

ECSE R

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

A 1364, 1365, 1366, 1367/4, 1368, 1369 ÉS 1343 HRSZ.
INGATLANOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



ECSE R NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
233/2019. (XII. 20.) ÖK. HATÁROZATA
A 11/2012. (I. 25.) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT,
105/2006. (IX. 14.) ÖK. HATÁROZAT SZERINTI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

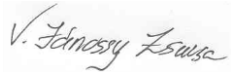
ECSE R NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
22/2019. (XII. 20.) KT. RENDELETE
A 7/2008. (IV. 17.) KT. RENDELETTEL ELFOGADOTT
HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

2019. december



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1-01-4863 É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

A településszerkezeti terv módosítása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Ecser nagyközség Önkormányzata Képviselő testületének 22/2019. (XII. 20.) Kt. rendelete a 7/2008. (IV. 17.) Kt. rendelettel elfogadott HÉSZ módosításáról	10

RAJZI MUNKARÉSZEK:

TSZT-M1	Településszerkezeti terv módosítása
SZT-M1	Szabályozási terv módosítása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**ECSER NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
233./2019. (XII. 20.) ÖK. HATÁROZATA
A 11/2012. (I. 25.) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT,
105/2006. (IX. 14.) ÖNK. HATÁROZATA SZERINTI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Ecser nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: 105/2006. (IX. 14.) Kt. határozattal elfogadott Ecser nagyközség Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT-m jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota alapján módosítja:

- (1) A határozat hatálya területi értelemben Ecser nagyközség igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre az e határozathoz tartozó TSZT-M1 jelű tervlap érvényes mely a határozat 2. melléklete. A közigazgatási terület többi részére a 11/2012. (I. 25.) Kt. határozat szerinti TSZT-m jelű tervlap érvényes.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az M-1 melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása
A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása alapján a jelen tervmódosítás egyenlege pozitív. A módosítás során keletkezett +2,54 BAé pont többlet a terv következő módosításai során figyelembe vehető.
- (4) Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve és a területrendezési tervvel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. sz. táblázata szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2019. december hónap 23. napján lép hatályba.
- (6) Ecser nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

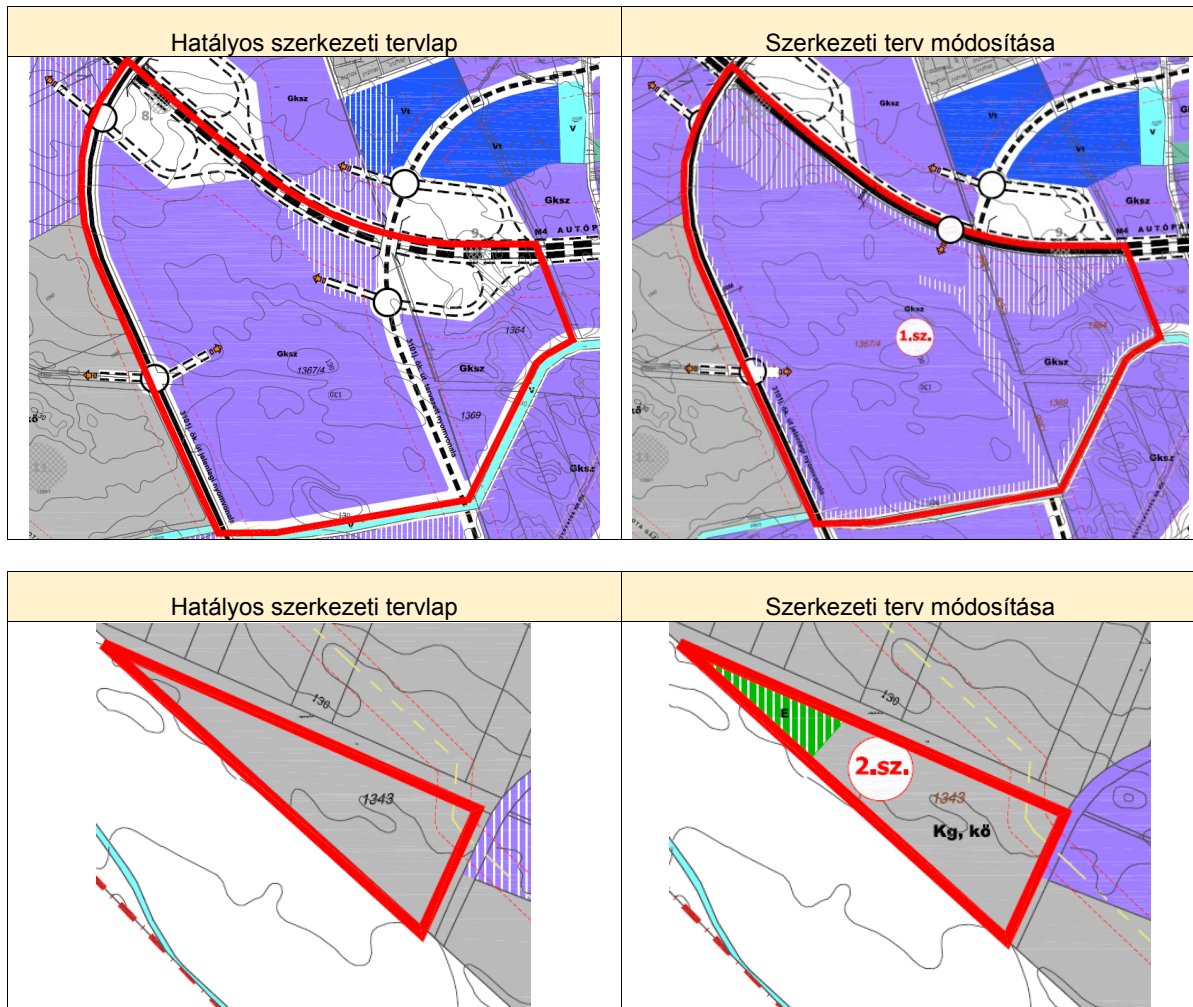
Felelős: Gál Zsolt polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

1. MELLÉKLET

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



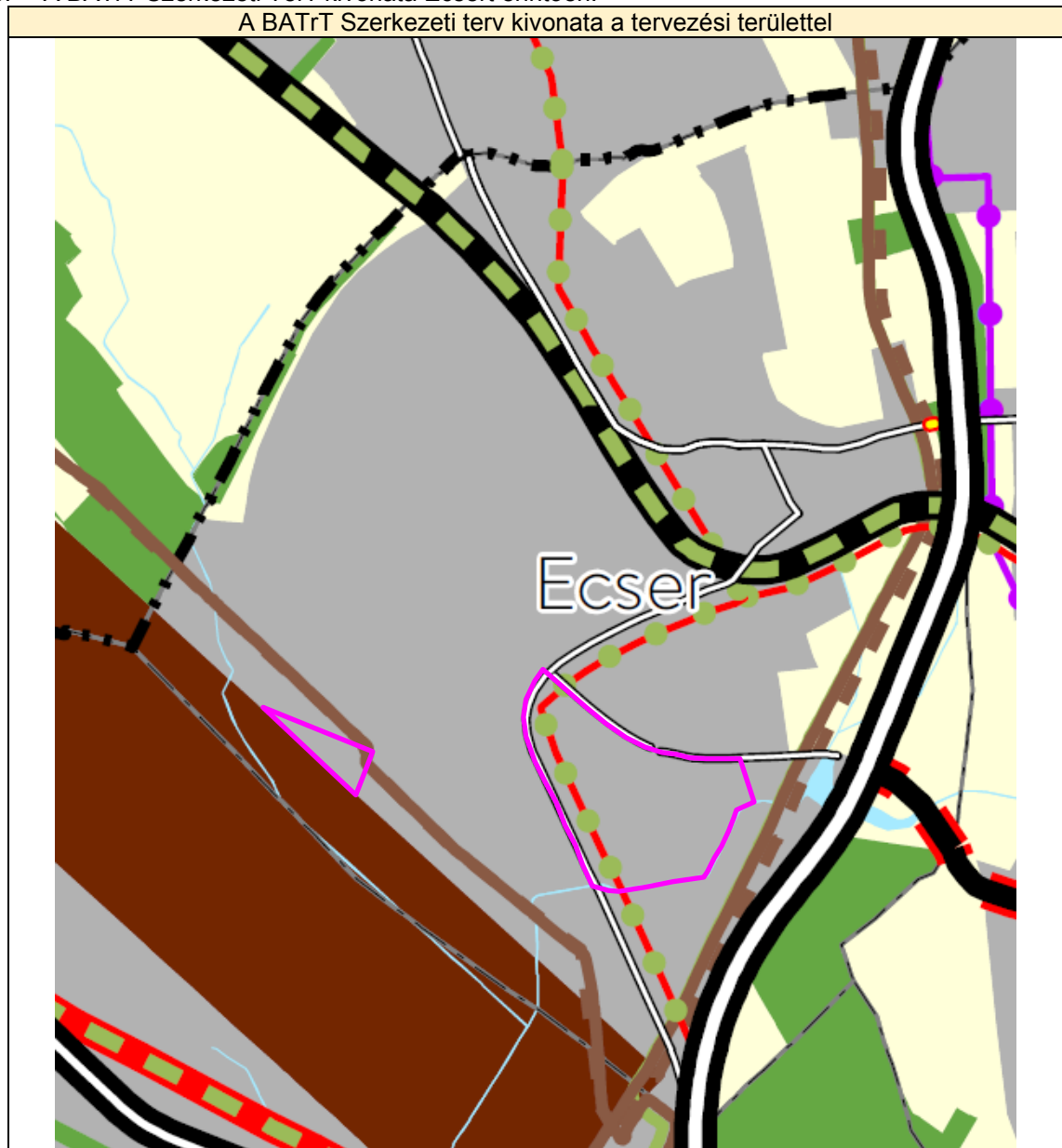
A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	1364	3,1	KÖu	Gksz
	1365	1,05		
	1366	0,2		
	1367/4	2,7		
	1368	0,59		
	1369	2,3		
	hrszt.	2,9		
		0,7		
		13,54 ha		
2	1343 hrszt.	0,7 ha	Kgkő	Ev

2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével való összhang igazolása:

A BATrT Szerkezeti Terv területi mérlege Ecserre érintően, a jelenlegi részterületekre történő termőmódosítást figyelembe véve, mely nem jelent változást.						
Átsorolható ebből a kategóriából	mérete	Erre a célra	BATrT alapján lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi termőmódosítás során igénybevevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen termőmódosítás során igénybevevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	912,83	Legnagyobb növekménye a települési térség 2%-a.	18,25	-	-	18,25
sajátos területfelhasználású térség	72,79		72,79	-	-	72,79
erdőgazdálkodási térség	56,10	- erdőterület, illetve természetközeli terület (95%)	53,29 ha	-	-	53,29
		- bármely települési területfelhasználási egység (5%)	2,8 ha	-	-	2,8
mezőgazdasági térség	264,84	- mezőgazdasági terület, (75%)	198,63 ha	-	-	198,63
		- természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (25%)	66,21 ha.	-	-	66,21
vízgazdálkodási térség	4,96		4,96	-	-	4,96
Igazgatási terület összesen:	1311 ha					

3. A BATrT Szerkezeti Terv kivonata Ecser érintően:



Az Ecser közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat az alátámasztó munkarész tartalmazza.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Ecser közigazgatási területét az OTrT szerint három, a BATrT szerint két különböző térségi övezet érinti.

Az OTrT Ecser területét is érintő övezetei:

- Országos ökológiai hálózat,
- Erdők övezete,
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A BATrT Ecser területét is érintő övezetei:

- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület övezete

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Ecser közigazgatási területén belül a tervezési területet a pufferterület övezete csak az ökológiai hálózat övezeteinek térségi szintű lehatárolásából származó pontatlanság miatt érintik.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

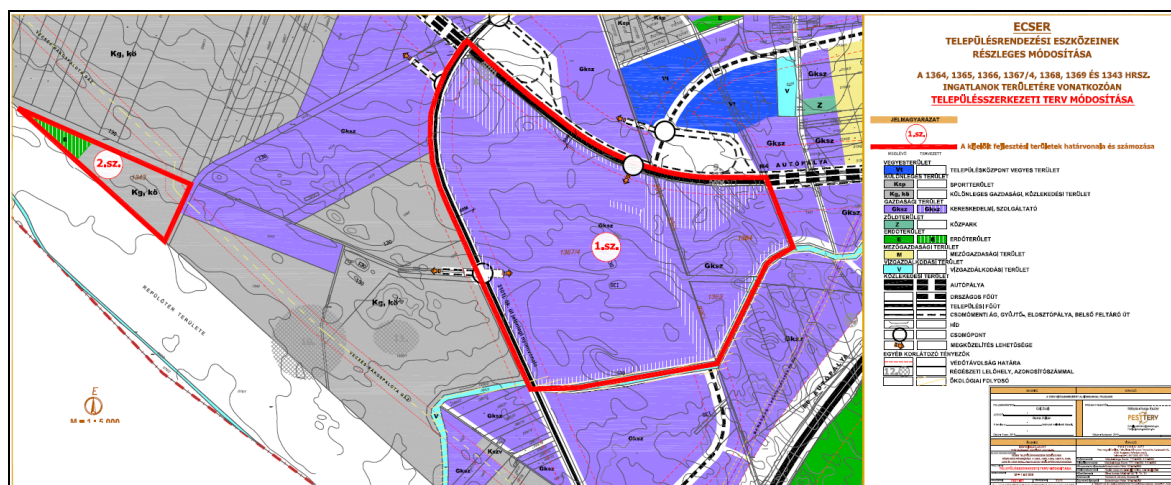
A területi mérleg adatok szerint a Biológiai aktivitás érték (BIAé) változása az alábbiak szerint alakul:

Terület száma	terület mérete ha	hely-rajzi szám:	hatályos terület-felhasználás	BIAé szorzó	tervezett terület-felhasználás	BIAé szorzó	BIAé változás
1	13,54	1364 1365 1366 1367/4 1368 1369 hrsz.	Köu közlekedési terület	0,6	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-2,71
Kompenzációs terület:							
2	0,7	1343 hrsz.	Kgkő különleges gazdasági közlekedési terület	1,5	Ev erdőterület	9	+5,25
Összesen:							+2,54

A BAÉ negatív irányú változásának összege -2,71, a pozitív irányúaké +5,25, a kettő egyenlege pozitív értéket - **összege +2,54** - eredményez. A fentiek alapján egyértelmű, hogy a TSZT módosítással a kompenzációval együtt a jelenleginél kedvezőbbé válik a település számított biológiai aktivitás értéke, ezért a konkrét beruházási szándékkal érintett területre vonatkozóan a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

2. MELLÉKLET

TSZT-M1 jelű tervdlap:



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ECSER NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 22/2019. (XII. 20.) KT. RENDELETE A 7/2008. (IV. 17.) KT. RENDELETTEL ELFOGADOTT HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Ecser Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 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.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjában, valamint 9. mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével, valamint a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 16/2017. (IX. 20.) önkormányzati rendelet alapján történt kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2008. (IV. 17.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A rendelet mellékletei:

1. melléklet: SZT-m rajzszámú tervlap: a szabályozási terv módosítása a közigazgatási területre vonatkozóan (m=1:5000).
2. melléklet: SZT-M1 rajzszámú tervlap: a szabályozási terv módosítása a 1364, 1365, 1366, 1367/4, 1368, 1369 és 1343 hrsz. ingatlanok területére vonatkozóan (m=1:5000).

2. § Az Ör. 20. §-a a következő, (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) A Maglódi csatorna mellett kialakított gazdasági területek telkein belül a kialakítandó zöldfelületeket a csatornával határos területen kell kialakítani.

3. § Az Ör. a következő, 25/A §-sal egészül ki:

25/A §

(1) A Gksz-5* jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	10000
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 építménymagasság (m)	30,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	44,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben a 3101 jelű összekötő út és a 31110 jelű bekötő út mentén 20 méter széles többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- közműcsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- napkollektor,

- d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
e) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

4. § Ez a rendelet 2019. december 23. napján lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Barta Zoltán
jegyző

Gál Zsolt
polgármester

1. melléklet a 22/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

SZT-M1 jelű szabályozási tervlap:

