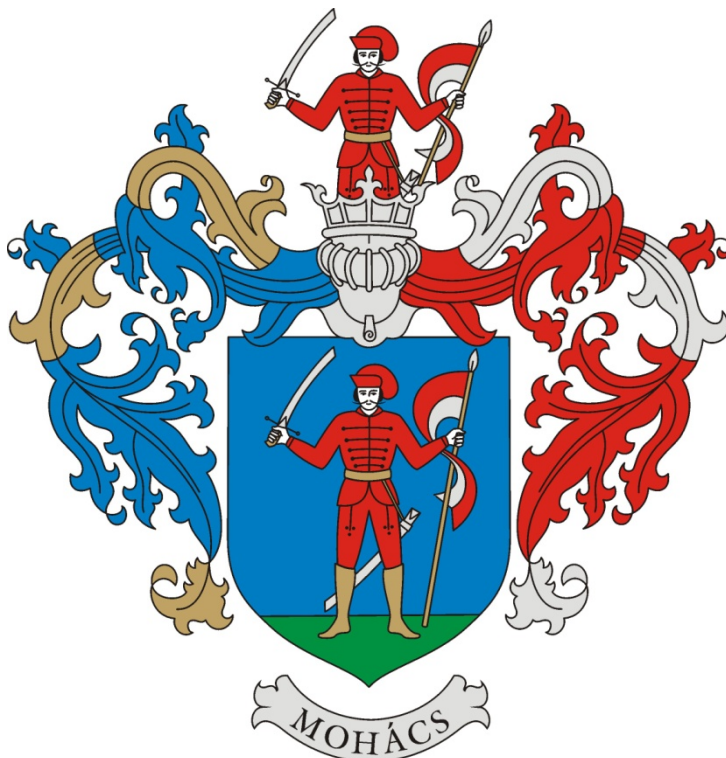


KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326

Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66.

E-mail: kokasestarsa@gmail.com



M O H Á C S V Á R O S
TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK 2024. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó részéről:

A dokumentációt összeállította:

Bagó Béla
önkormányzati főépítész
Mohács Város
Önkormányzata

Pap Zsuzsa
településtervező
(TT/1-02-0176)

Éberling-Bérdi Katalin
településtervező
munkatárs

2024. április

Mohács Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..... rendelete
a településkép védelméről szóló
16/2020.(V.18.) polgármesteri rendelet módosításáról

Mohács Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 13/2017.(V.29.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A településkép védelméről szóló 16/2020.(V.18.) polgármesteri rendelet 17.§ c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Városközpont Egyedi építészeti követelmények)

- „c) Általános esetben lapostetővel legfeljebb a bruttó alapterület 50%-a fedhető, de a kórház területén és Vt-K2 építési övezetben lapostetős épület is építhető. Parkolóház esetében a magastetős és lapostetős épületrészek aránya nincs megkötve.
- d) Az égetett agyagcseréptől vagy a színében és felületében ahhoz hasonló tetőfedő anyagtól eltérő tetőfedő anyag nem alkalmazható. Ezt az előírást parkolóház esetében nem kell figyelembe venni.”

2.§

A településkép védelméről szóló 16/2020.(V.18.) polgármesteri rendelet 1. mellékletének az építészeti örökség – részértékre vonatkozó egyedi védelemről (HVÉR) szóló 1/C. pontja helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

3.§

E rendeletnapján lép hatályba.

Pávkovics Gábor
polgármester

Dr. Kovács Mirella
jegyző

Záradék:

Mohács,

Dr. Kovács Mirella
jegyző

„1/C. Építészeti örökség – részértékre vonatkozó egyedi védelem (HVÉR)

1. Szent János utca 14. 2385 hrsz.
2. II. Lajos utca 14. 376 hrsz.
3. II. Lajos utca 9. 364 hrsz.
4. II. Lajos utca 23. 356 hrsz.
5. II. Lajos utca 7. 365 hrsz.
6. Gőzhajó utca 11-13. 2413 hrsz.
7. Dózsa György utca 48. 338 hrsz.
8. Dózsa György utca 46. 337 hrsz.
9. Dózsa György utca 44. 336 hrsz.
10. Baross utca 11. 2161 hrsz.
11. Kálvin utca 23. 2486 hrsz.
12. Jókai utca 4. 2339/1 hrsz.
13. Hunyadi János utca 12. 2497 hrsz.
14. Baross utca 7. 2159 hrsz.
15. Kálvin utca 12. 2429 hrsz.
16. Szabadság u. 11. 2285 hrsz.
17. Szabadság u. 13. 2284 hrsz.
18. Városház u. 1/B 2287/5 hrsz.
19. Szabadság u. 8. 1561 hrsz.
20. Szabadság u. 23. 2227 hrsz.”

INDOKLÁS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Mohács Város Önkormányzata a Képviselő-testület 146/2023.(XI.24.) számú határozatával a településrendezési eszközök (TRE) módosítását indította el.

A módosítás célja a Mohácsi csata 500 éves évfordulója kapcsán tervezett beruházások közül a volt kenyérgyár helyén tervezett parkolóház megvalósításának elősegítése.

Az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021.(II.23.) Korm.rendelet 2. melléklet 93. pontjában felsorolt, a Mohács 500 program keretében megvalósuló fejlesztések a) pontja alapján a tervezett parkolóház nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A parkolóház megvalósítása érdekében a településképi védelméről szóló 16/2020.(V.18.) önkormányzati rendelet (TkR.) módosítása is szükségessé vált.

A tervezett parkolóház telke (2230/2 hrsz.) a város központjában, az autóbusz pályaudvarral szemközt, a mozi előtti rendezvénytér (Hősök parkja) közvetlen közelében, a főutcáról nyíló Rákóczi utca letelején, a Széchenyi tértől cca. 250 m távolságra található.

A módosítással érintett telektömböt északon a Szabadság utca, keleten az Arany János utca, délen a Szent István utca, nyugaton a Rákóczi utca határolja. A tömböt valaha kelet-nyugati irányban, a tömb teljes szélességében metsző telken a kenyérgyár épületegyüttese állt. Az üzemi funkció megszűnését követően a telket kettéosztották, a nyugati telekrészen (2230/1 hrsz.) új posta épült. A tömb északi és déli részén vegyes, kereskedelmi és lakó rendeltetésű épületek találhatók.

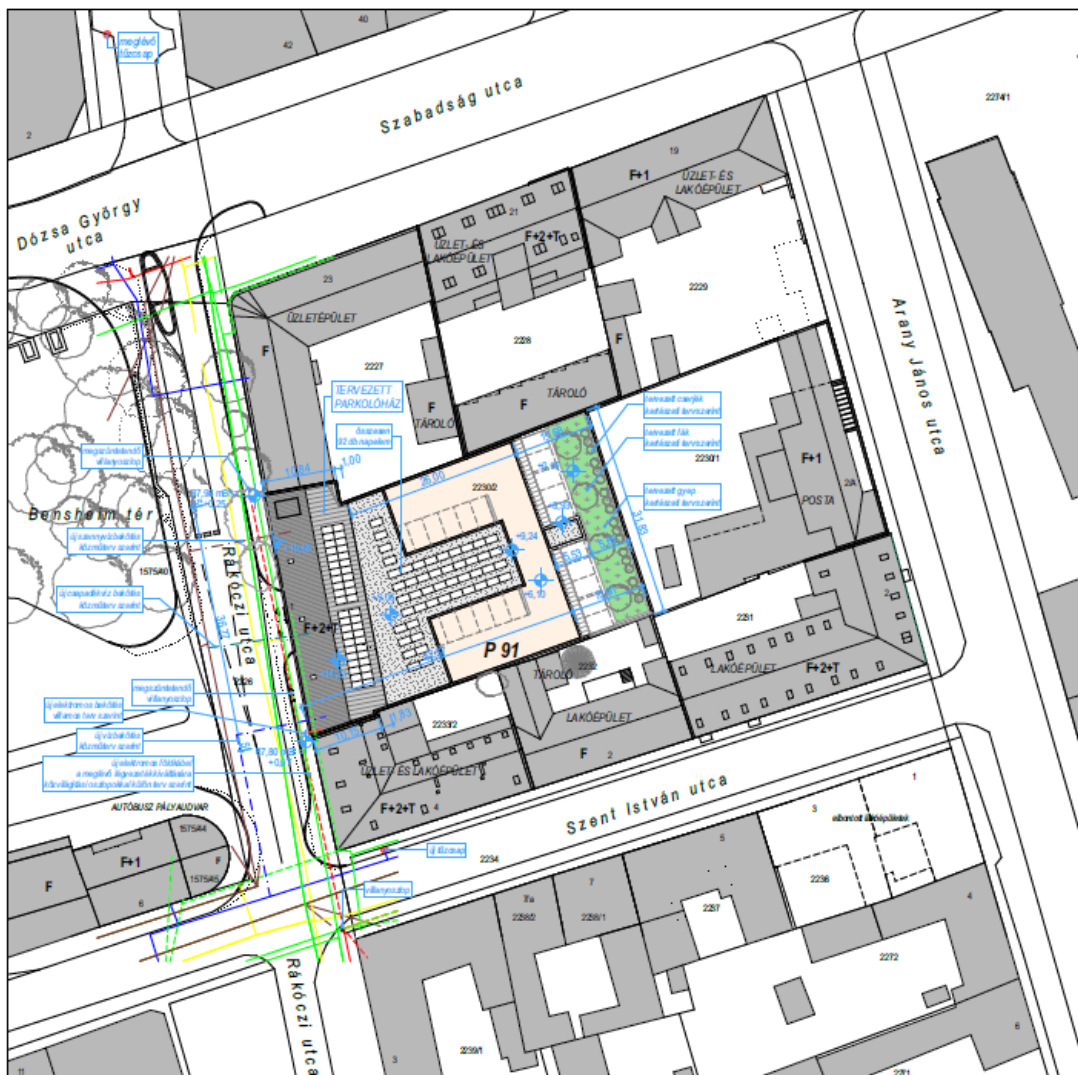
A volt kenyérgyár utcai épületének tömege, az utcai homlokzat nyerstégla és vakolat architektúrája, nyílásrendje és eredeti nyílászárói helyi védelem alatt állnak (*HVÉR - Építészeti örökség - részértékre vonatkozó egyedi védelem*).

Az 1526. évi mohácsi csata 500. évfordulójára készülve Mohács Város Önkormányzata jelentős városfejlesztési beruházásokat tervez. Az 1159/2023. (IV.27.) Kormányhatározat alapján forrásokat kapott arra, hogy a kormányhatározatban szereplő kiemelt fejlesztési programok előkészítését megvalósítsa.

A városban jelenleg a legnagyobb parkoló kapacitást mintegy 180 férőhellyel a Széchenyi-tér biztosítja. A tér a Mohács 500 program keretében átépítésre kerül, így a parkolóhelyek száma csökkenni fog. A kieső parkolóhelyek biztosítására az önkormányzat az egykori kenyérgyár jelenleg hasznosítatlan telekrészét jelölte ki.

Az eredeti telket, amely a Rákóczi utca és az Arany János utca között húzódott, az új posta építéskor, 2009-ben megosztották. Az eredetileg keretes beépítésű kenyérgyári telken álló épületek nagy részét ekkoriban bontották el. A Rákóczi utca felől megmaradt U alaprajzú épület bontására 2020-ban bontási engedély született. Az engedély alapján a tulajdonos megkezdte a bontást, az utcai és a déli épületszárny azonban még ma is áll. Ezek bontását a telek megvásárlását követően az önkormányzat fogja elvégeztetni a 2023. novemberében jogutódlással megszerzett bontási engedély alapján. A tulajdoni lapra a bontási engedély megszerzését követően felkerült „Helyi jelentőségű védett épületrész” bejegyzés törlése az épület településképi rendeletből való törlését követően történhet meg.

A parkolóházat előkert nélkül, zárt sorúan, a telek-szélességet és a megengedett 80 %-os beépítettséget kihasználva, valamint legalább 10 % zöldfelületet biztosítva (közvetlenül a nyugati, északi és déli telekhatárra) tervezik telepíteni.

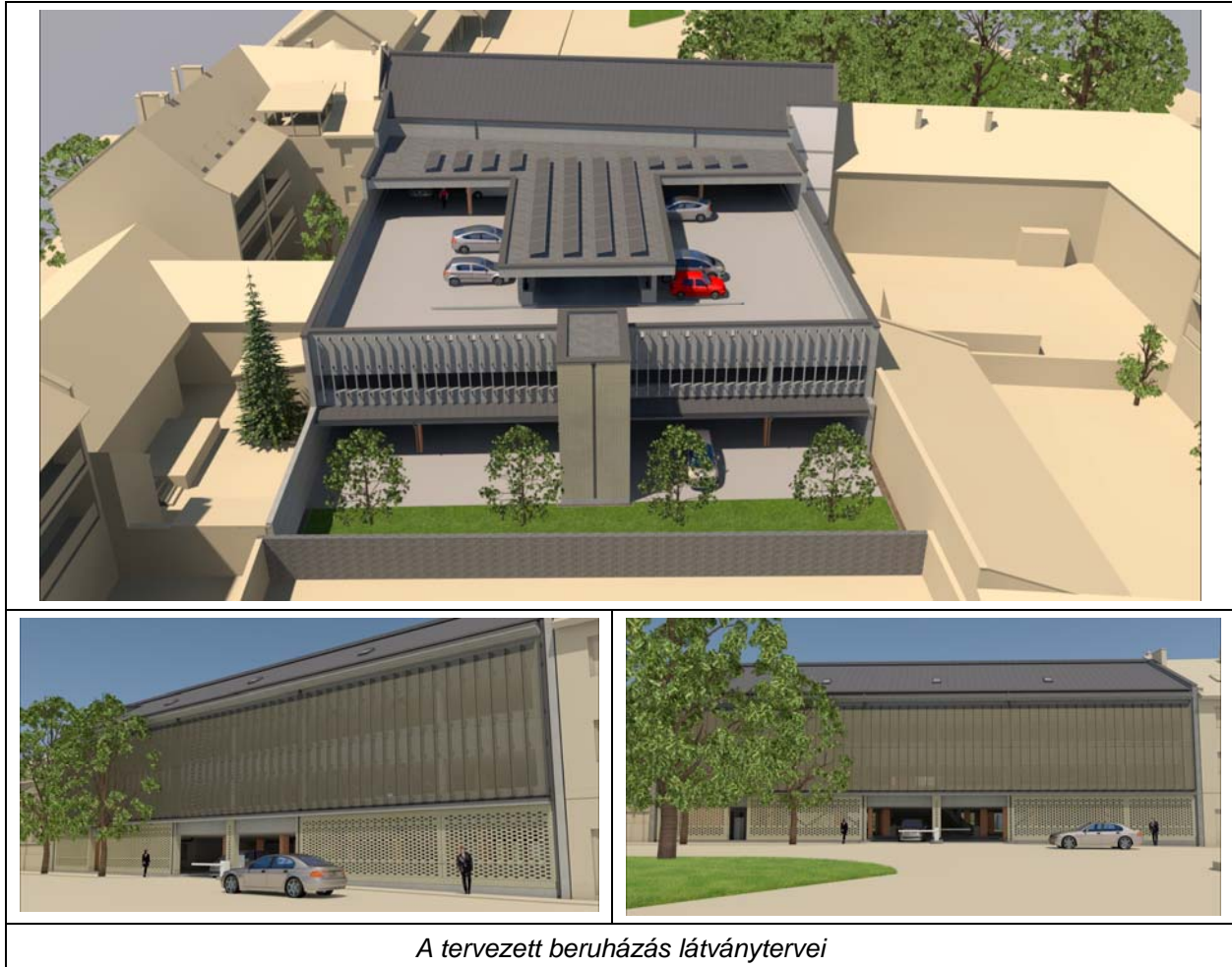


A tervezett beruházás helyszínrajza

Az engedélyezési szintű terveket a tervező bemutatta az Országos Építészeti Tervtanácson. A végleges építési engedélyezési terv a tervtanácsi véleményben az alábbiak szerint megfogalmazott javaslatok figyelembe vételével készült el:

- az utcafronti magastetőn állókorcos fémlemez fedés készül cserépfedés helyett
- az utcai perforált lemezburkolat semleges, homogén kialakítással készül
- az udvari lépcső körül az utcai földszintivel azonos mészhomoktégla burkolat készül, a nyílások előtt hézagos kialakítással
- a 2. emeleti parkolószinten a rámpa felett és a magastető melletti első raszterben lapostető készül napelemekkel.

A tervezett épület tervtanács által támogatott formában történő megvalósítása az utcafronti épületrész fémlemez fedésének, illetve a lapostetővel fedett épületrész arányának vonatkozásában a településképi rendelet módosítását igényli.



A tervezett beruházás látványtervei

Fentiek alapján a településképi rendelet az alábbiak szerint módosul:

TkR. 17.§ c) és d) pontja

(Városközpont Egyedi építészeti követelmények)

- c) Általános esetben lapostetővel legfeljebb a bruttó alapterület 50%-a fedhető, de a kórház területén és Vt-K2 építési övezetben lapostetős épület is építhető. Parkolóház esetében a magastetős és lapostetős épületrészek aránya nincs megkötve.
- d) Az égetett agyagcseréptől vagy a színében és felületében ahhoz hasonló tetőfedő anyagtól eltérő tetőfedő anyag nem alkalmazható. Ezt az előírást parkolóház esetében nem kell figyelembe venni.

TkR. 1.melléklet 1/C. pontja

1/C. Építészeti örökség – részértékre vonatkozó egyedi védelem (HVÉR)

1. Szent János utca 14. 2385 hrsz.
2. ~~2. Rákóczi utca 1. 2230 hrsz.~~
3. II. Lajos utca 14. 376 hrsz.
4. II. Lajos utca 9. 364 hrsz.
5. II. Lajos utca 23. 356 hrsz.
6. II. Lajos utca 7. 365 hrsz.
7. Gőzhajó utca 11-13. 2413 hrsz.
8. Dózsa György utca 48. 338 hrsz.

9. Dózsa György utca 46. 337 hrsz.
10. Dózsa György utca 44. 336 hrsz.
11. Baross utca 11. 2161 hrsz.
12. Kálvin utca 23. 2486 hrsz.
13. Jókai utca 4. 2339/1 hrsz.
14. Hunyadi János utca 12. 2497 hrsz.
15. Baross utca 7. 2159 hrsz.
16. Kálvin utca 12. 2429 hrsz.
17. Szabadság u. 11. 2285 hrsz.
18. Szabadság u. 13. 2284 hrsz.
19. Városház u. 1/B 2287/5 hrsz.
20. Szabadság u. 8. 1561 hrsz.
21. Szabadság u. 23. 2227 hrsz.

KIVONAT

Mohács Város Képviselő-testülete 2023. november 24-ei ülésének jegyzőkönyvéből

146/2023.(XI.24.) Kh. a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről

Mohács Város Képviselő-testülete

- az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet 2. melléklet 93. pontjában szereplő, Mohács közigazgatási területét érintő beruházások tekintetében a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárást elindítja;
- az így megindított eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EljR.) 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján egyszerűsített eljárásban folytatja le;
- az EljR. 7.§ (7) bekezdés szerinti, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, jelen határozat 1. mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja.
- felhatalmazza Pávkovics Gábor polgármestert a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére.


Határidő: azonnal

Felelős: Pávkovics Gábor polgármester

K. m. f.

Pávkovics Gábor s. k.
polgármester

Dr. Kovács Mirella s. k.
jegyző

A kivonat hiteles: 
Mohács, 2023. november 24.



FELJEGYZÉS

Mohács Város Önkormányzat Képviselő–testülete részére
a településtervek tartalmáról, elkészítésének es elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7)
bekezdése alapján

A módosítással érintett területek:

Az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet 2. melléklet 93. pontjában szereplő területek.

A módosítás véleményezési anyaga tervismertetésben, összevontan tartalmazza a meglévő (megalapozó vizsgálat) és a tervezett (alátámasztó javaslat) állapot ismertetését a következőkben meghatározott témakörökben:

Megalapozó vizsgálat

A megalapozó vizsgálat elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában, az alábbi táblázatban foglaltak szerint szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletét alapul véve:

	Témakör	Szükségesség igen / nem
1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
3.	Területrendezési követelmények	igen
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség esetén igen
11.	Környezetiállapot-jellemzők	igen
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség esetén igen
13.	Közlekedés	igen
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	érintettség esetén igen

Az egyes fejezetek összevonhatók, a feladathoz kapcsolódó mélységben dolgozandók ki.

Alátámasztó javaslat

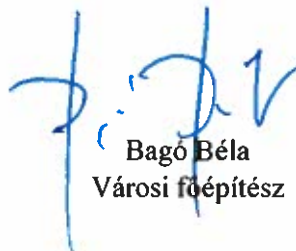
Alátámasztó javaslati munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában, az alábbi táblázat szerinti témakörökben szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletét alapul véve:

	Témakör	Szükségesség igen / nem
1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	nem
2.	Településrendezési javaslat	igen
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	érintettség esetén igen
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség esetén igen
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	igen
6.	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	érintettség esetén igen
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	igen, beépítve a településrendezési javaslatba
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	érintettség esetén igen

Az egyes fejezetek összevonhatók, a feladathoz kapcsolódó mélységben dolgozandók ki.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat összeállításakor szakági alátámasztó munkarészként felhasználhatók az előzményként szolgáló tanulmánytervek és engedélyezési tervek.

Kelt: Mohács, 2023. november 07.


Bagó Béla
Városi főépítész

