


Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

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

 e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRiD azonosító: 355220309

 Iktatószám: *203-5* /2025./T.M.Sz.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2025. február 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: HÉSZ Mód7 – kiegészítő döntés 2

Mellékletek: kiegészítés táblázatos formában

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Előterjesztést jóváhagyta: (Jóváhagyó neve, szignója) -

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025.02.12. (jegyző/helyettes töltsi ki!)*

 Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Dr. Nagy Ildikó jegyző *dey*

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

A Képviselő-testület ülése* ¹ :			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Képviselő-testülete döntött Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017.(IX.18.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT) módosításának megindításáról.

A Településtervező kérte, hogy a HÉSZ szöveges részeinek módosításáról a Képviselő-testület határozatban tájékoztassa, elkerülve ezzel az esetleges pótmunkákat.

A HÉSZ 1. mellékletében szereplő övezeti előírásokat Mogyoród Nagyközség Képviselő-testülete az 5/2019.(I.30.) Önk. Rendelettel részben módosította, ezáltal azokban az

1 *a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

övezetekben, melyekben a lakásszám számítás tekintetében módosítás történt, kártalanítás nélkül jelenleg nem lehetséges szigorúbb előírás meghozatala. Az övezetek, melyekben nem történt lakásszámot meghatározó előírás módosítás:

Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-8, Vt-2, Vt-3

Az övezetek sora, melyekben jelenleg nem lehetséges kártalanítás nélkül szigorítás elrendelése:

- Lk1 (350-ről 250-re csökkent),
- Vt1 (300-ról 250-re csökkent),
- Lke-10 (ez új),
- Lke-1s (ez új)
- Lke-6 (más metódus által számítódik a lakásszám, mint az eredetiben),
- Lke-7 (más metódus által számítódik a lakásszám, mint az eredetiben),
- Lke-9 (más metódus által számítódik a lakásszám, mint az eredetiben)
- Vt-4 – 24/2020(XI.27.)
- Vt-6 – 14/2023.(VIII.4.)

A kártalanítással korlátozható övezetekben a rendeltetési egységek számát kettőben, a lakások számát egyben célszerű meghatározni. Előzőeken túl a minimálisan kialakítható telek területét 800 m²-re növeli.

A HÉSZ általános előírásainak szöveges részét továbbá az alábbiakkal szükséges kiegészíteni:

- A kertvárosias lakóövezetekben az utcai telekhatártól mért 40 m-nél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be.

- A nagyközség teljes területén a gépjárművek részére kialakított parkoló területe (5,0*2,5 m gépjárművenként) az előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületi értékbe nem számítható be.

- Kertvárosias lakóterületeken új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 2 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 100%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

- Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az építési oldalhatártól a környezetben kialakult állapot szerinti távolságra kell elhelyezni. Amennyiben nincs a környezetben kialakult állapot, vagy az egyértelműen nem határozható meg, akkor az új épületet az oldalhatáron álló beépítési forma szerinti építési helyen belül, de legalább az oldalsó telekhatártól mért 1,0 m távolságra, legfeljebb 1,5 m (csurgótávolság) kell elhelyezni, az épületek közti minimális tűztávolság is betartva.

- Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

- A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a rézsú és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

- 10%-nál kisebb természetes lejtésű terepen az épülethez csatlakozó terepszint legfeljebb 50 cm feltöltéssel alakulhat ki.

- A település területén a ... § szerinti valamennyi szállás jellegű rendeltetés létesítése, valamint a telkenként 2 lakásnál többet tartalmazó lakóépületek létesítése, kialakítása esetén, amennyiben a tervezett fejlesztés által kötelező önkormányzati feladat keletkezik, az önkormányzat és a fejlesztő - a cél megvalósítója - településrendezési szerződésben tisztázhatják a közérdek és a jogos magánérdek összehangolása érdekében szükséges fejlesztések feltételeit, költségvállalásait az önkormányzat által végzett közműépítéshez kapcsolódó közművesítési hozzájárulásról szóló önkormányzati rendelet alapján.

- Az ingatlanok zöldfelületeinek minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát nevelő őshonos fát kell telepíteni.

- A telek zöldfelületi fedettségébe nem számíthatóak be:
a) közlekedésre (gyalogos és gépjármű) és gépjármű-elhelyezésre (2,5*5,0m) szolgáló területrész,

b) az épített szegélyek, támfalak, egyéb épített kerti elemek,

c) az 1,0 m-nél keskenyebb ökológiailag passzív sáv,

d) a 1,5 m²-nél kisebb zöldfelület.

A HÉSZ szöveges részébe a következő fejezettel szükséges kiegészíteni:

A szálláshely

(1) A HÉSZ eltérő rendelkezése hiányában a település területén szálláshely céljára épület, épületrész vagy terület (együttesen: létesítmény) – az 5. mellékletben foglalt táblázat tartalmának figyelembe vételével – kizárólag az alábbi szállás jellegű rendeltetésekkel létesíthető:

a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban meghatározott

aa) szálloda,

ab) panzió,

ac) magánszálláshely,

b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban meghatározott, átmeneti tartózkodást biztosító:

ba) üdülő (villa, gyermeküdülő, gyermek-és ifjúsági üdülő),

bb) gyermek- és ifjúsági tábor,

bc) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység,

c) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény hatálya alá tartozó

ca) ápolást, gondozást nyújtó intézmény (pl. idősök otthona),

cb) hajléktalanszálló.

(2) A település területén – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban meghatározott:

- | | | |
|-----|-----------|----------------|
| a) | | kemping, |
| b) | | üdülőláhtelep, |
| c) | közösségi | szálláshely, |
| d) | egyéb | szálláshely |
| nem | | létesíthető. |

(3) A település területén – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban meghatározott, átmeneti tartózkodást biztosító jogszabályban meghatározott

- | | | | |
|-----|-------|------------|----------------|
| a) | nomád | táborhely, | bivakkszálás, |
| b) | | | kollégium |
| nem | | | létesíthetőek. |

(4) A település területén pihenőház, munkásszállás, vendégszállás nem létesíthető.

(5) A település területén a 5. mellékletben felsorolt építési övezetekben szálloda, panzió vagy magánszálláshely telkenként legfeljebb egy rendeltetési egységként létesíthető.

(6) A ... § létesítésre vonatkozó rendelkezéseit a rendeltetés-módosításra is alkalmazni kell. Rendeltetés-módosításnak minősül az is, ha meglévő lakás rendeltetés, vagy a ... § (1) bekezdés valamely alpontjában meghatározott rendeltetés helyett más alpont szerinti rendeltetést létesítenek, vagy más alpont szerinti rendeltetésre használják a létesítményt.

(7) Az 5. mellékletben az övezeteket meghatározó területfelhasználási egységre vonatkozó általános előírástól a HÉSZ az egyes övezetekre eltérő szabályokat állapíthat meg.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

1./ Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017.(IX.18.) számú önkormányzati rendeletének (HÉSZ) módosítására irányuló MÓD7 nevű eljárását kiegészíti az előterjesztés mellékletét képező táblázatban szereplőkkel, melyről soronkénti szavazással dönt.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Főépítész útján Polgármester

Mogyoród, 2025. február 12.

Trabalka Szilvia
polgármester

