

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2008. február 28-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Helyi Építési Szabályzat pontosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Képviselő-testülete 2001. májusában hagyta jóvá a város – az 1998-ban hatályba lépett új építésügyi jogszabályoknak megfelelő - Településszerkezeti Tervét, Szabályozási Tervét és Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ). A helyi szabályozás elfogadását követően az országos jogszabályok változása több esetben módosításokat, korrekciókat tett szükségessé a helyi építési szabályozás szövegében.

A jelenlegi módosítás nem jelenti a jogszabály szövegének, tartalmának módosítását, illetve nem emel be új szabályozókat, hanem az országos jogszabályoknak való maradéktalan megfelelés érdekében helyesbíti, korrigálja, kiigazítja a helyi szabályozást. Tekintettel arra, hogy jelen esetben a jogszabályi szöveg kiigazításáról, korrekciójáról van szó, így mellőzhető a szabályozási terv módosítása esetében követendő hosszas és bonyolult egyeztetési eljárás.

Ennek megfelelően jelenleg két korrekciós igény merült föl, melynek aktualitását az adja, hogy érinti a készülő pályázatainkat.

Az egyik az új óvoda építése kapcsán szükséges módosítás. A Közép-magyarországi Operatív Programon belül a Batthyány Lajos utcában építendő új, 8 csoportos óvoda építésére adtunk be pályázatot.

A tervezés során az összes jogszabályi előírást betartották a tervezők, ehhez pedig a javasolt HÉSZ módosítások szükségesek, amik a következők.

A Kel-Okt övezetben érvényes előírásokat nem lehet kielégíteni a tervezett létesítménnyel, ugyanakkor a pályázatnak megfelelően a terv csak így fogadható el. Egyrészt a jelenlegi 25%-os beépítési arány helyett, a tervezet 30%-ot tartalmaz, másrészt a számított parkoló mennyiség elhelyezésénél biztosítja a közterület igénybevételét is, ami a tényleges használatnak is jobban megfelel.

A másik javaslat a városközpont rehabilitációjára benyújtandó pályázat keretén belül a mélygarázs építési lehetőségének, övezeti előírásban való biztosítására vonatkozik. A HÉSZ jelenleg is megengedi a Központi vegyes övezetben (a városközpont területén) a szint alatti beépítést, azonban a rendelkezést ki kell azzal egészíteni, hogy az a közterületen is megvalósítható.

Az önkormányzati tulajdonú közterületeken a szint alatti beépítés engedélyezése biztosítja egyrészt azt, hogy az kizárólag az önkormányzat tudtával és hozzájárulásával vagy saját beruházásában történhessen, másrészt nemcsak az épületek építése kapcsán, hanem önállóan is létesíthetők pl. mélygarázsok, melyek mindenképpen a központ parkolási gondjait hivatottak enyhíteni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket, hogy az előterjesztésben meghatározott célok teljesülése érdekében, a pályázatainkhoz javasolt kiegészítésekkel készült rendelettervezet szövegét áttanulmányozás után fogadják el.

Gödöllő, 2008. február 20.

Dr. Gémesi György

Melléklet:/2008. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn

Gödöllő Város Önkormányzata

...../ 2008. (... ..) sz. önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási tervéről szóló 2001. évi 16. (V. 2.) számú többször módosított önkormányzati rendelet módosításáról

Gödöllő Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ban, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a törvény 8. §-ban írt rendezési elvek figyelembe vételével módosítja Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 16/2001. (V. 2.) számú, többszörösen módosított önkormányzati rendeletét, és a módosításban foglaltak alkalmazását elrendeli.

1. §

A Helyi Építési Szabályzat 25. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Építéshatósági engedély

- a) csak olyan telekre adható, amely a szabályozási tervben meghatározott szélességű közútról, vagy magánútról közvetlenül megközelíthető, valamint megfelel az 1. sz. rajzi mellékletben és a 27. § (6) bekezdésében meghatározott közművesítési feltételeknek;
- b) közterületen, terepszint alatti építményre kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő út vagy közterület megnevezésű ingatlanra adható.”

2. §

A Helyi Építési Szabályzat 3. számú melléklete 1. pontjában a Kertvárosias lakóterület oktatási övezetének előírásai az alábbiak szerint módosulnak.

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET OKT

AZ ÖVEZET JELE	KEL <small>OKT</small>
-----------------------	-------------------------------

„A területen belül elhelyezkedő, illetve elhelyezendő önálló alapfokú oktatási-nevelési funkciójú épületek (általános iskola, óvoda, bölcsőde) külön építési övezetbe (KEL_{OKT}) sorolandók, az alábbi beépítési feltételekkel:

- a) Az építési övezet telkein az adott funkciónak megfelelő épületek helyezhetők el, a kialakult állapothoz igazodó beépítési móddal, **környezetéhez illeszkedő** kialakítással.
- b) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,0. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség: **30%**.
- c) Az engedélyezhető maximális építménymagasság 7,5 m; ettől egyedi esetben eltérést az építésügyi hatóság engedélyezhet, a városi főépítész véleményének figyelembevételével.
- d) A legkisebb zöldfelületi arány az építési övezetben: 50 %.

- e) Telekalakítás nem engedélyezhető, kivéve a 6270/21, 6270/22, 6270/23 hrsz.-ú területeket.
- f) **Az oktatási intézmények parkolóigénye – parkolók kialakítására megfelelő – közterületek igénybevételével biztosítható.**

3. §

A Helyi Építési Szabályzat 3. számú melléklete 2. pontjában a Központi vegyes KV-4/B övezet előírásai az alábbiak szerint módosulnak.

KÖZPONTI VEGYES TERÜLET 4

AZ ÖVEZET JELE	KV-4
-----------------------	-------------

KV-4jelű építési övezet a kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató intézmények területe.

B. Áruház - Szabadság tér 11. (hrsz: 410) valamint a határoló út és közterületek (hrsz: 409, 297/3, 291/10, 291/8)

A területen építmény átalakítása, bővítése vagy új építmény elhelyezése esetén az alábbiak szerint kell eljárni:

- magastető építhető max. 4,5 m-es plusz gerincmagassággal
- párkány-(homlokzat) és gerincmagasságát a tér térfalaival való összhang határozza meg
- a tetőidom hagyományos kialakítású lehet, melyen közterületre néző tetőtéri ablakok nem helyezhetők el /ettől eltérő megoldás csak a főépítész egyetértő szakvéleménye esetén lehetséges/
- a földszint hasznosításában a kiemelt főtéri helyzetet maximálisan figyelembe kell venni (az alapellátásnál magasabb szintű osztott funkciók, vendéglátás), a csak gépkocsival elszállítható áruk árusítása megszüntetendő (háztartási gépek stb.)
- az áruszállítás és a vevőforgalom csak a kijelölt - beépítési terven jelölt - helyeken bonyolódhat;
- az áruszállítás csak időben korlátozva történhet;
- **út és közterületi ingatlanon terepszint alatti gépjárműtároló elhelyezhető.**

4. §

Záró rendelkezések

Jelen önkormányzati rendelet 2008. lép hatályba.

Gödöllő, 2008.

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Nánási Éva
jegyző