

ÖSSZEFOGLALÓ A PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

Muhi Község településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervek – Muhi belterület 130/1 hrsz., Muhi külterület 036/1, 036/2 hrsz.

Kizárólag elektronikus partnerségi egyeztetés

1. Előzmények és jogszabályi háttér

Muhi Község hatályos településrendezési eszközei a 16/2012. (VII. 30.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint a 7/2012. (VII. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terv.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Muhi belterület 130/1 hrsz. és a Muhi külterület 036/1, 036/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő beruházási szándékokhoz kapcsolódóan két telepítési tanulmányterv készült, amelyek tartalmi követelményeit a települési főépítész feljegyzésében határozta meg. A telepítési tanulmánytervek az R. 56/A. §-a szerinti partnerségi véleményezésre kerülnek. A képviselő-testület a telepítési tanulmánytervek elfogadásáról a partnerségi egyeztetést követően, a beérkezett vélemények ismeretében határoz.

2. A Muhi belterület 130/1 hrsz. alatti ingatlant érintő telepítési tanulmányterv

Harnócz Tamás (3552 Muhi, Rákóczi út 7.) a tulajdonában lévő Muhi belterület 130/1 hrsz. alatti, 2 292 m² területű ingatlanon vállalkozásához szükséges gépjárművek tárolására háromállásos garázs építését tervezi. Az ingatlan a hatályos HÉSZ szerint falusias lakóterület (Lf-1) övezetbe tartozik. A HÉSZ 11. § (2) bekezdés b) pontja szerint a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési százaléknál nem vehető számításba, így az Lf-1 övezetben a beépíthető alapterület telekmérettől függetlenül legfeljebb 330 m². A tervezett épület a meglévő épületekkel együtt e korlátot meghaladja. A telepítési tanulmányterv javaslatai a következők:

- a) A HÉSZ 11. § (2) bekezdés b) pontjának kiegészítése akként, hogy ha a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési százaléknál nem vehető számításba, a beépíthetőség lehetséges legnagyobb mértéke 500 m². A korlátozás ennek megfelelően az 1650 m²-t meghaladó telekméret esetén érvényesül.
- b) A módosítás normatív jellegű, a lakóterületi övezetek valamennyi azonos helyzetű telkére vonatkozik. Az Lf-1 övezetben a korlátozással érintett telkek száma a tanulmányterv szerint 20-ról 4-re csökken; az Lf-2 és az Lf-3 övezetben a beépíthető alapterület felső határa 420 m²-ről, illetve 480 m²-ről 500 m²-re növekszik.
- c) A tanulmányterv az abszolút méretkorlátot a korlátozás teljes eltörlésével szemben azért javasolja, mert az a falusias léptékű, egységes épülettömegek kialakulását segíti elő.
- d) A tervezett épület háromállásos garázs tároló helyiséggel és fedett terasszal; alapterülete 112,19 m², ereszmagassága 3,67 m, gerincmagassága 6,38 m, nyeregtetős kialakítású. Az épület az utcai telekhatártól mintegy 10 m-re, a meglévő lakóépületek vonalánál hátrébb kerül elhelyezésre. A víz- és villamosenergia-ellátás a telken belüli hálózatról biztosított; a beruházás a meglévő zöldfelületet nem érinti.

3. A Muhi külterület 036/1 és 036/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv

A Realxtreme Tófenntartó Kft. a Muhi külterület 036/1 és 036/2 hrsz. alatti ingatlanokon, az M30 autópálya és a 35. sz. főút által közrezárt területen lévő egykori bányatavon „Muhi Beach” néven vízi szabadidőközpontot üzemeltet. A Megbízó a döntően engedély nélkül létesült, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épületállomány jogi helyzetét rendezni, a létesítményt üdülő-, rendezvény- és jet-ski funkcióval bővíteni kívánja. A hatályos településrendezési eszközök a területet vízgazdálkodási területként (V-2sp, V-2re), vízisporthoz kapcsolódó különleges területként (Kksp) és kavicsbánya területként (Kkb), a 037 és 038 hrsz. ingatlanokat védelmi erdőként (Ev) szabályozzák. A tanulmányterv végső állapotban legfeljebb 2 000 m² beépített területtel számol. A telepítési tanulmányterv javaslatai a következők:

- a) A 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlanok 24,60 ha területének vízgazdálkodási terület (V-2sp), a 036/2 hrsz. ingatlan 2,34 ha területének sporthorgászati célú vízgazdálkodási terület (V-2ho), a 036/2 és 038 hrsz. ingatlanok 9,22 ha területének különleges beépítésre nem szánt vízisport célú terület (KkSp), összesen 4,40 ha védelmi célú erdőterület (Ev) és 3,17 ha közlekedési terület (Kőu-1, Kőu-5) övezetbe sorolása, a településszerkezeti terv megfelelő módosításával.
- b) A HÉSZ 18/A. § (4) bekezdésében meghatározott funkciók körének bővítése pihenőház, üdülő, közösségi szórakoztató tér, strand, a strandhoz kapcsolódó sportlétesítmény, jet-ski tároló, valamint a horgászathoz kapcsolódó vízállás, esőbeálló és horgászhaus elhelyezésének lehetőségével. A strand üzemi létesítményei kivételével az egyes épületek alapterülete legfeljebb 35 m², gerincmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- c) A KkSp övezetben a legnagyobb beépítettség 5%, ebből épület 2%; a legnagyobb építménymagasság 4,5 m; a beépítési mód szabadonálló; a legkisebb telekterület 5000 m² (a hatályos 1000 m² helyett), pihenőház vagy horgászhaus esetén – közúti vagy magánúti megközelítés biztosítása mellett – 500 m². A V-2sp övezetben a legnagyobb beépítettség 5%, ebből épület 2%; a legnagyobb építménymagasság 4,5 m; a beépítési mód szabadonálló; a legkisebb telekterület 10 000 m², a legkisebb zöldfelület 0%.
- d) A HÉSZ 31/A. § (7) bekezdésének módosítása akként, hogy a vízpart szélétől számított 10 m-en belül építmény a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával helyezhető el, valamint a (9) bekezdés hatályon kívül helyezése.
- e) A terület megközelítése a 3308. sz. összekötő útról leágazó, a 35. sz. főúttal párhuzamos szervizútról biztosított; a tanulmányterv a terület északkeleti határán új, szilárd burkolatú feltárást kialakítását javasolja. A szabályozási terven az M30 autópálya 250 m-es és a 35. sz. főút 50 m-es védősávja feltüntetésre kerül.
- f) A teljes közművesítettség előírása; a KkSp övezetben a vízminőség-védelmi terület övezetére tekintettel a szennyvíz közcsatornába vezetésének előírása, a hálózat kiépítéséig zárt, szivárgásmentes tárolóban történő gyűjtés megengedésével. Üdülő és vendéglátó funkció kizárólag vezetékes szennyvízelvezetés kiépítése esetén létesíthető.

4. A javaslatokkal nem érintett elemek

- Új beépítésre szánt terület kijelölésére egyik telepítési tanulmányterv sem tesz javaslatot. A településszerkezetet meghatározó közlekedési és közmű-főhálózat nem változik.
- A 130/1 hrsz. ingatlant érintően a településszerkezeti terv és a szabályozási tervlap módosítása nem szükséges. Az Lf-1 övezet egyéb építési paraméterei (építménymagasság 4,5 m, oldalhatáron álló beépítési mód, beépítettség 30%, zöldfelület 40%, legkisebb telekterület 550 m²), valamint az építési hely meghatározására vonatkozó előírások változatlanok.
- A 036/1-2 hrsz. ingatlanok esetében a különleges beépítésre nem szánt terület a tanulmányterv szerint vízgazdálkodási terület terhére kerül kijelölésre; a biológiai aktivitásérték a számítás szerint 2 ponttal növekszik. A terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, Natura 2000 és országos ökológiai hálózat által nem érintett.
- A környezeti vizsgálat szükségességéről a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárásban, a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján kell dönteni.

5. Településképi, vízügyi és örökségvédelmi vonatkozások

A 130/1 hrsz. ingatlan a 4/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint helyi területi védelem alatt áll, és a tájképvédelmi terület övezetével érintett; az építési engedélyezési eljárás részeként településképi véleményezési eljárás lefolytatása kötelező. A tervezési területet a 16122 azonosító számú (Kocsmadomb) régészeti lelőhely érinti (130/3, 5, 6 hrsz.), a tervezett beruházás azonban azzal nem érintkezik. Tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszközök 10 évnél régebbiek, az örökségvédelmi hatóság régészeti terepbejárást írhat elő. A 126 hrsz. alatti, helyi egyedi védelem alatt álló épületet a beruházás nem érinti.

A 036/1-2 hrsz. ingatlanok a Sajó nagyvízi medrének részét képezik (áramlási holttér), ezért a véleményezési és engedélyezési eljárásokban a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulása szükséges. A terület a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik; a tanulmányterv a tavak vízszintjének és vízminőségének rendszeres

megfigyelését javasolja. Az M30 autópálya menti mintegy 100 m-es sávban a zajterhelés 55 dB feletti; a Muhi csata emlékművénél tartott rendezvények idejére a létesítmény zajkibocsátását szüneteltetni szükséges. A területet öt nyilvántartott régészeti lelőhely érinti (22769, 47376, 16176, 16349, 16641); régészeti terepbejárás előírása várható, a lelőhelyek elkerülése javasolt.

6. A további eljárás

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a képviselő-testület a beérkezett véleményeket és a települési főépítész feljegyzését érdemben megvizsgálja, és dönt a telepítési tanulmánytervek elfogadásáról. A tanulmánytervek elfogadása esetén kerülhet sor a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítására, amelynek véleményezési szakaszában a partnerek ismételten véleményt nyilváníthatnak. A településrendezési eszközök módosítása a szabályozási keretet állapítja meg, és nem helyettesíti az építési, illetve fennmaradási engedélyezési eljárásokat.

7. A partnerségi véleményezés módja

A telepítési tanulmánytervek a [<https://muhi.hu/hirek-aktualitasok/#felhivasok>] oldalon kizárólag elektronikusan érhetők el. Észrevétel kizárólag elektronikus levél (e-mail) formájában, a [muhionk@gmail.com] e-mail címre megküldve, a partnerségi egyeztetés 15 napos időtartama alatt tehető. Észrevétel mindkét telepítési tanulmánytervre vonatkozóan külön is benyújtható. A partner véleménye a tájékoztató dokumentáció tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a dokumentáció között közvetlen összefüggésnek kell fennállnia. A kifogást emelő véleményt indokolással kell alátámasztani.

8. Szakmai adatok

Megnevezés	130/1 hrsz. (belterület)	036/1, 036/2 hrsz. (külföld)
Eljárási szakasz	Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése – 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §; képviselő-testületi döntést megelőzően	közös partnerségi egyeztetés, kizárólag elektronikus úton
Módosítandó dokumentumok	Helyi építési szabályzat – 7/2012. (VII. 30.) önkormányzati rendelet; a településszerkezeti terv (16/2012. (VII. 30.) határozat) és a szabályozási tervlap módosítása nem szükséges	Településszerkezeti terv – 16/2012. (VII. 30.) határozat; Helyi építési szabályzat és szabályozási terv – 7/2012. (VII. 30.) önkormányzati rendelet
Javasolt övezeti változás	Nincs – Lf-1 (falusias lakóterület) besorolás változatlan	V-2sp, V-2re, Kksp, Kkb, Ev → V-2sp (24,60 ha), V-2ho (2,34 ha), KkSp (9,22 ha), Ev (4,40 ha), Köü-1 / Köü-5 (3,17 ha)
Javasolt előírás-módosítás	HÉSZ 11. § (2) b) – a beépíthetőség lehetséges legnagyobb mértéke 500 m ² (lakóterületek, normatív módosítás)	HÉSZ 18/A. § (4) – KkSp övezet funkciói és telekmérete; 31/A. § (7) és (9) – V-2sp övezet; V-2sp paraméterek pontosítása; szennyvízelvezetés előírása; szabályozási tervlap; TSZT
Érintett ingatlan	Muhi belterület 130/1 hrsz. (kivett lakóház, udvar, gazdasági épület), 2 292 m ² ; normatív hatás: Lf-1, Lf-2, Lf-3 övezetek nagy telkei	Muhi külterület 036/1 hrsz. (kivett kavicsbánya, 70 685 m ²), 036/2 hrsz. (kivett tó, meddőhányó, telephely); kapcsolódó: 037 és 038 hrsz. (kivett erdő, fásított terület)
Beépítési paraméterek	Beépíthető alapterület felső korlátja (Lf-1) 330 m ² → 500 m ² ; beépítettség 30%, zöldfelület 40%, építménymagasság 4,5 m, telekméret 550 m ² – változatlan	KkSp: beépítettség 5% (ebből épület 2%), építménymagasság 4,5 m, telekméret 1000 m ² → 5000 m ² ; V-2sp: beépítettség 5% (ebből épület 2%), telekméret 10 000 m ² ; épületenként max. 35 m ² , gerinc 4,5 m
Örökségvédelem	16122 Kocsmadomb régészeti lelőhely (130/3, 5, 6 hrsz.); helyi területi védelem – 4/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet	22769, 47376, 16176, 16349, 16641 azonosítójú lelőhelyek
Tervező	Borsodi Tervező Kft. – Hojdák Péter (TT 05-0494); építész: MÉRNÖK UNIÓ Kft. – Gnánt Szilárd (É-3-05-0402); megbízó: Harnócz Tamás	Borsodi Tervező Kft. – Hojdák Péter (TT 05-0494); építész: HUNGBEER Építész Kft. – Harsányi László (É-3-05-0139); megbízó: Realxtreme Tőfenntartó Kft.

Muhi, 2026. október 22.

Uzelman Anna Ildikó sk.
polgármester