



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

F Ő É P Í T É S Z E

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: marsalne@mogyorod.hu

KRID azonosító: 706179366

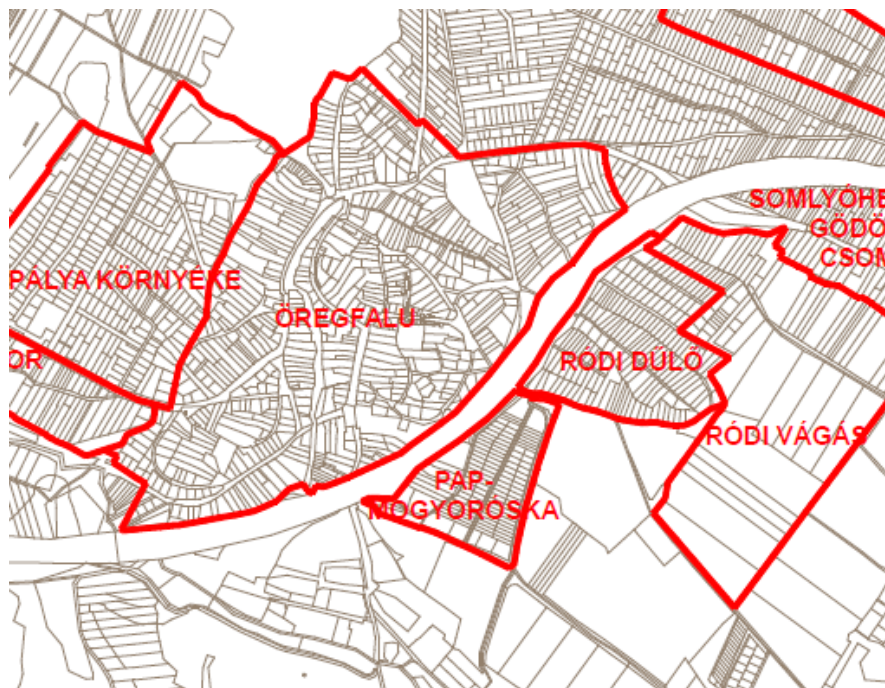
Tárgy: főépítési szakmai javaslat a 334/2021. (X.25.) határozathoz

1. Előzmények

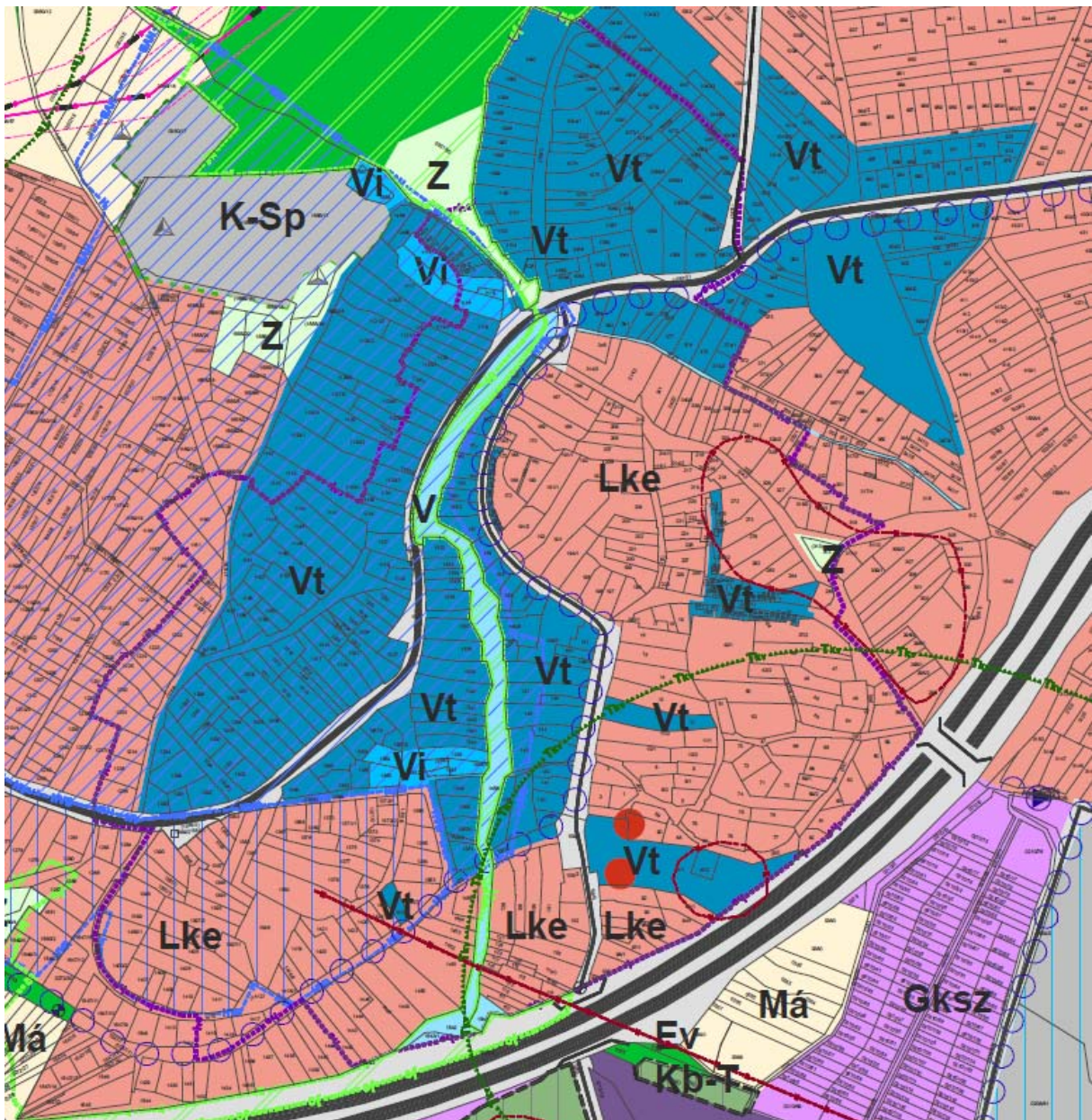
Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 334/2021. (X.25.) számú határozatában felkérte a település főépítészt, hogy tegyen szakmai javaslatot arra vonatkozóan, hogy milyen módosításokat kell a HÉSZ-ben tenni az Ófalu területének megóvása érdekében. A szakmai javaslatnak ki kell térnie a parkolásra, a gépkocsik elhelyezésére, az építésre, a közlekedésre és az esztétikai szempontokra is.

2. Az Ófalu jelenlegi szabályozása

Mogyoród központi részének területi lehatárolása a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) Ök. rendeletben (továbbiakban: Tkr.) és Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) Ök. rendeletében (továbbiakban: HÉSZ) Öregfaluként szerepel, ennek része a védendő településmag, ami ugyan nem kapott külön elnevezést, de Ófalunak nevezhetjük.



Az Öregfalu, mint településrész, területi lehatárolása településszerkezeti sem egységes, ezért a hatályos HÉSZ-ben több építési övezet került itt kialakításra. (A védett településmag - Ófalu - a lila pontsorral lehatárolt rész a településszerkezeti terven)



Hatályos településszerkezeti terv az egyes területfelhasználások bemutatására.

Az Ófalu területén belül településközpont vegyes terület (Vt1, Vt2, VtP, VtK), intézményi terület (Vi1) és kertvárosias lakóterület (Lke1) egyaránt megtalálható. Az egyes építési övezetek előírásai a HÉSZ §-ai szerint a következők:

24. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Lk** jellel jelöltek a kisvárosias lakóterületek, **Lke** jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek.
- (2) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- c) kulturális,
 - d) vendéglátó és szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 12 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.
- (3) Lakóterületen nem helyezhető el
 - a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) nem háztartási célú raktár épület.
 - (4) Lakóterületen a raktározás épületen kívül tilos.
 - (5) Lakóterületen a fő rendeltetésen felül
 - a) önálló melléképület rendeltetése lehet
 - aa) személygépkocsi tároló,
 - ab) háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha,
 - b) kiegészítő rendeltetesként
 - ba) állattartás,
 - bb) a védett településmagon kívüli, a gyorsforgalmi úttal határos vagy a gyorsforgalmi úttal határos közúttal határos telektömbökben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára lehet építményt elhelyezni.
 - (6) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület és támfalgarázs helyezhető el.
 - (7) Lakóterületen
 - a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 3 m - ha ezzel a szomszédos építési telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el -, akkor is, ha az 1. mellékletben az építési övezetre nagyobb érték van meghatározva;
 - b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
 - ba) az oldalkert 3 m-re csökkenthető akkor, ha az épület határoló falsíkjának távolsága a másik, beépített oldalkerttől mindenhol legalább 3 m
 - bb) a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, és
 - bc) a be nem épített oldalkert 3 m az olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m.

25. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Vt** jellel jelöltek a településközpont területek.
- (2) A településközpont területen nem helyezhető el
 - a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) állattartó épület.
- (3) A **Vt2** és **Vt3** építési övezetben
 - a) oktatási, nevelési kulturális és egészségügyi és sport rendeltetések helyezhetők el,
 - b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el önálló kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés, legfeljebb összesen 200 m² alapterülettel.
- (4) A **Vt-P** építési övezet a pincesorok övezete, ahol csak a mezőgazdasági termények feldolgozásával, tárolásával, valamint a kézműiparral kapcsolatos kereskedelem, vendéglátás rendeltetés kaphat helyet.
- (4a) A **Vt-K** építési övezetben sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység céljára szolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (5) A **Vt2**, a **Vt3** és a **Vt-P** és a **Vt-K** építési övezetekben nem helyezhető el szálláshely jellegű rendeltetés.

(A **VtP** a védett pincesor övezete, a **VtK** a Rózsa utca/Fóti út sarkán lévő virágbolt övezete.)

25/A. §

(1) Az 1. és 2. mellékleten V_i jellel jelöltek az intézményi területek.

(2) Az intézményi területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.

(3) A V_{i1} és V_{i2} építési övezetben

a) oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási, egészségügyi, vendéglátó és sport rendeltetések helyezhetők el,

b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el kereskedelmi, rendeltetés, legfeljebb összesen telkenként 200 m² alapterülettel.

Az egyes építési övezetek beépítési paramétereit:

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	lakásszám telkenként
Lke1	oldalhatáron álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	L= T/250

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén L=1.

**Oromfalas épület esetén 5,5 m

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	lakásszám telkenként	egyéb
Vt1	oldalhatáron álló	600	35%	10 %	5,5	L=T/250*	ek: 0 m
Vt2	szabadon álló	1600	25 %	10 %	7,5	1 L	ek: 8 m
Vt-P (pincesor)	zárt sorú		100 %	0	3,5	L=0	
Vt-K	szabadon álló	100	35%	10 %	3,5**	L=0	ek: 0 m, kerítés nem építhető

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén L=1.

**Oromfalas épület esetén 4 m

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	lakásszám telkenként
---------------------	-----------------	---	---	--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	----------------------

Vi1	zárt sorú	500		50%	25%	7,5*	1L
-----	-----------	-----	--	-----	-----	------	----

* Oromfalas épület esetén 8,5 m

A fenti táblázatokból kitűnik, hogy a védett pincesor beépíthetősége a legnagyobb, a telek teljes területe beépíthető, viszont ez alapvetően a kialakult állapotnak megfelelő, a hegyoldalba, félig a földbe épült pincék esetén ez indokolt is.

A kisvárosias lakóterületen a 30 %-os és a településközpont övezetben a 25%-os beépíthetőség teljesen szokványos, országos viszonylatban sem kiugró. A község más területeire is a 25-30 % közötti beépítési lehetőség a jellemző. A településközpont 35 %-os beépíthetősége ennél kicsit magasabb.

Az egyes övezetekben a létesíthető épületek épületmagassága 5,0 és 7,5 m között változik, magasabb épületek építésére adva lehetőséget, mint a most még meglévő régi épületek. Meg kell jegyezni, hogy az épületmagasság értékén nem a ház gerincmagasságát, vagy az épület legmagasabb pontját kell érteni, hanem az összes homlokzat átlagos értékét. Tehát az épület szélességétől függően a tetőgerinc magassága ennél magasabb is lehet. A homlokzatmagasság értékét a létesíthető szintszámmal lehet a legjobb érzékelni. 5-5,5 m-es épületmagasság földszintes, tetőtér beépítéses házat jelent, a 7,5 m-es épületmagasság esetén két teljes értékű lakószint és egy hasznosított tetőtér építhető.

3. Az Ófalut érintő, már megkezdett HÉSZ-módosítás

3.3. Eljárási rend

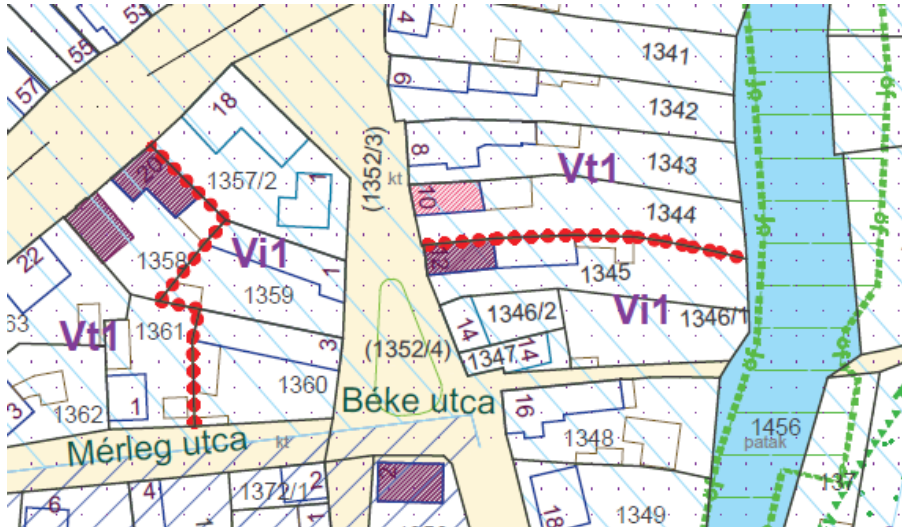
A településrendezési eszközök eseti módosítását a 150/2020. (XII.7.), a 111/2021. (IV.6.) rendkívüli polgármesteri és a 240/2021. (VIII.2.) Kt. határozat alapján ez év őszén megkezdjük. Az eljárást a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Tr.) 32.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében akartuk lefolytatni, miután a tervezetet a képviselő-testület tartalmát tekintve elfogadta. A véleményezési anyag megküldését követően a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze jelezte, hogy az eljárási rend alkalmazásával nem ért egyet, a Tr. szerinti teljes eljárás lefolytatását tartja indokoltnak. A tájékoztató levél alapján az eljárást megismételve valamennyi államigazgatási szervnek előzetes megkeresést küldtünk ki, de a közbenső véleményezési szakaszt ismételtén még nem kezdeményeztük.

A fentiekből adódóan a településrendezési eszközök ezen módosításának anyaga még kiegészíthető, különösen akkor, ha csak a HÉSZ szöveges részében (rendelet-tervezet) kíván még a képviselő-testület változtatásokat eszközölni. A módosításra jelenleg érvényes tervezési szerződésünk van a Völgyzugoly Műhely Kft-vel, mely szerződés módosítása valószínűleg szükségessé válik.

3.2. Tervezett szabályozási változások

A megkezdett HÉSZ-módosítás (munkaanyag 10. változtatási szándék) érinti az Ófalu területének egy részét, mégpedig a Mérleg utca - Fóti út – Sport utca – Arany János utca – Fóti út - Mogyoródi patak által bezárt területet. A tervezett módosítás célja, hogy a területen a kiskereskedelmi üzlethelyiségek és központi funkciók elhelyezése könnyebbé váljon.

Ugyanezen javaslat értelmében a Vi intézményi terület (érinti a 1360, 1359, 1357/2, 1347, 1346/1-2 és 1345 hrsz-ú ingatlanokat) helyett egységesen Vt területfelhasználás jönne létre.



Jelenleg hatályos szabályozás (a szabályozási tervlap kivágata)

A tervezett szabályozás szerint az Ófalu azon része kerül a településközpont területen belül másik alövezetbe, ahol a beépítési paraméterek megemelésére a kialakult utcaserkezet alkalmas, mert a közterület kiszélesedik és a szabályozási szélesség elegendően nagy. Így az Ófalunak csak egy része kerülne át másik alövezetbe, Vt1-ből Vt5-be. Ilyen Vt5 építési övezet a község más területén jelenleg nincs és nem is tervezett jelenleg máshol a kialakítása.



Tervezett szabályozás (tervezett szabályozási terv kivonata), a változást a kék szaggatott vonallal körülhatárolt területen történne.

A tervezett beépítési paraméterek:

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakás-szám	egyéb
Vt5	oldalhatáron álló	600		40%	10%	6,5	L=T/250*	ek: 0 m ok: 4 m

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén L=1.

Övezeti előírásoknál alkalmazott rövidítések

L: lakás száma. T: telek négyzetméterben mért területe. ek: előkert. ok: oldalkert

A jelenlegi és a tervezett szabályozást összehasonlítva: megemelésre kerülne a telkek beépíthetősége 35 %-ról 40 %-ra és a létesíthető épületek épületmagassága 5,5 m-ről 6,5 m-re. Az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakórendeltetések száma nem változna meg, továbbra is a telkek minden 250 m²-re után egy lakás lenne létesíthető. Az egyéb rendeltetési egységek, mint üzlet, iroda stb., száma jelenleg és a tervezetben sincs meghatározva.

4. Az Ófalu jelenlegi helyzetének a vizsgálata

4.1. Telekstruktúra, beépíthetőség, ingatlanok hasznosítása, építészeti elemek

Az Ófalu telekstruktúrája tükrözi legjobban a falu eredeti szerkezetét. A Mogyoródi-patak mentén, a patak völgyben és a domboldalakra felfutó utcák mentén alakultak ki a keskeny, viszonylag hosszú építési telkek. Ezen területrészen találhatóak még a katonai térképek alapján a falu legrégebb házai is, illetve ami azokból az átépítések után még megmaradt. Az ingatlanokon a házak az egyik telekhatárra rendezettek, jellemző az ún. fésűs beépítési mód.

A területen megtalálhatók a jellemzően településközponti funkciók is, az új egészségház is ezt a funkciót erősíti. A pincesor funkciója utal a község régi szőlőművelésére, mely a mai településközponti funkcióba már kevésbé illeszthető be.

A Gödöllői út/Fóti út, mint főközlekedési út elhelyezéséből adódóan átvágja, megosztja a hagyományos településmagot. Több kiteresedés is kialakult, mint a Fóti út/Béke út sarka, a Béke úton a volt mozi előtti tér, vagy a katolikus templom előtti kereszteződés.

A faluközpont építészeti megjelenése nagyon heterogén, az utcától emelkedő, domboldali ingatlanokra jellemző a két szint, szuterén vagy pince kialakításával, míg a patak menti házak általában egyszintesek. A hagyományos építészeti elemek már nehezen lelhetők fel, jellemzően sátortetős épületek állnak, a hosszúházak keresztirányú bővítésével. Helyi egyedi védelem alá helyezett lakóépület a területen nem található, csak a pincesor egyes épületei.

A faluközpontban a mai napig a lakófunkció a jellemző, bár az Ófalu területén a településközponti funkciók is meg voltak, illetve az új beruházások is ezt kívánják erősíteni. Itt van a régi mozi épülete, egyházi létesítmények, az alapfokú ellátást biztosító egészségügyi és szociális épületek, mint óvodák és az új egészségház.

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet (Tkr) nagyon kevés szabályozást tartalmaz az épületek megjelenésére vonatkozóan, kivéve az Ófalu és a védett pincesor területe. A védett pincesor szigorú településkép-védelmi előírásai október hónapban kerültek pontosításra, így a pincesoron és az Ófaluban is kizárólag hagyományos, magastetős épületek létesíthetők. A Tkr. módosítását követően minden építési engedély köteles építkezéshez főépítési vélemény beszerzése vált szükségessé november elejétől.

4.2. Közlekedés, parkolás, gépjármű elhelyezés

A faluközpontot feltáró utcák rendkívül keskenyek. A közterületi parkolás nehézkes, a már elkészült közterületi parkolókon kívül szinte lehetetlen a megállás. A hegyoldalba felkapaszkodó utcákban, mint pl. a pincesoron, még a párhuzamos parkolás sem biztosítható. Az ingatlanokon belül a gépjárműelhelyezés elvben megoldható lenne, de a pincesoron nem. A hatályos helyi szabályozás a HÉSZ-ben - a pavilonok kivételével - nem tér ki a gépjárművek elhelyezésére, így az országos szabályozás a mérvadó. Azonban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) ez évi többszöri módosítása során a lakórendeltetéshez szükséges gépjárműelhelyezésről már nem rendelkezik a központi szabályozás, így helyi előírás megalkotása válhat szükségessé.

5. Megállapítások

5.1.Összegzés

A faluközpont területe hagyományait és elhelyezését tekintve is fontos és megőrzendő része Mogyoródnak. Az itt található épületállomány felújításra szorul mind funkcionálisan, mind építészetiileg. Nem beszélhetünk már jellegzetes mogyoródi épületekről, ilyen már csak az egyedi építészeti védelem alatt álló pincesoron található meg.

Az Ófalu esetén a telekstruktúra és az épületek jellege a leginkább védendő. Álláspontom szerint a vegyes funkciójú épületek, mint üzlet vagy iroda lakással kombinálva a Vt jelű övezetekben támogatandó, a jelenleg hatályos szabályozás is ezt tartalmazza. Viszont nem tartom indokoltnak a többlakásos házak építését és a kis telkek összevonását. Az új, lakásfunkciótól eltérő rendeltetésű épületek megvalósítását az OTÉK szerinti parkolóigény nagyban gátolja, különösen akkor, ha helyi szabályozás is történik e témában. Településképi szempontból kis üzletek építése volna a cél a házak földszintjén, fölötté kialakított egy, legfeljebb két lakással. Nagyobb épületet a kicsi telkek nem viselnek el. Viszont hiába szabályozzuk a parkolást oly módon, hogy a szükséges gépjárműveket telken belül helyezték el, ez a kereskedelmi funkció esetén a gyakorlatban nem működik. Aki egy kis üzletbe megy vásárolni, az nem fog a ház mögött az udvarban megállni, hanem az üzlet előtt a közterületen. Erre viszont a keskeny utcák alkalmatlanok.

Az Ófalu Lke1 lakóövezete a településrész azon részén található, ahol már a vegyes funkció nem indokolt. Ezen a részen a telkek méretéből adódóan többlakásos épületek is építhetők. Mogyoródon mindenhol a telek nagysága dönti el, hogy hány lakás helyezhető el, az Lke1 építési övezetben a telek minden 250 m²-re után kialakítható egy lakás. Ez egy olyan építési jog, melynek visszavonása esetén az ingatlan tulajdonosa bírósági úton érvényesíteni tudja az Étv. szerinti kártérítési igényét.

A településképi-védelmi előírások a területre vonatkozóan meghatározásra kerültek, különösen a Tkr. októberi módosításával.

Mivel az egyes ingatlanokat érintő építési jog az építési övezet függvénye is, ezért a területen a jelenleg hatályos övezeti besorolások szerint is érdemes az összegzést elvégezni.

Vi1 intézményi építési övezet (a Béke utcai a volt mozi és környéke)

Az intézményi területfelhasználás a 2019-es módosítás során került kialakításra, az idei módosítás során ez visszakerülne Vt településközpont övezetbe. Ez a tervezett módosítás egységessé tenné az Ófalu területének hasznosítását, ezért ez a módosítás szakmailag messzemenően támogatandó.

Az új Szent László Emlékhely és a polgármesteri hivatal ingatlanán a Vi1 építési övezet változása nem tervezett és nem is indokolt. Ezekon a területeken a jelenlegi övezeti besorolás

megtartását javaslom. A Vi építési övezetben lakóépület nem helyezhető el az OTÉK és a HÉSZ értelmében.

Vt1 és V2 településközpont építési övezet (a faluközpont területének nagyrészét, Arany J u. – Sport u. – Rózsa u. – Sport u. – Fóti út közötti, Fóti út – Mérleg u. – Dózsa Gy. út közötti részeket és a Csíkvölgyi út két oldalát érinti)

A terület egy részén a beépítési paraméterek megemelésre kerülnének a megindított HÉSZ eljárásban (lsd. 3.2.pont). Álláspontom szerint ezzel egyszerre szabályozni kell a gépjármű elhelyezést és az elhelyezhető rendeltetési egységek számát is.

Lke építési övezet (a faluközpont fennmaradó terület)

A hatályos szabályozásban változás a jelenleg megkezdett HÉSZ-módosításban nincs. A jelenlegi szabályozás a nagyméretű telkek miatt többlakásos házak építését is lehetővé teszi, ami a védett településmag megváltozását jelenti majd. Álláspontom szerint a lakásszámot valamilyen módon szabályozni szükséges.

Védett pincesor területe

Az építési övezet előírásai a helyi egyedi védelem alatt álló és az egyedi védelem alatt nem álló meglévő pincékre, valamint a foghíj telkekre egységesen vonatkoznak. A 2019-es HÉSZ módosítás a telkek beépíthetőségét megemelte 100 %-ra, az októberi Tkr. módosítás pedig pontosította a településkép-védelmi előírásokat. További módosítást, változást nem javaslak.

5.2. Javaslatok

5.2.1. Építészeti megjelenés

Az országos szabályozás alapján az építési engedélyezési eljárásokban történt változásokat követően a település képviselő-testületének rendkívül kicsi mozgástere maradt arra vonatkozóan, hogy érdemben beleszólhasson a folyamatokba. 2016. január 1-e óta a lakóépületek építése esetén nincs építéshatósági eljárás, csak az un. egyszerű bejelentés, melynek körét a veszélyhelyzetre való tekintettel a 300 m²-es hasznos alapterületről 1000 m²-re terjesztették ki. Így gyakorlatilag a 6 lakásos lakóépületek is minden kontrol nélkül épülhetnek. A helyi és országos előírások betartása a tervező, a kivitelező és az építető felelőssége, melybe a régészeti érintettség esetére előírt külön feladatok is beletartoznak. Az építési engedély alá eső építési tevékenységek esetén megmaradt a településképi véleményezés jogköre, de a képviselő-testületi vélemény, vagy átruházott hatáskörben kiadott polgármesteri vélemény, nem köti az eljáró építéshatóságot. Tehát a kiadott véleményt, melyet minden esetben a települési főépítész szakmai javaslata előz meg, akár figyelmen kívül is hagyhat az építéshatóság.

Nem könnyíti meg a helyzetünket az sem, hogy az építéshatósági engedélyezési eljárások kétszintűsége megszűnt, az elsőfokú döntés ellen kizárólag bírósági felülvizsgálatnak van helye. Ezzel a tudattal és felelősséggel kell a döntéseket meghozni.

A Tkr. legutóbbi változása során bevezetésre került a településképi véleményezési eljárás jogintézménye, valamint pontosítottuk a településkép-védelmi előírásokat a védett pincessorra vonatkozóan. További szabályozását, szigorítást nem tartok indokoltnak. Álláspontom szerint normatív módon nem lehet szabályozni az építészetet. Sokkal inkább a példamutatás lenne a fontos. A településképi véleményezési eljárást a fentebb részletezett hátrányai ellenére is indokoltnak tartom.

Fontosnak tartom viszont a támogató-ösztönző rendszer kialakítását. Az Értéktár Bizottsággal együttműködve pályázati támogató rendszert javaslak kidolgozni a védett pincesoron lévő

épületek hagyományőrző helyreállítására, elsődlegesen az egyedi védelem alatt álló épületek vonatkozásában. Pénzbeli támogatást lehetne nyújtani a homlokzat felújítására, ablakcserére stb. Ezen felül bevetésre kerülhetnek „az év legszebb pincéje” cím, melyet emléktáblával jelölhetnénk meg és azt ünnepélyes keretek között adnánk át.

Az Ófalu többi területére is lehetne építészeti pályázatot kiírni, megvalósult épületekre. Akár pénzbeli juttatást nélkül is díjazható válhat a tervező és a tulajdonos is. Egy igényes, szép épület ösztönző hatással van a környezetére!

5.2.2. Telekstuktúra

A védett településmagon belül a hatályos HÉSZ értelmében a telkek összevonása csak intézményi funkció kialakítása esetén lehetséges. Ezt a szabályozást álláspontom szerint meg kell tartani. Így az építési jogok meghatározásánál a jelenlegi keskeny, hosszú telekosztás a kiindulási lehetőség. Olyan beépítési módot, olyan mértékű beépítési intenzitást kell meghatározni, mely ehhez a telekstruktúrához igazodik. Van sok jó példa erre ország szerte, pl. Szentendre belvárosában is megtartásra került az eredeti telekosztás, de a lakásépítés korlátozva van. A vendéglátás és kereskedelem funkció erősítését viszont a közlekedési- és parkolási rendszer teljeskörű, közlekedési szakértő bevonásával történő felülvizsgálata nélkül nem tartom lehetségesnek.

5.2.3. A terület beépíthetősége, épületsűrűség, építési jog

A védett pincesor területén „csak a mezőgazdasági termények feldolgozásával, tárolásával, valamint a kézműiparral kapcsolatos kereskedelem, vendéglátás rendeltetés kaphat helyet”. Felmerült az igény arra is, hogy az idegenforgalom növelése érdekében a pincesoron szállás és iroda funkció is elhelyezhető legyen. A terület ilyen irányú hasznosításának azonban a keskeny utcahálózat és a parkolóhely hiánya a legfőbb akadály. A HÉSZ módosítását a pincessorra csak akkor tartom megvalósíthatónak, ha közterületi parkolók építése vagy legalább annak területbiztosítása megvalósítható. A közlekedési- és parkolási rendszer felülvizsgálatát ez esetben is szükségesnek tartom, a HÉSZ módosítást jelenleg nem tartom indokoltnak.

Az Ófalu azon területén, mely a Vt és Lke építési övezetbe tartozik, javaslom a létesíthető rendeltetési egységek számának korlátozását a HÉSZ-ben.

A korlátozásra két lehetőséget látok.

Első lehetőség, hogy bevezetésre kerül a maximális lakásszám, amely egy építési telken kialakítható. Ezzel vállalja a képviselő-testület az esetleges bírósági kártalanítási ügyeket, mely *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 30.§-a* szerint az ingatlan tulajdonosát megilleti.

A második lehetőség, hogy olyan szabályozást vezetünk be, mely esetén nem korlátozzuk az ingatlanra vonatkozó építési jogot, de mégis elérhető vele az építendő lakások számának a csökkenése. Amennyiben előírjuk, hogy minden új lakás kialakítása esetén zárt gépkocsitárolót (garázst) kell létesíteni, a telek beépíthetőségében ezt bele kell számolni, ezért kevesebb lakás lesz építhető az ingatlanon. Ha viszont mégis megépíti a szükséges számú gépjármű tárolót a vállalkozó terepszinten vagy mélygarázsban, akkor megoldódik a közterületi parkolás kérdése. A garázsépítési kötelezés lehet lakásonként akár kettő is, és mentességet lehet adni ez alól egy lakás építése esetén is.

5.2.4. Parkolás, közlekedés

Mint az előző pontokban kifejtettem, a közlekedési infrastruktúra-hálózat vizsgálata szükséges az Ófalu területén. Erre nekem megfelelő szakmai végzettségem nincs, ezért átfogó közlekedési tanulmányterv készítését javaslom közlekedési szakember által. A tanulmány részletes tartalmát a későbbiekben javaslom meghatározni.

A közterületi parkolás vizsgálatától függetlenül a hatályos HÉSZ kiegészítése szükséges a parkolás tekintetében. Mint fentebb már részleteztem, a hatályos OTÉK szerint helyi rendeletben kell szabályozni a lakórendeltetés esetén a gépjárművek számát, elhelyezésének módját. Ezt az egész falu területére ki kell terjeszteni, ott is, ahol a garázsépítést nem tennénk kötelezővé. Ezen felül az egyéb rendeltetések létesítése esetén is szabályozni érdemes a parkolást külön helyi rendelet megalkotásával.

5.2.5. Egyéb feladatok

Amennyiben a képviselő-testület a lakórendeltetés korlátozása mellett dönt, azt a HÉSZ megkezdett módosításában, a közbenső véleményezési anyagban szerepeltetni lehet. Viszont erre a korlátozásra nagy valószínűséggel a vállalkozók reagálni fognak, és a módosítás néhány hónapos ideje alatt több épületre elkészítik és engedélyeztetik a terveket. Így nincs sok értelme a HÉSZ módosításnak. Ennek elkerülése érdekében változtatási tilalom elrendelése is indokolt azon területekre, amelyekre a szabályozásban változtatást tervezünk.

Mogyoród, 2021. november 17.

Marsalné Kovács Judit
főépítész