

# JÁNOSSOMORJA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

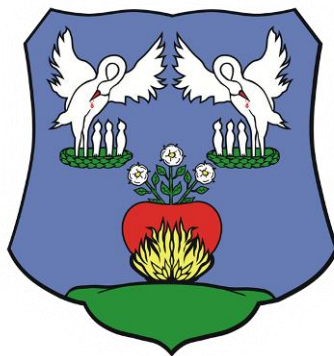
## JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Megbízó

*Jánossomorja város Önkormányzata*

Lőrincz György Polgármester

9241 Jánossomorja, Szabadság u. 39.



**JÁNOSSOMORJA**

Tervező



**Völgyzugoly Műhely Kft.**

2083 Solymár, Bimbó u. 20.

levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.

Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

**Aláírólap**

**Településrendezés:**

Ferik Tünde - okl. építészmérnök  
vezető településrendező tervező  
TT/1 13-0259



Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



**Tájrendezés,  
Környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő

**Közlekedés:**

Macsinka Klára - okl. közlekedésépítőmérnök  
13-1017 KÉ-K. Tkö  
(MobilCity Bt.)



**Munkatárs:**

Pósfai Máté - okl. tájépítészmérnök

2018. december

Tervszám: VZM 1479/18

Jsomorja\_TRT mod2\_181218

## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ .....	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése .....	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök .....	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	7
II.A. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .....	8
II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA .....	12

## I. BEVEZETŐ

### 1. A terv célja, a megbízás ismertetése

Jánossomorja város Önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. (Lásd: *Melléklet*)

#### A településrendezési eszközök módosításának célja

Jánossomorja Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását az alábbi kilenc esetben kezdeményezte:

1. SFS Telephelynél, a Dózsa u. 1. sz. ingatlan (1444 hrsz.) területfelhasználásának módosítása, településközpont területen a parkolás szabályozása  
A módosítást az tette szükségessé, hogy az érintett telek tulajdonosa nem lakó funkcióra kívánja használni a telkét. A területen tervezett tevékenységek, rendeltetések településközpont terület kijelölését indokolják a szomszédos területfelhasználáshoz kapcsolódóan.
2. Üh2 jelű hétvégiházias terület építési övezetben az épületmagasság 3,6 m-re növelése  
A mosonszentjánosi tó körüli területen elhelyezkedő hétvégi házak tulajdonosai indítványozták, hogy a területen az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke kerüljön növelésre.
3. A 187/3-4 hrsz.-ú ingatlanok előtt beszűkült útszakasz korrigálása  
A 187/3, illetve a 187/4 hrsz.-ú telkeket a hatályos rendezési eszközök úgy jelölik, mintha a telkek belelőgnának az útba, azonban ez nem felel meg a valóságnak, mivel a telkek előkertje már az út telkéhez tartozik. A telek tulajdonosai kérelmezték, hogy a rendezési eszközökben ennek megfelelően legyen ábrázolva.
4. A Kis utca - Sarok köz közötti tömb Lf1 jelű építési övezetből Lf2 jelű építési övezetbe történő átsorolása  
A módosítással érintett területen fekvő telkek tulajdonosai a hosszú telküket meg kívánják osztani, azonban erre nem ad lehetőséget az Lf1 jelű építési övezet. Az Lf2 jelű övezetben erre lenne lehetőség, ezért kérték a terület átsorolását.
5. A 4209/3 hrsz.-ú ingatlan előtti helyi út nyomvonalának korrigálása  
A hatályos szabályozási terv a 4209/3 hrsz.-ú telek előtti utat 16 m-esre szélesíti. Az út szélesítése a 4209/3 hrsz.-ú telek irányába történik, aminek hatására a szabályozási vonal egy meglévő, és használt üzemi épületet keresztez. A telek tulajdonosa kérte, hogy az út szélesítés úgy történjen, hogy annak nyomvonala ne keresztesse az épületet.
6. 1734 és 1736/1 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Lke1 jelű építési övezetbe  
A 1734 hrsz.-ú telek tulajdonosa több lakásos társasházak kíván kialakítani, a telkén, amire a hatályos rendezési terv szerint nincs lehetősége. Lke1 jelű építési övezet lehetőséget nyújt több lakásos társasház kialakítására, ezért ebbe az övezetbe kerül átsorolásra az érintett tömb.
7. Az Lke5 jelű építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének megemlése  
A területen cél, hogy a hatályos rendezési terv szerinti épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m-ről 6,5 m-re növekedjen, ami a keskeny telkek kedvezőbb beépítését eredményezheti.
8. A 196 hrsz.-ú helyi út zöldfelületként fenntartandó részének átsorolása Gksz2 jelű építési övezetbe  
A módosítással érintett terület nem kerül hasznosításra mint közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része, így az a szomszédos kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe kapcsolódóan kerül szabályozásra.



**A módosítással érintett településrendezési eszközök**

	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1.	SFS Telephelynél, a Dózsa u. 1. sz. ingatlan (1444 hrsz.) terület-felhasználásának módosítása, településközpont területen a parkolás szabályozása	X	X	X
2.	Üh2 jelű hétvégi házas terület építési övezetben az épületmagasság 3,6 m-re növelése		X	X
3.	A 187/3-4 hrsz.-ú ingatlanok előtt beszükkült útszakasz korrigálása			X
4.	A Kis utca- Sarok köz közötti Tömb Lf1 övezetből Lf2 övezetbe történő átsorolása			X
5.	A 4209/3 hrsz.-ú ingatlan előtti helyi út nyomvonalának korrigálása			X
6.	1734 és 1736/1 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Lke1 jelű építési övezetbe	X	X	X
7.	Az Lke5 jelű építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének megemlése		X	X
8.	A 196 hrsz.-ú helyi út zöldfelületként fenntartandó részének átsorolása Gksz2 jelű építési övezetbe			X

### **A tervezési folyamat**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások kielégítik az Eljr. 32.§ (4) bekezdésében foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet.**

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteti a partnerekkel a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök jóváhagyott dokumentációja.**

### **2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök**

Jánossomorja város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. Jánossomorja város hatályos településrendezési eszközei:

- Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 173/2017. (XI.29.) határozata a város Településszerkezeti Tervéről
- Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XI.30.) rendelete a város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

A hatályos Helyi Építési Szabályzat I. része tartalmazza az általános, területfelhasználáshoz nem köthető előírásokat: táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, környezetvédelmi előírásokat, veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat, védőterületeket, védőtávolságokat, a településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézményeket, közművek előírásait, építés általános szabályait. Az egyes építési övezetek és övezetek általános előírásait a II. rész 8. és 9. fejezete tartalmazza. A szabályozási terven szereplő építési övezetekben és övezetekben az épületek kialakítására illetve a telekalakításra vonatkozó legfontosabb paramétereket (övezet megnevezése, övezet jele, beépítési mód, beépítettség megengedett legnagyobb mértéke / zöldfelület legkisebb mértéke, épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke, kialakítható építési telek megengedett legkisebb mértéke / kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe) a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv tartalmazza, mely paramétereket a 2. melléklet telekalakítási és beépítési előírások összefoglaló táblázata is szabályoz.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## II.A. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
191/2018.(XII.13.) Kt. határozata

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXIII. törvény 9/B.§ (2) a) pontja alapján Jánossomorja Város Településszerkezeti Tervének módosítását jelen határozat 1-2. melléklete alapján állapítja meg:

- a. 1. melléklet: szöveges munkarészek
  - 1.1. A szerkezeti terv leírásának módosítása
  - 1.2. Változások az előző településszerkezeti tervhez viszonyítva
  - 1.3. A település területi mérlege
- b. 2. melléklet: tervi munkarész

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, valamint az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

Jelen határozattal egyidejűleg hatályát veszti Jánossomorja Város Képviselő-testületének 173/2017.(XI.29.) Kt. határozat 6. mellékletével megállapított szerkezeti tervlap, és helyébe jelen határozat 2. melléklet szerinti TSZT-M2 szerkezeti tervlap lép.

Felelős: Lőrincz György

Határidő: azonnal



## 1. MELLÉKLET - SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

### 1.1. SZERKEZETI LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

A szerkezeti leírás 3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület alfejezete az alábbiak szerint módosul:

#### 3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

*A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A terület mező- és erdőgazdálkodási, illetve gazdasági építmények elhelyezésére nem szolgál.*

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak a lakóterületek azon részei, ahol a helyi építési szabályzatban biztosítani kell többlakásos társasházak létesítését. Meglévő kertvárosias lakóterület helyezkedik el Mosonszentjánoson a dr. Dicsőfi Endre utcában és a Kereszt utcában, illetve a Várbalogi úttól nyugatra.

A településszerkezeti terv felülvizsgálatával kijelölt kertvárosias lakóterületek:

- Mosonszentjánoson a dr. Dicsőfi Endre utcában a meglévő kertvárosias lakóterület melletti terület;
- a Móricz Zsigmond utca és a belterülethatár között elhelyezkedő lakóterület fejlesztési terület déli része;
- Mosonszentpéter északi határában;
- Pusztasomorja nyugati határában a Kiserdő utcától északra;
- Mosonszentjánoson a Dózsa György utca mellett.

A szerkezeti leírás 3.2.2.1. Településközpont terület alfejezete az alábbiak szerint módosul:

#### 3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

*A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartoznak a településrészek központi részei. A településközpont területeken a lakó-, intézményi- illetve a kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek egyaránt jellemzők.

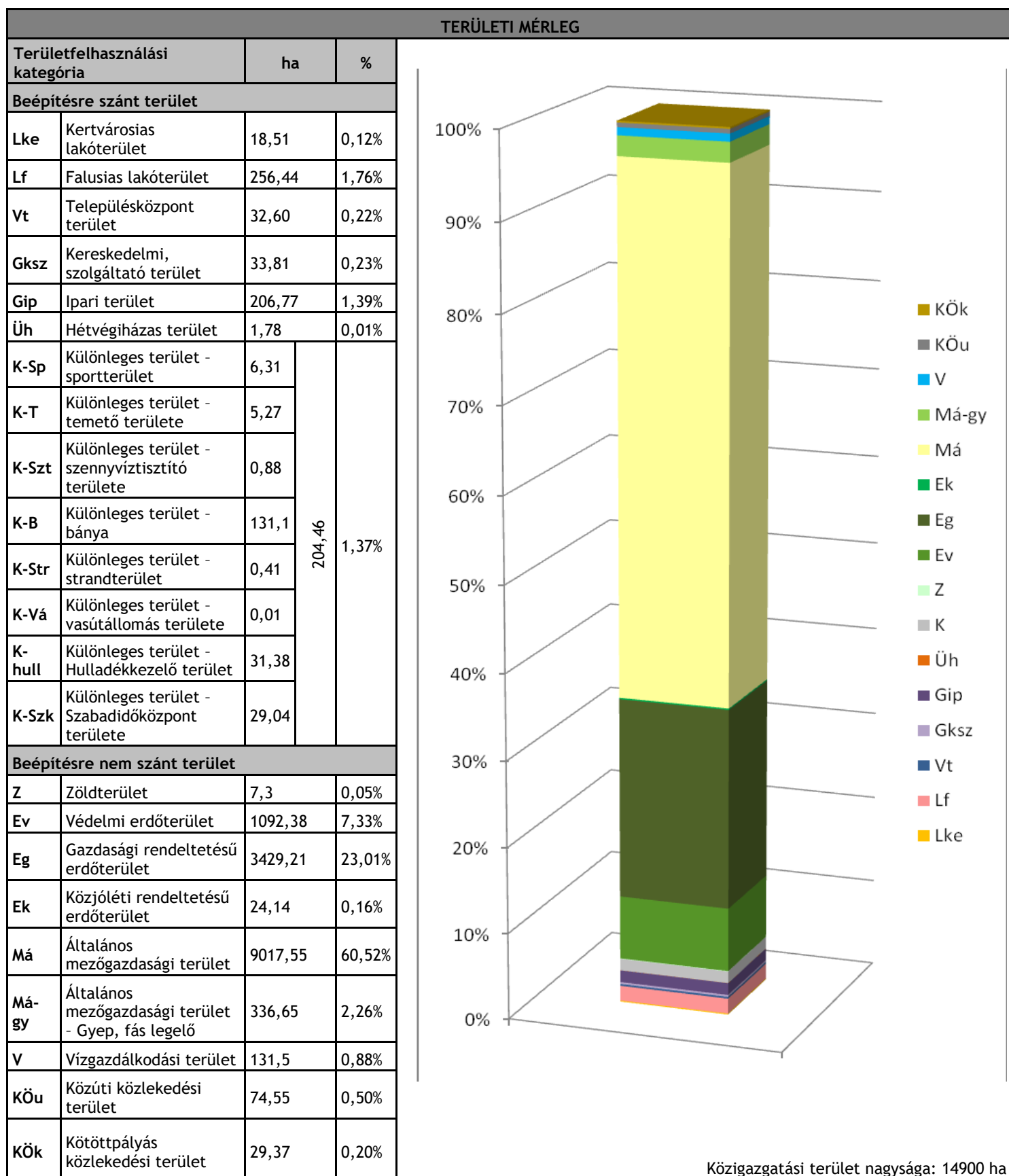
A településszerkezeti terv felülvizsgálatával kijelölt településközpont terület:

- Mosonszentpéteren a Rákóczi Ferenc utca és a Bartók Béla utca közötti, illetve a Rákóczi Ferenc utca és a Sport utca közötti telektömbök;
- Pusztasomorján a Kossuth utca és a Szent István utca közötti tömb északi részén;
- Mosonszentjánoson az Iparos utca nyugati részén.
- az egykori malom és környezete a Balassi Bálint utca mellett, mely egyben beépítésre szánt, be nem épített terület;
- Mosonszentjánoson a Dózsa György utca mellett településközpont területhez kapcsolódóan.

### 1.2. VÁLTOZÁSOK AZ ELŐZŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ VISZONYÍTVA

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület nagyság (ha)	Változtatás indoka
<b>Beépítésre szánt területen belüli átsorolás</b>				
1	Falusias lakóterület	Településközpont terület	0,15	Az ingatlan tulajdonosa (SFS Intec Kft.) akkor tudja megvalósítani a tervezett fejlesztéseit, ha a módosítással érintett terület átsorolásra kerül településközponti területbe.
6	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	0,51	A módosítással érintett területen többlakásos társasház építését tervezik, amire a kertvárosias lakóterület nyújt lehetőséget.

### 1.3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE



## 2. MELLÉKLET - SZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

## II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### JÁNOSSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 9/2018. (XII.15.) SZÁMÚ RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 21/2017. (XI.30.) RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben résztvevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a Jánossomorja város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2017. (VI.15.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**1.§** Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2017.(XI.30.) rendelet (továbbiakban HÉSZ) 33.§-a kiegészül az alábbi előírással:

„(4A) Az építési telken a lakást tartalmazó épületek esetében - a 61.5 (2) bekezdés figyelembe vételével -

- a) lakásonként 1,5 darab, de legalább 2 db gépjármű elhelyezését biztosítani kell. Amennyiben a darabszám nem egész számra jön ki, akkor felfelé kell kerekíteni.
- b) Az egyéb rendeltetések esetében az OTÉK szerint kell a gépjárművek elhelyezésének darabszámát meghatározni.”

**2.§** (1) A HÉSZ 2. mellékletét képező Telekalakítási és beépítési előírások 2.1. Kertvárosias lakóterület Lke-5 jelű övezetre vonatkozó előírások a következőképpen módosulnak:

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Lke-5	Z	30	60	6,5	10	350

(2) A HÉSZ 2. mellékletét képező Telekalakítási és beépítési előírások 2.6. Hétfélgáz terület Üh-2 jelű övezetre vonatkozó előírások a következőképpen módosulnak:

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Üh-2	SZ	20	60	3,6	15	450

**3.§** A HÉSZ 1. melléklete

- a) SZT-1 szabályozási terv

- aa) 1. szelvénye helyére jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv 1M szelvénye
  - ab) 3. szelvénye helyére jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv 3M szelvénye
  - ac) 4. szelvénye helyére jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv 4M szelvénye
  - ad) 5. szelvénye helyére jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv 5M szelvénye
  - ae) 8. szelvénye helyére jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv 8M szelvénye
- b) SZT-2 külterületi szabályozási tervlap helyére jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-2M szabályozási tervlap lép.

4.§ E rendelet 2019. január 1-én lép hatályba.

**Lőrincz György**  
polgármester

**dr. Péntek Tímea**  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2018. december 15.

**dr. Péntek Tímea**  
jegyző