



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

... / napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁRA
VONATKOZÓ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2023.06.28.

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
szakmai	2023. június 22.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2023. június 22.	 Laki Csabáné
jogi	2023. június 22.	 dr. Oross József

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

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


Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

Székely Nóra főépítész

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA 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 (a-f pontok térképi ismertetése az előterjesztés 1. melléklete):
Három ponton lakossági, vállalkozói kezdeményezésre indult, melyek az alábbiak:
 - a) Mór, 0572/1, 0572/2, 0572/3, 0572/4, 0572/5, 0576/51, 0576/52, 0643/3, 0643/4, 0695/7, 0695/8, 0697/1, 0697/2, 0697/3, 0697/4, 0696 helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek beépítésre nem szánt különleges bánya területbe.
 - b) Mór, 7026, 7027 hrsz-ú ingatlanok kerüljenek a vele közvetlenül szomszédos különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi fogadóhely terület (Kb-lf-2) övezetbe.
 - c) Mór, 2146/4 hrsz-ú ingatlan és a telektömb Gá-5 építési övezetbe tartozik, melynek beépítési paraméterei a tervezett fejlesztésnek nem felelnek meg. Szükséges új Gá övezet létrehozása, melyben a beépítési % növelésre kerül, a zöldfelületi arány pedig csökkentésre, mely utóbbi állami főépítész OTÉK-tól való megengedőbb szabályozást tesz szükségessé.

A Hész. módosítása szükséges pár helyen annak érdekében, hogy használat szempontjából kedvezőbb legyen, továbbá a változások átvezethetősége biztosított legyen:

- d) Mór, 0227 hrsz-ú ingatlan szántó művelésű területrésze jelenleg (Má-ké) általános mezőgazdasági terület kataszteri érintettséggel övezetbe sorolt. A tulajdonos a szőlő termőhelyi kataszterből való törlést kezdeményezte, melyhez a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Szőlészeti és Borászati Intézet (MATE SZBI) hozzájárulását beszerezte és a Móri Borvidék Hegyközsége 21/2023. döntésével a termőhelyi kataszterből történő törléshez szintén hozzájárult. A végleges termőhelyi kataszteri törlés eljárását a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatalnál (Nébih) lehet előterjeszteni, melyhez az érintett önkormányzat jegyzőjének rendezési tervi összhangról szóló

nyilatkozata is szükséges. Ezért szükséges a terület Má-ké-ből Má - általános mezőgazdasági területbe történő átsorolása.

- e) Mór, Hársfa utca vége 735 hrsz-ú közterülete jelenleg pincedomb. A Kapucinus udvaron átvezetésre jelölt gyalogút helye a szabályozási terven nem megfelelő. Tulajdonosi egyeztetést követően a gyalogút új helye a 718 hrsz-ú ingatlan délkeleti oldalán, majd a 708/15 hrsz-ú ingatlan keleti (hátsó telekrészén) és a Kapucinus udvaron belül (696 hrsz) a „telek zöldfelületként kialakítandó része” megnevezésű területen haladna keresztül. A 718 hrsz-ú gyalogút terület és a Hársfa utca „pincedombi” részének területi mérlege közel azonos, így közterületi csereterületként biztosítható.
- f) Mór, 5800/1 és 5800/2 hrsz-ú szőlőhegyi ingatlanok esetében telekhatár rendezés lenne célszerű. A város érdeke, hogy olyan telekhatárrendezésre vonatkozó szabályozás kerüljön a rendeletbe, mely lehetőséget ad az övezeti paraméterektől való eltérésre a telekhasználati adottságokra tekintettel.
- g) Mór város helyi építési szabályzatában a vegyes területekre vonatkozóan a tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények elhelyezését pontosítani szükséges a 8. melléklet figyelembevételével.
- h) A helyi építési szabályzat 6. mellékletét ki kell egészíteni a hiányzó beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó paraméterekkel.
- i) A helyi építési szabályzat magánutakat szabályozó rendelkezéseit ki kell egészíteni a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályokkal.

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 szánt területté történő változtatása egy módosítási pont esetben történik:
Mór, Hársfa utca vége 735 hrsz-ú közterülete jelenleg pincedomb.

- 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 a határozat 1. melléklet szerinti tartalommal elkészítette.

Az első három módosítási pont tervezési költségeit a kérelmezők viselik külön településrendezési szerződés keretein belül.

A d)-i) módosítási pontok tekintetében a forrás Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. évi költségvetésről szóló 4/2023. (II. 20.) önkormányzati rendeletben az 5561-001-10 „Településrendezési Terv felülvizsgálata” kiadási előirányzaton rendelkezésre áll.

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 .../2023. (VI. 28.) határozata

Mór város településterv 2. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása 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.) Korm. rendeletben 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) Mór, 0572/1, 0572/2, 0572/3, 0572/4, 0572/5, 0576/51, 0576/52, 0643/3, 0643/4, 0695/7, 0695/8, 0697/1, 0697/2, 0697/3, 0697/4, 0696 helyrajzi számú telkeket és környezetüket,
 - b) Mór, 7026, 7027 hrsz-ú ingatlanokat és környezetüket,
 - c) Mór, 2146/4 hrsz-ú ingatlant és környezetét,
 - d) Mór, 0227 hrsz-ú ingatlant és környezetét,
 - e) Mór, Hársfa utca végén a 735 hrsz-ú közterületet, a 718 hrsz-ú és 708/15 hrsz-ú ingatlant és környezetüket,
 - f) Mór, 5800/1 és 5800/2 hrsz-ú telkeket és környezetüket,
 - g) Mór város helyi építési szabályzatban a vegyes területekre vonatkozóan a tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények elhelyezését,
 - h) a helyi építési szabályzat 6. mellékletét,
 - i) a helyi építési szabályzat magánutakra vonatkozó rendelkezéseit érintő - megindításához.
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv módosítását általános eljárás keretében készítteti.
- 3) A Mór 735 hrsz-ú területből beépítésre szánt terület kerülne kijelölésre településközpont vegyes terület céljára, mely azért ezen a területen történik, mert a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs erre a célra megfelelő terület.
- 4) 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.
- 5) A d)-i) módosítási pontok tekintetében a forrás Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór Városi Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló

4/2023. (II. 20.) önkormányzati rendeletében az „5561-001-10 Településrendezési Terv felülvizsgálata” kiadási előirányzaton rendelkezésre áll. Az a) módosítási pont (Dolomit 2002 Kft.), a b) módosítási pont (Miklós Csaba) és a c) módosítási pont (MIP Property Investments Kft.) tekintetében a kérelmező viseli a tervezés költségeit, külön településrendezési szerződés keretében.

- 6) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az a), b) és c) módosítási pontok tekintetében a településrendezési szerződések aláírására.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

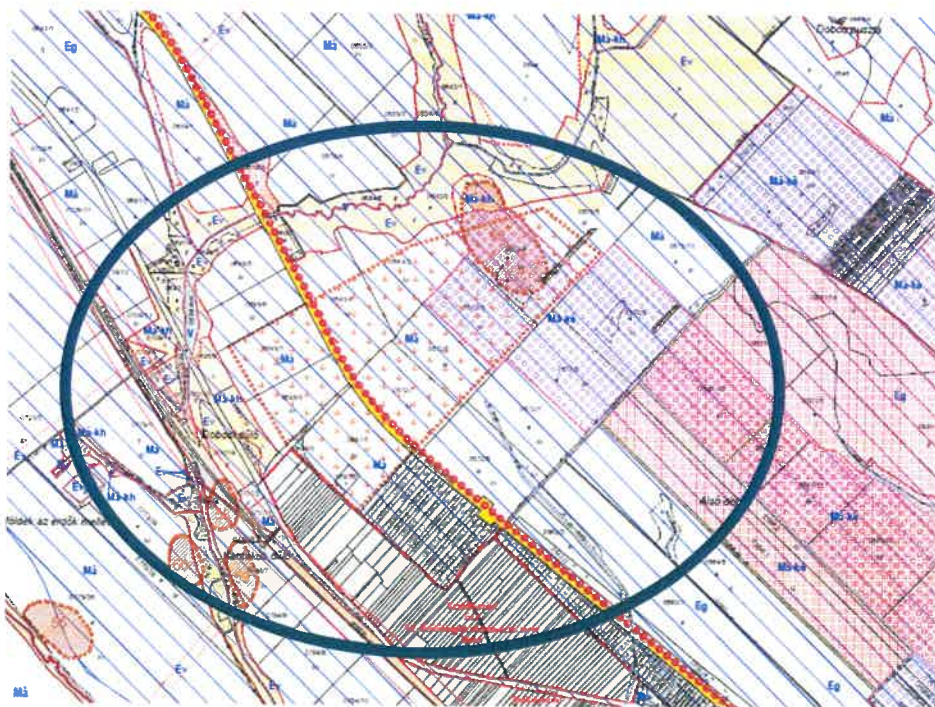
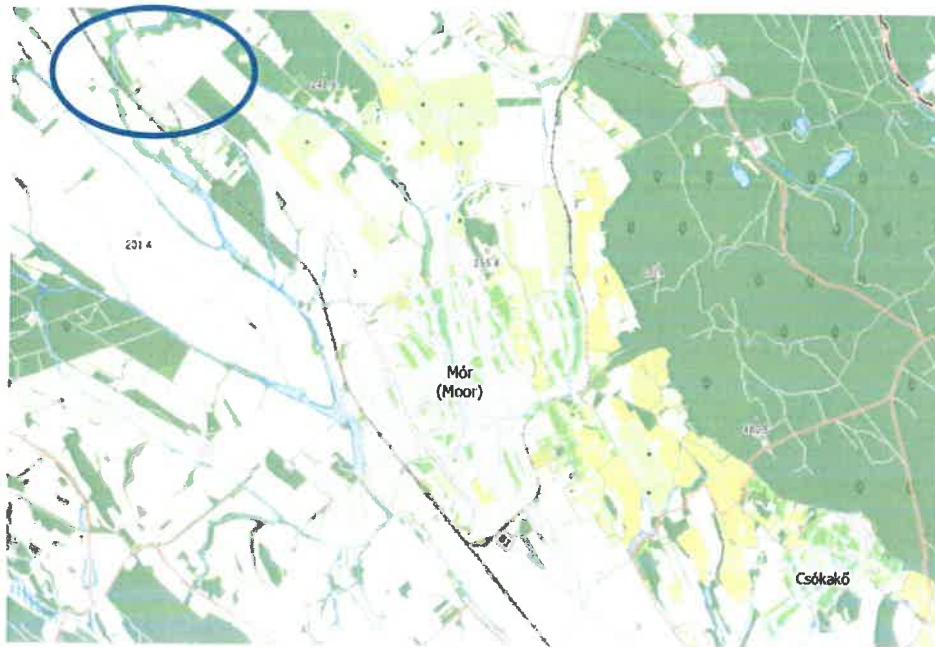
Mór, 2023.06.22.


Fenyves Péter
polgármester

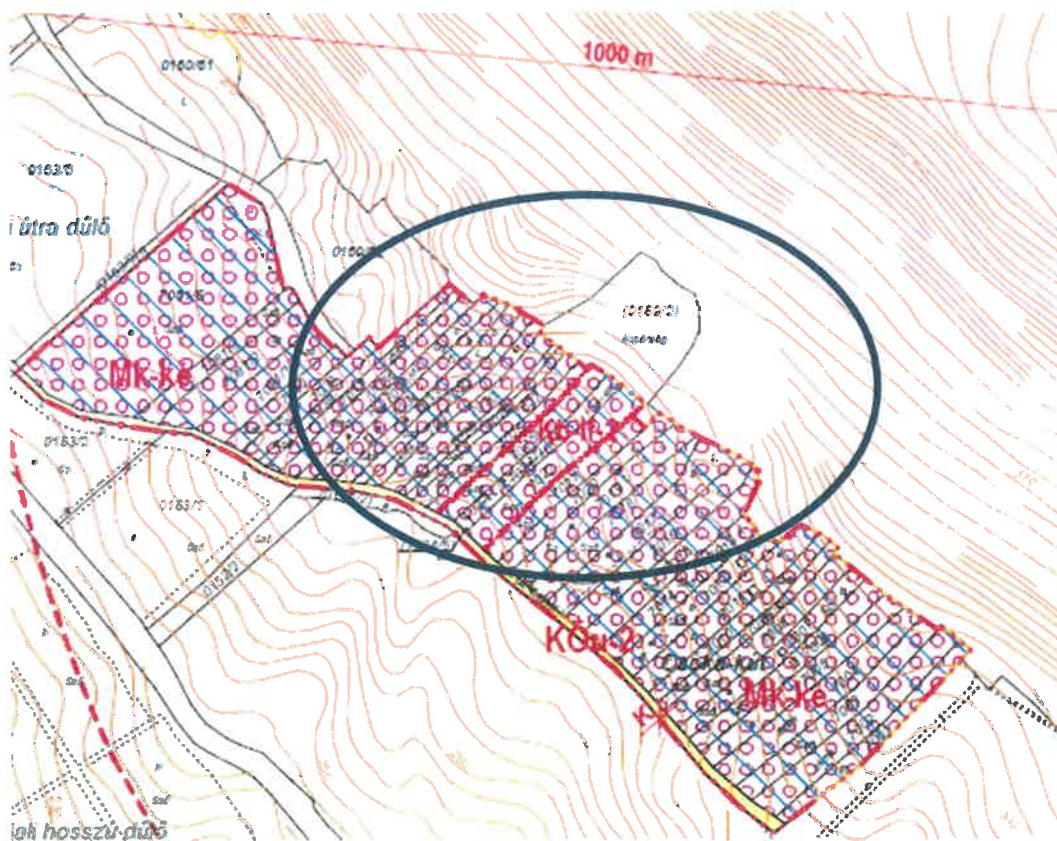
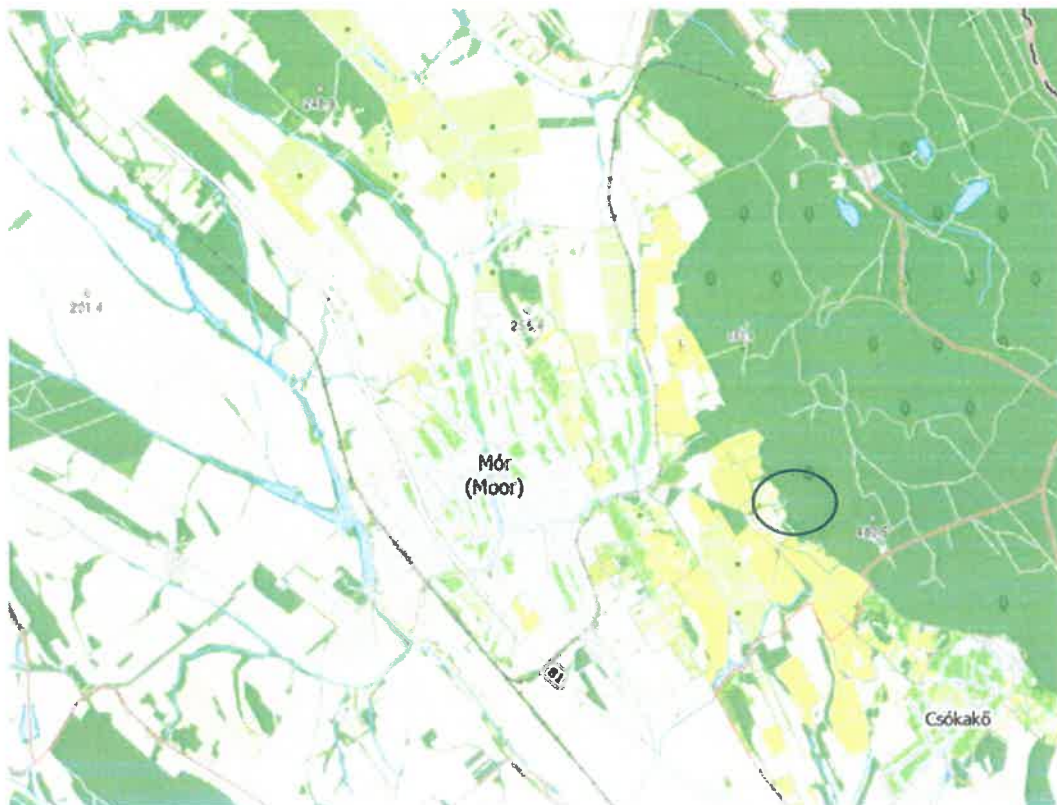


A módosítás a-f pontjainak térképi ismertetése

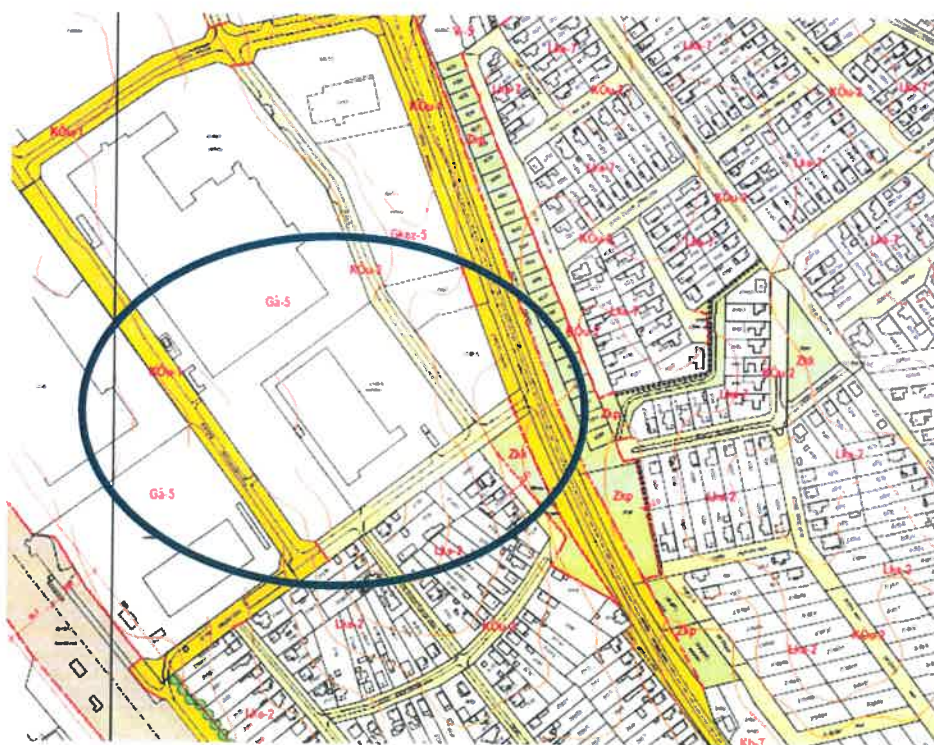
- a) „Mór, 0572/1, 0572/2, 0572/3, 0572/4, 0572/5, 0576/51, 0576/52, 0643/3, 0643/4, 0695/7, 0695/8, 0697/1, 0697/2, 0697/3, 0697/4, 0696 helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek beépítésre nem szánt különleges bányá területbe.”



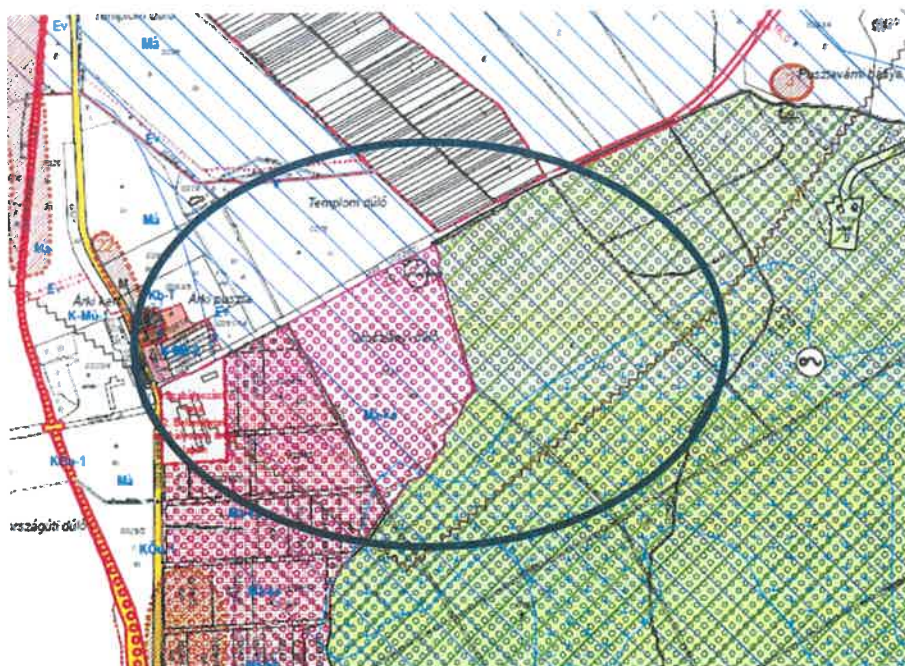
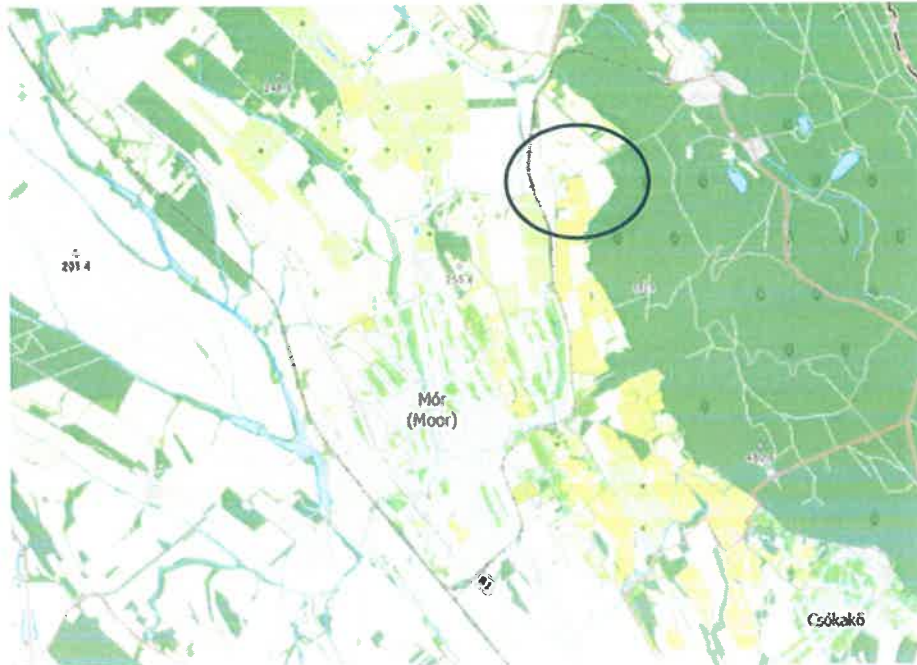
- b) „Mór, 7026, 7027 hrsz-ú ingatlanok kerüljenek a vele közvetlenül szomszédos különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi fogadóhely terület (Kb-lf-2) övezetbe.”



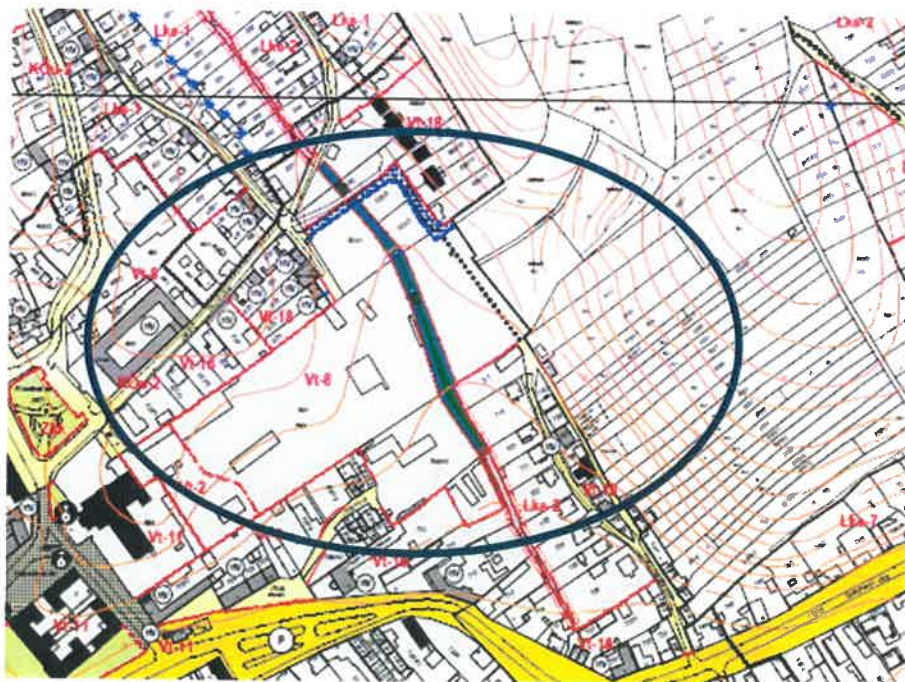
- c) „Mór, 2146/4 hrsz-ú ingatlan és a telektömb Gá-5 építési övezetbe tartozik, melynek beépítési paraméterei a tervezett fejlesztésnek nem felelnek meg. Szükséges új Gá övezet létrehozása, melyben a beépítési % növelésre kerül, a zöldfelületi arány pedig csökkentésre, mely utóbbi állami főépítési OTÉK-tól való megengedőbb szabályozást tesz szükségessé.”



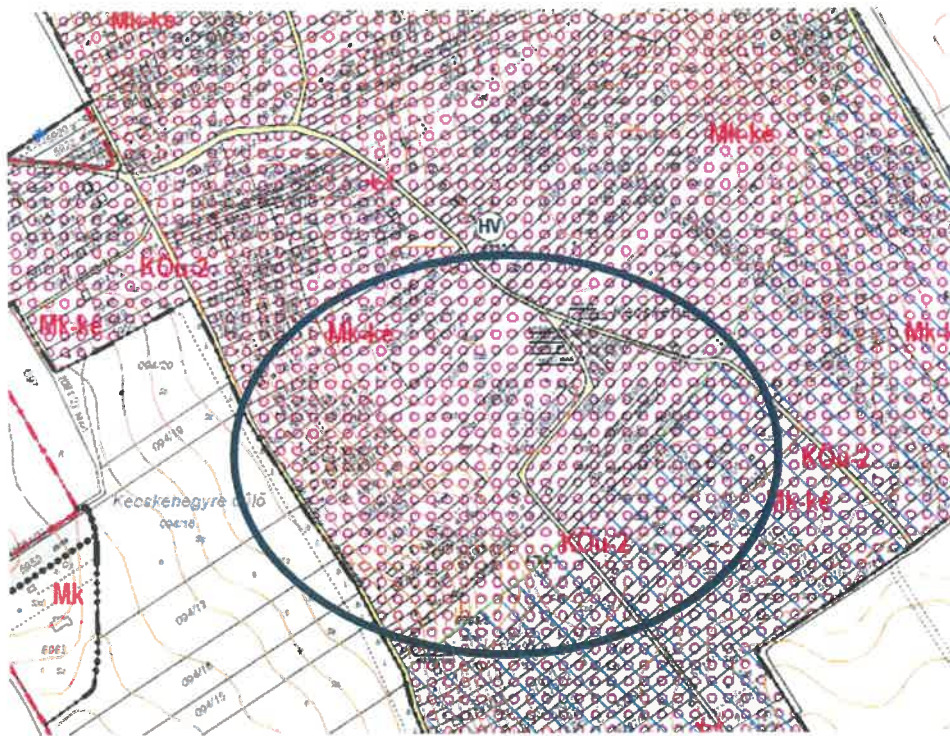
- d) „Mór, 0227 hrsz-ú ingatlan szántó művelésű területrésze jelenleg (Má-ké) általános mezőgazdasági terület kataszteri érintettséggel övezetbe sorolt. A tulajdonos a szőlő termőhelyi kataszterből való törlést kezdeményezte, melyhez a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Szőlészeti és Borászati Intézet (MATE SZBI) hozzájárulását beszerezte és a Móri Borvidék Hegyközsége 21/2023. döntésével a termőhelyi kataszterből történő törléshez szintén hozzájárult. A végleges termőhelyi kataszteri törlés eljárását a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatalnál (Nébih) lehet előterjeszteni, melyhez az érintett önkormányzat jegyzőjének rendezési tervi összhangról szóló nyilatkozata is szükséges. Ezért szükséges a terület Má-ké-ből Má - általános mezőgazdasági területbe történő átsorolása.”



- e) „Mór, Hársfa utca vége 735 hrsz-ú közterülete jelenleg pincedomb. A Kapucinus udvaron átvezetésre jelölt gyalogút helye a szabályozási terven nem megfelelő. Tulajdonosi egyeztetést követően a gyalogút új helye a 718 hrsz-ú ingatlan délkeleti oldalán, majd a 708/15 hrsz-ú ingatlan keleti (hátsó telekrészén) és a Kapucinus udvaron belül (696 hrsz) a „telek zöldfelületként kialakítandó része” megnevezésű területen haladna keresztül. A 718 hrsz-ú gyalogút terület és a Hársfa utca „pincedombi” részének területi mérlege közel azonos, így közterületi csereterületként biztosítható.”



- f) „Mór, 5800/1 és 5800/2 hrsz-ú szőlőhegyi ingatlanok esetében telekhatár rendezés lenne célszerű. A város érdeke, hogy olyan telekhatárrendezésre vonatkozó szabályozás kerüljön a rendeletbe, mely lehetőséget ad az övezeti paramétereiktől való eltérésre a telekhasználati adottságokra tekintettel.”



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 településterv módosítása 9 ponton

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Három esetben vállalkozói igény merült fel arra, hogy a településterv módosításra kerüljön, továbbá számos ponton a rugalmasabb szabályozás javasolt.

A fejlesztések megvalósulása és a korrekciók, hibák javítása érdekében a településterv 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 településterv 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 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.”

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, megbízói igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás, részletesen szükséges a területi mérleg fenti módosításokkal történtő korrekciója.

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

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT - csak az első pont tekintetében tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, a többi pontban nem tartom szükségesnek.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY – Külterületet érintő fejlesztések, módosítások esetén a régészeti megkutatás, bejárás szükséges.

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

Mór, 2023. június 13.



Székely Nóra
Mór település önkormányzati főépítész

