



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

7. / napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁRA
VONATKOZÓ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2024.12.11.

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	2024. december 5.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2024. december 5.	 Hossó Anita
jogi	2024. december 5.	 dr. Oross József

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<u>Határozatot kapja:</u> <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:

Székely Nóra főépítész

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző 

JAVASLAT
MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 6. 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 módosítani szükséges.

- a) A Jegenye, Virág utca és környéke új telekosztás által létrejött lakóterület, mely kezd benépesedni. Jelenleg az Építők utca, illetve a Kert utca irányából lehet a területet megközelíteni. A hatályos településtervezési terv a Deák Ferenc utcára jelöl egy 12 m széles út kivezetést, de ezzel a Deák F. u. 56. szám alatti, 2179 hrsz-ú lakótelek jelentős része leszabályozásra került. Átmeneti megoldásként a 12 m szélességű út helyett egy 6 m széles gyalogos utat jelölnénk a területre, így gyalogosan és kerékpárral gyorsabban, rövidebb úton el lehetne érni a városközpontot, illetve a munkahelyeket. A változtatás szabályozási vonal módosításával jár.
- b) Az Önkormányzat pályázat útján pumpapályát, a Móri Öttusa Sportegyesület pedig OCR pályát szeretne létesíteni. A szabályozási terven az OCR pályának helyet adó Wekerle Sándor Szabadidőközpont területe nagyrészt „K-Re” építési övezetbe sorolt, a pumpapálya területe pedig jelenleg „Köu-2” közlekedési terület besorolású, közterületi parkolónak jelölt terület, mely az OCR pálya tervezett területére is átnyúlik. Mind a pumpapálya esetében, mind az OCR pálya esetében az új területfelhasználásnak jobban megfeleltethető övezeti besorolás szabályozása javasolt, így ennek megfelelően szükséges a szabályozási terv módosítása.
- c) A hatályos szabályozási terven a városközpontban kialakított Mór Városi Piac területe egy gyalogút leszabályozásával összekötésre van jelölve a Vasút utcával. A gyalogút megvalósítása a domborzati adottságok miatt csak jelentős költségek árán lenne lehetséges, a Vasút u. 3. szám alatti, 2581 hrsz-ú ingatlanon található lakóépület teljes elbontása mellett. Az átkötés a városi piac irányába csak a Vasút utcai lakókat szolgálná, jelentős beruházási költség mellett, elvéve a lehetőséget a meglévő önkormányzati tulajdonú lakóépület ettől eltérő használatától, illetve egyéb más célú fejlesztési lehetőségek megvalósításától. A gyalogút szabályozásának törlése, és a szomszédos telkek építési övezetéhez igazodó szabályozás meghatározása szükséges.

A fenti három korrekció miatt szükségessé válik a településszerkezeti terv és a Hész. (településtervezési terv) 6. számú módosítása, melyet a településtervezési terv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 66-67. § szerinti általános egyeztetési eljárás keretében célszerű módosítani.

A Korm. rend. 59. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének az alábbiakról kell döntenie.

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

1) a készítés vagy módosítás tényét,

- 2) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,
- 3) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

- 1) A módosítás tárgya (a módosítási pontok térképi ismertetése az előterjesztés 1. melléklete):
- a) Mór, 2179 helyrajzi számú telken a településterveken 12 m széles út helyett 6 m széles gyalogút jelölése
 - b) Mór, 4262/4 és 4262/7 helyrajzi számú területek egy részének az új tervezett területfelhasználás szerinti szabályozása
 - c) Mór, 2581 helyrajzi számú ingatlanra jelölt gyalogút szabályozás törlése
- 2) A Méptv. 8. § (3) d) pontja szerint az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő változtatása jelen eljárás keretében nem történik.
- 3) A Korm. rendelet 7. § (7)-(8) bekezdései 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, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze 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.

A módosítási pontok tervezéséhez szükséges forrás Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór Városi Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 8/2024. (III. 18.) önkormányzati rendelet „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

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (XII.11.) határozata

Mór város településterv 6. 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 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, 2179 helyrajzi számú ingatlant,
 - b) Mór, 4262/4 és 4262/7 helyrajzi számú ingatlanok terület részeit,
 - c) Mór, 2581 helyrajzi számú ingatlant érintő megindításához.
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv módosítását általános eljárás keretében készítteti.
- 3) Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- 4) A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megbízott önkormányzati főépítész által előkészített 1. mellékletben foglalt feljegyzést elfogadja.
- 5) A módosításhoz szükséges forrás az „5561-001-10 Településrendezési Terv felülvizsgálata” kiadási előirányzaton rendelkezésre áll az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

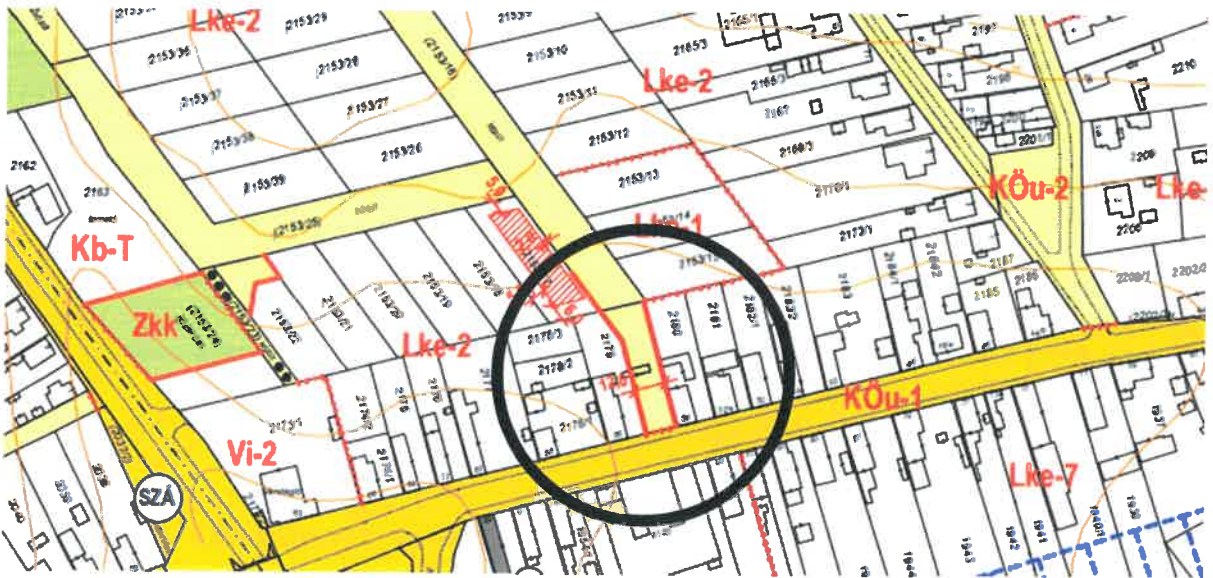
Mór, 2024.12.05.



Fenyves Péter
polgármester

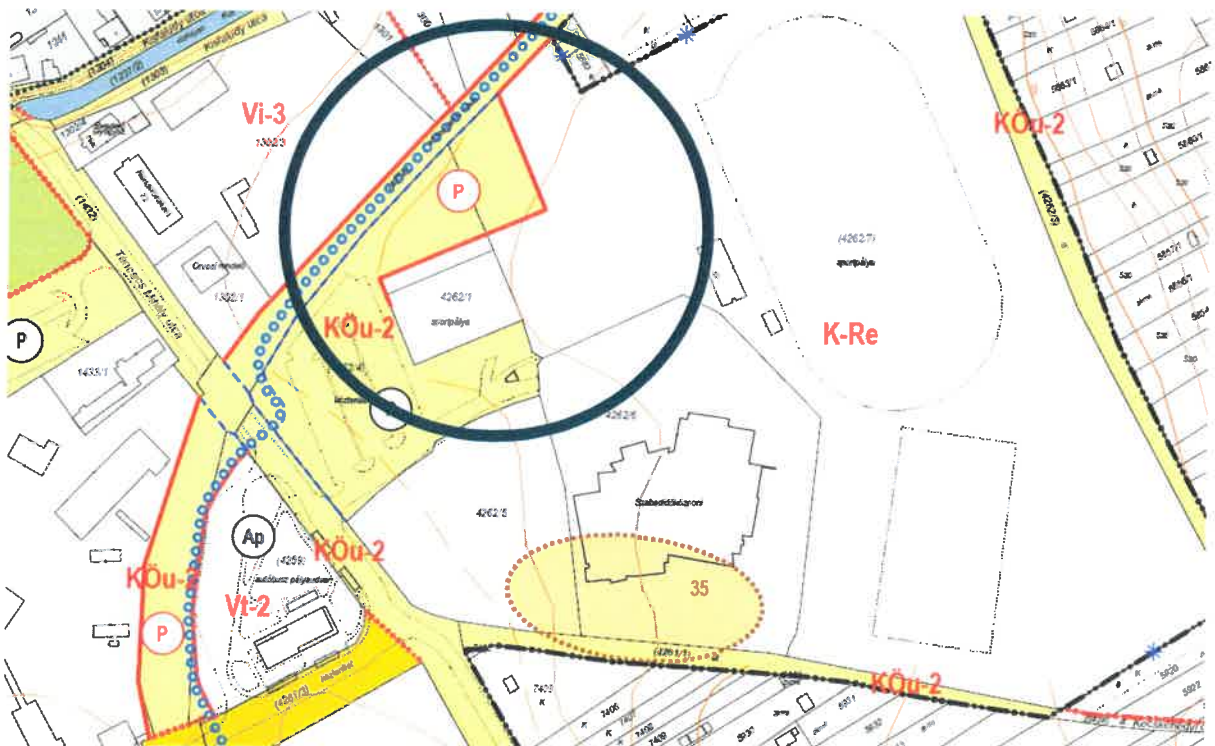
A módosítási pontok ismertetése – szabályozási terv részletek

a) pont:



belterületi szabályozási tervlap részlet (B10)

b) pont:



belterületi szabályozási tervlap részlet (B11)

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 településtervének 6. módosításához a szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek előírásai

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Három kicsi módosítás, mely a szabályozási tervlapot is érinti:

- a) Deák Ferenc utcáról nyíló tervezett 12 m széles közút helyett 6 m széles gyalogút kerül szabályozásra.
- b) A Wekerle Sándor Szabadidő Központ és mellette lévő parkoló egy részének övezeti átsorolása, annak érdekében, hogy a pumpapálya és az OCR pálya elhelyezhető legyen.
- c) Vasút utca gyalogos átkötés megszüntetése.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 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, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze 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 fejlesztés megvalósulása 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 történt korrekciója.

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

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT - nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, mert a módosítási pontok volumene kicsi, jelentős környezeti hatást nem gyakorol a környezetre.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY – külön régészeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek.

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

Mór, 2024. november 27.



Székely Nóra
Mór település önkormányzati főépítész

