Jánossomorja Város Önkormányzata
Polgármesterétől

1./ E L Ő T E R J E S Z T É S

a 2018. november 28-ai képviselő-testületi ülésre

Tárgy: Jánossomorja Város településrendezési eszközei módosítása
Államigazgatási véleményezés kiértékelése

Előterjesztő: Lőrincz György polgármester

Megtárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a város településszerkezeti tervét a 173/2017.(XI. 29.) Kt. határozatával, helyi építési szabályzatát a 21/2017.(XI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadta. Ezzel a döntésével szabályozta a város teljes közigazgatási területén a terület-felhasználás lehetséges módját, a fő infrastruktúra hálózat kialakítását, az építés feltételeit.

Az ingatlan-tulajdonosok, befektetők, vállalkozók terület-felhasználási szándékai, építési céljai változhatnak, új igények jelentkezhetnek, a településrendezési eszközök napi használata során a dokumentum helyenkénti korrekciójának igénye is felmerülhet.

Tisztelt Képviselő-testület ez év június 8-ai ülésén döntött településrendezési eszközeinek módosításáról. A módosítást tartalmazó dokumentáció és az államigazgatási szervek határidőn belül beérkezett véleménye jelen előterjesztés melléklete.

Az érintett államigazgatási szervek határidőn belül beérkezett véleménye érdemi észrevételt nem tartalmazott, a módosítás ellen kifogást nem emeltek.

Az állami főépítész GYD-02/804-2/2018. sz. szakmai véleménye 2. pontjában a tervezett 6. és 7. számú módosítást megalapozatlannak tartja, kéri annak körültekintőbb településfejlesztési és településképi indoklását. A tervezett módosítás ellen egyebekben nem emelt kifogást.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 39.§ (2) bekezdése vélemények értékeléséről a következőképpen rendelkezik:

„*A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.*”

<u>*Határozati javaslat:*</u>

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének …./2018. (XI. 28.) Kt. határozata

1. Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy településrendezési eszközeinek módosításához csak az állami főépítész részéről érkezett eltérő észrevétel. A kifogásolt területekre vonatkozóan a Képviselő-testület módosítási szándékát az alábbiak miatt is fenntartja:

   A város indokoltnak tartja a családi-házas beépítés mellett az intenzívebb, városias beépíthetőség megteremtését. A történeti városmagok kialakultak, átépülésükre sem szükség, sem lehetőség nincs. Az intenzívebb építésre csak új utcanyitásoknál, ill. a településrészek közötti főút-szakasz mentén nyílik mód. A döntést az építtetői igények nyilván alapvetően befolyásolják.

a) 1734 és 1736/1 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Lf1-ből Lke1 jelű övezetbe: a főút mellett álló, környezetükben lévő ingatlanoknál nagyobb területű telkeken nagyobb tömegű többlakásos házak kialakítására nyílik lehetőség. A városias arculat – intenzívebb beépítés – lehetősége itt, a főút mellett indokolt (a szemben lévő oldalon szintén 7.5 m-es beépítés lehetséges a Vt3 övezetben). Az intenzívebb beépítés főút menti további kiterjesztéséről – az igények és lehetőségek vizsgálatát követően – a későbbi terv-módosításokkal születhet döntés.

b) Lk5 övezetben az építménymagasság növelése 4,5- m-ről 6,5 m-re:

ba) a város délnyugati részén: az új telekosztású részen sorházas-láncházas beépítés tervezett, 10 m széles telkeken. Figyelembe véve a zártsorú beépítést, a földszinten létesítendő garázsokat, behajtókat, indokolt a tetőtér-beépítés helyett normál emelet építhetősége.

bb) a város északkeleti részén: a meglévő lakóterület mögött - elsősorban az itt működő üzemek kérésére – intenzívebb beépítés tervezett. Kényszerű tetőtér-beépítés helyett indokolt normál emelet építhetősége.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosításához szükséges végleges dokumentáció elkészíttetésével és a záró eljárás lefolytatásával.

Felelős: Lőrincz György polgármester
Határidő: 2018. december 15.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, álláspontját kialakítani és a szükséges döntést meghozni szíveskedjen.

Jánossomorja, 2018. november 21.

Lőrincz György s.k.
polgármester