



## ELŐTERJESZTÉS

### Pannonhalma Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. november 07. napi ülésének 4. napirendi pontjához

#### **Napirend:**

#### **4.) A P4W Kft. településrendezési terv módosítás iránti kérelmének ismertetése.**

**Előadó:** Kovács Szabolcs jegyző

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A P4W Kft. településrendezési Terv módosítása iránti kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz. Kérelmükben leírták, hogy a helyi építési szabályzat és a szabályozási és a településszerkezeti terv módosítását szeretnék kérni a tulajdonukban lévő ingatlanok projekt szintű hasznosítása érdekében az alábbiak szerint:

HÉSZ módosítására vonatkozó kérelem a Pannonhalma 1036/1-1036/2-1037 és 130-131-132-133, valamint 43 Hrsz. telkek fejlesztésének elősegítése érdekében

#### **1. A 1036/1, 1036/2 és 1037 hrsz. telkek vonatkozásában:**

- A telkek beépítettség 50 %, amelynek kihasználásához javasoljuk a zöldfelületet 15%-ra mérsékelni és a terepszint alatti beépítést javasoljuk 85 %-os mértékben meghatározni.
- A szintterületi mutatót javasoljuk 2,5-re módosítani, mert csak ebben az esetben használható ki kompromisszumok nélkül a bruttó szintterület (amely a beépített terület és a telekterület aránya). A pince, földszint, emelet és tetőtér szinteken 50%, terepszint alatt pedig további 35 % figyelembevételével.
- Az építménymagasság 7,5 m, célszerű lenne ezen emelni kb. 8,5-9,0 m-ig a megfelelő térfal kialakulásához.
- Az illeszkedés követelményeiben a maximum 1,0 m-es eltérést javasoljuk eltöröltetni, szintén a megfelelő térfal kialakulásához.
- A szabályozási előírásokban javasoljuk a telkek előtti közterület magassági viszonyainak illesztését a közúti útburkolat szintjéhez. A közterületi tereprendezés – feltöltés – révén az épületek előtti városi tér virtuálisan kibővül, a feltöltés lehetővé teszi, hogy a három telekre tervezett épülettömeg rendezett térfalként a kialakuló újra fogalmazott teret megfelelően határolja.
- Az épületek együttes használata esetén kérjük, hogy a HÉSZ tegye lehetővé az épületek valamennyi szinten történő összenyitását és az udvarok közös hasznosítását.
- Javasoljuk a parkolási követelmény megváltási lehetőségének rögzítését.

## **2. A 130, 131 és 132 hrsz. telkek vonatkozásában:**

- Ezen telkek esetében javasoljuk a szabályozás olyan elv szerinti módosítását, mely a védelem elve mellett a fenntartható hasznosítás elveit is figyelembe veszi. A történelmileg kialakult és védendő kisméretű telkek esetén javasoljuk annak megengedését, hogy a szomszédos telkeken történő fejlesztések esetén az érintett telkekre együttesen kelljen megfeleltetni a szabályozási mutatókat a telkek jogi összevonása nélkül (együttes használat).
- Az épületek együttes használata esetén kérjük, hogy a HÉSZ tegye lehetővé az épületek valamennyi szinten történő összenyitását és az udvarok közös hasznosítását.
- Szükséges, hogy a területen elhelyezhető legyen nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- Az összes érintett telkek vonatkozásában a beépítés módja tegye lehetővé az épületek összeépítését és összenyithatóságát minimum terepszint alatt, de lehetőség szerint felszín felett is. Javasoljuk OZ (oldalhatáron álló és tetszőlegesen zárt sorú) vagy Z (zárt sorú) beépítési mód meghatározását
- A 133 telkek vonatkozásában javasoljuk, hogy a szabályozási terv tegye lehetővé a hátsó kert beépíthetőségét a telkek körbeépítésének biztosításához. Javasoljuk, hogy ennek érdekében a telkek vonatkozásában kerüljön meghatározásra építési hely a telkek egészére vonatkozóan, továbbá javasoljuk a terepszinti, vagy az alatti – szomszédos telkekkel való – összeköttetés lehetővé tételét is.
- Javasoljuk a kötelezően kialakítandó zöldfelület csökkentését 10%-os határértékre.
- Javasoljuk a szabályozási tervben rögzíteni, hogy a 132 telkek vonatkozásában (a terepviszonyokat kihasználva) lehetséges közvetlen pinceszinti bejárat kialakítása a mélyútról a telkek előtti magasút alatt (az árufeltöltés biztosításához), ami gyakorlatilag alkalmazkodást jelent a meglévő terepviszonyokhoz.
- A meglévő, rossz állapotú – a történelmileg kialakult és védendő kisméretű telkeken lévő – épületek bontása legyen lehetséges akkor, ha az eredeti állapothoz közelítő újraépítésük megtörténik.

## **3. A 43 hrsz. telkek vonatkozásában:**

- Állandó fedett terasz kiépítése legyen lehetséges az épület előtti területen

A Településrendezési Terv módosításának költségeit a kérelmezők vállalják.

### Határozati javaslat:

Pannonhalma Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a P4W Kft. Településrendezési Terv módosítás iránti kérelmével az előterjesztésben foglaltak szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatosan vegye fel a kapcsolatot a REGIOPLAN Kft.-vel és a döntésről szóló határozatot soron kívül küldje meg részükre.

Felelős: Bagó Ferenc polgármester

Határidő: Azonnal

Pannonhalma, 2017. október 26.

Kovács Szabolcs  
Jegyző