

ELŐTERJESZTÉS

A településrendezési eszközök módosításáról a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében

1. előterjesztés száma: 125/2024.
2. előterjesztést készítő személy neve: Fritz Gábor
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Székely Nóra főépítész
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: határozati javaslat
 2. melléklet: főépítész feljegyzés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: Nyilvános
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság!

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan az alábbi szabályokat tartalmazza.

34. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek legfeljebb 400 m² területű építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A 400 m² területet meghaladó építési telkeken a főépületek száma nem korlátozott. A telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy 350 m² telek-területenként egy lakás építhető.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) önálló kirakatszekrény,
- b) trágyatároló,
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének tagjaihoz több lakossági észrevétel is érkezett arra vonatkozóan, hogy a kertvárosias lakóterületbe sorolt építési telkeken több, akár 4-5 db lakást is tartalmazó épületek megépítését tervezik.

A szomszédos ingatlanok tulajdonosai nem értenek egyet a többlakásos lakóépületek elhelyezésével.

A lakossági akarat érvényesülése érdekében javaslom, hogy a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető lakások számát korlátozzuk, különösen azokon a területeken, ahol jellemzően egy, legfeljebb kétlakásos lakóépületek vannak.

A HÉSZ hatályba lépése óta összegyűjtött jogalkalmazói tapasztalat alapján a HÉSZ további pontosítása is szükséges.

A HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Bicske, 2024. november 12.

Bálint Istvánné
polgármester

Melléklet a 125/2024. előterjesztéshez

Határozati javaslat

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításáról a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosítása szükséges a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében – a módosítás során újra kell szabályozni a kertvárosias lakóterületeken elhelyezhető rendeltetési egységek számát annak érdekében, hogy többlakásos lakóépületek ne legyenek elhelyezhetők – és a jogalkalmazás során felmerült pontosítási igények alapján,
2. úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök 1. pontnak megfelelő módosítását megindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja,
3. elfogadja az önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról,
4. felhatalmazza a polgármestert a településtervező kiválasztására és a településtervezési szerződés megkötésére az operatív gazdálkodást meghatározó szabályzók által a polgármester részére engedélyezett kötelezettségvállalás mértékéig.

Határidő: 2024.11.30.

Felelős: polgármester

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

Feljegyzés

Bicske Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

az Lke övezet lakásszámának meghatározása érdekében a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv) módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a hatályos településrendezési eszközöket Kertvárosias lakóterület lakásszámának csökkentése és a jogszabályi változások érdekében.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Az eljárás megindítását az Elj.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselőtestületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Önkormányzati főépítésként a módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát az Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát az Elj.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

I. Előzmények

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

2. Tervezési területek ismertetése, lehatárolása

3. Terv módosításának egyeztetése

II. Megalapozó vizsgálat a tervezési területre vonatkozóan

1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

2. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

3. A táji és természeti adottságok vizsgálata

4. Közlekedési vizsgálat

5. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata

6. Beépítettségi jellemzők vizsgálata

III. Alátámasztó javaslat a tervezési területre vonatkozóan

1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

2. Településrendezési javaslat

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége
5. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat
6. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Bicske, 2024. november 12.



Székely Nóra
önkormányzati főépítész