

Előterjesztés településrendezési szabályozás módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület !

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete 78/2023 (IX.27.) Kt. sz. határozatával döntött a településrendezési szabályozás módosításáról.

Az eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályai szerint kell lefolytatni az E-TÉR internetes felületen.

A lakossági kérelmezőkkel településrendezési szerződést kell kötni, melyhez a tervezeteket mellékeljük.

A módosítások

- > a lakossági kérelmek (pl. a Rókahegyi út melletti terület újra szabályozása, útszabályozás módosítása a Tücsök utcában) és
- > a szakmai okok (pl. vízelöntések, az OTÉK új tanyaszabályozási előírásai) miatt szükségesek.

A módosítások érintik

- > a helyi építési szabályzatot és mellékletét a szabályozási tervet (pl. helyi víztározók előírása, Rókahegyi úti fent említett átszabása, tanyakijelölések) és
- > a településképi rendeletet (lapostető engedélyezése a Völgypark (Völgyliget II.) egy részén, épületgépészeti berendezések – hőszivattyú, medencéhez tartozó vízgépészet, klímaberendezés – elhelyezésének meghatározása)

Határozati javaslat:

A HÉSZ módosítás folyamatát a 12/2022. (X.26.) számú önkormányzati rendeletében szabályozott helyi partnerségi egyeztetés tájékoztatási és javaslatkérési fáziséval (2. § a) pont) szükséges indítani.

Az érintett kérelmezőkkel a mellékelt településrendezési szerződések megkötését kell indítani.

Határidő: folyamatos

Felelős: Városey Péter települési főépítész

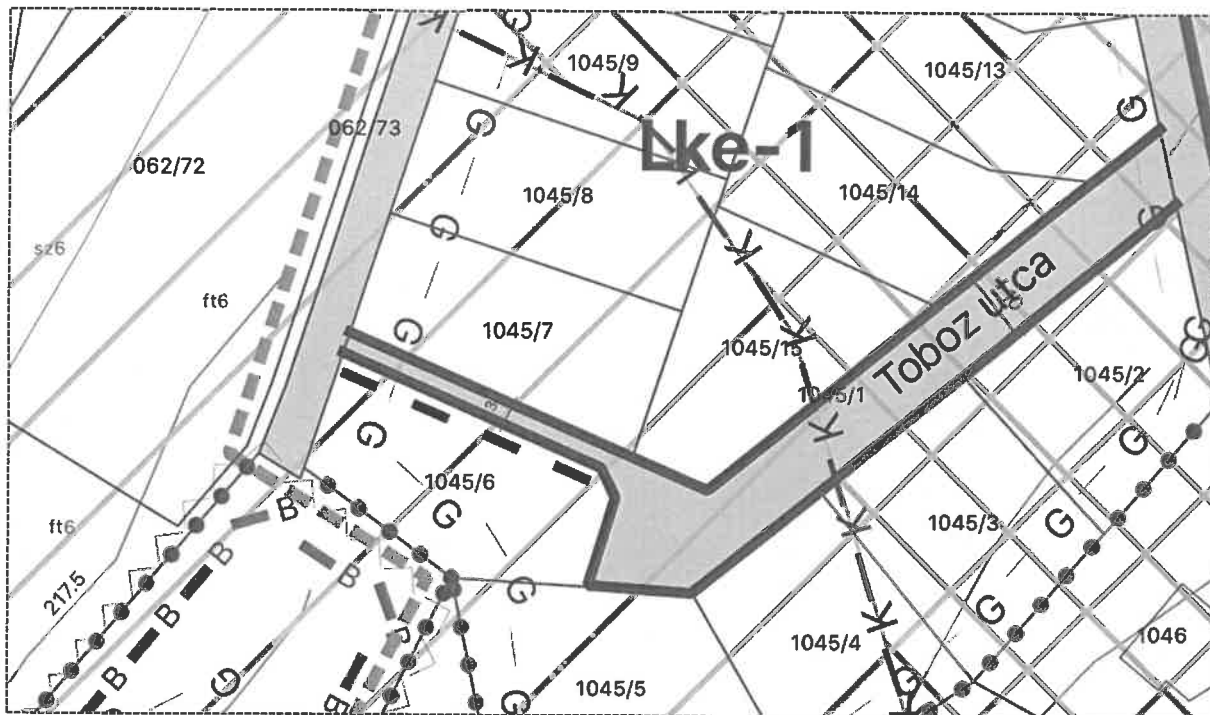
2022 február 23

Városey Péter települési főépítész

Telektulajdonos kérelme az előkert módosítására

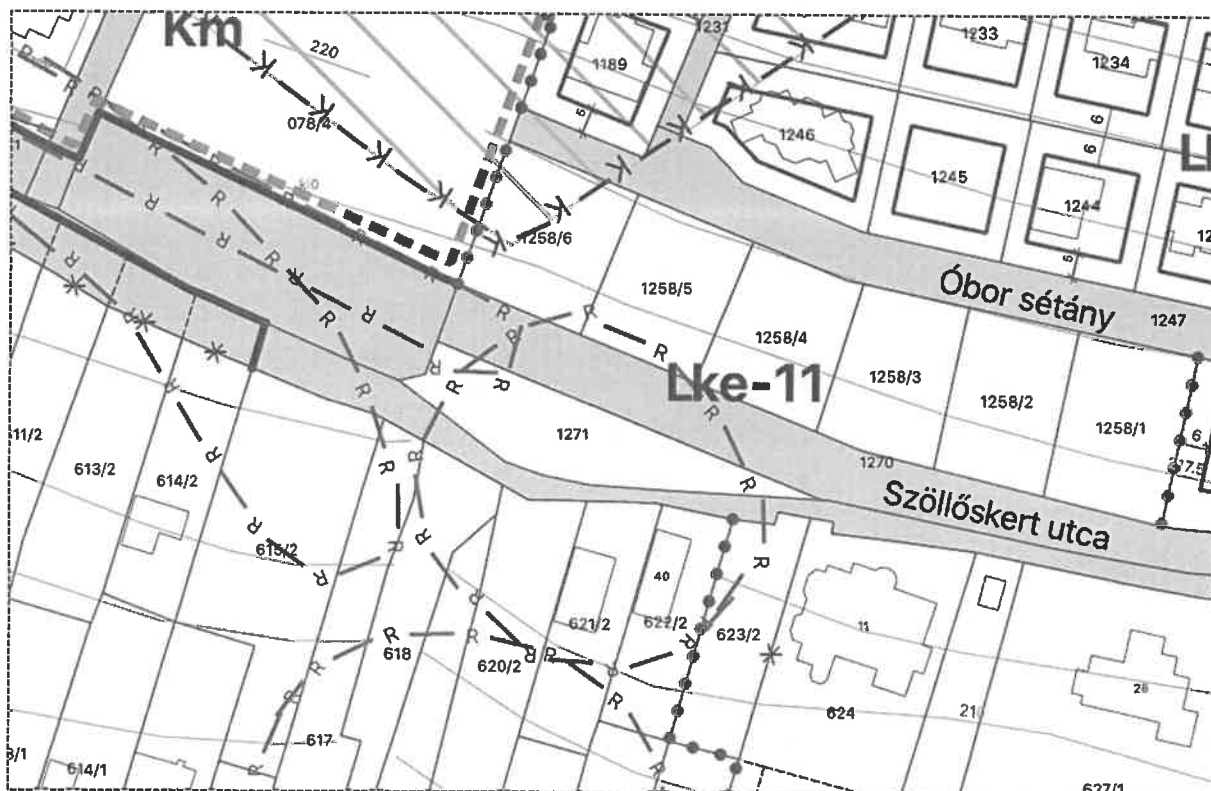
Kérelmező a kék szaggatott vonallal jelölt helyen 5 méterről 3 méterre kéri csökkenteni az előkert méretét.

Helyszín: Rókahegy „1045-ös” terület



Deák utca – Szőlőskert utca szabályozása

A jelenleg szabályozatlan hrsz 1271 telek környezetének szabályozását kérelmezik a Deák utca déli oldalán lévő lakótelkek tulajdonosai



2024-02-21

Telektulajdonos kérelme lapostetős épület építésére.

Az Lf-8 övezetben jelenleg magastetős lakóházak építhetők kizárólag.

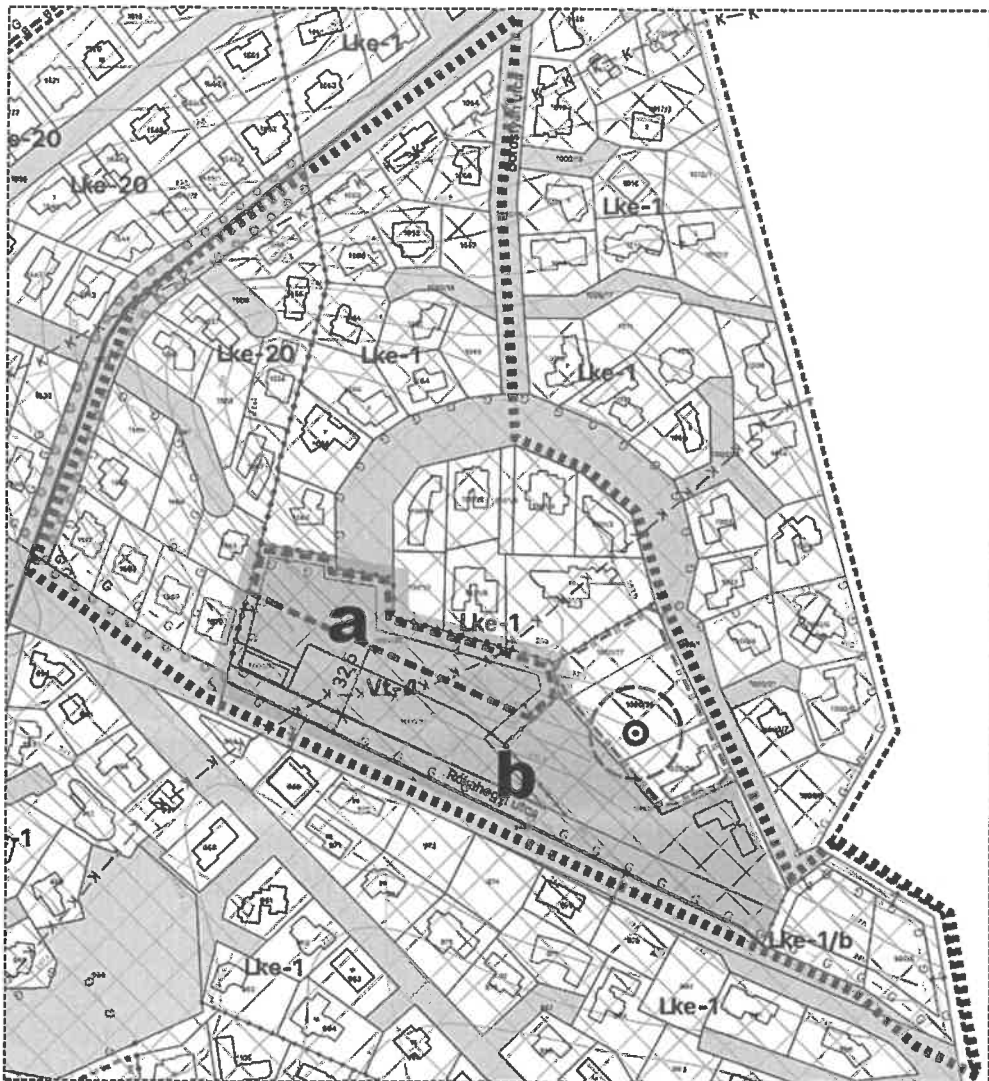
Van, aki már megtervezte, csak a változtatási tilalom feloldásra vár. Vele szemben nem járható út, hogy az egész terület lapostetős legyen. További előírás, hogy a belső út mentén ormfalas homlokzatot kell képezni az utca felé. Ezt lapostetős épületek esetén el kéne ejteni, pedig az utcaképet jól alakítaná.

A kérelmező tekei a külső – északi – út mellett vannak (2db). Ha itt az utcakép egységesen lapostetősre váltana, az a településképből elfogadható lenne. Az alábbi tervrészleten zölddel jelölt sávban engedné meg a településképi rendelet módosítása a lapostetős épületek építését.



Üröm Rókahegy területén az ingatlanfejlesztő a szabályozás módosítását kezdeményezi.

A HÉSZ módosítás határa az alábbi tervrészleten kék szaggatott vonallal jelölt terület.



(a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § 5) bekezdése szerint kötelezően tömbhatárosan lehatárolva)

A módosított területen belül a piros tónussal jelölt terület rész szabályozása változik meg. A számítások, kimutatások a teljes tömbre készülnek.

A területet szét kell bontani, mert a hatályos szabályozás összekapcsolt előírásokat tartalmaz (melyik részen lehet lakóépület és mekkora, melyik részen intézmény és mekkora)

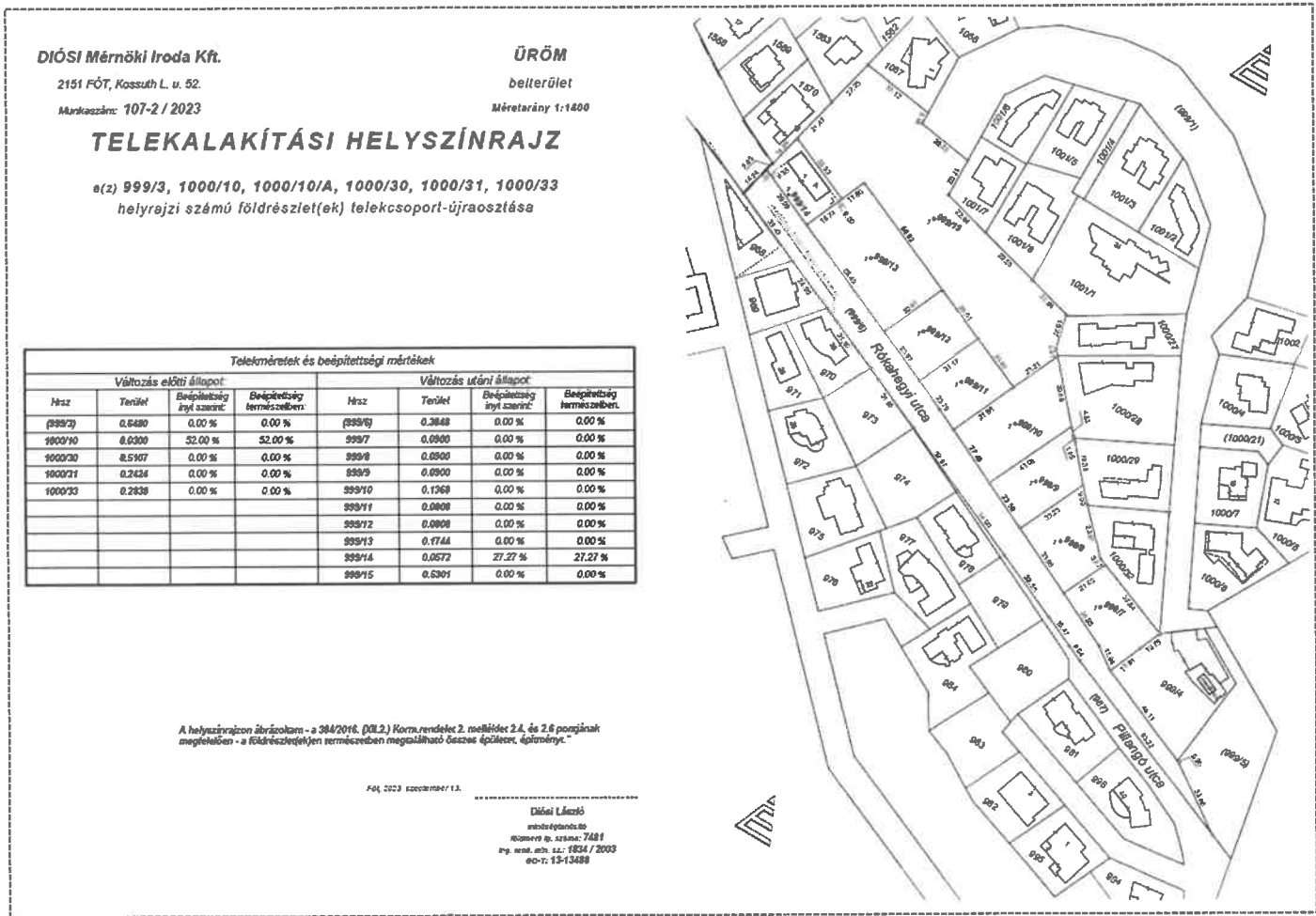
A tervezett változatban viszont kétféle lakóövezet lesz. Az „a” területre már elkészültek a hatályos szabályok szerint a lakóépületek tervei, azt be kell emelni önállóan az új szabályozásba. A „b” területen újra kell fogalmazni a lakóépületekre vonatkozó szabályok megtartásával, az intézményi beépítés kiiktatásával a szabályokat.

A lakásszám és az épületszám a hatályos szabályozásban és az újban gyakorlatilag azonos lesz. A részletszabályokon (pl. előkert mérete, stb.) az újdonság, hogy - egy- vagy kétlakásos - lakóépületenként saját telket lehet kialakítani, értelmesen fel lehet osztani a területet.

A fejlesztő által igényelt mutatók és területfelhasználás a következő:

	a	b
rendeltetési mód	várjuk a fejlesztői adatot, de itt nincs változás, már kész tervek vannak a területre a hatályos szabályozás szerint	900m2 alatt 1 lakás, 900m2-től két lakás
legkisebb telek		700m2
legnagyobb beépíthetőség		30%
legnagyobb ép. magasság		5,5m
legkisebb zöldfelület		50%
beépítési mód		szabadonálló

A tervezett telekosztás az alábbi:



Az OTÉK 2023-as módosítása lehetővé tette tanya létesítését mezőgazdasági területen. Erre vonatkozóan 4 kérelem érkezett.

A javasolt szabályozás az alábbi, melyre vonatkozóan az Önkormányzatnak településrendezési szerződést kell kötnie a kérelmezőkkel.

- Tanyát kizárólag mezőgazdasági övezetben, tanyaépítésre kijelölt területen lehet létesíteni.
- Tanyaterületen terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, lakás rendeltetésű épületek építhetők.
- 6000 m² telekterület alatt legfeljebb egy lakás, felette legfeljebb két lakás építhető.
- A beépíthető terület legfeljebb 10%, de 600 m²-nél nem lehet több.
- 6000 m² alatt legfeljebb két, felette legfeljebb három épület építhető.
- Az épületmagasság lakóépület esetében legfeljebb 4,5 m, gazdasági épület esetében legfeljebb 6,5 lehet.
- Állattartó épületet lakóövezettől legalább 100 méter távolságra kell elhelyezni.
- Pinceszint nem építhető.
- A beépített terület 70%-án magastetős formálást kell alkalmazni.

