

Üröm Község Képviselő-testülete 75/2018. (V.30.) Kt. számú határozatával döntött településrendezési eszközeinek teljes eljárásban való módosításáról, a beérkezett véleményeket 83/2019. (V.29.) Kt. számú határozatával elfogadta.

Az Állami Főépítész PE/AF/00137-4/2019 ügyiratszámú levelével a záró szakmai véleményt megadta.

A módosítások összefoglalója

Településszerkezeti terv

A 021/13 és 033/22 ingatlanok mezőgazdasági területből lakóterületté váltak, ezért a területi mérlegek és biológiai aktivitásérték számértékeit módosítani kellett.

HÉSZ módosító 11/2019 (VI.27.) önkormányzati rendelet

2. §-hoz

A szolgálati lakás fogalmát és méretét definiálni kellett.

3. §-hoz

A lejtős terepen reálisan kialakítható teraszfeltöltés szabályozása.

4. §-hoz

Mezőgazdasági épületek (terménytároló, istálló) nagyobb méretben is épülhessenek (nem a beépítési % változik, hanem azon belül egy épület maximális mérete)

5. §-hoz

A patak védelmét biztosító előírás.

6. §-hoz

Az Lf-4 építési övezet (Kölcsey, Jókai, Kinizsi utcák) telkei nagyon kicsik beépíthetőségük akadályba ütközött az eddigi szabályozással, ezt korrigáljuk.

7. §-hoz

A változóan beépült területek (Görgey utca, Kalmár utca, Asztalos utca) egyedi építési helyére ad lehetőséget az új előírás.

A 40 méterben korlátozott beépítési mélységet csak a hagyományos területeken kell megkövetelni, ezért a régi előírás kiegészült a falusias lakóterületen kifejezéssel.

8. §-hoz

Az érintett építési övezetekben eddig nem volt korlátozva a lakások száma.

9. §-hoz

Erre az előírásra részben a következő 10. § miatt, de egyébként is szükség van (pl. az Ürömi út mellett)

10. §-hoz

A Bécsi úton raktározási tevékenység teljesen életszerű, logikus, nem érdemes ehhez megkövetelni, hogy csak lakás létesítése mellett építhessenek ilyen épületet. A lakóterületi normákat így is be kell tartani.

11. §, 12. §-hoz

A most lakóterületté váló két mezőgazdasági terület (hrsz 021/13, 033,22) jogszabályban előírt biológiai aktivitásértékét csak egyedi zöldfelületi előírásokkal lehet biztosítani.

13. §, 14 §-hoz

A vegyes és gazdasági építési övezetekben eddig nem volt szabályozva az elhelyezhető lakások száma.

15. §-hoz

A mezőgazdasági területeken igényelt nagyobb (3% feletti) beépítési lehetőség jelen módosításból kimaradt, részben a földhivatal ellenvetése, részben a tulajdonosok által kötendő településrendezési szerződések hiánya miatt.

Távlatban minden külterületi lakásépítéshez - mely a mezőgazdasági területek eredeti céltól eltérő, nagy intenzitású felhasználása - településrendezési szerződét lenne helyes kötni. Ezért jelen § - mely csak december 1.-vel lép hatályba - a mezőgazdasági felhasználás elsőségét hangsúlyozza.

16. §-hoz

A három új övezetről szól a táblázat kiegészítés: az említett két korábbi mezőgazdasági terület és a településrendezési szerződés keretében vállalt 3372 hrsz telekre vonatkozó övezetek.

17. §-hoz

A Sadove lakóterületén a beépíthetőség 15-ről 20 %-ra nő.

18. §-hoz

A Péterhegyi út és a temető közötti - két övezetben lévő - lakótelkek építési jogai egységesülnek jelen előírás által.

19. §-hoz

A Sadove kertés területén 3%-ról 6%-ra módosul a beépíthetőség.

20. §-hoz

Kimaradt övezeteket emel be az előírásba jelen §.

2019-07

Városov Péter települési főépítész