

KIVONAT

A Képviselő-testület 2022. február 24-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

45/2022. Kth.

Rendezési terv módosítása tárgyalásos eljárásban, folyamatban lévő eljárás – döntés a beérkezett véleményekről és záró szakmai véleményezésre bocsátásáról

H a t á r o z a t

Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településrendezési eszközök 26/2021., 57/2021. és 91/2021. Képviselő-testületi határozatok alapján tárgyalásos egyeztetési eljárás keretében indított módosításának partnerségi egyeztetése során érkezett véleményre a mellékelt jegyzőkönyvben megfogalmazott válasszal és indoklással egyetért, a partnerségi egyeztetést lezárja és megbizsa a Polgármestert a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezésével. A módosítások környezeti hatásának megítéléséhez megkeresésre kerültek a környezet védelméért felelős szervek, melyek véleménye, valamint az egyeztetési dokumentáció alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Határidő: 2022. március 1. a végső szakmai záró vélemény megkérésére

Felelős: Fülöp Róbert polgármester

A Képviselő-testület jelen határozatáról értesül:

Tóth Péter városfejlesztési, üzemeltetési és főépítési osztályvezető

Bankós Róbert főépítési referens, általa: tervező

Határidő: azonnal

Felelős: Kollárné dr. Lengyel Linda jegyző

K. m. f.

Fülöp Róbert s.k.

Kollárné dr. Lengyel Linda s.k.

Jegyzőkönyvet hitelesítő képviselők:

Laskovicsné Terzics Edit s.k.

Várnai Iván s.k.

Kivonat hitelül: 2022. február 24.

melléklet a .../2022. Képviselő-testületi határozathoz

Jegyzőkönyv

Készült: 2022. február 17-én, Kiskunhalas Közös Önkormányzati Hivatalban (6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1.)

Tárgy:

Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatának 2022. évi módosítása tárgyalásos eljárásban – partnerségi egyeztetés lezárása

Jelen vannak:

Fülöp Róbert Kiskunhalas Város polgármestere
Balogh Tünde felelős településtervező (telefonos kapcsolat útján)
Tóth Péter Kiskunhalas Város Önkormányzata - főépítész

A 26/2021., 57/2021. és 91/2021. Kth. értelmében Kiskunhalas Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) módosítási eljárása van folyamatban 3+1 helyszínt, valamint a HÉSZ több rendelkezését érintően. Az eljárás a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 32. § (6) c./ pontja alapján **tárgyalásos eljárás módozatú.**

A módosítás társadalmi egyeztetése Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Kiskunhalas Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 19/2017.(V.26.) rendelete szerint, a kialakult járványhelyzetet is figyelembe véve, megtörtént. Vélemény-nyilvánításra nem személyes formában, elektronikus úton nyílt lehetőség a 2022. február. 1 és 16. napja közötti időszakban.

A partnerségi véleményezés során 1 db lakossági észrevétel érkezett 11 pontban megfogalmazva, a vélemény és az arra adott válaszok a következő oldalakon kerülnek ismertetésre. A beérkezett véleményt, és a válaszokat a Képviselő-testülettel ismertetni kell, amennyiben azokat a testület elfogadja, a partnerségi egyeztetés lezártnak tekinthető.

Kmf.



Tóth Péter
főépítész



Fülöp Róbert
polgármester

1 db Partnerségi vélemény érkezett (11 pontba foglalva) a *Hajnal utca és a Dr. Nagy Mór utca sarkán található, 4870, 4871/1, 4871/2 és 4872 helyrajzi számú telekcsoport jelenlegi Lk jelű kisvárosias lakóterület-felhasználás helyett Vt jelű településközpont vegyes területbe történő átsorolásával kapcsolatban:*

1. „Két, szűk utcára ekkora épület felépítése sok kérdést vet fel. A Dr. Nagy Mór utca közismerten szűk utca, de a Hajnal utca elején pár éve kimért parkoló beszűkítette a közterületet. Volt bejárása a területnek? Hétköznap délelőtti órákban a környéken már most nem lehet parkolni. Hogyan fognak az új épülethez érkező "vendégek", "látogatók" parkolni?”

Válasz: A két utcának a tervezett társasház építésével érintett szakaszán a közterület legkisebb szélessége a Hajnal 3. szám előtti szakaszon van, ahol ez az érték 12,89 méter, de a kereszteződéshez közeledve az kiszélesedik 21 méterre, a burkolt útfelület szélessége pedig közel 10 méterre. A Dr. Nagy Mór utca felől a legszűkebb pont a 3 db „gomba” épület legközelebb eső pontja, ahol ez az érték 16 méter. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) a lakó- és kiszolgáló utak esetében 12 méter széles területet ír elő a közút elhelyezése céljára, mely rendelkezésre áll mindkét oldalról.

2. „A garázsok csak a lakástulajdonosoké lesznek? Ezt meg kellene határozni pontosan, mert, ha másoknak is kiadhatóvá válik, akkor az ott élők tovább terhelik a (helyenként illegális) parkolóhelyeket a Dob, Dr. Nagy Mór, Kossuth, Árpád Hajnal, utcákon...”

Válasz: A hatályos jogszabályok sajnos nem teszik lehetővé azt, hogy a helyi építési szabályzatban megtiltsuk az egyes lakások és a hozzájuk tartozó gépjármű tárolók tulajdonjogának különválasztását, de a probléma – más beruházás kapcsán – már ismert előttünk, és az alapelvvel összességében egyet is értünk, ezért meg fogjuk vizsgálni milyen más egyéb lehetősége van az önkormányzatnak ennek kezelésére városi szinten.

3. „A. Dr. Nagy Mór utca útburkolata egy elhanyagolt, kátyús közterület. Innen fognak a dr. Nagy Mór utcai garázsokra be- és kifordulni az autók?”

Válasz: Az út burkolatának leromlott állapota nem tartozik a HÉSZ által szabályozott kérdések közé, azonban ezzel kapcsolatban szeretnénk tájékoztatni minden érintettet, hogy az önkormányzat még a pandémia előtt a Dr. Nagy Mór utca felújítását határozta el, melynek az engedélyezési tervei elkészültek, jelenleg a kivitelezés közbeszerzési eljárása folyik, ezáltal a jelenlegi állapot hamarosan meg fog szűnni.

4. „A Hajnal utca komoly problémája, hogy a járda-felület nem épült ki megfelelően az utca teljes hosszában. Jelenleg a páros oldalon lehet a legtovább járdán sétálni, járdát használni. A páratlan oldalon - a Hajnal u. 1. számot leszámítva - hétköznap mindenhol autók parkolnak. Gyalogosok számára is nehézkes, de az Egészségháza (Hajnal u. 5.) érkező kisgyermek szülőknél is problémás az utcában közlekedni. Ha most az új épület miatt elvész a páros oldalon is járda, mert oda parkolnak majd az autók, akkor gyakorlatilag az utcán kell menni a gyalogosoknak. Ez biztonságos? Ezt felmérték?”

Válasz: A kérdés szintén nem tárgya az építési övezet módosításának, de tájékoztatjuk, hogy a járdát a kérdéses szakaszon nem kívánjuk megszüntetni, továbbá a beruházó a jelenlegi járdát új burkolattal, a jelenleginél nagyobb szélességben építi újjá. Az építkezés ideje alatt

természetesen várhatóak időszakos, akár hosszabb időre történő lezárások, azonban egy utcai telekhatárra épülő épület esetében ez elkerülhetetlen. A járdán való parkolás pedig ahogy eddig sem volt szabályos, ezután sem lesz megengedett az érintett útszakaszon.

5. „A Kossuth u. 15-19. lakók napközben már gyakran a saját lakóházuk környezetében nem találnak helyet, mert boltok dolgozói, az odaérkező vásárlók, szállítók elveszik előlük a parkolókat. Ha jól tudjuk, akkor 12 lakásos lesz az új épület. Hol fognak ezeknek a lakástulajdonosok az autót parkolni? Manapság 1 háztartás, 2 személygépkocsi. A parkolóknak, garázsoknak 23 hely van kimérve, igen szűken. Látható, hogy ez a 23 parkoló, garázshely maximum 15 autónak megfelelő. Mi garantálja, hogy a társasház nem fogja terhelni a környék amúgy is kaotikus parkolási helyzetét?”

Válasz: Sajnos az OTÉK 42. § (2a) bekezdése alapján nincs rá mód, hogy a helyi építési szabályzatban kötelezően 1 darabnál több személygépkocsi elhelyezését írjuk elő a lakás funkciójú rendeltetési egységek után. (Számunkra is értehetetlen ez a szabály, mely 2021.04.22. óta van érvényben.)

6. „El kellene gondolkodni, hogy nem lenne-e elég egy- vagy kétemeletes épület engedélyeztetése?! Túl sok lakás épülne itt, amit nem bír el a környék parkolóval, járdával. Amikor lakóházként használták a már elbontott épületeket, maximum 3 család élt itt. Számukra is igen szűkös volt a terület. Nem lenne elég egy 4-6 lakásos épület engedélyeztetése?”

Válasz: Az elbontott épületek az utóbbi évtizedekben bútóráruházként, üzletként, vendéglátó egységként üzemeltek és az ügyfélforgalmuk kizárólag a közterületi parkolási lehetőségek felhasználásával történt, ehhez képest az új épület gépjármű elhelyezése az ingatlanon belül lesz megoldott, továbbá a beruházó azt is vállalta, hogy plusz közterületi parkolóhelyeket épít a Dr. Nagy Mór utca felől, a Dékányi Árpád Technikum hátsó bejárata mellett, mely enyhíti valamelyest az iskola és a Kossuth u. 17-19. lakosok parkolási gondjait is. Ezen felül az épület mentén új, a jelenleginél szélesebb járdák és gyalogos közlekedési felületek is épülnek, ami pedig a gyalogos közlekedés feltételeit nagyban javítani fogja. Összességében a jelenlegi viszonyokhoz képest a parkolási mérleg pozitív lesz. A lakásszámok tekintetében úgy gondoljuk, hogy a kormány családtámogatási programjának és a turisztikai vonzerő növekedésének köszönhetően (Csetényi park, Fürdő, Szélmalom, stb.) növekedni fog eladható, kiadható lakások után a kereslet, ezért nem kívánjuk korlátozni az ilyen jellegű beruházásokat.

7. „Valószínűleg lesznek üzletek, boltok az épületben. Ezek tovább növelik a parkolás problémáit. Ők a belső udvarban parkolhatnak? És, ha a lakók azokat a parkolókat elfoglalják, akkor hova fognak állni? A járda és az útfelület közé rögzített láncos lezáróoszlopokat kellene a vállalkozónak telepíteni a Hajnal utca és a Dr. Nagy Mór utca felől is, hogy a járdára ne parkoljanak fel.”

Válasz: A beruházó jelenleg 2 db lakófunkciótól eltérő rendeltetési egységet tervez az épületben (1 db iroda és 1 db kozmetika) megvalósítani, melyek parkolási igényei a hatályos jogszabályoknak megfelelően kerülnek majd kialakításra, ennek megoldása azonban az engedélyezési eljárás keretében fog megtörténni.

8. „A Dr. Nagy Mór utcán és a Hajnal utcán is számos DÉMÁSZ kandeláber található. Ezek áthelyezésre kerülnek? Mert másként a jelölt parkolók és garázsok nem megközelíthetőek.”

Válasz: A kandeláberek áthelyezése ügyében a beruházó felvette a kapcsolatot a szolgáltatóval, amelyek várhatóan áthelyezésre fognak kerülni.

9. „Az épület belső udvarán minimális a zöldfelület, szabad terület, ez a városi előírásoknak megfelelő? A katasztrófavédelem szempontjából megfelelő ennyi lakás esetében ekkor szabad terület? Az előírásoknak megfelelő a zöldfelület biztosítása? Itt egy tenyérnyi zöldfelület van a tervrajzokon. Ráadásul, mivel az épület a Kossuth utcai társasház takarásában lesz, így maximum 3-4 órát kap napfényt a terület, társasház.”

Válasz: Az ingatlanon az előírásoknak megfelelő mennyiségű zöldfelület meglétének ellenőrzése, és a katasztrófavédelmi előírások teljesülésének ellenőrzése az építési hatóság feladata az építési-, valamint a használatba vételi engedélyezési eljárások során. A bemutatott terven ábrázolt zöldterület mennyisége jelentősen meghaladja a beruházás előtti állapotot, összességében a tervezett állapot kedvezőbb lesz a jelenlegi épületek elbontása előtti állapothoz képest a zöldfelületek tekintetében. A Kossuth utcai társasház 50 méterre található a tervezett épülettől észak-nyugati irányban, a tervezett épület magassága pedig maximum 10,5 méter lehet, ebből kifolyólag nem okoz benapozási problémát a Kossuth utcai társasházra nézve.

10. „Ezek a mondatok finom csúsztatást tartalmaznak a dokumentációban: "A megnövekvő beépítési magasság és beépítési jelleg az előbbivel mutat rokonságot. A Hajnal utcában szomszédos épület szintén modern jellegű, többszintes társasház, amelynek telke a projekthelyszínnel megegyező építési övezeti paraméterekkel lesz szabályozva." A Hajnal utcában található épületben valójában 4 azaz négy lakás található. A leírásból úgy tűnik, mintha az ottani padlástér kifejezetten lakótér lenne. Ott négy lakáshoz, négy garázs található. Nem igaz, hogy három emeleten vannak lakóterek.”

Válasz: A szomszédos Hajnal utcai társasház tetőtere beépített, ezt támasztja alá az építési hatóság tervtárában található tervdokumentáció, továbbá a tetőn lévő „kutyaól” ablakok (melyeken függöny és redőny található), és az oromfalón lévő ablakok megléte is. Az épületmagassági paraméter növelésére azért van szükség, mert a szomszédos társasház építése óta többször megváltozott az erre vonatkozó számítási mód (pl. korábban nem kellett beleszámolni az oromfalakat, most bele kell), és annak érdekében, hogy e tekintetben a két ingatlan azonos építési jogokat lehessen biztosítani, meg kellett növelni az épületmagasságra vonatkozó paramétert. A bemutatott terveken az új épület magassága közel másfél méterrel alacsonyabb a meglévő szomszédos épülettől, és az OTÉK szerint számítandó épületmagasság is minimálisan lesz csak magasabb a meglévő épületétől, ezen felül a tervező a legfelső szintek határoló falainak az alsóbb szintekhez képest történő visszahúzásával optikailag tovább csökkentette az épület magasságát.

11. „A szemetes edényeket hová fogják tenni? Ezeket is a járdán fogják tárolni?”

Válasz: A szemetes edények tárolása az OTÉK-ban és a helyi köztisztasági rendeletben meghatározott szabályok szerint lesz kialakítva, nem a járdán lesznek tárolva. Tudomásunk szerint a beruházó az épületeken belül a földszinten, a közétett anyagban tároló 01, valamint tároló 02/1 és tároló 02/2 elnevezésű helyiségekben kívánja ezt megoldani.