

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő-testület 2012. augusztus 16-i rendkívüli ülésére

- Tárgy:** Javaslát a Szabályozási terv módosítására – Szüret utca környéke (Budakalász, Hegyalja utca – Szőlő utca – 3872 hrsz út által határolt terület)
- Készítette:** Massányi Katalin – főépítész munkatárs
- Egyeztetve:** Turi Attila főépítész
Hegyvári János műszaki irodavezető
Orosz György gazdasági irodavezető
- Ellenőrizte:** Nagy Zsolt aljegyző
- Tárgyalta:** Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt ülésen** tárgyalható.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű szavazattöbbség** szükséges.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Tárgy: Javaslat a Szabályozási Terv módosítására – Szüret utca környéke (Budakalász, Hegyalja utca – Szőlő utca – 3872 hrsz. út által határolt terület)

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakalász Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalához 2012. február 9-én kérelemmel fordultak a Tavánban található Szüret utca melletti terület (hrsz.: 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817 telkek) tulajdonosai, hogy kezdeményezzék Budakalász Szabályozási tervének módosítását. Véleményük szerint a hatályos SZT-ben kijelölt Szüret utca nyomvonala kedvezőtlen, mert a szabályozási vonalaktól függetlenül kialakult már egy keskeny kis utca, ami szélesíthető, egy új nyomvonal helyett. Főépítész úrral folytatott több személyes egyeztetés és levélváltás után létrejött a tervezési szerződés, valamint az ennek kapcsán kötendő településrendezési szerződés tervezete.

A szabályozási terv módosítását csak az önkormányzat kezdeményezheti, így a tervezési szerződés három oldalú, melyben az önkormányzat a megbízó, a tulajdonosok a költségviselők, a tervező pedig a megbízott.

A településrendezési szerződés megkötésére azért van szükség, mert az út nyomvonalának módosítása és a terület beépülése kapcsán felmerülő költségeket a tulajdonosok vállalják.

A módosítás a területre vonatkozó lakóövezeti előírásokat nem érinti.

Budakalász Város Önkormányzatának a levelezési és ügyintézési (eljárási) költségeket kell viselnie. A tulajdonosok adataiban változások voltak, így ezek az adatok még kiegészítendőek a szerződésekben. (Tulajdonosok megküldik.)

A fenti HÉSZ módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv) 9.§ szerinti eljárás keretében hajtható végre. Az eljárás költsége előre láthatóan az eljárás során szükséges sokszorosítási és postaköltségekből áll, mely mintegy 100.000.- Ft. Az összeg a 2012. évi önkormányzati költségvetési rendelet 3. sz. mellékletben található, „Önkormányzatok és többcélú kistérségi társulások igazgatási tevékenysége – Építéshatósági munkához szükséges szakértői díjak” keret terhére biztosítható.

Fentiek értelmében kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az SZT Szüret utca környéki módosításának támogatásáról, a szerződések aláírásáról, valamint az eljárás megindításáról.

Mellékletek:

- helyi építési szabályzat kivonata
- szabályozási terv kivonata
- tervezési szerződés tervezete
- településrendezési szerződés tervezete

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő:

1. számú határozati javaslat:

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződést megkösse a tulajdonosokkal, a tulajdonosi adatok pontosítását követően.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

2. számú határozati javaslat:

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a település helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 17/2002. (X.18.) Kt. rendelet mellékletét képező szabályozási terv (SZT) módosítását.

A módosítási javaslat az alábbiak szerinti:

A hatályos SZT-ben meghatározott szabályozáshoz képest a Szüret utca helyének és szabályozási szélességének módosítása a tulajdonviszonyok, a terepviszonyok és egyéb adottságok figyelembevételével.

A terv elkészítésének tervezési költségeit településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően a tulajdonosok állják.

Az eljárás lefolytatásához (önkormányzati ügyintézés, levelezés, stb.) szükséges keretösszeg 100.000.- Ft, mely a 2012. évi önkormányzati költségvetési rendelet 3. sz. mellékletben található, „Önkormányzatok és többcélú kistérségi társulások igazgatási tevékenysége – Építésügyi munkához szükséges szakértői díjak” keret terhére biztosítható.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztés mellékletét képező tervezési szerződést aláírja és a módosításhoz szükséges eljárást lefolytassa az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés megkötése után.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

Budakalász, 2012. augusztus 8.

Rogán László
polgármester

T Lke jelű építési övezet részletes előírásai ¹

(Taván dűlő)

17. §

(1) A TLke jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Telekalakítási feltételek	legkisebb kialakítható	terület (m²)	500
		szélesség (m)	15
Beépítési feltételek	egy telken belül építhető max. lakásszám	beépítési mód	1 illetve a 900 m ² -nél nagyobb telken 2
		beépíthető legkisebb telek szélessége (m)	szabadonálló
		beépítettség max. %	14
		zöldfelület min. %	25
		zöldfelület min. %	60*
		építési hely (m)	<i>előkert</i>
	<i>oldalkert</i>	3	
	<i>hátsókert</i>	Az OTÉK ill. a 14§ (8) szerint	
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	6
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,5 m
Kerítés	magassága (m)	legnagyobb	1,8

* A zöldfelület kiszámítása során a teleknek azon területe vehető figyelembe, amelyen minimálisan 1,0 m földtakaró van. A gyephézagos burkolat 20 %-a vehető figyelembe. kell.

- (1) A területen nem helyezhető el állatkifutó, trágyatároló, siló és ömlesztett anyagtároló.
- (2) Mellékfunkciójú építmények magassága nem lehet nagyobb 5,0 m-nél.
- (3) Mivel a területen rétegvizek találhatók, az épületek építési engedélyezési tervének részeként részletes talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.
- (4) Az építési övezetben építési engedélyhez kötött minden olyan tevékenység, amely a telekhatártól számított 3,0 m-en belül a jelenlegi lejtés- és terepviszonyokat 50 cm-nél nagyobb mértékben megváltoztatja.
- (5) Aszimmetrikus oromzat, lapostető az utca felé nem engedélyezhető. Lapostetős épületrész-tetőterasz is csak kivételesen az utcaképbe való illeszkedés figyelembe vételével.
- (6) Az építési övezetben teljes felületében tömör kerítés nem létesíthető. A szabályozási vonalon a kerítés tömör lábazata legfeljebb 0,6 m, telekhatáron 0,4 m magas lehet. A lábazat feletti részt min.15 %-ban áttörtten kell kialakítani. Drótkerítést vagy hasonló jellegű kerítést növényzettel takarni.

¹ Módosította Budakalász Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének 14/2005.(VII.20.) sz. rendelete