



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

...²⁵/ napirend

JAVASLAT
MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSA
TÁRGYÁBAN

Mór, 2022.12.14.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2022. december 08.	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2022. december 08.	 Laki Csabáné
<i>jogi</i>	2022. december 08.	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja: <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Hész) és településszerkezeti tervét több ponton módosítani szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 59. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének az alábbiakról kell döntenie.

A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- 1) *a készítés vagy módosítás tényét,*
- 2) *új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,*
- 3) *a 7. § (7) bekezdése - települési önkormányzati főépítész - szerinti feljegyzés elfogadását*

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

1) A módosítás tárgya:

Két ponton lakossági kezdeményezésre indult, melyek az alábbiak:

1. Mór, 2153/13 helyrajzi számú telekre szabálytalanul építkeztek. Ahhoz, hogy az építető fennmaradási engedélyt kaphasson a Hész módosítása szükséges.
2. Mór, 01083/11 és 01083/12 hrsz-ú területre a beruházó öntözési célú víztározó tavat tervezett megvalósítani pályázati forrásból. A vízjogi létesítési engedély megszerzéséhez szükséges a területet vízgazdálkodási területbe sorolni.

A Hész elfogadása után pár helyen szükséges hibák, hiányosságok javítása, továbbá a már egyeztetés fázisában felmerült módosítási igények (melyeket már nem lehetett az alapeljárás során beilleszteni a tervbe) átvezetése:

3. A régi rendezési tervben a Mór, 2153/17 hrsz-ú ingatlanon építési vonal volt jelölve, mely nem került átvezetésre, de szerzett jogokat biztosított. A 2 m-es előkert építési vonal jelölését pótolni kell.
4. Mór, 2153/22 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon nagyfeszültségű távvezeték halad keresztül és tartóoszlopa is a telken van. Ezen kívül hírközlési vezeték is érinti a telket. A Hész minimális telekmérete lehetővé teszi a telekalakítást, de a közterületi jelleg miatt szabályozási vonal jelölése szükséges. A kialakuló telek vezetékjog bejegyzés nélküli lesz és a beépíthetősége sem lesz korlátozott.
5. Mór, Napsugár utca 3820/1 és 3820/2 hrsz-ú kicsi közterületeit a mögötte álló két telekhez szükséges csatolni az egységes utcaszélesség és a kialakult használat miatt.
6. Mór 273/20 és 273/22 hrsz-ú területet célszerű lenne Gksz-2 övezetbe sorolni. A déli útkapcsolatra nehézkes a telekalakítás ezért indokolt a kisebb telekméret biztosítása.

7. Mór 124 hrsz-ú telek sarkán álló épület 6 m²-t rálóg a közterületre. A terület rendezése folyamatban van, szükséges egy szabályozási vonal a közterület jogi rendezéséhez.
8. Mór, szőlőhegyi területén a 7080/12 hrsz-ú telekről hiányzik az övezeti jel, melyet pótolni kell.
9. A tulajdonos birtokközpontot szeretne kialakítani a saját területén. Mór 0965/40 hrsz-ú ingatlan jelenleg szántó terület, de a rendezési terv védőerdőbe sorolja. A birtokközpont kialakításához a birtoktestnek 20 hektáros Má besorolású területnek kell lennie, melyhez a 0965/40 hrsz-ú terület övezeti átsorolása szükséges.
10. Mór, Cserhát utca 1809/24, 1809/18, 1811 és a 1809/23 hrsz-ú területeket az Lk-2 övezetről szükséges leválasztani és a kialakult funkcióra (kisebb üzletek és szolgáltató épületek) szabályozni.
11. A szennyvíztisztító mögött önkormányzati igény merült fel komposztáló telep kijelölésére. A 01075/12 hrsz terület önkormányzati tulajdon. Megközelítéséhez és a komposztáló telep kialakításához módosítani kell a rendezési tervet.

A fejlesztések megvalósítása érdekében a településterv módosítása szükséges.

- 2) Az Étv. 7. § (3) e) pontja szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Beépítésre nem szánt terület beépítésre szánttá történő változtatása két módosítási pont esetben történik:
 - Mór, Napsugár utca 3820/1 és 3820/2 hrsz-ú közterület (beépítésre nem szánt terület) településközpont vegyes (Vt-16) övezetbe kerülne,
 - Mór 124 hrsz-ú telek sarkán álló épület 6 m²-t rálóg a közterületre. A 6 m² közterületből (beépítésre nem szánt terület) településközpont vegyes (Vt-10) övezet lenne.
- 3) A Korm.rendelet 7. § (7)-(8) bekezdése szerint:

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

 - a) a település önkormányzati főépítésze vagy
 - b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A főépítész a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést 1. melléklet szerinti tartalommal elkészítette.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés áttekintése után döntsön a határozati javaslat elfogadásáról.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (XII.14.) határozata Mór város településterv módosítás indítása tárgyában

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022.(IV.1.) önkormányzati rendelet módosításának -
 - a) a Mór, 2153/13 helyrajzi számú telek,
 - b) a Mór, 01083/11 és 01083/12 hrsz-ú területek,
 - c) a Mór, 2153/17 hrsz-ú ingatlan,
 - d) a Mór, 2153/22 hrsz-ú telek,
 - e) a Mór, Napsugár utca 3820/1 és 3820/2 hrsz-ú közterületek,
 - f) a Mór 273/20 és 273/22 hrsz-ú területek,
 - g) a Mór 124 hrsz-ú telek környezete,
 - h) a Mór, szőlőhegyi területén a 7080/12 hrsz-ú ingatlan,
 - i) a Mór 0965/40 hrsz-ú ingatlan,
 - j) a Mór, Cserhát utca 1809/24, 1809/18, 1811 és a 1809/23 hrsz-ú területeket,
 - k) a Mór 01075/12 hrsz ingatlan

és környezetüket érintő - megindításához.

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv módosítását általános eljárás keretében készítteti.

- 2) A Mór 2658 hrsz-ú területből 6 m²-t, valamint a Mór, 3820/1 és 3820/2 hrsz-ú területeket településközpont vegyes, beépítésre szánt területbe kívánja az önkormányzat sorolni. A beépítésre szánt terület növelése településközpont vegyes terület céljára azért ezen a területen történik, mert a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs erre célra megfelelő terület.
- 3) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján a megbízott önkormányzati főépítész által előkészített 1. mellékletben foglalt feljegyzést elfogadja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2022.12.08.



Fenyves Péter
polgármester

FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján

Tárgy:

Mór város megalapozó vizsgálat, alátámasztó munkarész és településtervezési terv módosítása 11 ponton

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Két esetben lakossági igény merült fel arra, hogy a településtervezési terv módosításra kerüljön, továbbá számos ponton az új terv használata során anomáliákat tapasztaltunk.

A fejlesztések megvalósulása és a korrekciók, hibák javítása érdekében a településtervezési terv módosítása szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján a településtervezési terv módosítása során már az új jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési terv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezési terv felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A módosítás szükségessége a fejlesztések megvalósulása és a korrekciók, hibák javítása érdekében történik, melyeknek hatása miatt az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

- *A módosítások volumene és tartalma nem érinti a megalapozó munkarészeket, ezért azok módosítását nem tartom szükségesnek.*

A főépítész az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - tartalmi követelményei:

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízási igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás

Fontosnak tartom, a tervezési területekre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT - az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - készítését nem tartom szükségesnek.

HÉSZ és szabályozási tervmódosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Mór, 2022. december 1.



Székely Nóra
Mór település önkormányzati főépítész