

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- 78/2023.

5. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Belterületi helyi építési szabályzat 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 építéshatósági eljárások több esetben elakadtak az értelmezési kérdések miatt.

A szeptemberi testületi ülésen döntés született arról, hogy a felmerülő módosítási irányvonalakat egyeztessük le a szakirányú hatóságokkal, és ezt követően, a lehetőségek szerint szülessen döntés a módosítás megindításáról.

Az előzetes egyeztetések megtörténtek, és az alábbi területeken tudunk módosítási eljárást indítani:

1. Saroktelek esetére vonatkozóan két előkerttel rendelkezik az ingatlan, melynél az egyik előkert mérete csökkenthetővé válna.
2. A domboldali beépítésnél egyszerűsíthető két előírás, az építmények magassága és a szintek száma.
3. Azon ingatlanok esetében, ahol a telek hossz oldala az utcafront, ott más előírás kerülne meghatározásra az elő és hátsókert tekintetében.

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). Ebben a kérdésben sajnos nem tudunk a szabályozási terv módosításával megoldást találni, mivel az előírásokat magasabb szintű jogszabályok tartalmazzák.

A módosítás költsége 250 000 Ft, melyet jelen esetben az Önkormányzat finanszírozza, mivel a módosítások jelen esetben általános, a település teljes területét érintő, közügyként tekinthető, nem egyedi területeket érint.

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. november 23.



Makay Tibor
polgármester



Csaszneki Ágnes
kirendeltség-vezető

Határozati javaslatok

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

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. A HÉSZ módosítását kezdeményezi, a tartalmára vonatkozó megbízott főépítési feljegyzést elfogadja.
2. A domboldali beépítéseknel két előírás ütközni látszik, az építmény magasság és a szintek száma. Ennek egyszerűsítését kell a módosításnak tartalmaznia.
3. A saroktelkek esetén a két előkert közül az egyiknek a mérete csökkentendő.
4. Az eljárásban a partnerségi egyeztetésről szóló 4/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.
5. A HÉSZ módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. § szerinti felhatalmazás alapján a képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy előzetes környezeti vizsgálat készítése nem indokolt.
6. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § alapján a módosítást „rövid eljárásban” kívánja lebonyolítani.
5. A HÉSZ módosítására az LT-PLAN Bt. 250.000 Ft-os árajánlatát elfogadja és megbízza Makay Tibor polgármestert a szerződés megkötésével. Az eljárás költségeit a költségvetés dologi kiadásainak terhére biztosítja.

Határidő: szerződés megkötésére: 2023. december 15.

Felelős: Makay Tibor polgármester

1. számú melléklet

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti

FELJEGYZÉS

Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

a Településrendezési eszközeinek módosítása ügyében

Dunaalmás helyi építési szabályzatára vonatkozóan

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 jelmagyarázata figyelembevételével 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:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELKÉSZÍTÉSÉNEK INDOKLÁSA

A megalapozó vizsgálat elkészítése nem szükséges, mert az elő-, oldal-, és hátsókertre, valamint az építmények magasságára és megengedett színtszámokra vonatkozó tervezett hész módosítás a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásait és a hatályos településszerkezeti tervet nem érinti, ezen rendezési tervi eszközökben foglaltakkal nem ellentétes.

A megalapozó vizsgálatához csak az alábbiak elkészítése szükséges:

A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata: a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata az érintett terület vonatkozásában

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet, a HÉSZ és a Szabályozási terv módosítása

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMELKÉSZÍTÉSÉNEK INDOKLÁSA	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet,	Elhagyható, a módosítás nem teljes

területfelhasználási rendszer	településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a település szerkezetét infrastruktúra hálózatát nem érinti
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban van a módosítás.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.2. Energiaellátás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.3. Hírközlés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, módosítás léptékében irreleváns elem
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	Elhagyható, módosítás léptékében irreleváns elem

Dunaalmás, 2023 november 24.

Gyárfás Henriett s.k.
megbízott főépítész