasználati kategóriában jelölt, melyen gyepmesteri terület megközelítésére tervezett -az SZT-n kiszabályozott kiszolgáló út- telekrész KÖu területhasználati kategóriában jelölt. A tömböt KÖu-ba sorolt kiszolgáló utak

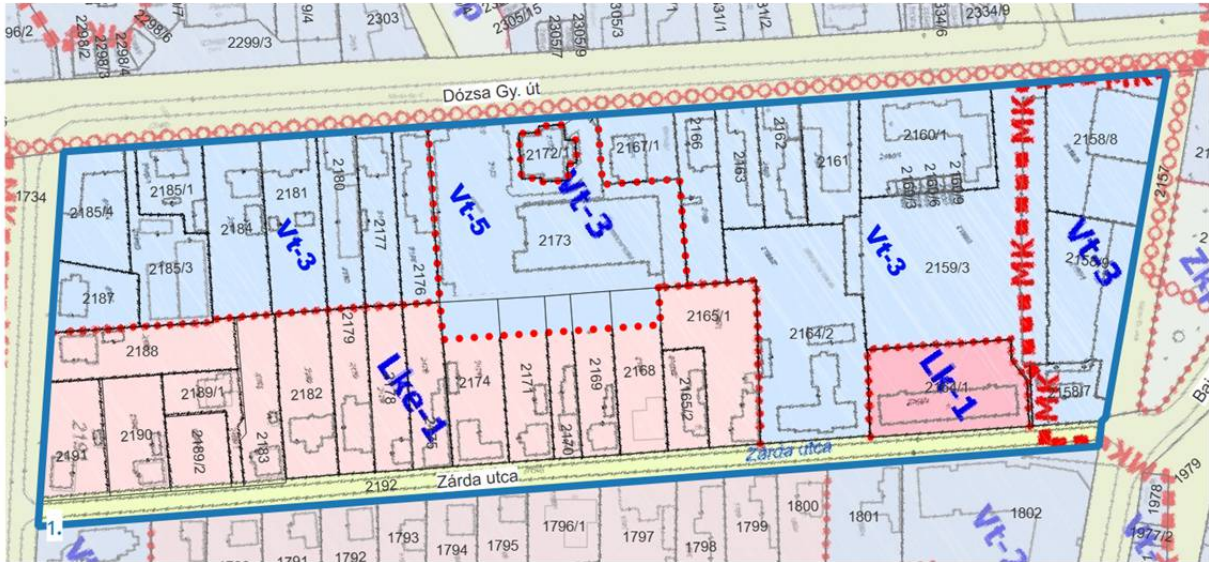
és keletről a 3115 j. országos mellékút (Jászberényi út) határolják, mely utóbbin tervezett kerékpárhálózati elem is jelölve van. A tömb sem táji-, természeti, sem pedig örökségvédelmi, régészeti szempontból védett elemekkel nem érintett.

4 A helyi építési szabályzat vizsgálata

1. MÓDOSÍTÁS:

Váci Mihály Katolikus Általános Iskola 2164/2 hrsz telkének összevonása a szomszédos 2165/1 hrsz ingatlannal:

SZT kivágat:



Lke-1 építési övezet:

33. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód oldalhatáron álló
- Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 400
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

Vt-3 jelű építési övezet:

41. § (1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai, a városközpont jelentős átépítésre kerülő területe:

- Beépítési mód Zártsorú
- Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 600
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 60
- A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
- A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m) 5,0
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 11,0
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
- A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- lakóépület,
 - igazgatási, iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás
 - közösségi szórakoztató kulturális,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - sport
- rendeltetésű épület lehet.

2. MÓDOSÍTÁS

Hosszútó utcai sportcsarnok melletti terület

SZT kivágat:



Vt-4 jelű építési övezet:

26. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

38. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatói és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.

(2) A telekalakítás szabályai: Az övezetek területén kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 m, szabadonálló beépítési mód esetén 20 m lehet.

(3) Azokon a beépült területeken, ahol a beépítési mód az előírások alapján nem tartható, a telek beépítési módját a helyszíni adottságok alapján kell meghatározni.

(4) Az építési övezetekben az alábbi melléképtmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
- b) kerti építmények,
- c) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal - csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A szükséges parkoló mennyiséget az OTÉK és az önkormányzat parkolási rendeletében foglaltak betartásával kell kialakítani.

42.§ (1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Legkisebb beépíthető telekterület (m²) 2000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40

- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) szálláshely,
 - e) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - g) sport
- rendeltetésű épület.
- (3) Az övezetben ingatlanonként összesen 6 rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Az újonnan beépítésre kerülő tömbökben az előkert legkisebb mélysége 10,0 méter lehet.

Kre jelű építési övezet:

32. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

54. § (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a strand területe (Kst) és a sportterületek (Ksp), a rekreációs területek (Kre), a rendezvény, szálláshely területek (Kr), a hulladékkezelő (Kh) és a szennyvíztisztító (Kszt) területe és a mezőgazdasági üzemi (Kmű) területek.
- (2) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.
- (3) Az övezetek területén a mezőgazdasági üzemi terület kivételével haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

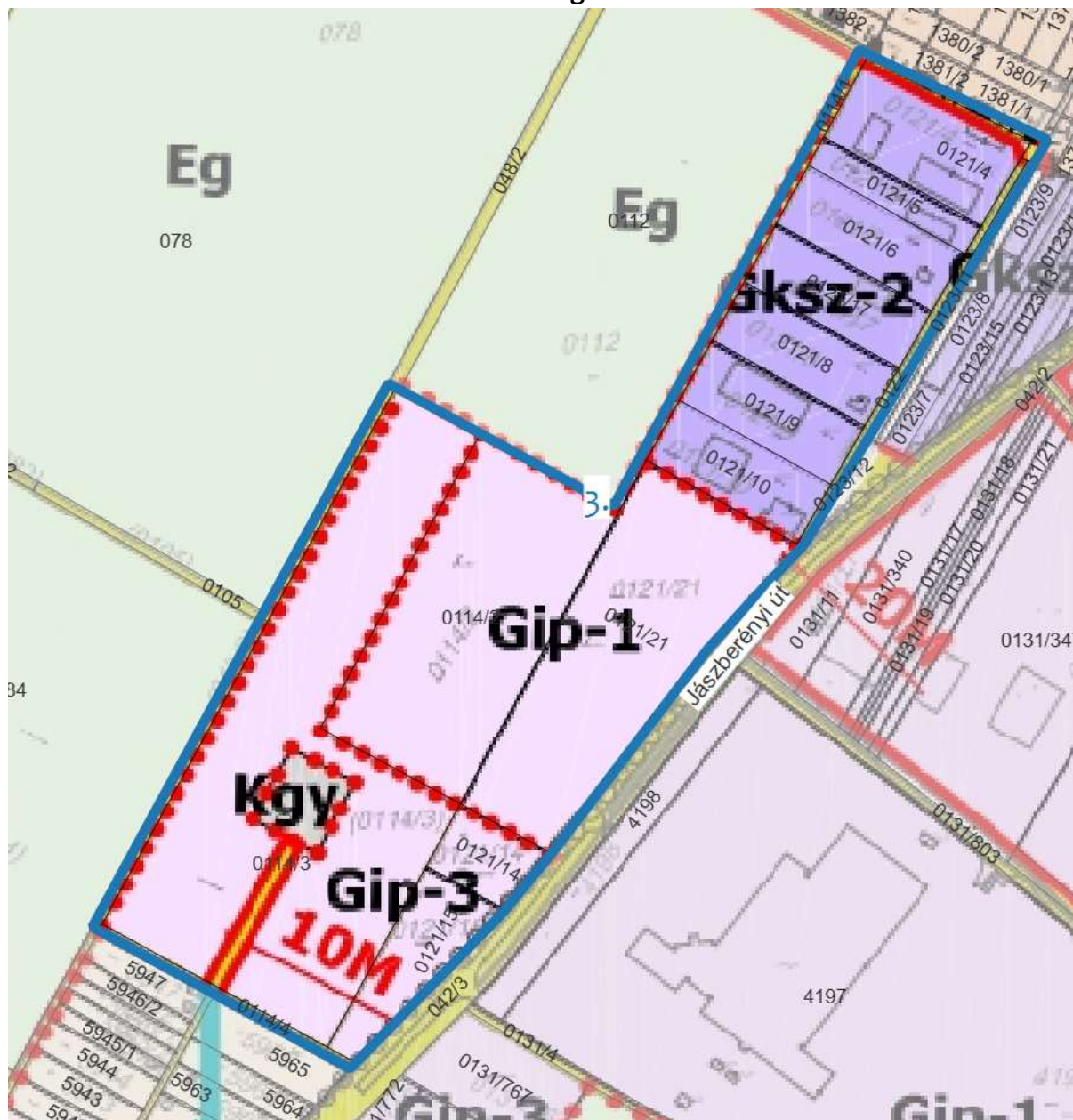
59. § (1) A Kre jelű, rekreációs terület építési övezetének előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
 - b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 5000
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 20
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 20
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10,5
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
 - h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben rekreációs és sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület) vendéglátóépület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatói létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműcsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) sportpályák, sportszerek,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

3. MÓDOSÍTÁS

Gyepmesteri telep

SZT kivágat:



Kgy jelű építési övezet:

Az építési övezetet a HÉSZ nem említi és arra vonatkozóan előírásokat nem tartalmaz.

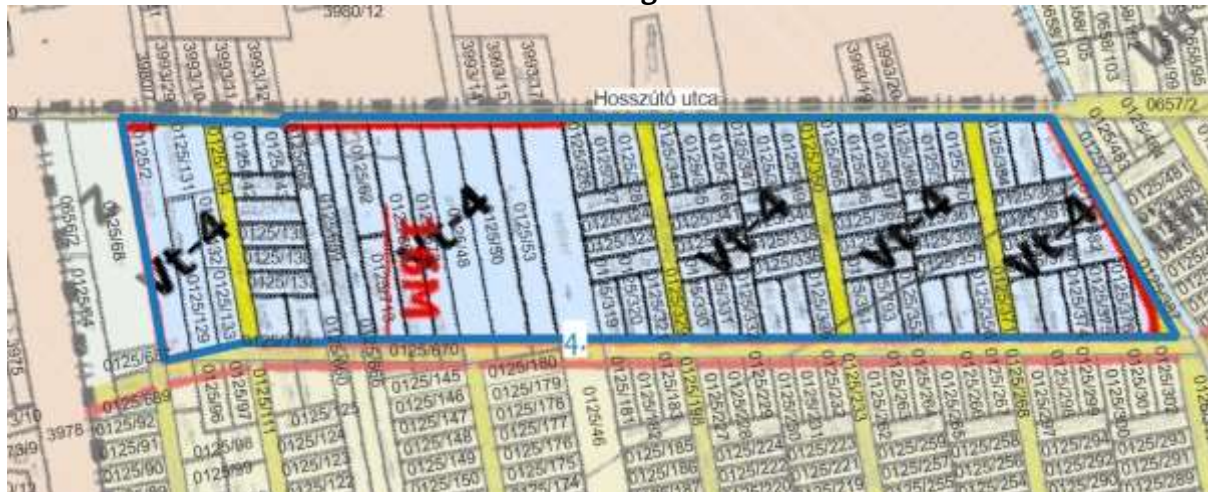
32. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

54. § (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a strand területe (Kst) és a sportterületek (Ksp), a rekreációs területek (Kre), a rendezvény, szálláshely területek (Kr), a hulladékkezelő (Kh) és a szennyvíztisztító (Kszt) területe és a mezőgazdasági üzemi (Kmu) területek.

4. MÓDOSÍTÁS

Hosszútó utcai Vt-4 jelű építési övezetbe sorolt telkek egy részét érintően a beépítési paraméterek módosítása

SZT kivágat:



Vt-4 jelű építési övezet:

42.§ (1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód Szabadonálló
- Legkisebb beépíthető telekterület (m²) 2000
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40



Telekméret vizsg

- 700 m² kisebb
- 700-1000 m²
- 1000 1500 m²
- 1500 -3000 m²
- 3000 m² felett

5. MÓDOSÍTÁS

Lf-1 területek közterületi szabályozásának felülvizsgálata és az Lf-1 építési övezetekben megengedett kézműipari rendeltetés tartalmának pontosítása.

SZT kivágat



A közterületek szabályozásának vonatkozásában HÉSZ részletes előírásokat nem tartalmaz.

Az Lf-1 jelű építési övezet a város belterületén, több városrészt érintően, míg az Lf-2 jelű építési övezet egy helyen, a város délkeleti részén, a vasúttól északra jelölt.

Az elhelyezhető rendeltetések körét a HÉSZ 36.§(2) bekezdése, míg a kézműipari rendeltetést a 2.§6. pontja szabályozza.

2.§ 6. Kézműipari rendeltetésű építmény: Olyan építmény, ahol nem gépi technológiával állítanak elő termékeket, ahol a kézi munka a jellemző.

36.§ (1) Lf-1 jelű építési övezet előírásai:

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró mező- és erdőgazdasági építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kézműipari
 - f) sport
- rendeltetésű épület.

37.§ (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület
- b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró mező- és erdőgazdasági építmény.


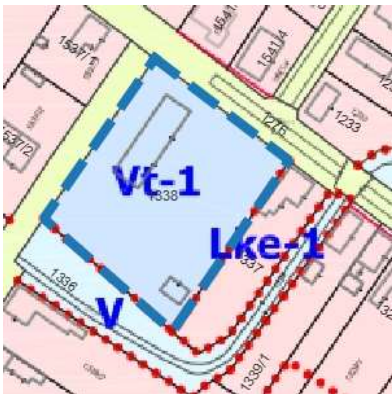
6. MÓDOSÍTÁS



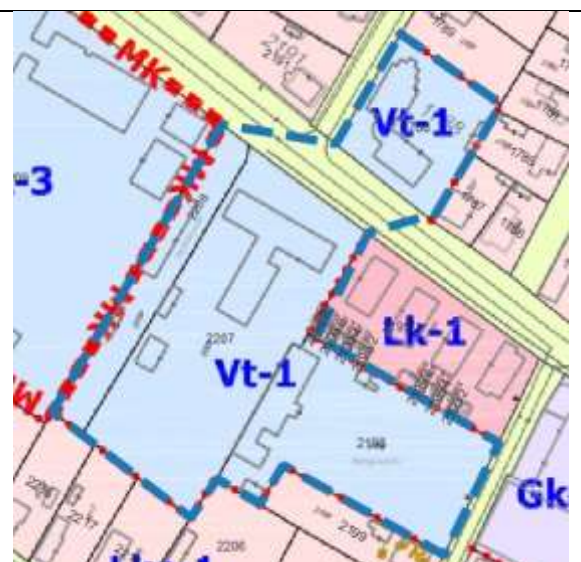
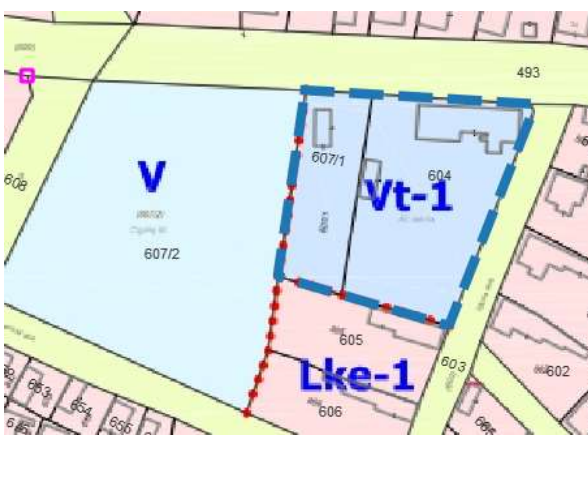

A Vt építési övezetekben megengedett lakás rendeltetési számok felülvizsgálata

Belterületen jelölt Vt-1 jelű építési övezetek előírásai és elhelyezkedésük:

39.§ (1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai, meglévő vagy átépítésre kerülő településközpont vegyes területek övezetei:

- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén **egy telken legfeljebb 2 kétlakásos lakóépület létesíthető.**
- (4) Az övezetben ingatlanonként összesen **4 rendeltetési egység helyezhető el, ezen belül legfeljebb 2 lakás létesíthető.**

Városcsözpont és Kossuth Lajos utca (31-es főút) menti ingatlanok	Arany János utca önk. tulajdonú ingatlan
	

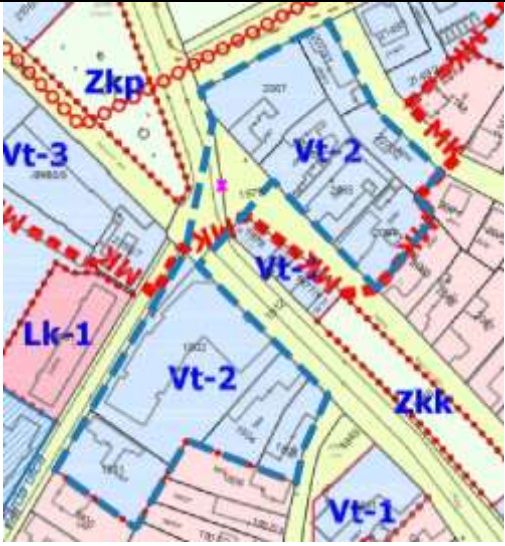

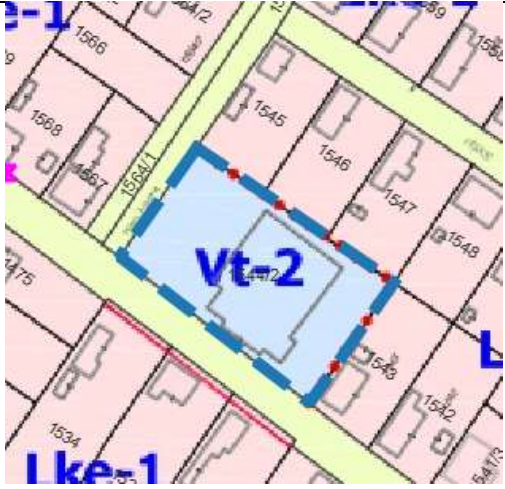


<p>Bajcsy-Zsilinszky út környezete</p> 	<p>Jászberényi út vasúttól északra eső környezete</p> 
<p>Petőfi Sándor úti Szakorvosi rendelő és idősek otthona</p> 	<p>Mátray Gábor Általános Iskola Görgey utca - Iskola utca sarok</p> 
<p>Czakó András utcai óvoda és gyermekélelmezési Főzőkonyha-, valamint a Gyóni Géza utca kereskedelmi, vendéglátó épületek területe</p>	
	

Belterületen jelöl Vt-2 jelű építési övezetek előírásai és elhelyezkedésük:

40.§ (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai, újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő településközpont vegyes területek:

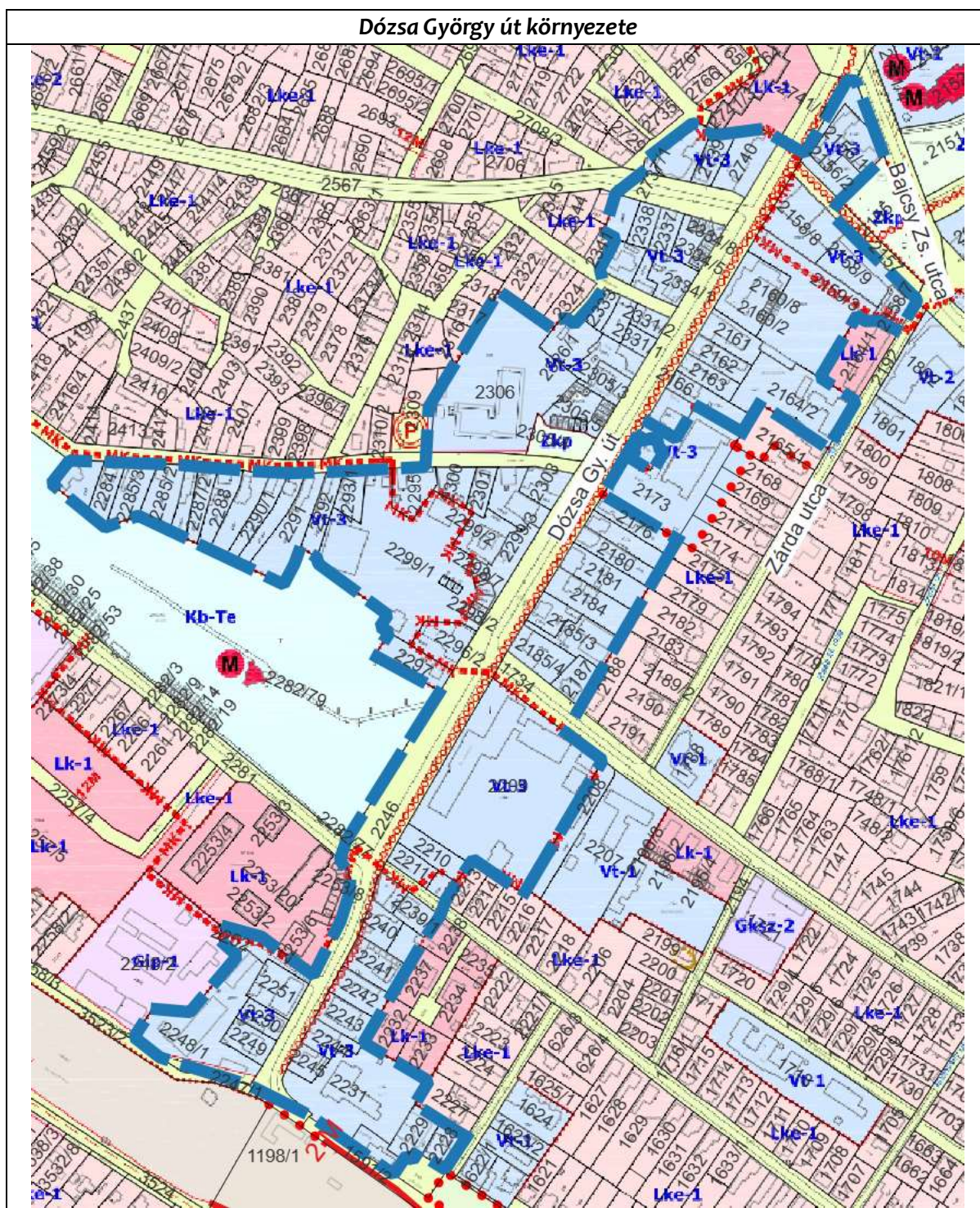
(3) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb 2 kétlakásos lakóépület létesíthető.

(4) Az övezetben ingatlanonként összesen 4 rendeltetési egység helyezhető el, ezen belül legfeljebb 2 lakás létesíthető.

Bajcsy-Zsilinszky út környezete	Vasútállomás környezete
	
Tüzelő utcai volt CBA telke	31-es főút, Nagykátai Ény-i bejáró környezete
	
31-es főút, Nagykátai É-i bejáró, műszaki vizsgaközpont környezete	
	

Belterületen jelöl Vt-3 jelű építési övezetek előírásai és elhelyezkedésük:

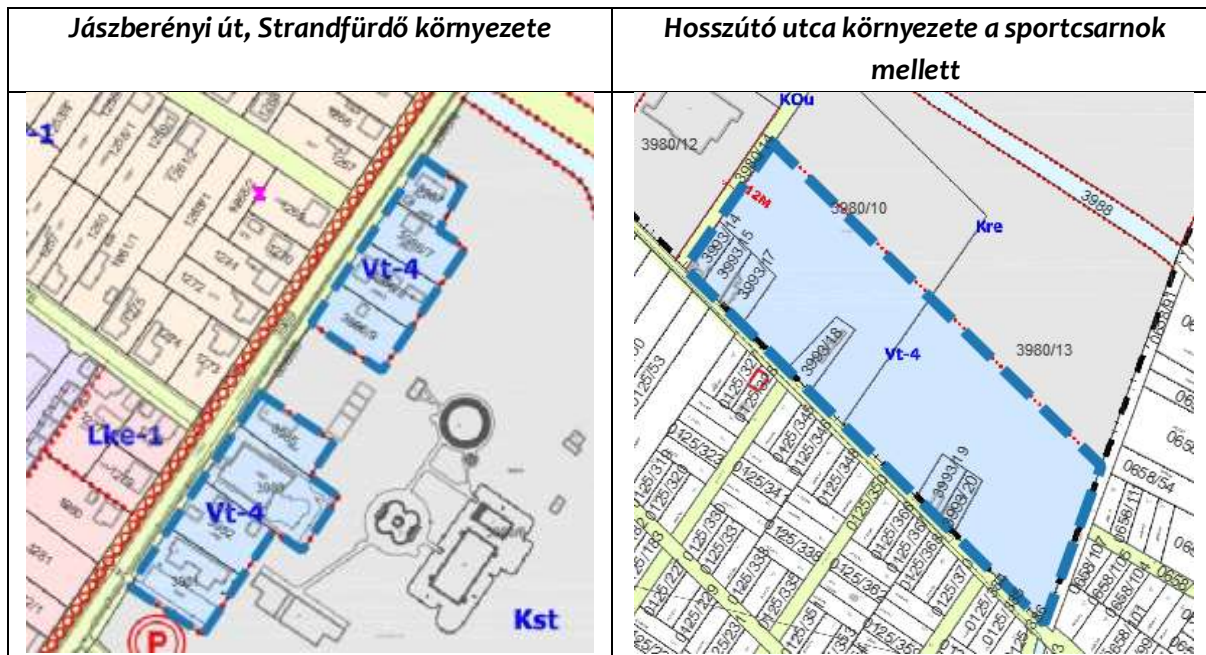
- 41.§ (1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai, a városközpont jelentős átépítésre kerülő területe:
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén **egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület** létesíthető.
 - (4) Az övezetben ingatlanonként **összesen 2 rendeltetési egység** helyezhető el.



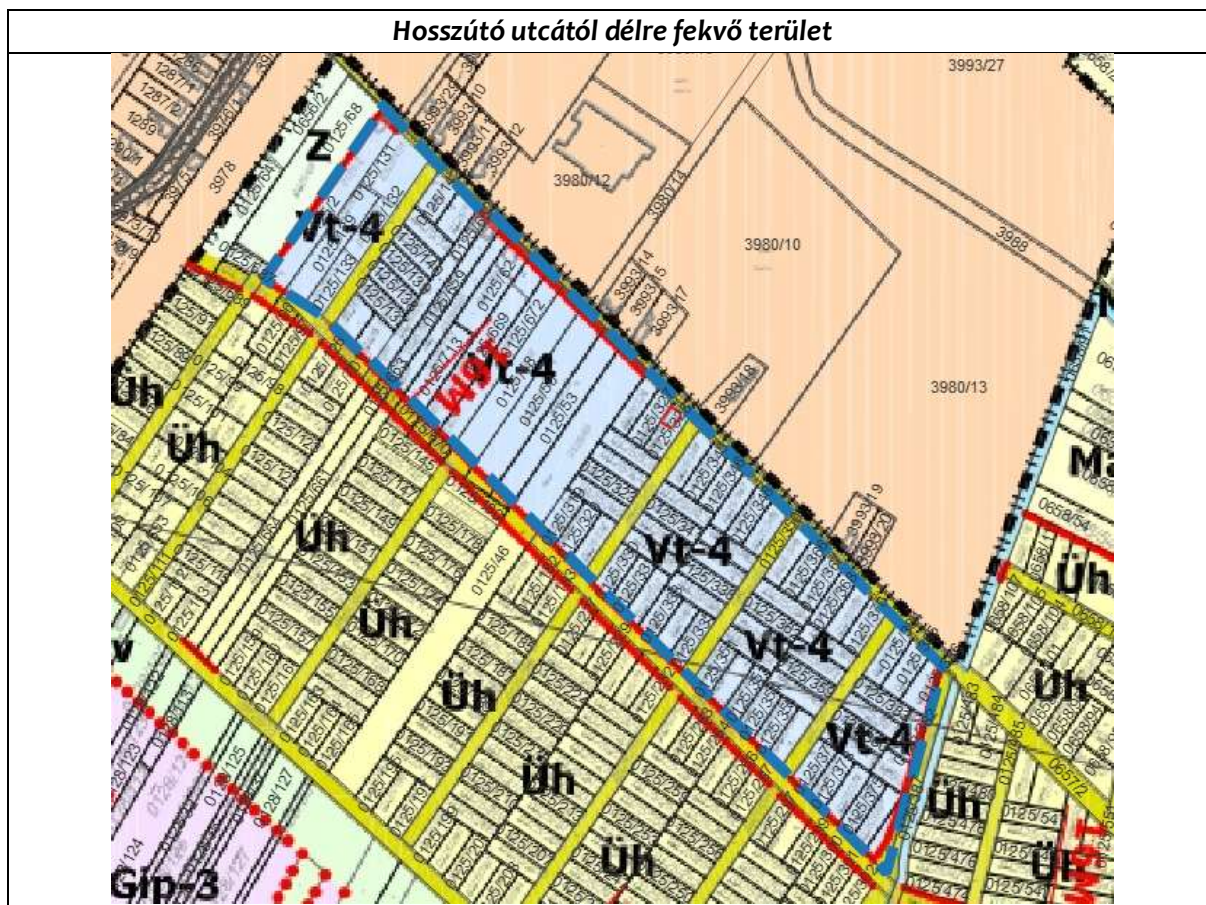
Belterületen jelöl Vt-4 jelű építési övezetek előírásai és elhelyezkedésük:

42.§ (1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

(3) Az övezetben ingatlanonként összesen 6 rendeltetési egység helyezhető el.



Külterületen jelöl Vt-4 jelű építési övezetek elhelyezkedése:



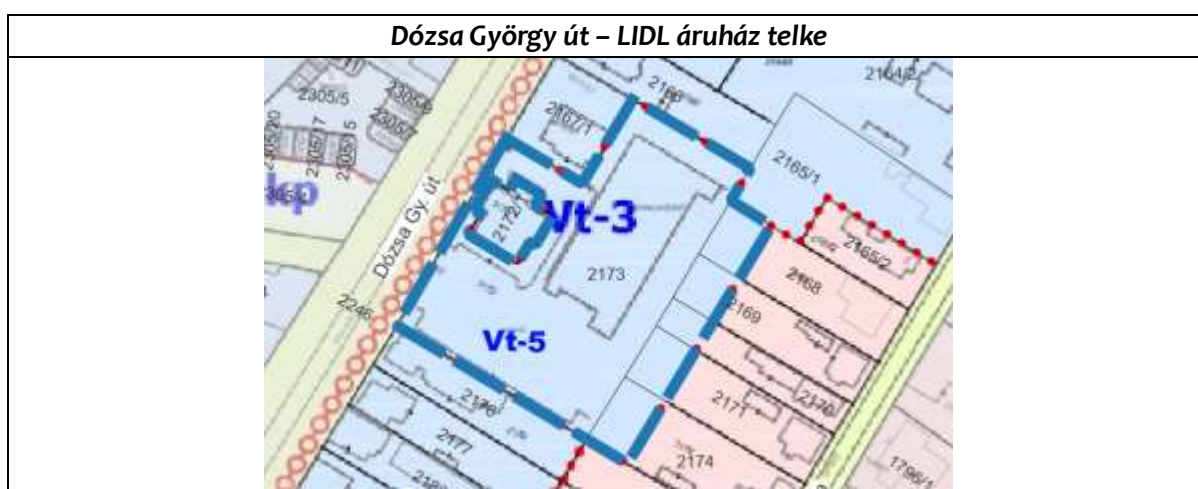
Belterületen jelöl Vt-5 jelű építési övezetek előírásai és elhelyezkedésük:

42/A.§ (1) (1) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület,
 - b) igazgatási, iroda
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) sport
- rendeltetésű épület lehet.

A Vt-5 jelű építési övezetben elhelyezhető lakó rendeltetések száma nem került meghatározásra.



Lakó rendeltetésekre vonatkozó előírások összefoglalása:

Építési övezet jele	megengedett rendeltetések száma	megengedett lakó rendeltetés száma	elhelyezhető lakóépületek száma
Vt-1	4	4	2
Vt-2	4	4	2
Vt-3	2	2	1
Vt-4	6	nincs megkötés, tehát 6	nincs megkötés
Vt-5	nincs szabályozva	nincs szabályozva	nincs szabályozva

5 Zöldfelület

A változással érintett területek erdészeti kataszteri nyilvántartás szerinti erdőt, zöldterületet nem érintenek.

A módosításoknak nem célja zöldfelületekre vonatkozó előírások megváltoztatása.

6 Táj-, és természetvédelem

A tervezési területeket európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000 terület)-, ökológiai hálózat-, és ex-lege védett láp területét, tájképvédelmi területeket nem érintik.

7 Értékvizsgálat

Országos értékvédelmi övezetek érintettsége

Pest Vármegye Területrendezési Terve szerint Nagykátai város nem része

- a Történelmi települési területek övezetének,
- a világörökségi vagy világörökség-várományos területek övezetének.

Építészeti értékek

A tervezési területek közül kizárólag a Vt-1 jelű építési övezet érintett a Nagykátai Szent György templom épületének vonatkozásában, mely országos műemlék, környezete műemléki környezet. A tervezett módosítás kizárólag az építési övezetben előírt lakó rendeltetések felülvizsgálatával foglalkozik, így annak műemléki vonatkozásai nem változnak.

Régészet

A tervezési területek közül kizárólag az É-Ny-i fekvésű, Lf-1 jelű építési övezetbe sorolt lakótömb területén jelölt nyilvántartott régészeti lelőhely, azonban a telkek beépítési jellemzőinek megváltoztatása jelen módosításnak nem célja.

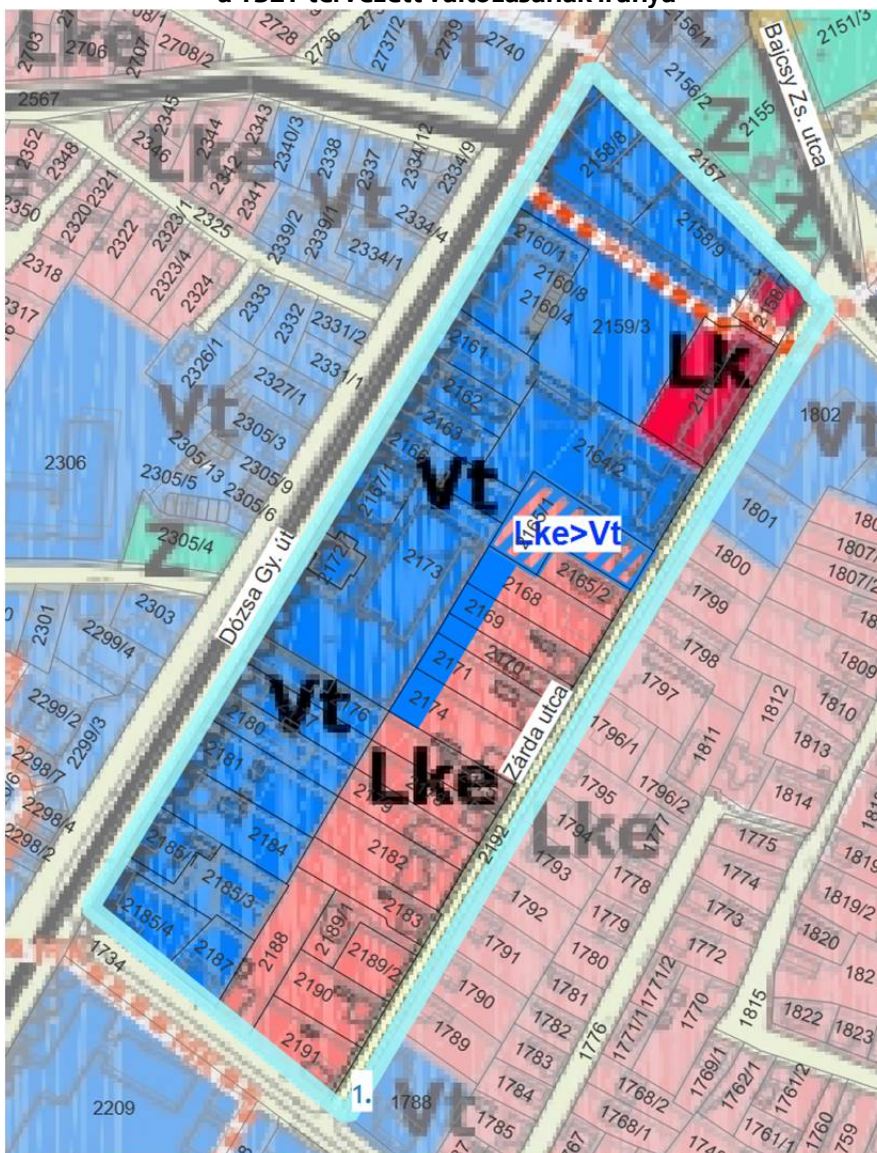
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

MÓDOSÍTÁS 1.

1. Az 1. tervezési területet érintő változtatási szándékok

A változással érintett két telken új iskola és tornacsarnok épül, melynek helybiztosítására a 2165/1 hrsz telek területét is be kell vonni. A beruházással érintett építési telek kialakíthatósága érdekében a telkeket azonos építési övezetbe kell sorolni, melyhez a TSZT területfelhasználási kategóriáját is módosítani kell.

a TSZT tervezett változásának iránya



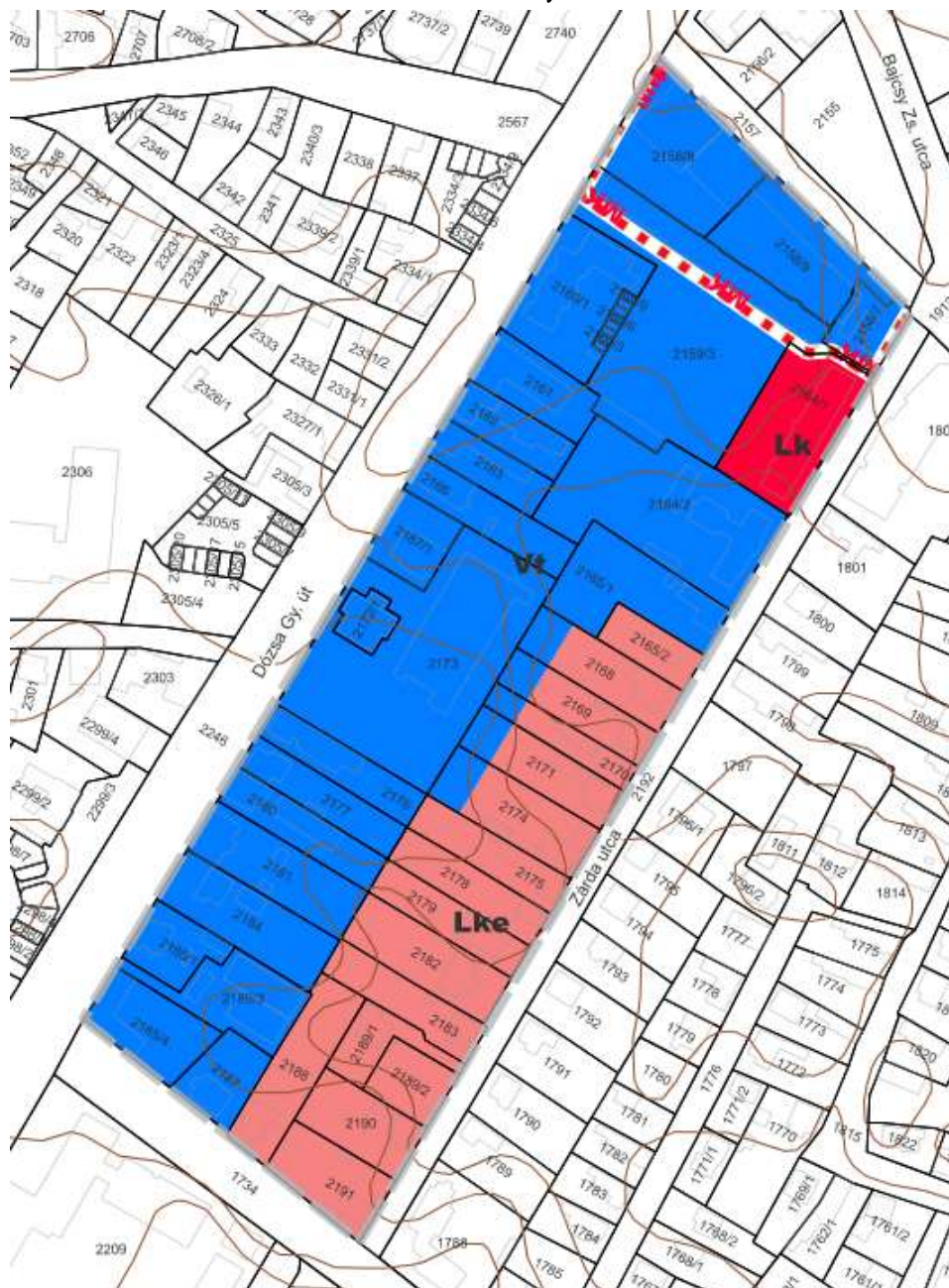
A beavatkozással érintett ingatlanok:

érintett hrsz	átsorolással érintett terület nagysága	hatályos	javasolt
	ha	TSZT területfelhasználás	
2165/1	0,1829	Lke	Vt

2. Az 1. tervezési területet érintő TSZT módosítási javaslat

A tervezett változtatás új beépítésre szánt terület kijelölésével, zöldterület csökkentésével nem jár. A változtatás kizárólag a 2165/5 hrsz telket érinti, mely kertvárosias lakóterületből (Lke) településközponti vegyes (Vt) területfelhasználási kategóriába kerül.

TSZT módosítási javaslat



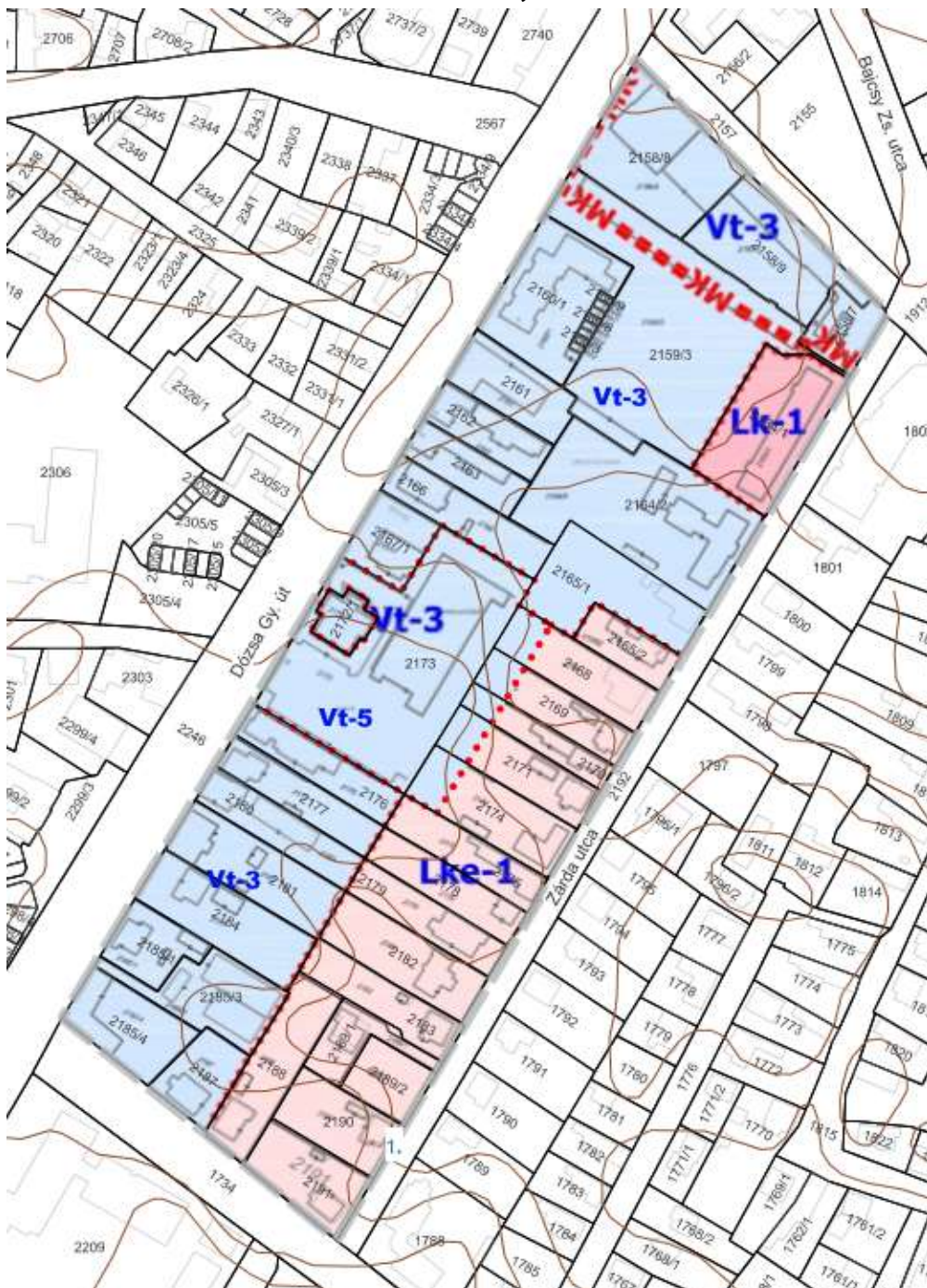
A területfelhasználás területi mérlegének változása:

TSZT területfelhasználás	változás iránya és mértéke (ha)	
Lke	- 0,1829	
Vt		+ 0,1829

3. Az 1. tervezési területet érintő HÉSZ módosítási javaslat

A TSZT módosítással összhangban a 2165/1 hrsz-ú telek Vt-3 jelű építési övezetbe sorolása javasolt. A javaslattal az iskola telkére vonatkozó beépítési paraméterek nem változnak, új építési övezet bevezetése és kiegészítő előírások megfogalmazása nem indokolt.

SZT módosítási javaslat



4. Hatáselemzés

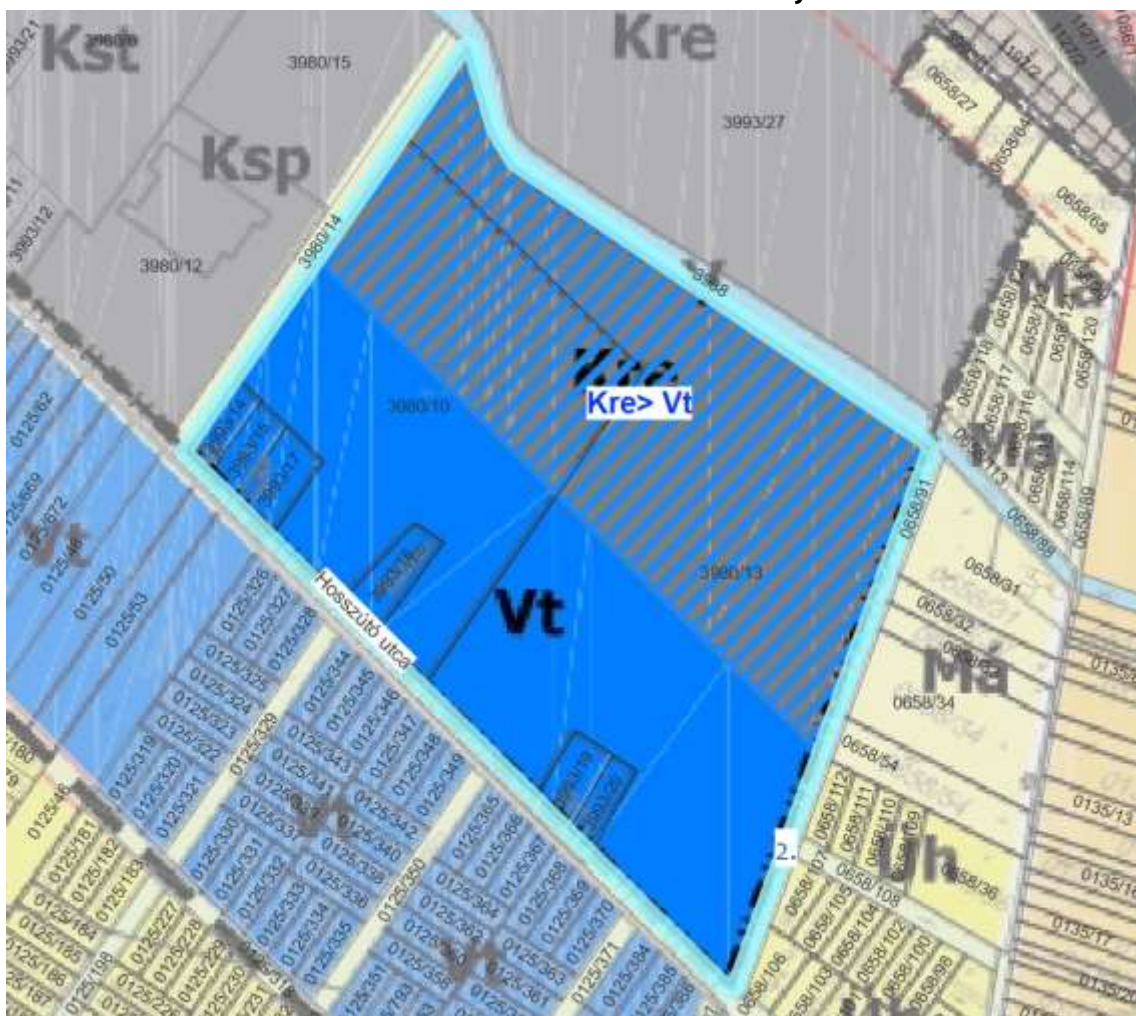
A tervezett változtatások megteremtik a tervezett iskola létesítésének építésjogi feltételeit. A szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségeit nem korlátozza, társadalmi érdeksérelemmel nem jár.

MÓDOSÍTÁS 2.

1. A 2. tervezési területet érintő változtatási szándékok

A tervezési területen idők otthona létesítése tervezett, melyhez a telkek eltérő területhasználati besorolását meg kell szüntetni annak érdekében, hogy a beruházási területen az építési telkek kialakítható legyen. A módosítási javaslat új területfelhasználási kategória bevezetését nem teszi szükségessé. A telkek egységesen településközponti vegyes (Vt) területfelhasználási kategóriába kerülnek.

a TSZT tervezett változásának iránya



Beavatkozással érintett ingatlanok:

érintett hrsz	átsorolással érintett terület nagysága	hatályos	javasolt
	ha	TSZT területfelhasználás	
3980/10	3,3896	K-re	Vt
3980/13			

2. A 2. tervezési területet érintő TSZT módosítási javaslat

Az előző fejezetben ismertetett céloknak megfelelően a 3980/10 és /13 hrsz teljes területén a településközponti vegyes (Vt) területfelhasználási kategória jelölése javasolt.



A területfelhasználás területi mérlegének változása:

TSZT területfelhasználás	változás iránya és mértéke (ha)	
Kre	- 3,3896	
Vt		+ 3,3896

3. A 2. tervezési területet érintő HÉSZ módosítási javaslat

A TSZT módosítással összhangban a 3980/10 és 3980/13 hrsz-ú telkek teljes területének Vt-4 jelű építési övezetbe sorolása javasolt. A javaslattal a tervezett idősek otthonára vonatkozó beépítési paraméterek nem változnak, új építési övezet bevezetése és kiegészítő előírások megfogalmazása nem indokolt.



4. Hatáselemzés

A tervezett változtatás megteremti a tervezett idősek otthona létesítésének építésjogi feltételeit. A szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségeit nem korlátozza, társadalmi érdeksérellemmel nem jár.

MÓDOSÍTÁS 3.

1. A 3. tervezési területet érintő változtatási szándékok



A gyepmesteri telep területének építészeti szabályait a valós területhasználati területre kell megállapítani, mivel a hatályos tervek azzal nem egyeznek. A terület geodéziai bemérése megtörtént, mely alapul szolgál az új területhasználati és építési övezeti lehatárolások megállapításának.

forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás. geodéziai felmérés

a TSZT tervezett változásának iránya



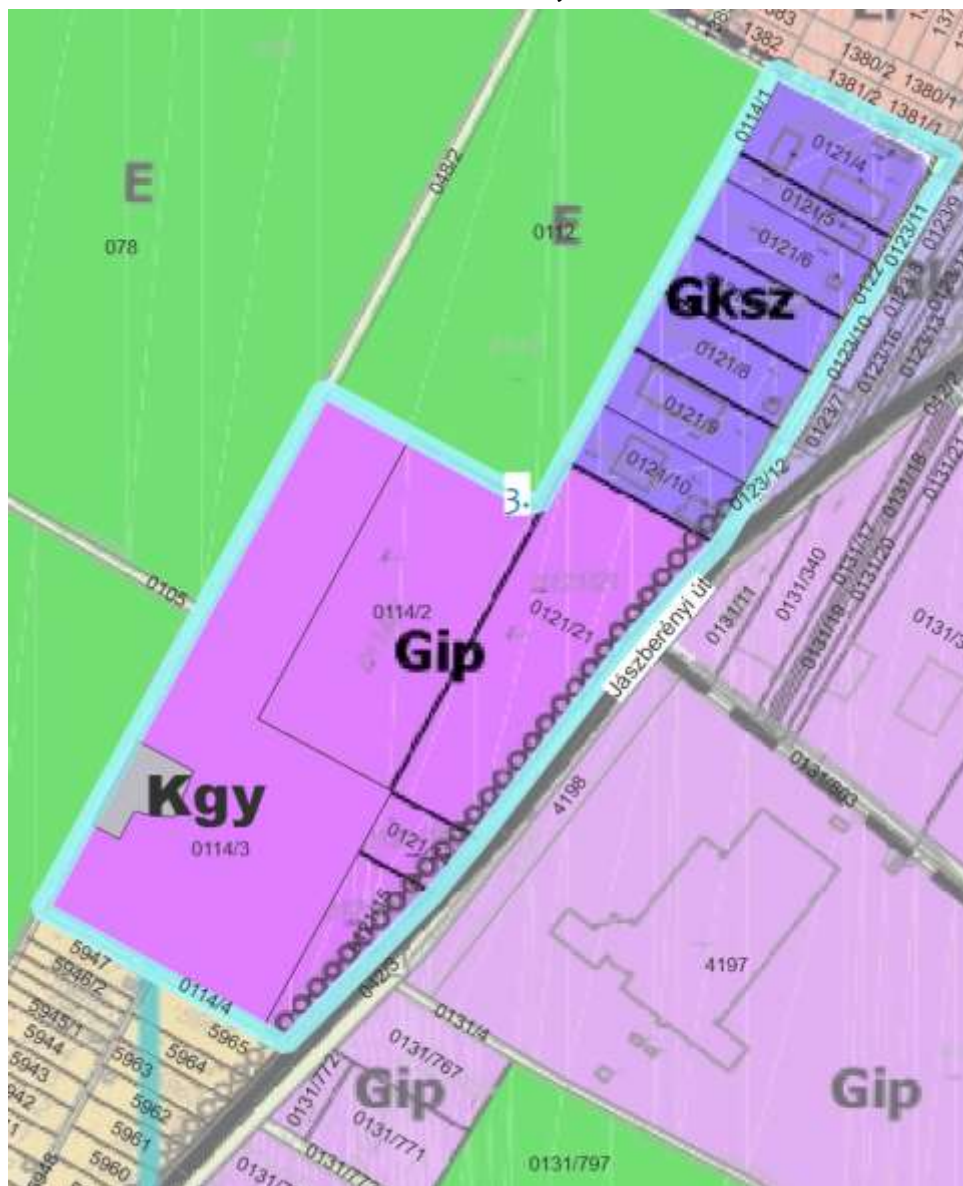
Beavatkozással érintett ingatlanok:

érintett hrsz	átsorolással érintett terület nagysága	hatályos	javasolt
	ha	TSZT területfelhasználás	
0114/3	0,2000	Gip	Kgy
	0,1856	Kgy	Gip
	0,1000	KÖu	Gip

2. A 3. tervezési területet érintő TSZT módosítási javaslat

Az ismertetett változtatási célok tekintetében a geodéziai bemért gyepmesteri telep területi határához igazítottan javasolt a TSZT tervlap módosítása az érintett területhasználatok tekintetében.

TSZT módosítási javaslat



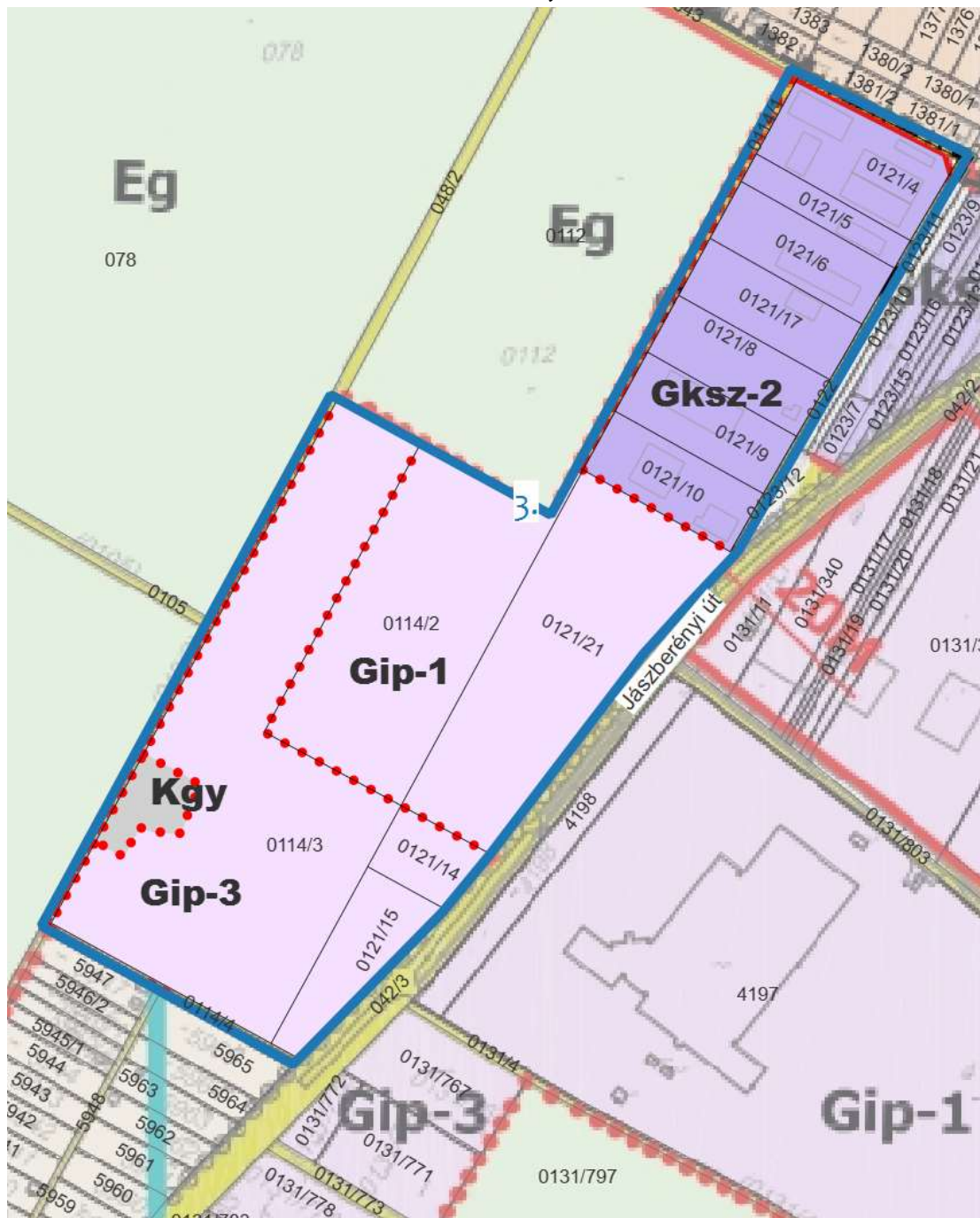
A területfelhasználás területi mérlegének változása:

TSZT területfelhasználás	változás iránya és mértéke (ha)	
Gip	- 0,2000	
Gip		+ 0,2856
Kgy	-0,1856	
Kgy		+0,2000
KÖu	-0,1000	

3. A 3. tervezési területet érintő HÉSZ módosítási javaslat

A TSZT módosítással összhangban a 0114/3 hrsz-ú telek területén jelölt Gip-3 és Kgy jelű építési övezetek határainak módosítása javasolt. A Gip-3 jelű építési övezet paraméterei nem változnak. A Kgy jelű építési övezet a HÉSZ normaszövegében nem szerepel, azokra építési előírások nem kerültek megállapításra, mely jelen módosítással pótlásra kerül.

SZT módosítási javaslat



A Kgy jelű építési övezet bevezetéséhez az alábbi HÉSZ kiegészítés javasolt:

32. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

„54. § (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a strand területe (Kst) és a sportterületek (Ksp), a rekreációs területek (Kre), a rendezvény, szálláshely területek

(Kr), a hulladékkezelő (Kh), és a szennyvíztisztító (Kszt) területe, és a mezőgazdasági üzemi (Kmu) területek és a gyepmesteri telep (Kgy) területe.”

59/A.§ (1) A Kgy jelű, gyepmesteri telep építési övezetének előírásai:

a) Beépítési mód Szabadonálló

b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 1800

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40

e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

g) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben a gyepmesteri telep üzemeltetését szolgáló épületek, valamint azt kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közműcsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló.

5. Hatáselemzés

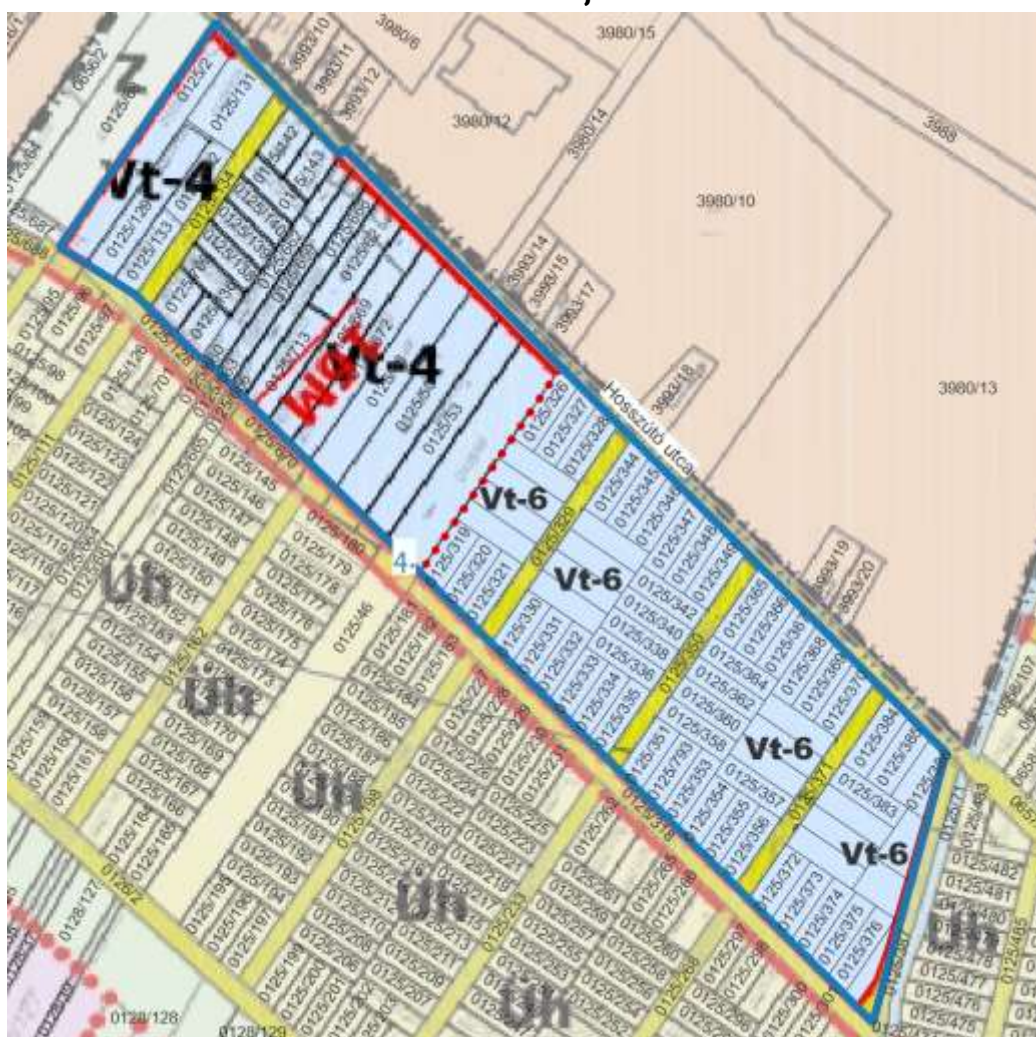
A tervezett változtatás a gyepmesteri telep természetbeni használatával megegyezően rendezi a terület építésjogi alapjait. A szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségeit nem korlátozza, társadalmi érdeksérellemmel nem jár.

MÓDOSÍTÁS 4.

1. A 4. tervezési területet érintő változtatási szándékok

A változtatás célja, hogy a vizsgált területek kialakult telekstruktúrájához igazításra kerüljenek a beépítési paraméterek, melyhez a HÉSZ 42.§(1) b) pontjának módosítása szükséges, mely a legkisebb beépíthető telekterület méretét 2000 m²-ben állapítja meg, amely a jelenlegi 700-800 m²-es ingatlanok beépítését nem teszi lehetővé. A módosítási cél érdekében új, Vt-6 jelű építési övezet beiktatása javasolt, melyben a hivatkozott bekezdésben meghatározott telekméret a kialakult telekméretekhez igazított. További önkormányzati szándék, hogy ezen telkek esetében a HÉSZ 42.§(4) bekezdésében meghatározott 10,0 méteres előkert méret 2,0 méterre csökkenjen.

SZT módosítási javaslat



A Vt-6 jelű építési övezet bevezetéséhez az alábbi HÉSZ kiegészítés javasolt:

42./B § (1) A Vt-6 jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód Szabadonálló
- Legkisebb beépíthető telekterület (m²) 700
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40

- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) szálláshely,
 - e) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - g) sport
- rendeltetésű épület.
- (3) Az övezetben ingatlanonként összesen 6 rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Az újonnan beépítésre kerülő tömbökben az előkert legkisebb mélysége 2,0 méter lehet.

6. Hatáselemzés

A tervezett változtatás a vizsgált telkek kialakult telekméretéhez igazítottan segíti azok beépítési lehetőségeit. A szomszédos területek beépítését nem korlátozza, társadalmi érdeksérelemmel nem jár.

MÓDOSÍTÁS 5.

1. Az 5. tervezési területet érintő változtatási szándékok

Az Lf-1 lakóterületeken az Önkormányzat nem kívánja fenntartani tömbfeltáró utak helybiztosításául jelölt szabályozási vonalakat, mivel azok kiépítésére különösen nagy anyagi terhet jelent a Hivatal számára.

A vizsgált tömböket határoló közterületek szélességének növelése céljából jelölt szabályozási vonalak egy része mentén a telekalakítások megvalósultak. Azon telkek esetében, ahol a jelölt szabályozási vonal végrehajtása esetén közterület elvonás történik, nem támogatott az Önkormányzat részéről. Azon telkek esetében, ahol a közterület szélesítéssel járó telekalakítások még nem történtek meg, az Önkormányzat a helybiztosítást továbbra is támogatja azzal, hogy a szabályozásból adódó telekalakítási kötelezettséget meg kívánja szüntetni, tekintettel arra, hogy az országos jogszabályok már nem kötik az építés feltételül az előzetes telekrendezést a lakóépületek esetében.

További szándék a kézműipari rendeltetés fogalmának pontosítása a 2021. évi felülvizsgálatot megelőző tartalomhoz igazodóan.

Fenti célok érvényesítése érdekében a szabályozási tervlapon az alábbi módosítások javasoltak:

- 1.) tömbfeltáró utak kialakítására szolgáló, valamint a közterületek csökkentését eredményező szabályozási vonalainak törlése. A szabályozási vonalak kiváltására „közlekedési terület fenntartására szolgáló terület” elnevezésű szabályozási elem bevezetése javasolt a tömbbelsőben javasolt-, míg a tömbök határoló utcák esetében kötelező jelleggel.

A tömbök magánúttal történő feltárásának lehetőségét a HÉSZ 4.§-ának előírásai továbbra is biztosítják.

2. Magánút, közhasználat céljára átadott terület

4. § (1) Ha a magánút

- a) egy telken lévő 2 lakás megközelítésére szolgál, akkor szélessége legalább 6 méter,
- b) legfeljebb 3 telken lévő maximum 6 lakás megközelítésére szolgál, akkor szélessége legalább 8 m,
- c) mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára kerül kialakításra, akkor annak legalább 6 m szélességű területet kell biztosítani.

(2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

A javasolt változtatásokat a belterületi SZT módosítási javaslat kivágatok tartalmazzák.

A „közlekedési terület fenntartására szolgáló terület” elnevezésű szabályozási elemhez szabályozási előírások beiktatása javasolt az alábbi tartalommal:

„27. § (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is létesíthető lakóépület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható.

(2) A telekalakítás szabályai:

a) Az új beépítésre szánt területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége 16 méter lehet.

b) A már beépült területeken kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.

„c) Kötelező „közlekedési terület fenntartására szolgáló terület” szabályozási elemmel érintett telekrész, közhasználat céljára átadott magánút céljára önállóan kialakítható a HÉSZ-ben foglalt telekalakítási szabályokra való tekintet nélkül.

A HÉSZ lakóterületek övezeteinek (Lk, Lke, Lf) általános előírásairól szóló 23. szakasza 27.§-ának kiegészítése az alábbi (7) bekezdéssel javasolt:

„(7) Kötelező „közlekedési terület fenntartására szolgáló terület” szabályozási elemmel érintett telekrészen:

- c) új épület elhelyezése és meglévő épület bővítése esetén az előkert meghatározását a szabályozási elem építési telek felé eső határvonalától számítottan kell meghatározni,
- d) kerítés elhelyezése kizárólag az építési telek felőli határvonalon megengedett.”

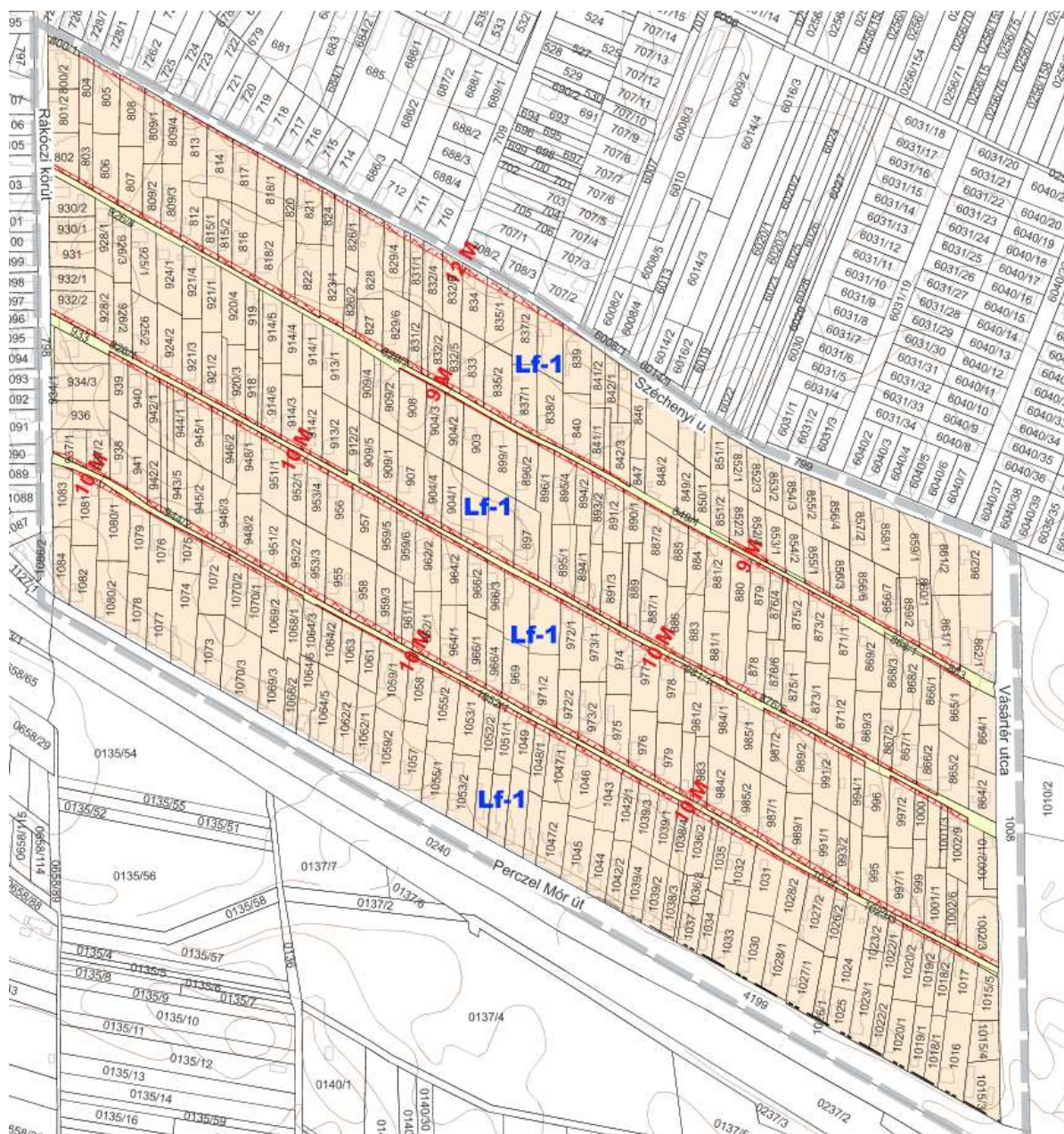
A kézműipari rendeltetés fogalmának pontosítása a HÉSZ 2.§ 6.pontjában szereplő fogalom tekintetében az alábbiak szerint javasolt:

„6. Kézműipari rendeltetésű építmény: Olyan építmény, ahol legfeljebb öt fő foglalkoztatásával a lakóterületekre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket meg nem haladó kézi vagy gépi megmunkálással történő munkavégzés megengedett.”

A belterületi SZT lapok módosítási javaslata

SZT módosítási javaslat





2. Hatáselemzés

A tervezett változtatás megszünteti a kisajátítási kötelezettséggel járó szabályozási vonalakat és szabadabb telekalakítási lehetősége kínál, társadalmi érdeksérellemmel nem jár.

MÓDOSÍTÁS 6.

1. A Vt építési övezetekben megengedett lakó rendeltetések változtatási szándékai

A 2021. évi HÉSZ felülvizsgálat eredményeként a Vt építési övezetekben megengedett lakó rendeltetések számának szigorítása a HÉSZ hatályba lépése óta eltelt időben szerzett tapasztalatok szerint indokolatlan korlátozást jelent a városban, ezért a szabályok

enyhítéséről döntött a képviselő-testület. A megalapozó vizsgálatban közölt összesítő alapján a Vt építési övezetekre vonatkozó szabályok módosítása az alábbiak szerint javasolt:

Építési övezet jele	megengedett rendeltetések száma	megengedett lakó rendeltetés száma	elhelyezhető lakóépületek száma
Vt-1	-	telek m ² /110 m ²	2
Vt-2	-	telek m ² /110 m ²	2
Vt-3	-	telek m ² /110 m ²	1
Vt-4	6	nincs megkötés, tehát 6	nincs megkötés
Vt-5	nincs szabályozva	nincs szabályozva	nincs szabályozva

Fentiek alapján a HÉSZ módosítása az alábbiak szerint javasolt:

„39.§(1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai, meglévő vagy átépítésre kerülő településközpont vegyes területek övezetei:

(4) Az építési övezetben megengedett lakó rendeltetés számának maximuma a telek területének 110 m²-errel történő osztásával kapott hányados kerekített értéke.”

„40.§(1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai, újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő településközpont vegyes területek:

(4) Az építési övezetben megengedett lakó rendeltetés számának maximuma a telek területének 110 m²-errel történő osztásával kapott hányados kerekített értéke.”

„41.§(1) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai, a városközpont jelentős átépítésre kerülő területe:

(4) Az építési övezetben megengedett lakó rendeltetés számának maximuma a telek területének 110 m²-errel történő osztásával kapott hányados kerekített értéke.”

2. Hatáselemzés

A tervezett változtatás kedvezőbb telekhasználati lehetőségeket teremt, elősegítve az üresen álló ingatlanok újra hasznosítását, társadalmi érdeksérelemmel nem jár.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGIGAZOLÁS

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT)

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

...

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A módosítással érintett terület térségi övezetekkel való érintettsége sem áll fenn, ezért -a javaslat **a MATrT-ban foglaltaknak MEGFELEL.**