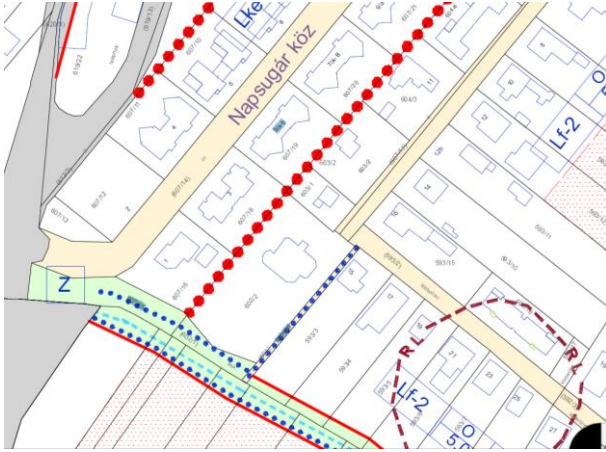


90/2024. számú előterjesztés 1. számú Térképes Összefoglaló elnevezésű melléklete

A. Szabályozási vonalak felülvizsgálata

1. A patakpart Napsugár köz felőli részén a 602/1 hrsz-ú és 602/2 hrsz-ú telek között szabályozási vonal szükséges, mert a 602/1 hrsz-ú ingatlan még nem közterület.



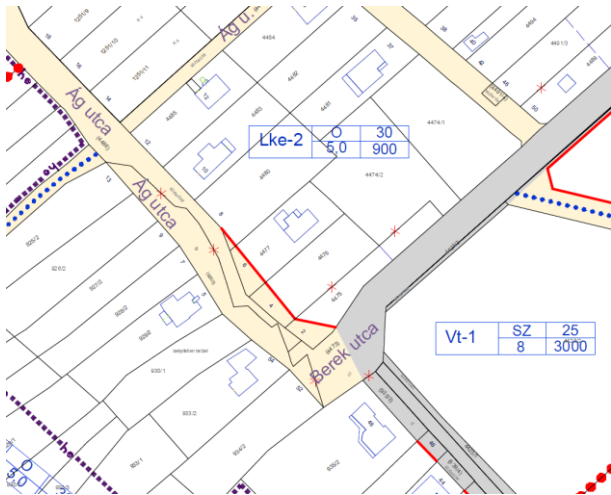
2. Kertalja utca esetén a szabályozási vonal elhagyása javasolt a már a természetben kialakult állapot okán, illetve lakossági igény szerint.



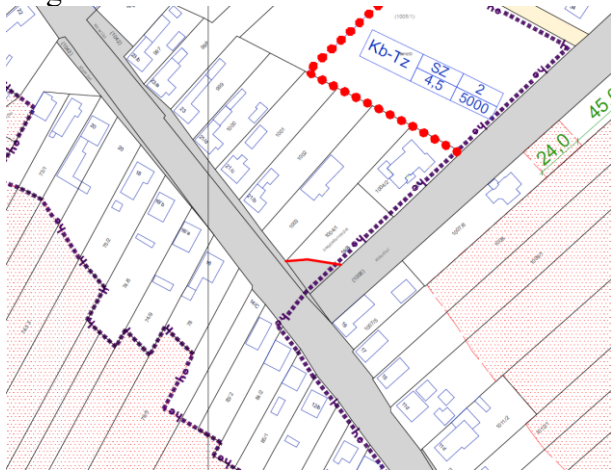
3. Ady Endre utca Kertalja utca felé eső két utolsó telek (579 hrsz., 580 hrsz.) esetén szabályozási vonal elhagyása javasolt, a meglévő telekhatárok megtartása mellett (megszüntető jel és javasolt telekosztás elhagyása).



4. Ág utca-Berek utca sarkán a szabályozási vonal elhagyható, mert megvalósult a közterület kialakítása.



5. Dózsa György út és Csapás utca sarkán a szabályozási vonal elhagyható, mert megvalósult a közterület kialakítása.



6. Béke utca 276/4 helyrajzi számmal érintett szakaszán a szabályozási vonal kiigazítása szükséges.



B. Övezet határ módosítás

A temető geodéziai felmérés eredményeként megállapításra került, hogy az urnafal jelenleg kívül esik a temető telekhatárán és jelenleg a parkoló területéből körülbelül 2 méter széles sávot foglal el. Tekintettel arra, hogy a temető Kb-T övezetbe esik, a szomszédos önkormányzati tulajdonú telek Gksz-4 övezetbe, így a telek rendezéséhez először a helyi építési szabályzat módosítása szükséges az övezethatárok rendezésével a természetbeni állapot szerint.



C. Övezet átsorolás

1. Mesekuckó Bölcsöde ügyvezetője azzal a kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy szolgáltatásuk minőségét lóval asszisztált képességfejlesztéssel és ahhoz kapcsolódó fejlesztő foglalkozások biztosításával szeretnék emelni. A képességfejlesztő Lovasudvar létrehozását Szada külterület Présház utca 024/73 hrsz. ingatlanán kívánják megvalósítani. A lovas szolgáltatás engedélyezéséhez öltöző épület létrehozása szükséges. Tekintettel a megkeresésre és a kialakult állapotra a Présház utca – Erdész utca – Kisfaludy utca – 024/104 helyrajzi számú út által határolt jelenleg Má-1 jelű övezeti besorolású tömböt egy új kertes mezőgazdasági övezetbe javasoljuk átsorolni, amelyen lakóépület nem helyezhető el.



2. Viktor Károly a tulajdonát képező 2543/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában első ízben 2019-ben fordult az Önkormányzathoz telekalakítási engedélyezés tárgyában. 2021-ben kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz övezetmódosítás tárgyában, a telken családi gazdaság megvalósítása és lakóház építése céljából. Azt végül a Polgármester 49/2021.(V.21.) számú határozatában elutasította. 2022-ben a közművesítést és szakhatósági hozzájárulást, a művelési ág földhivatali bejegyzését és a gyümölcsös telepítését végezte el az ingatlan tulajdonosa a beépítés engedélyezése feltételeként.

Ezt követően településképi véleményezési eljárás lefolytatására kérelmet nyújtott be a tulajdonos 2023. augusztus 23-án, amelyben kérte az ingatlan egy részének „kivett, beépítetlen területté” való átminősítését. A kérelem mellékletként 2022. május 20-án záradékolt változtatási rajz került csatolásra, amely szántó és gyümölcsös művelési ág alrészletet tartalmaz.

Az Önkormányzat 2023. szeptember 6-án hatósági bizonyítvány állított ki, amely igazolja a szántó, gyümölcsös alrészlet mellett „kivett, beépítetlen terület” alrészlet bejegyezhetőségét.

A tulajdonos 2023. november 6-án településképi véleményezési eljárás lefolytatására kérelmet nyújtott a főépítész részére ezúttal gazdasági épület építési engedélyezése tárgyában. A benyújtott tervdokumentáció a korábbi helyi építési szabályzatban megállapított (Má-2/B) előírásoknak megfelelően készült 1,81 %-os beépítési százalékkal (megengedett legnagyobb beépítési százalék: 3 %). A hatályos helyi építési szabályzat Má-3 jelű övezetbe sorolja az ingatlant, amelyben a legkisebb beépíthető telekméretet nem éri el a hivatkozott ingatlan és a beépítési százalék is 0,5 %. A főépítész úr 2023.december 6-án kelt elektronikus levélben tájékoztatta az ingatlan tulajdonosát képviselő tervezőt az új helyi építési szabályzatról és az ingatlanra vonatkozó valós övezeti előírásokról.

Tulajdonos ezt követően 2023. december 11-én Kérelmet nyújtott be az Önkormányzat részére, amelyben kérte a helyi építési szabályzat módosítását a tulajdonát képező 2543/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában és jelezte, hogy eddig minden az Önkormányzat által előírt feladatot teljesített (talajmechanikai vizsgálat, 250 db gyümölcsfa telepítése, közművesítés stb.) bizonyítva ezzel az együttműködési szándékát.

Bizonyítható módon a tulajdonos végig jóhiszeműen járt el és bár a helyi építési szabályzat az Önkormányzatnál folytatott egyeztetés alatt módosult, arról külön tájékoztatást nem kapott, miközben a beépítés az új helyi építési szabályzat hatálybalépésekor, 2023.január 1-én ellehetetlenült. Méltányosságból javasoljuk a hivatkozott ingatlan a korábbihoz hasonló mezőgazdasági övezetbe való átsorolását a kért és megvalósított gyümölcsös fenntartását és feldolgozását elősegítő, a hagyományos tájgazdálkodást támogató családi gazdaság megvalósítása céljából.



3. Az Önkormányzat tulajdonát képező 2747 helyrajzi számú ingatlan Ek-1 övezeti besorolás felülvizsgálata szükséges Dobogói Szabadidőpark fejlesztésének megvalósítása céljából.



I. Egyéb a helyi építési szabályzatban előforduló elírások javítása és meglévő előírások pontosítása

- Az elhelyezhető épületek számát pontosítani kell a lakóterületen, úgy, hogy egy lakóépület helyett egy fő rendeltetés megnevezést és egy kiegészítő rendeltetésű épület megnevezést tartalmazzon. (HÉSZ.14.§ (2))
- A telken belüli parkolók és magánutak előírásait felül kell vizsgálni a magasabb rendű jogszabály harmonizáció okán. (HÉSZ 10. (2))
- Lakóterület esetén pontosítani a lakásokhoz tartozó személygépjármű számát, annak a főépülettel egybeépített kialakítását és tároló funkciójú melléképület önálló elhelyezésének tiltását pontosítani szükséges. (HÉSZ 14.§ (5))
- Lakóterületen az építési hely felülvizsgálata és pontosabb megfogalmazása szükséges. (HÉSZ 14.§ (8))
- A falusias lakóterületek, Lf-1 kódjelű övezet esetén a HÉSZ 1. számú mellékletét képező Beépítési paraméterek táblázat és a 2.számú mellékletét képező Szabályozási tervlap között ellentmondás van a beépítés mód tekintetében. Javasolt minden esetben az oldalhatáron álló beépítési mód megengedése.
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz jelű) javasolt az önálló logisztikai raktárépület elhelyezésének lehetővé tétele. Jelenleg nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény és meglévő önálló raktárépület nem bővíthető. (HÉSZ 16.§(4))
- A tervezett országos út védőtávolsága esetén pontosítás szükséges, jelenleg két védőtávolság is megengedett. (HÉSZ 9. § (1))
- A HÉSZ 28.§ (6) bekezdésében elírás szerepel, a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor állomás helyesen Kb-G jelű, különleges beépítésre nem szánt övezet.

II. További előkészítő munkát és a tulajdonosokkal való megállapodást igénylő, külön eljárás keretében lefolytatandó, HÉSZ módosítást igénylő fejlesztési igények

A fentiekben túl további HÉSZ módosítási igény is érkezett a lakosság részéről, azonban azokat külön módosítási eljárás keretében javasoljuk elindítani, tekintettel arra, hogy más módosítási eljárás típusba esnek és a tulajdonosokkal külön megállapodás és településrendezési szerződés megkötése is szükséges.

1. BIOTECH USA Kft. meglévő telephelyének bővítése

A Biotech USA kft. jogtanácsosa 2024. május 15-én kérelemmel nyújtott be a Hivatal részére, melyben kérte a JLM PowerLine Kft. tulajdonában álló 4333/24. hrsz-ú telek és a szomszédos külterületi 0100/82. hrsz-ú külterületi telek határának rendezését és helyi építési szabályzat módosítását. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet 11. § (5) bekezdés értelmében „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” Tekintettel arra, hogy a telektömbön belül több módosítási igény is érkezett, így mindenképpen akkor tarjuk befogadhatónak és megvalósíthatónak az átsorolást, ha az adott telektömbre a beruházni kívánok együtt, közös megegyezéssel elkészített telepítési tanulmánytervet nyújtanak be, amely a módosítási eljárás alapját képezi.



2. Ledo Kft. területének rendezése

Ledo Kft. környezetében természetbeni állapotok jelentősen eltérnek a jogi telekhatároktól, amely rendezése szükséges, különösképpen, hogy a Ledo Kft. telephely bővítést tervezte. A 089/3 helyrajzi számú földút nyomvonalának módosítása szükséges. A módosítási eljárás lefolytatását megnehezíti, hogy a közút beépítésre nem szánt területnek minősül, amely övezeti átsorolása, még nyomvonalrendezés esetén is nehézkes. További vizsgálatot és a tulajdonossal való részletes megállapodás kidolgozását igényel ezen módosítási szándék előkészítése.



3. Szabályozási terven jelölt, de természetben meg nem valósított út megszüntetésének kezdeményezése

Márkus Gábor, Szada Szélső utca 20/A szám (hrs. 3287/1) alatti ingatlan tulajdonosa 2024.01.08-án kelt, Képviselő-testület és Polgármester úr részére címzett kérelmében, kérte, hogy telkéből 3284/1 helyrajzi számon út létesítése céljából önkormányzat részére átadott ingatlant az eredeti és jelenlegi természetbeni állapotnak megfelelően telkéhez vissza csatolhassa. A domborzati viszonyok, valamint kialakult növényzet okán az út műszaki kialakítása nagyon költségigényes és településfejlesztési szándék sem indokolja ezen szakasz meglétét. Vizsgálat tárgyát képezi a csatlakozó telkek közút kapcsolata és megfelelő közlekedéstechnikai megoldás a kieső útszakasz miatt. További vizsgálatot és a tulajdonossal való részletes megállapodás kidolgozását igényel ezen módosítási szándék előkészítése.

