



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

16. / napirend

JAVASLAT

MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYÁBAN

Mór, 2018.09.26.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester


Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2018. szeptember ^{25.}	 Schmidt Norbert
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2018. szeptember ^{25.}	 Frey Attiláné
<i>jogi</i>	2018. szeptember ^{25.}	 dr. Taba Nikolett ^h

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
határozat-tervezet Döntéshozatal rendje: egyszerű többség Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1. példány• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:-

JAVASLAT Mór településrendezési eszközök módosítása tárgyában

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének feladata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján a településrendezési eszközök készíttetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) szerint.

1.) Kérelem érkezett Miklós Csaba (előterjesztés 1. számú melléklet) részéről a településrendezési eszközök módosítása tárgyában, melyet az új településrendezési eszközök módosításánál kér figyelembe venni. Miklós Csaba tulajdonában van a Mór 524 (kivett lakóház és udvar) és 525 hrsz-ú (kivett lakóház vendéglátóegység és udvar) belterületi ingatlanok, amelyek az Ezerjó u. 1 és 3 szám alatt találhatók.

Jelenleg az alábbi előírásoknak kell megfelelni a Helyi Építési Szabályzat szerint:

A területek Mór 524 és 525 hrsz

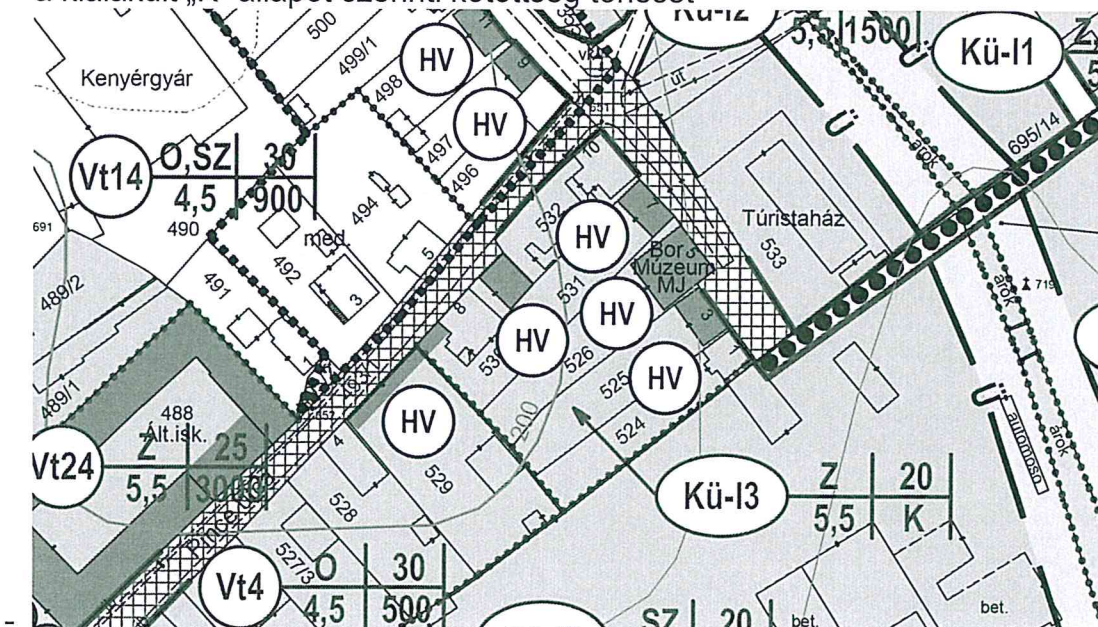
A két ingatlanok alapterülete: 520 m², 615 m²

- Kü-I3 különleges terület és azon belül az idegenforgalmi fogadóhelyek építési övezeti besorolású
- beépítési mód: zárt sorú
- maximális beépítettség: 20%
- maximális építménymagasság: 5,5 m
- minimális telekterület: kialakult „K”
- területen a zölddel való fedettség minimum: 40%

A kérelmező melléképületet szeretne építeni az ingatlanokra, ezért kéri az ingatlanra előírt szabályozási előírások módosítását.

Az övezeti előírásokat a tulajdonos az alábbiak szerint kéri meghatározni:

- maximális beépítettség: 30%
- a kialakult „K” állapot szerinti kötöttség törlését



Az Étv. és a Rendelet szerint jelenleg „pontszerű” módosításra 2018. december 31-i van lehetőség, úgy, hogy a településrendezési eszközök módosításáról szóló helyi rendeletnek (HÉSZ) december 31-ig hatályba is kell lépni. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési időigénye több hónapos (minimum fél év), melyet a véleményezési eljárást követően lehet elfogadni.

A pályázatban vállalt határidők, illetve a leírtak miatt javasoljuk a Képviselő-testületnek a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a piacberuházással érintett ingatlanokat, amire a Rendelet szerint 2017-től van lehetőség. Így a településrendezési eszközök egyeztetése, véleményezése tárgyalásos eljárás szerint folytatható le.

A tárgyalásos eljárás esetén (Rendelet 42.§) a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel, majd a polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A végső szakmai véleményezést az állami főépítész folytatja le. Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A jegyzőkönyv és állami főépítész záró szakmai véleménye alapján a Képviselő-testület fogadja el a településrendezési eszközök módosítását.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a piacberuházással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását, először dönt a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról. (A Rendelet 2. § 4a. pontja értelmében kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.)

Második lépésként a Képviselő-testület dönthet a településrendezési eszközök módosításáról a kiemelt fejlesztési terület miatt.

3.)Schmidt Renáta, mint tulajdonos és beruházó kezdeményezte (előterjesztés 3.számú melléklete) a Mór 1301 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítását. Kérelmében leírta, hogy az ingatlanon jelenleg egy családi ház áll, melyet szeretne átalakítani munkásszállóvá. Jelenleg a terület övezeti besorolása „Lke 31” kertvárosias lakóterület, mellette a „vlt rendelőintézet” „Vk” 15 központi vegyes építési övezet besorolású. A kérelmező javasolja az övezeti határ módosítását és a saját ingatlanára is javasolja a „Vk” 15 övezetet kiterjeszteni.

Kérését azzal indokolja, hogy a kertvárosias lakóterületen - 2012. augusztus 6-án hatályos - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint nem lehet kialakítani szállás jellegű épületet míg a központi vegyes övezetben igen. A kérelemhez mellékelt beépítési terv szerint kéri az ingatlanra vonatkozó előírások módosítását. (előterjesztés 4.számú melléklete).



A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

1.sz. HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján, kezdeményezi „Mór új településrendezési eszközök” készítése során figyelembe venni az alábbiakat:

A Képviselő-testület kezdeményezi a Kü-I3 különleges terület és azon belül az idegenforgalmi fogadóhelyek övezeti besorolásba tartozó Mór 524 és 525 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló tömbre vonatkozó szabályozási előírások módosítását a szerint, hogy a maximális beépítettség 30% legyen, illetve a kialakult „K” állapot szerinti kötöttség törlését és javasolja a minimális telekméretet 450 m²-ben meghatározni.

A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy „Mór új településrendezési eszközök” készítése során vegye figyelembe a döntést és erről a kérelmezőt értesítse.

Határidő: 2019.12.31.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

2.sz HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a TOP-2.1.1-15-FE1-2016-00004 kódszámú, „Barnamezős területek rehabilitációja Mór Városában” című, a TOP-1.1.3-15-FE1-2016-0006 kódszámú „Helyi gazdaságfejlesztés” című, valamint a TOP-2.1.2.-15-FE1-2016-00001 kódszámú, „Zöldváros kialakítása Mór Városában” című pályázatokhoz kapcsolódó Mór 2568/3, 2570, 2571, 2572/5, 2572/6, 2572/7, 2572/8, 2575, 2577, 2578, 2580 hrsz-ú ingatlanok teljes területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja Piacterület kialakítása céljára.

Határidő: 2018.10.05.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

3.sz HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján, kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbiak szerint:

A Képviselő-testület kezdeményezi a TOP-2.1.2.-15-FE1-2016-00001, a TOP-1.1.3-15-FE1-2016-0006, valamint a TOP-2.1.1-15-FE1-2016-00004 kódszámú pályázatokhoz (Piacterület beruházás) kapcsolódóan a határozat melléklete szerint, az alábbi tartalommal:

- a Mór, Deák F. u. 2. szám alatti 2573 hrsz-ú ingatlan DNY-i homlokzata mellett a mellékelt beépítési vázlatterv szerint 4 m széles szabad közterület kialakítását, mely segíti a többfunkciós disztér megközelítését, valamint a Mór, Deák F. u. 2. szám alatti épület feltárását is.
- a hatályos helyi építési szabályzatban (Mór 2568/3, 2570, 2571 2572/8, 2578 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló területen) a Vt20 és Vt38 településközpont vegyes besorolású övezet kerüljön összevonásra a közterület megszüntetésével, úgy, hogy a Vt20 legyen a hatályos. Az övezeten belül a Deák F. utca felől legyen megjelölve kötelező építési vonal, a beépítési mód szabadonálló legyen.
- a Mór 2571 és 2570 hrsz-ú ingatlanok Deák F. utcai oldalán a 2568/3 hrsz-ú ingatlanon (DK-i) jelölt zöldterület, továbbá a 2575 hrsz-ú ingatlanon jelölt zöldterület helyett „közlekedési és közműterület” jelölés szerepeljen.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges 300.000 Ft + Áfa összeg a 2018. évi költségvetésben rendelkezésre áll.

A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezői szerződést készítse elő. Felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy a szerződést aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésének megfelelően, hogy a partnerségi egyeztetésben érintettekkel, az államigazgatási szervekkel és az érintett területi és települési önkormányzatokkal a településrendezési eszközöket a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint egyeztesse. A partnerségi egyeztetés szabályaira a 32/2017. (X.4.) önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

Határidő: 2019.02.28.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

4.sz HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján, kezdeményezi településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbiak szerint:

A Képviselő-testület kezdeményezi a „Lke 31” kertvárosias lakóterület övezeti besorolásba tartozó Mór 1301 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozási előírások módosítását, a Schmidt Renáta, mint tulajdonos, beruházó megbízásából Pongrácz Tünde építész tervező által 2018. szeptember 20.-i dátummal készített terve alapján. (melléklet)

A Kérelmező a kérelemben vállalta a településrendezési eszközök módosításának költségeit.

A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a módosítására vonatkozó (az Étv. 30/A. §-a szerinti) településrendezési szerződést és a tervezési szerződést készítse elő, felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy szerződéseket aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésének megfelelően, hogy a partnerségi egyeztetésben érintettekkel, az államigazgatási szervekkel és az érintett területi és települési önkormányzatokkal a településrendezési eszközöket a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint egyeztesse. A partnerségi egyeztetés szabályaira a 32/2017. (X.4.) önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

Határidő: 2018.12.31.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2018.09.24.



Előterjesztés 1.számú melléklete

Csordás M.
Móri Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda
8060 Mór, Szent István tér 6.

Hi *de*

ELŐADÓ:	<i>Csordás M.</i>	2018 JÜN 07.
IKTATVA	2018 JÜN 13.	LAP:
<i>1/399-25/2018</i>		
2018 JÜN 07.		

Schmidt Norbert városfejlesztési igazgató részére

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Tisztelt Schmidt Norbert Úr!

A tulajdonomat képező, Mór Ezerjő utca 1. szám alatti (524 hrsz.) telkemen - amely az KÜ-I3 építési övezetben van - melléképületet szeretnék építeni.

Tekintettel a telek kis méretére (520 m²) a védett telekszerkezetre (a szomszédos telkek nem összevonhatók) és a telek kismértékű beépíthetőségére (20 %) kérem a telekre vonatkozó HÉSZ előírásainak módosítását a következők szerint:

1.) Módosítási javaslat: A HÉSZ különleges területekre vonatkozó 14§ (5) pontjában szereplő övezeti előírásokban a KÜ-I3 övezetben 30 % beépítési maximum engedélyezését.

A kérelmemmel kapcsolatos esetleg szükségessé váló további egyeztetésekkel kapcsolatban szívesen állok rendelkezésére.
Várom kérelmem kedvező elbírálását!

Székesfehérvár, 2018. május 29.

Miklós Csaba

Tisztelettel: Miklós Csaba

Csorbás M.

Móri Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda
8060 Mór, Szent István tér 6.

Schmidt Norbert városfejlesztési igazgató részére

Handwritten: Csorbás M., 2018 JÜN 07., 2018 JÜN 13., 11699/2018

Stamp: Móri Polgármesteri Hivatal, 2018 JÜN 07., 2018 JÜN 13., 11699/2018

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Tisztelt Schmidt Norbert Úr!

A tulajdonomat képező, Mór Ezerjő utca 3. szám alatti (525 hrsz.) telkemen - amely az Kü-I3 építési övezetben van - melléképületet szeretnék építeni. A telken lévő épület helyi védelem alatt áll, ezért a HÉSZ szerint jelenleg tömbre vonatkozó övezeti előírások helyett a kialakult állapot szerinti szabályozás érvényes. Így a jelenlegi megengedett beépítési érték sem kihasználható.

Tekintettel a telek kis méretére (615 m²) a védett telekszerkezetre (a szomszédos telkek nem összevonhatók) és a telek kismértékű beépíthetőségére (20 %), valamint a helyi védelemből adódó „kialakult állapot” szerinti kötöttségek miatt kérem a telekre vonatkozó HÉSZ előírásainak módosítását a következők szerint:

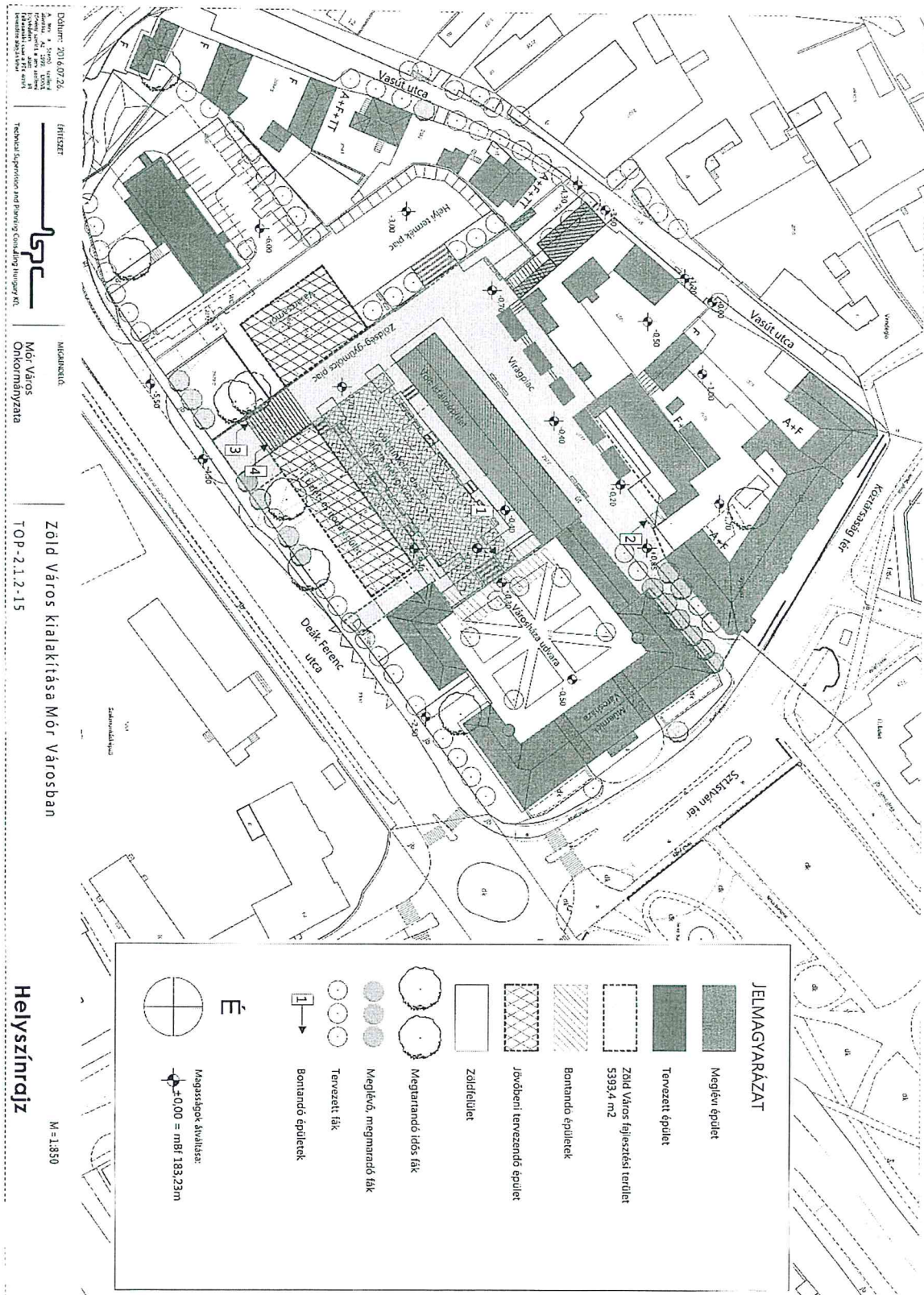
- 1.) Módosítási javaslat: A HÉSZ különleges területekre vonatkozó 14§ (6) pontjában szereplő övezeti előírások helyett a kialakult állapot szerinti kötöttség törlését.
- 2.) Módosítási javaslat: A HÉSZ különleges területekre vonatkozó 14§ (5) pontjában szereplő övezeti előírásokban a Kü-I3 övezetben 30 % beépítési maximum engedélyezését.

A kérelmemmel kapcsolatos esetleg szükségessé váló további egyeztetésekkel kapcsolatban szívesen állok rendelkezésére.
Várom kérelmem kedvező elbírálását!

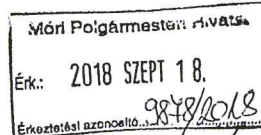
Székesfehérvár, 2018. május 29.

Tisztelettel: Miklós Csaba

előterjesztés 2.számú melléklete
/2018. (IX.26.) Kt. határozat melléklet (3. sz. határozat-tervezet)



Csordás M.
Mór Polgármesteri Hivatal
8060 Mór, Szent István tér 6.



2018 SZEPT 18.

Tárgy: Kérelem helyi építési szabályzat módosítására

Tisztelt Fenyves Péter Polgármester Úr!

Alulírott Schmidt Renáta, mint a Mór, Kisfaludy utca 2. – 1301 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, kérem a helyi építési szabályzat módosítását.

Az időközben jelentkező beruházói fejlesztési elképzelések, valamint Móron a munkásszállók hiánya révén szükségessé válhat a hatályos HÉSZ módosítása az adott területre is.

A tulajdonomban lévő ingatlanon jelenleg egy családi ház áll, amit szeretnénk átalakítani és bővíteni munkásszállóra.

A jelenlegi helyi építési szabályzat alapján kertvárosias lakóterületen fekszik, ahol nem lehet kialakítani szállás jellegű épületet. A szomszédos telek már másik övezeti besorolás alatt van (volt rendelőintézet, tüdőgondozó – 1302/3 hrsz), ami központi vegyes terület, s szállás jellegű épület elhelyezhető.

Szeretném, ha a tulajdonomban lévő Mór, Kisfaludy utca 2. – 1301 hrsz-ú ingatlan is ebbe a övezeti besorolásba kerülne, s így munkásszálló kialakítását lehetővé tennék.

A helyi építési szabályzat erre a területre vonatkozó módosításának költségeit magamra vállalom.

Mór, 2018. szeptember 17.

Köszönettel:

Schmidt Renáta
Schmidt Renáta
tulajdonos, beruházó

Mór Város településrendezési terv módosítását megalapozó tanulmányterv

Előzmények:

A Mór, Kísfaludy utca 2. szám alatti 1301 hrsz-ú ingatlanon lakóépület áll, amit szeretnék átalakítani és bővíteni munkásszállóra.

A jelenlegi helyi építési szabályzat alapján kertvárosias lakóterületen fekszik, ahol nem lehet kialakítani szállás jellegű épületet. A szomszédos telek már másik övezeti besorolás alatt van (volt rendelőintézet, tudógondozó – 1302/3 hrsz), ami központi vegyes terület, s szállás jellegű épület elhelyezhető.

A tulajdonos, Schmidt Renáta, szeretné, ha az Ő ingatlana is ebbe a övezeti besorolásba kerülne, s így munkásszálló kialakítása lehetővé válna, s ezért készítette ezt a tanulmánytervet.

Elképzelés:

A fent nevezett ingatlan a mellette lévő telek övezeti besorolásába kerülne át, ami a jelenlegi HÉSZ alapján Vk15, központi vegyes terület.

A beruházó a meglévő házat alakítaná át, illetve bővítené, hogy munkásszállót tudjon kialakítani.

A meglévő épületben 12 szoba, míg a tervezett bővítésben 13 szoba kerülne kialakításra.

A 253/1997 (XII.20.) Kormány rendelet 4. melléklete alapján az elhelyezendő gépkocsik száma minden vendégszoba után 1 db, így 25 db kialakítása szükséges.

A lakóövezetnél jelölt 10 méter feletti 25 méteres nem beépíthető sáv törlését vettük figyelembe az övezeti besorolás módosítása miatt!

A tervezett övezeti besorolás, az érvényes HÉSZ alapján:

Vk15

- Az OTÉK (2012.08.06. szerinti állapot) alapján, szálláshely szolgáltató épület is elhelyezhető
- beépítési % maximum: 30 %
- építménymagasság maximum: 9,0 m
- beépíthetőség a szabadon álló
- megengedett legkisebb zöldterület 30%

A meglévő épület oldalhatáron álló, de a bővítés/új épület szabadon állóan lenne elhelyezve.

A telkek közművesítése megoldott.

A parkoláshoz szobánként egy gépkocsiparkoló szükséges, ami a telken megoldható a csatolt tanulmány terv alapján 24 parkolóval és egy meglévő zárt gépkocsibeállóval.

A telek m²-re: 2070 m²

Épületek összes bruttó alapterülete: 538,37 m²

Tervezett beépítési %: 26%

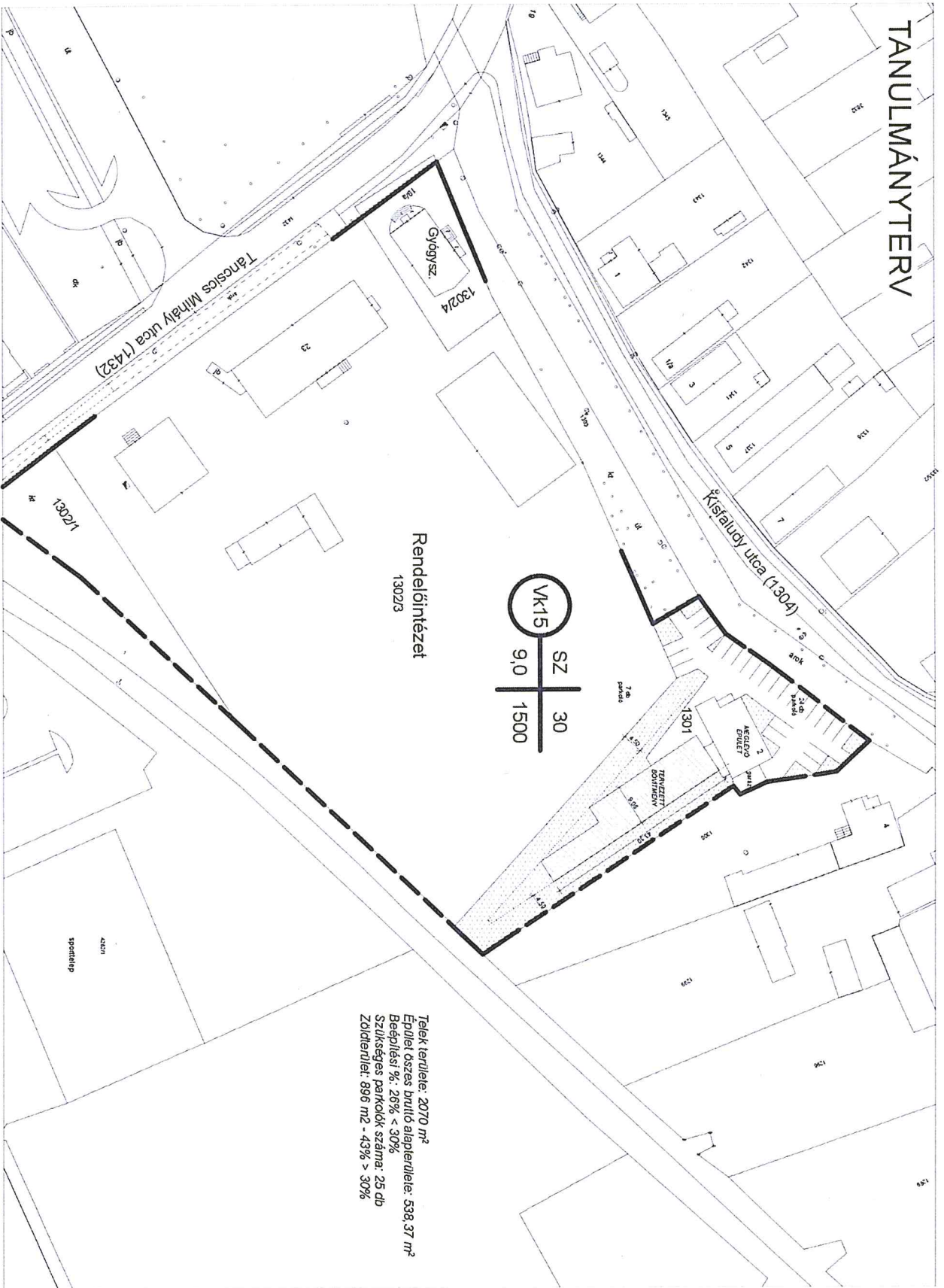
Építménymagasság: meglévő épület kétszintes, tetőtér beépítésű, az új épületrész egyszintes lesz, így 9,0 méter megengedett építménymagasságot nem haladjuk meg.

Zöldterület: 896 m² - 43% > 30%

Mór, 2018. szeptember 20.

Pongrácz Tünde
okl. építészmérnök

TANULMÁNYTERV



Telek területe: 2070 m²
Épület összes bruttó alapterülete: 538,37 m²
Beépítési%: 26% < 30%
Szükséges parkók száma: 25 db
Zöldterület: 896 m² - 43% > 30%