

**Mórahalom Város Polgármesterétől**

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: <sup>10865</sup>  
MH/...../2022

Ügyintéző/Témafelelős: Balogh Orsolya / Dr. Tóth Krisztián

Tárgy: Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása,  
döntés tárgyalásos településrendezési eljárás  
megindításáról

Melléklet: 1.sz. Melléklet a Helyi Építési Szabályzat módosítási  
javaslata

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:

## Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek folyamán többször módosult a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Elj. r.). Az Elj. r. tartalma kiterjed a településrendezési eszközök - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (HÉSZ) - készítésének és módosításának eljárási rendjére is.

Az Elj. r. 2. § 4 a.) pontja szerint: „*kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;*”

Az Elj. r. 32. § (1) bekezdése szerint: „*A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:*

- a) teljes,*
- b) egyszerűsített vagy*
- c) tárgyalásos,*
- d) állami főépítési eljárás.*”

Az utóbbi években a mórahalmi építési telkek iránt megnövekedett lakossági kereslet miatt új építési telkek kialakítása vált szükségessé. A megközelítően 60-75 napot igénybe vevő **tárgyalásos eljárás lehetővé teszi** a jelenleg még külterületi ingatlanok kiemelt területté nyilvánítását, építési telkek kialakítására vonatkozó beruházás megvalósítása érdekében.

**Az Elj. r. lehetőséget teremt arra, hogy ne csak nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósítása érdekében lehessen tárgyalásos eljárást választani, hanem abban az esetben is, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a fontos beruházási területeket.**

Az Elj. r. 32. § (6) bekezdése alapján „*a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

*a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.*”

A tárgyalásos eljárások esetében partnerségi egyeztetést kell lefolytatni.

Javaslom a 2021-ben a Mórahalom város Polgármesterének 96/2021. (III. 25.) PM határozatával és az azt módosító Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 52/2021. (VIII.26.) Képviselő-testületi határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított Bercsényi utca környezetében lévő

a Mórahalom, külterület 0270/11 hrsz., 0270/12 hrsz., 0270/13 hrsz., 0270/14 hrsz., 0270/15 hrsz., 0270/16 hrsz., 0270/17 hrsz., 0270/18 hrsz., 0270/19 hrsz., 0270/40 hrsz., 0270/41 hrsz., 0270/42 hrsz., 0270/43, hrsz., 0270/44 hrsz., 0270/46 hrsz., 0270/47 hrsz., 270/48 hrsz., 0270/49 hrsz., 0270/50 hrsz., 0270/51 hrsz., 0270/61 hrsz., 0270/62 hrsz., 0270/63 hrsz., 0270/69 hrsz., 0270/70 hrsz., 0270/71 hrsz., 0270/72 hrsz. és 0270/74 hrsz.

alatt található ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközöket tárgyalásos eljárás útján ismételten felülvizsgálni.

## Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

### Javaslat az 1. számú mellékletben tételesen felsorolt

- a) Mórahalom, külterület 0301/13 hrsz. és 0301/58 hrsz. ingatlanok,
- b) Mórahalom, belterület 521 hrsz. és 564/3 hrsz. ingatlanok,
- c) Mórahalom, külterület 0294/23 hrsz., 0294/24 hrsz., 0294/25 hrsz., 0294/26 hrsz. és Mórahalom, belterület 3110 hrsz., 3111 hrsz., 3112 hrsz., 3113 hrsz., 3114 hrsz., 3115 hrsz., 3116 hrsz., 3117 hrsz., 3118 hrsz., 3119 hrsz., 3120 hrsz., 3121 hrsz., 3122 hrsz., 3123 hrsz., 3124 hrsz., 3125 hrsz., 3126 hrsz., 3127 hrsz., 3128 hrsz., 3129 hrsz., 3130 hrsz., 3131 hrsz., 3132 hrsz., 3133 hrsz., 3134 hrsz., 3135 hrsz., 3136 hrsz., 3137 hrsz., 3138 hrsz., 3139 hrsz., 3140 hrsz., 3141 hrsz. ingatlanok,
- d) Mórahalom, belterület 718 hrsz., 719 hrsz., 720 hrsz. és 721 hrsz. ingatlanok,
- e) Mórahalom, külterület 0245/24 hrsz. és 0245/25 hrsz. ingatlanok,
- f) Mórahalom, belterület 1654 hrsz. ingatlan,
- g) Mórahalom, belterület 1463/1 hrsz. ingatlan,
- h) Mórahalom, belterület 372 hrsz., 373 hrsz., 374 hrsz., 375 hrsz., 376 hrsz., 377 hrsz., 378 hrsz., 379 hrsz., 380 hrsz. ingatlanok

**beruházási területeit kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, és a területükre vonatkozó településrendezési eszközöket tárgyalásos eljárás útján felülvizsgálni.**

A fenti két javaslatban meghatározott ingatlanokat a jelen előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelt Hész módosítási javaslat tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, elfogadása esetén a HÉSZ módosításra vonatkozó településrendezési eszközöket tárgyalásos eljárás megindításáról határozni.

Nógrádi Zoltán  
polgármester

### H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az „*Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, döntés tárgyalásos településrendezési eljárás megindításáról*” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal és a mellékelt tervezési programmal egyet ért, továbbá a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Kormányrendelet alapján a tárgyalásos településrendezési eljárás elindítását elhatározza.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. szám alatt mellékelt Hész módosítási javaslat 1-es és 2-es pontjaiban található, a 96/2021. (III. 25.) PM határozattal, és az azt módosító 52/2021. (VIII.26.) Képviselő-testületi határozattal korábban már kiemelt fejlesztési területté nyilvánított Bercsényi utca környezetében lévő

Mórahalom, külterület 0270/11 hrsz., 0270/12 hrsz., 0270/13 hrsz., 0270/14 hrsz., 0270/15 hrsz., 0270/16 hrsz., 0270/17 hrsz., 0270/18 hrsz., 0270/19 hrsz., 0270/40 hrsz., 0270/41 hrsz., 0270/42 hrsz., 0270/43 hrsz., 0270/44 hrsz., 0270/46 hrsz., 0270/47 hrsz., 270/48 hrsz., 0270/49 hrsz., 0270/50 hrsz., 0270/51 hrsz., 0270/61 hrsz., 0270/62 hrsz., 0270/63 hrsz., 0270/69 hrsz., 0270/70 hrsz., 0270/71 hrsz., 0270/72 hrsz. és 0270/74 hrsz.

ingatlanokra vonatkozóan elhatározza a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárás útján történő ismételt felülvizsgálatát.

## Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. szám alatt mellékelt Hész módosítási javaslat 3-tól – 20-ig terjedő pontjaiban található:

- a) Mórahalom, külterület 0301/13 hrsz. és 0301/58 hrsz.,
- b) Mórahalom, belterület 521 hrsz. és 564/3 hrsz.,
- c) Mórahalom, külterület 0294/23 hrsz., 0294/24 hrsz., 0294/25 hrsz., 0294/26 hrsz. és Mórahalom, belterület 3110 hrsz-tól - 3141 hrsz-ig terjedő,
- d) Mórahalom, belterület 718 hrsz., 719 hrsz., 720 hrsz. és 721 hrsz.,
- e) Mórahalom, külterület 0245/24 hrsz. és 0245/25 hrsz.,
- f) Mórahalom, belterület 1654 hrsz.,
- g) Mórahalom, belterület 1463/1 hrsz.,
- h) Mórahalom, belterület 372 hrsz-tól - 380 hrsz-ig terjedő

ingatlanokat és ezen ingatlanokra, valamint a 1. szám alatt mellékelt Hész módosítási javaslat konkrétan megjelölt ingatlanokat nem tartalmazó egyéb pontjaira vonatkozóan elhatározza a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárás útján történő felülvizsgálatát.

4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város polgármesterét, hogy a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítási eljárásához szükséges szakági tervek elkészítése érdekében több településtervezőtől kérjen árajánlatot, a nyertes ajánlattevőt a tárgyi munka elvégzésével bízza meg és vele a tervezési szerződést kösse meg.

5./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város polgármesterét a tárgyalásos településrendezési eljárás határidőn belül történő megvalósításához szükséges intézkedések megtételére, tárgyalások lefolytatására, dokumentumok, nyilatkozatok aláírására és az ehhez kapcsolódó szerződések megkötésére.

Határidő: azonnal és folyamatos, a tárgyalásos eljárás lefolytatására: 2023.01.31.

Felelős: Nógrádi Zoltán polgármester

Beszámolásra: 2023. februári Kt.

Erről értesítést kap:

1./ Mórahalom város polgármestere

2./ Mórahalom város jegyzője

3./ Talmácsi István Mórahalom város Főépítésze

4./ Irattár

1. sz. melléklet: HÉSZ módosítási javaslatok				
M	Téma	Jelenlegi szabályozás	Javasolt változtatás	Érintett helyrajzi számok
1.	Bercsényi Lakópark kijelölés	Magterület miatt nem kialakítható telkek	Kunsági Nemzeti Park magterület törlésével a már megtervezett telekosztásra módosítás- KNP kérelem megküldve	Mórahalom, külterület 0270/11 hrsz., 0270/12 hrsz., 0270/13 hrsz., 0270/14 hrsz., 0270/15 hrsz., 0270/16 hrsz., 0270/17 hrsz., 0270/18 hrsz. 0270/19 hrsz., 0270/40 hrsz., 0270/41 hrsz., 0270/42 hrsz., 0270/43, hrsz. 0270/44 hrsz., 0270/46 hrsz., 0270/47 hrsz., 270/48 hrsz., 0270/49 hrsz., 0270/50 hrsz., 0270/51 hrsz., 0270/61 hrsz., 0270/62 hrsz., 0270/63 hrsz., 0270/69 hrsz., 0270/70 hrsz., 0270/71 hrsz., 0270/72 hrsz. és 0270/74 hrsz
2.	Bercsényi Lakópark kijelölés	Nincs Vt. terület	Meggondolandó, hogy kijelölésre kerüljön a Bercsényi északi részén, ami most kerül kialakításra	
3.	Elővásárlási jog bejegyzése	Nincs elővásárlási jog bejegyezve	Változtatási tilalom már van, ennek átvezetése HÉSZ mellékletbe 0301/13 hrsz és 0301/58 hrsz.	Mórahalom, külterület 0301/13 hrsz. és 0301/58 hrsz.
4.	Balassi utca új rész szélesség	22 méter a jelenlegi terveken	Utca 16 méterre módosítása a leendő Balassi utca folytatásnak (Bercsényi utca - Nyár utca között) Zrínyi telekvég kialakítással 16 méter a hivatalos.	Mórahalom belterület 521 hrsz. és 564/3 hrsz.
5.	Munkácsy utca falusias övezetre kijelölt részének esetleges bővítése	Jelenleg 18 telek van kijelölve, PM javaslat ennek kibővítése	"lefelé" növelni és az Erzsébet királyné kiskertes oldalát építési övezetre kijelölni	Mórahalom, külterület 0294/23 hrsz., 0294/24 hrsz., 0294/25 hrsz., 0294/26 hrsz. és Mórahalom, belterület 3110 hrsz., 3111 hrsz., 3112 hrsz., 3113 hrsz., 3114 hrsz., 3115 hrsz., 3116 hrsz., 3117 hrsz., 3118 hrsz., 3119 hrsz., 3120 hrsz., 3121 hrsz., 3122 hrsz., 3123 hrsz., 3124 hrsz., 3125 hrsz., 3126 hrsz., 3127 hrsz., 3128 hrsz., 3129 hrsz., 3130 hrsz., 3131 hrsz., 3132 hrsz., 3133 hrsz., 3134 hrsz., 3135 hrsz., 3136 hrsz., 3137 hrsz., 3138 hrsz., 3139 hrsz., 3140 hrsz., 3141 hrsz.
6.	Rozsda övezeti terület	Építménymagasság az "alsó részen" 7,5 m,	Javaslat a 10,5 méteres magasságra (150 fős kollégium melletti terület)	
7.	Rozsdaövezet telekalakítás	A 150 fős kollégium melletti telek, illetve a társasházi telkek	Tervezett társasházi épületek megfelelése a jelenlegi HÉSZ-el, illetve a 150 fős kollégium melletti tömb kiosztása többlakásos épületeknek megfelelő telkekre.	
8.	Téves Ksz* jelölés	Lovarda környéke. A belterületi tervlapon helyesen Ksz, a külterületin tévesen Ksz*	Levenni a külterületi szabályozási tervlapról a *-t, mert szigorúbb a szabályozás és probléma lehet belőle	
9.	Táncsics utcanyitás óvoda felé	Jelenleg nem ér el az óvoda telkéig	Érdemes az óvodáig végigvinni a tömbnyitást, ez volt az eredeti cél	Mórahalom, belterület 718 hrsz., 719 hrsz., 720 hrsz. és 721 hrsz.
10.	Épületmagasság, gerincmagasság	Túl magas épületek épülnek, mert homlokzati átlagmagasság a meghatározott	Meghatározni, hogy minden lakóépület esetén az épületmagasság homlokzatonként kell betartani. Kiegészítés, hogy a melléképület nem lehet magasabb a főépületnél.	
11.	Rozsmalom telkek	6 méteres a jelenlegi sétáló közterület szélesség	10 méterre módosítani, mert a kisajátítás (termálvezeték ott fut) és telekalakítás csak így szabályszerű	
12.	Hátsó kert beépítése	Jelenleg lehet építményt (tároló, garázs) hátsókertben elhelyezni	8.§ (11) 1000 m2 nagyságú telekméretnél nagyobb méretű telek esetén a hátsókert mérete az utcavonalra merőlegesen mért 25 méternél mélyebb telek esetén 6,0 m, 25 méteres vagy 25 méternél kisebb mélységű telek esetén 3,0 m, ha a szabályozás terv másként nem jelöli."	
13.	Szolgalmi jog bejegyeztetése	Termálvezetéknel nincs jogosultságunk	Legalább elővásárlási jog bejegyeztetése (Rozsmalom és Szabadság utcai ingatlan érintett)	
14.	GKSZ ingatlan építménymagasság	0245/24 és /25 telkek (Lovardával szemközt) építménymagasság 7,5 méter - Lovászi	Ezen az ingatlanon 10,5 méterre módosítás, illetve átgondolni, hogy esetleg hol lehet még fontos, vagy az összes GKSZ övezeti építménymagasság emelése (akár településképihez kötve)	Mórahalom, külterület 0245/24 hrsz. és 0245/25 hrsz.
15.	Saroktelkek beépítése	Szigorúbb az OTÉK-nál a szabályozásunk, csak akkor engedünk + 10 %-ot, ha egy épület van a telken	Kivenni az egy épület megkötést, bármely sarki telken az OTÉK szerint engedni a többlet beépítést. (A Szegedi útra tervezett kisáruházaknál is érdekes lehet ez)	
16.	Szegedi út -magán ingatlan	Útszélesítés érinti a Szegedi út 1654 hrsz.-t	Magántelekről az útszélesítés levétele, már nem élő kérdés	Mórahalom, belterület 1654 hrsz.
17.	Előkert meghatározása	A szabályozási tervben jelölt előkert vonala a lakóterületeken egyben építési vonal is.	Ha az előkert 0, akkor utcavonalon kell lenni az épület határoló falának	
18.	Szabályozási vonalon épület elhelyezése	A helyi építési szabályzat, szabályozási terv építési vonalakat meghatározhat.	Előkert nélküli ingatlanoknál lenne fontos, hogy meghatározzuk, hogy az épületnek a szabályozási vonalon min. 2/3 részének kell lennie (közműelhely.), ezáltal "beugrás" 1/3 lehet	
19.	Új közterület kialakítása	1463/1 hrsz - Szegedi út 12. szám közterület kialakítás	Változtatási tilalom elrendelése új közterület kialakítása miatt	Mórahalom, belterület 1463/1 hrsz.
20.	Új telkek kialakítása	Rigó utca telekvégek	Változtatási tilalom elrendelése - telekvégekből új telekcsoport kialakítása 372 -380 hrsz	Mórahalom, belterület 372 hrsz., 373 hrsz., 374 hrsz., 375 hrsz., 376 hrsz., 377 hrsz., 378 hrsz., 379 hrsz., 380 hrsz.

