

Dunaalmás Község Polgármesterétől

H-2545 Dunaalmás, Almási u. 32. ☎: (36) (34) 550-005 Fax: (36) (34) 450-015

E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Szám: DA/20-~~57~~/2023.

4. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 27-ei rendes testületi ülésére

Tárgy: Belterületi és külterületi településrendezési eszközök módosításának megindítása

Előterjesztő: Makay Tibor polgármester

Előadó: Cseszneki Ágnes kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A településünket érinti településrendezési eszközök szabályaira vonatkozóan folyamatosan kérések érkeznek Hivatalunkhoz. Szükséges lenne módosítani az építési szabályokat tartalmazó rendelet szövegi előírásait, mivel az építésügyi eljárások több esetben elakadtak az értelmezési kérdések miatt.

Az építési szabályzat teljes körű felülvizsgálatára benyújtott támogatási kérelem elbírálása megtörtént, a támogatási összeget elnyertük, de az a folyamat egy hosszabb időt vesz igénybe, így javasolt lenne a módosítások megtétele még az átfogó felülvizsgálat előtt, hogy a kérelmezők érdekei érvényesüljenek.

1) Módosítás irányvonalai belterület:

1. Volt egy kérés oldalhatár módosítására vonatkozóan, erről talán tud is, Szűcs József kérése, erről már van testületi döntés.
2. Több esetben felmerül, hogy meglévő, 30-40 éves épületeknél egy terasz fennmaradását nem adnak ki, mert az épület nem a jelenleg hatályos HÉSZ alapján épült. Ez lehet magassági probléma és van már elhelyezésben felmerülő probléma (hátsókert). Úgy gondolom, hogy nem a szabályozáson kellene módosítani, hanem belefogalmazni, hogy a korábban épült épületek esetében a meglévő állapotra nem vonatkozzon a szabályozás.
3. A legutóbbi módosításkor a hegyoldali beépítéseknél a homlokzati magasságot 5,5 méterről 6,5-re módosult. A gond az, hogy semmit nem oldottunk meg vele, mert egy másik § úgy rendelkezik, hogy bizonyos övezetekben nem lehet 2 szintes az épület. Ilyen övezet van hegyoldali beépítésnél is, így nem tudják az épületeket "engedélyhez" kötött esetben felújítani sem. Ezt az ellentmondást szükséges lenne feloldani. (7. § (4) bekezdés és a 7. § (8) bekezdés ellentmondásos a gyakorlatban).

A tervezővel történő egyeztetés során úgy nyilatkozott, hogy további egyeztetés szükséges a felmerült problémák megoldására, de javasolja a képviselő-testület részére az eljárás megindítást. Az 1. pontban foglalt kéréssel kapcsolatban nem merül fel probléma. A 2.

pontban foglalt kérdés már bonyolultabb lehet, ott magasabb szintű jogszabályokkal való megfeleltetés, vizsgálat szükséges. A 3. pontban foglalt kérdéssel kapcsolatban a (4) bekezdés elhagyása javasolt. Az eljárás a szabályozási és szerkezeti terv módosítását nem igényli.

2) Módosítási irányvonal külterület:

1. Markotics János kérése, hogy a 0621/5 hrsz-re építene egy "gazdasági épületet". A terület MKO terület, tehát nem teheti, az övezet módosítására lenne szükség, de a vízparti elhelyezkedés bonyolítja a kérdést.
2. Egy telephely létesült egy GM övezetben, és 0635/19 hrsz-en. Építene rá egy tárolót, de a 10 méteres elő-hátsó-oldal területek nagy területet vesznek el. Javasolt lenne a védőtávolságok 5 méterre történő csökkentése.

Tervezői javaslat:

1. Az Mko terület előírásait elvileg lehet módosítani úgy, hogy egy új Mko1 övezetben lehessen építeni. A területre ráfed az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, így a természet védelméért felelős államigazgatási szervek több feltételt is támaszthatnak, illetve minden valószínűség szerint, a környezeti értékelést is kell hozzá majd készíteni. Ennek a költségét is a tulajdonosnak kell vállalnia és a folyamat is emiatt időigényesebb. Ha nem sürgős, akkor a teljes közigazgatási területre vonatkozó új tervben jobban kezelhető.
2. A Gm jelű építési övezetben az elő- oldal- és hátsókert 5 m-re történő csökkentésének nincs akadálya. Az egyeztetési folyamat azonban a másik módosítás miatt időigényesebb. Mivel a hatályos jogszabályok alapján a mezőgazdasági üzemi gazdasági terület már különleges területbe tartozik, ezért valószínű a szerkezeti tervet és a szabályozási tervet is módosítani szükséges. Ha nem sürgős, akkor a teljes közigazgatási területre vonatkozó új tervben jobban kezelhető.

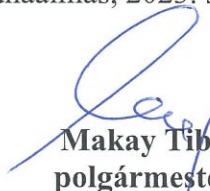
A külterületi módosítási eljárást kezdeményezőkkel történő egyeztetések alapján jelezték, megvárják a teljes felülvizsgálatot a kérésükkel kapcsolatban, így ebben a témában nincs szükség döntéshozatalra.

A módosítások költségeit többnyire a kérelmezők viselik.

A módosítás más terület előírásait nem módosítja.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fejtse ki álláspontját a napirenddel kapcsolatban, és tegyen javaslatot a határozati javaslat elfogadására, vagy módosítására.

Dunaalmás, 2023. szeptember 26.


Makay Tibor
polgármester



Határozati javaslatok

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete/2023 (IX. 29.) határozata a településrendezési eszközök módosításáról

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1) Megindítja a belterületet érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló véleményezési eljárást.
- 2) Megvizsgálja a lehetőségét annak, hogy az építési szabályzat megalkotás előtt létesült épületek esetében miként tud lehetőséget adni az előírások eltekintésétől, illetve az építési szabályzat 7. § (4) bekezdésének módosítását, hatályon kívül helyezését.
- 3) A településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 3.§. szerinti felhatalmazás alapján a képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, de ezzel kapcsolatosan a környezet védelméért illetékes szervezetek véleményét kikéri.
- 4) A 2. pontban felsorolt módosítások - és ha szükséges környezeti értékelés – elkészítésével kapcsolatos költségeket - a kérelmezők viselik.
- 5) A Településrendezési eszközök módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja
- 6) Felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelmezőkkel, mint költségviselőkkel és a Környezetterv Kft.-vel, mint tervezővel a módosításra vonatkozó tervezési szerződést megkösse és a módosítással összefüggő egyeztetési eljárást lebonyolítsa.

Határidő: szerződés megkötésére: 2023. október 31.

Felelős: Makay Tibor polgármester

FELJEGYZÉS

Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Településrendezési eszközeinek módosítása ügyében
Dunaalmás több területére vonatkozóan

A véleményezési tervdokumentáció tartalma
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 6/2004 (VIII.5.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Településrendezési eszközök módosítása az Építési törvény 60. § (8) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és lemagyarázata figyelembe vételével készül.

A településen a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész nem készült.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozat tervezet, a TSZT módosítása

Rendelettervezet, a HÉSZ és a Szabályozási terv módosítása

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A Településszerkezeti terv módosításának indoklása

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításának indoklása

Tájrendezési javaslat

Környezetalakítási javaslat

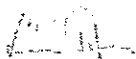
Közlekedési és közmű javaslat

Örökségvédelem

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei által a fentiekben ismertetett alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerül kidolgozásra.

Budapest, 2023 június 10.



Lázár Tibor

vezető településrendező tervező

TT/1 01-5041

A Feljegyzés tartalmával egyetérték:



Gyárfás Henriett
megbízott főépítész