

HIRDETMÉNY

CSÖMÖR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A HATÁR ÚTTÓL ÉSZAKRA TERVEZETT IPARTERÜLET (GIPE) I. ÜTEM RÉSZTERÜLETRE

Ezennel értesítem a Tisztelt érintett lakosságot és partnereket, hogy Csömör Nagyközség Önkormányzata megrendelte Csömör Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütem részterületre című terv elkészítését.

Csömör Nagyközség Önkormányzata az 54/2021. (III.25.) számú Polgármesteri Határozatával az e tervmódosítással érintett Réz utca és Bronz utca menti területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetőséget ad arra, hogy a TRE **tervmódosítás államigazgatási egyeztetése** a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes Településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. **tárgyalásos eljárás szerint történjen**.

Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendelete szerint **tárgyalásos eljárás véleményeztetése előtt a tervanyagot a lakosság és a partnerség is észrevételezheti**.

A tervvel kapcsolatban észrevétellel, véleménnyel az érintett ingatlantulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; valamint az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviseleti szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingattal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek élhetnek.

A Partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2021. 06.24-től - 2021.07.11.-ig

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet. Levelezés: Polgármesteri Hivatal: 2141 Csömör, Szabadság út 5. illetve: polgarmester@csomor.hu

A véleményezési tervdokumentáció megtekinthető:
digitális formátumban: az önkormányzat honlapján www.csomor.hu

Önkormányzatunk a lakossági egyeztetést lakossági fórum helyett elektronikus úton teszi lehetővé

A lakossági véleménynyilvánítás határideje: 2021. 06.24-től - 2021.07.11.-ig

A Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében Csömör Nagyközség Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumot az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról” szóló 546/2020. (XII.2.) Kormányrendeletben foglaltak alapján a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton folytatható le, amely során a véleményezők észrevételeiket az alábbiak szerint tehetik meg:

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.
Levelezés: Polgármesteri Hivatal: 2141 Csömör, Szabadság út 5. illetve: polgarmester@csomor.hu

Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók észrevételeit, véleményeit!

Csömör, 2021. június 24.



Fábr István
polgármester

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

CSÖMÖR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A HATÁR ÚTTÓL ÉSZAKRA TERVEZETT IPARTERÜLET (GIPE) I. ÜTEM RÉSZTERÜLETRE című terv

Csömör Nagyközség HÉSZ módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütemű területének fejlesztése c. termódosítás célja a Réz utca és a Bronz utca menti iparterületekre vonatkozóan a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása az útfeltárás, az útszabályozás és az építési előírások tekintetében.

E termódosítás egyrészt az érintett kb. 3,5 ha terület nagyságú (022/33, /34 és /2-/16 hrsz) területeket feltárását és így a Réz utca nyugati szakaszának szabályozását, másrészt az e területektől délre fekvő iparterületeket feltáró Bronz utca kiszabályozását jelenti.

A módosítás során az érintett 022/33, /34 és /2-/16 hrsz területek a HÉSZ-ben egy új ún. egyéb ipari gazdasági építési övezet (jele: (Gipe-4/1) kerülnek átsorolásra, valamint a Réz és a Bronz utca 12 m szabályozási szélességgel kiszabályozásra.

A Bronz utca menti területek Gipe-3/1 jelű építési övezetben maradnak, e területekre vonatkozóan csupán a Bronz utca kerül 12 m szélességben kiszabályozásra.

A Településszerkezeti terv nem kerül módosításra jelen Hész módosítás során!

A Réz utca nyugati szakasza északi oldalán fekvő területekre tervezett Gipe-4/1 új építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra:

HÉSZ 3. melléklet - Az egyes építési övezetek és övezetek beépítési jellemzői

4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Gipe-1/1	2000	25,0/50,0	SZ	50	14,0	15*
3	Gipe-2/1	2000	25,0/50,0	SZ	45	7,5	25
4	Gipe-3/1	800	20,0/40,0	SZ	40	7,5	25
5	Gipe-4/1	5 000	40,0/160,0	SZ	40	7,5	25

*a PE/AF/00168-5/2019 ügyiratszámú OTÉK alóli felmentési hozzájárulásban adott kedvezményes érték

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS (HÉSZ ÉS SZT)

HÉSZMÓDOSÍTÁS Rendelet-tervezete

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (.....) Önkormányzati rendelet
Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló
17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42.§ (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Csömör Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Csömör Nagyközség Képviselő-testületének Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 19.§ előírásai a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(8) A Gipe-4/1 építési övezet telkeinek hátsó telekhatára menti minimum 25m széles területsáv fásított területként alakítandó ki és tartandó fenn.

(9) A Gipe-4/1 építési övezetben a hátsó telekhatár (Kálvária erdő) felőli kerítés és a 25m-es fásított területen belüli szakaszon az ingatlanokat elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 méter magas (vadháló) létesíthető, vadhálótól zártabb, vagy 1,8 m-nél magasabb kerítés a 25m-es fásított területen kívül létesíthető a telek belseje felé.”

(10) A Gipe-4/1 építési övezetben az előkert 10 m, oldalkert 5 m, hátsókert 35 m.

2.§ A HÉSZ 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. § A HÉSZ 3.melléklete a 2. melléklet szerint egészül ki.

4. § Záró Rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben kell alkalmazni, kivétel

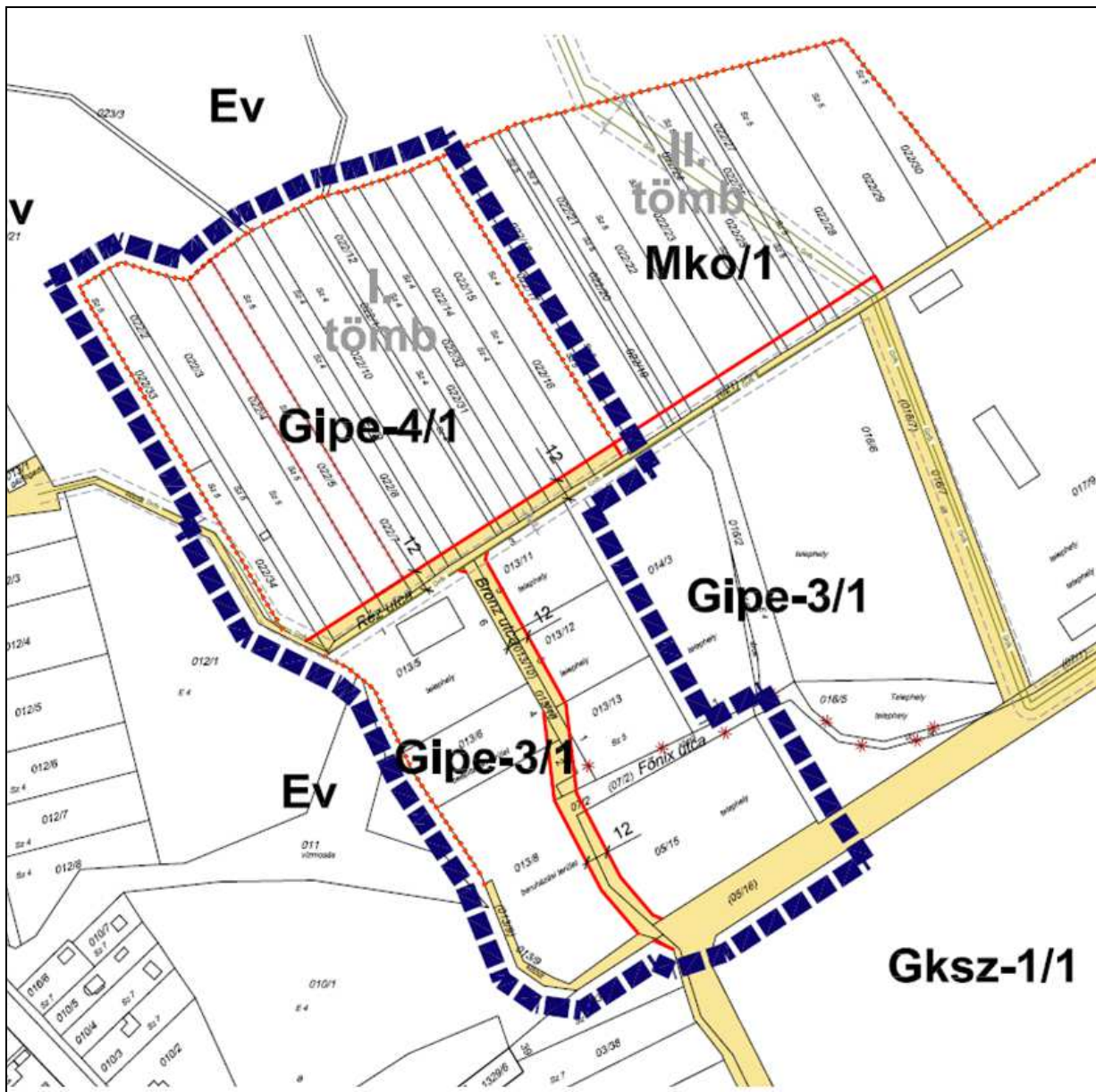
a) a 022/5 hrsz ingatlanra vonatkozóan a Gipe-4/1 építési övezet építési előírásai a Településrendezési szerződés megkötése feltételével lép hatályba, a 022/5 hrsz ingatlanra vonatkozóan feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom KT rendeletének hatályon kívül helyezésével.

.....
Fábri István
polgármester

.....
dr. Katona Péter
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez.

Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



Jelmagyarázat



tervezési terület határa



feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom



egyéb ipari gazdasági terület építési övezete

Mko/1 kórlátózt használatú mezőgazdasági terület építési övezete

Gipe-4/1	SZ	40%
	5 000	7,5

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervezési munka megnevezése:
Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület I. ütemű területére

2021.
június hó

Horváth Adrienne

HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095

partnerségi-lakossági egyeztetés

SZT-M/3

2. melléklet a .../2021.(...) önkormányzati rendelethez

A HÉSz. 3. melléklete

4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői c. táblázata a következő 5. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m²)	Legkisebb utcai telekszélesség/mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
5	Gipe-4/1	5 000	40,0/160,0	SZ	40	7,5	25