

Előterjesztés száma: 58/ 2018.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2018. év november hónap 19. napján tartandó rendes ülésére

Előterjesztés tárgya: Csomád Község Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosításának előkészítésével kapcsolatos döntés

Előterjesztő: Klement János polgármester



Készítette: Gombai Mártonné általános igazgatási ügyintéző

Gombai Mártonné

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Dóráné dr. Kuzmann Katinka Zita aljegyző

Dóráné dr. Kuzmann Katinka Zita

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Zámodics Péter pénzügyi és adóügyi osztályvezető

Zámodics Péter

Egyeztetve, tájékoztatva:

Tárgyalja: GÜB

Javasolt meghívott:

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.
Az előterjesztés zárt kezelését nem kérjük.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

A Képviselő-testület a 2017. december 13-i ülésén alkotta meg az új településszerkezeti tervét és a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét. A közel egy éves gyakorlati alkalmazás során, illetve új távlati elképzelések miatt felmerült az igény a helyi építési szabályzat módosítására.

II. Kifejtő részletezés:

Az alábbi módosítási javaslatok fogalmazódtak meg:

- az Evangélikus Templomtól körülvéve műemléki övezet határát a Kossuth Lajos úttal bezárólag meghatározni, amennyiben ez a jogszabályi előírások alapján lehetséges,
- a Sportöltöző kiszabályozását „helyesbíteni kell”, továbbá az Esztergály utca vonalát a jelenlegi valós állapotnak megfelelően kellene szerepeltetni, ehhez igazítani az építési telkeket a csatolt rajz figyelembe vételével,
- a sportpálya területén javasoljuk a megengedett építménymagasságot 7 m-re emelni a későbbi esetleges fejlesztések érdekében;
- az ún. „Kukoricás” területén belül javasoljuk az övezeti besorolást a következő szempontokra figyelemmel megváltoztatni:
 - o beépítésre szánt terület lehetne (akár eltérés-kéréssel a 200 m-es Agglomerációs törvényi szabály alól az állami főépítésztől hatósági eljárásban),
 - o kb. 40% beépíthetőséggel
 - o max. 8,5 épületmagassággal (ebbe minden lehetséges funkció, pl fürdő is beleférne);
 - o szabadonálló beépítéssel;
 - o minimum 1500 m²-es telekmérettel
 - o övezeti besorolása olyan legyen, ahol akár a lakó-szállás funkció, akár a gazdasági-szolgáltató, akár a gazdasági termelő funkció, akár a rekreációs funkciók megvalósíthatóak legyenek;
- amennyiben a szakhatóságok szerint lehetséges, javasoljuk a tájképvédelmi terület (Tkv) lehatárolást módosítani úgy, hogy a beépítésre szánt területekről levegyük,
- javasoljuk az arculati előírások törlését a HÉSZ-ből, mivel ezek a településképvédelméről szóló rendeletben szerepelnek;
- a Dózsa György út– Rákóczi utca- Szent István utca által határolt területen a falusias lakóövezetben a kialakítandó minimális telekméret 600 m² legyen;
- a Dózsa György út két szakaszát „kössük össze” – folytonos legyen az út, amennyiben ez lehetséges;
- az Arany János utcában az utca két végén útfordulót ne szabályozunk ki -a 68/1 és a 1000/3 telek rovására- a korábbi HÉSZ-hez hasonlóan;
- a Fóti utca- Szent István utca közötti kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet övezetét javasoljuk megnövelni a 1847 hrsz-ú ingatlan területével a jelen szabályozást megelőző korábbi szabályozással összhangban.

A jelenlegi településrendezési eszközöket a M'ÉRTÉK Építészeti Tervező Kft. készítette. Javasolom, hogy a kérje fel a Képviselő-testület a M'ÉRTÉK Kft-t, hogy vizsgálja meg azt, hogy a fenti módosítások a jogszabályi rendelkezések alapján lehetségesek-e, ha igen milyen eljárásban módosíthatók a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ), és ezekre a feladatokra kérjünk tőlük árajánlatot.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat:

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a hatályos településrendezési eszközöket készítő M'ÉRTÉK Építészeti Tervező Kft-t (székhely: 2600 Vác, Tabán u. 27/a.), hogy a településrendezési eszközöket érintő alábbi módosítási javaslatokat – jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – vizsgálja meg:

- az Evangélikus Templomot körülvevő műemléki övezet határát a Kossuth Lajos úttal bezárólag meghatározni, amennyiben ez a jogszabályi előírások alapján lehetséges;
- a Sportöltöző kiszabályozását „helyesbíteni kell”, továbbá az Esztergály utca vonalát a jelenlegi valós állapotnak megfelelően kellene szerepeltetni, ehhez igazítani az építési telkeket a csatolt rajz figyelembe vételével;
- a sportpálya területén javasoljuk a megengedett építménymagasságot 7 m-re emelni a későbbi esetleges fejlesztések érdekében,
- az ún. „Kukoricás” területén belül javasoljuk az övezetei besorolást a következő szempontokra figyelemmel megváltoztatni:
 - o beépítésre szánt terület lehetne (akár eltérés-kéréssel a 200 m-es Agglomerációs törvényi szabály alól az állami főépítésztől hatósági eljárásban),
 - o kb. 40% beépíthetőséggel
 - o max. 8,5 épületmagassággal (ebbe minden lehetséges funkció, pl fürdő is beleférne);
 - o szabadonálló beépítéssel;
 - o minimum 1500 m²-es telekmérettel
 - o övezeti besorolása olyan legyen, ahol akár a lakó-szállás funkció, akár a gazdasági-szolgáltató, akár a gazdasági termelő funkció, akár a rekreációs funkciók megvalósíthatóak legyenek;
- amennyiben a szakhatóságok szerint lehetséges, javasoljuk a tájképvédelmi terület (Tkv) lehatárolást módosítani úgy, hogy a beépítésre szánt területekről levegyük;
- javasoljuk az arculati előírások törlését a HÉSZ-ből, mivel ezek a településképvédelméről szóló rendeletben szerepelnek;
- a Dózsa György út– Rákóczi utca- Szent István utca által határolt területen a falusias lakóövezetben a kialakítandó minimális telekméret 600 m² legyen;
- a Dózsa György út két szakaszát „kössük össze” – folytonos legyen az út, amennyiben ez lehetséges;
- az Arany János utcában az utca két végén útfordulót ne szabályozzunk ki -a 68/1 és a 1000/3 telek rovására- a korábbi HÉSZ-hez hasonlóan;
- a Fóti utca- Szent István utca közötti kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet övezetét javasoljuk megnövelni a 1847 hrsz-ú ingatlan területével a jelen szabályozást megelőző korábbi szabályozással összhangban.

Amennyiben a fentiek szerint a településrendezési eszközök módosíthatók, tegyen javaslatot a megindítandó eljárás módjára menetére. A Képviselő-testület felkéri a M'ÉRTÉK Építészeti Tervező Kft-t, hogy a településrendezési eszközök e határozat szerinti vizsgálata alapján történő módosítására adjon árajánlatot 2018. január 10-ig.

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: a döntést követő 8 napon belül

Jogszabályi hivatkozás:

- 14/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

Az előterjesztés melléklete: tervrajz