



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

21. napirend

JAVASLAT

MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
TÁRGYÁBAN AZ AGRÁR INVESTMENT KFT KÉRELME

Mór, 2019.04.24.

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
<b>szakmai</b>	2019. április .... <sup>10</sup>	 ..... Schmidt Norbert
<b>gazdasági-pénzügyi</b>	2019. április .... <sup>18</sup>	 ..... Frey Attiláné
<b>jogi</b>	2019. április .... <sup>18</sup>	 ..... dr. Taba Nikoletta

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség  Minősített többség esetén jogalap: Mötv42. § 1., 50. §	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Önkormányzati Iroda – 1 példány</li><li>• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1. példány</li><li>• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda– 2 példány</li></ul>

**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 AZ**  
**AGRÁR INVESTMENT KFT. KÉRELMÉRE**

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 felülvizsgálata „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.

Kérelem érkezett AGRÁR INVESTMENT Kft. (előterjesztés 1. számú melléklet) részéről a településrendezési eszközök módosítása tárgyában. A kérelmező tulajdonában lévő Mór 4903/5 hrsz-ú (kivett beépítetlen terület megnevezésű) belterületi ingatlan az Asztalos utca végén található.

A tulajdonos a területen egy agrárcentrum kialakítását tervezi, ez magában foglal gabonátárolót, szükséges géptárolót, szociális és a szükséges kiszolgáló blokkok kialakítását. Az ingatlan a mellékelt dokumentáció (előterjesztés 2. számú melléklet) alapján maradna a GKSZ besorolásban. Az övezetre vonatkozó beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület megfelel a fejlesztési terveknek, a zölddel való fedettséget kéri a tulajdonos módosítani, illetve az új út szabályozási vonalát törölni. A telek nyugati oldalát érinti, egy szabályozási vonal, ami 16 méter szélességben elvenne a területből 2035 m<sup>2</sup>-t közút kialakítása céljából.

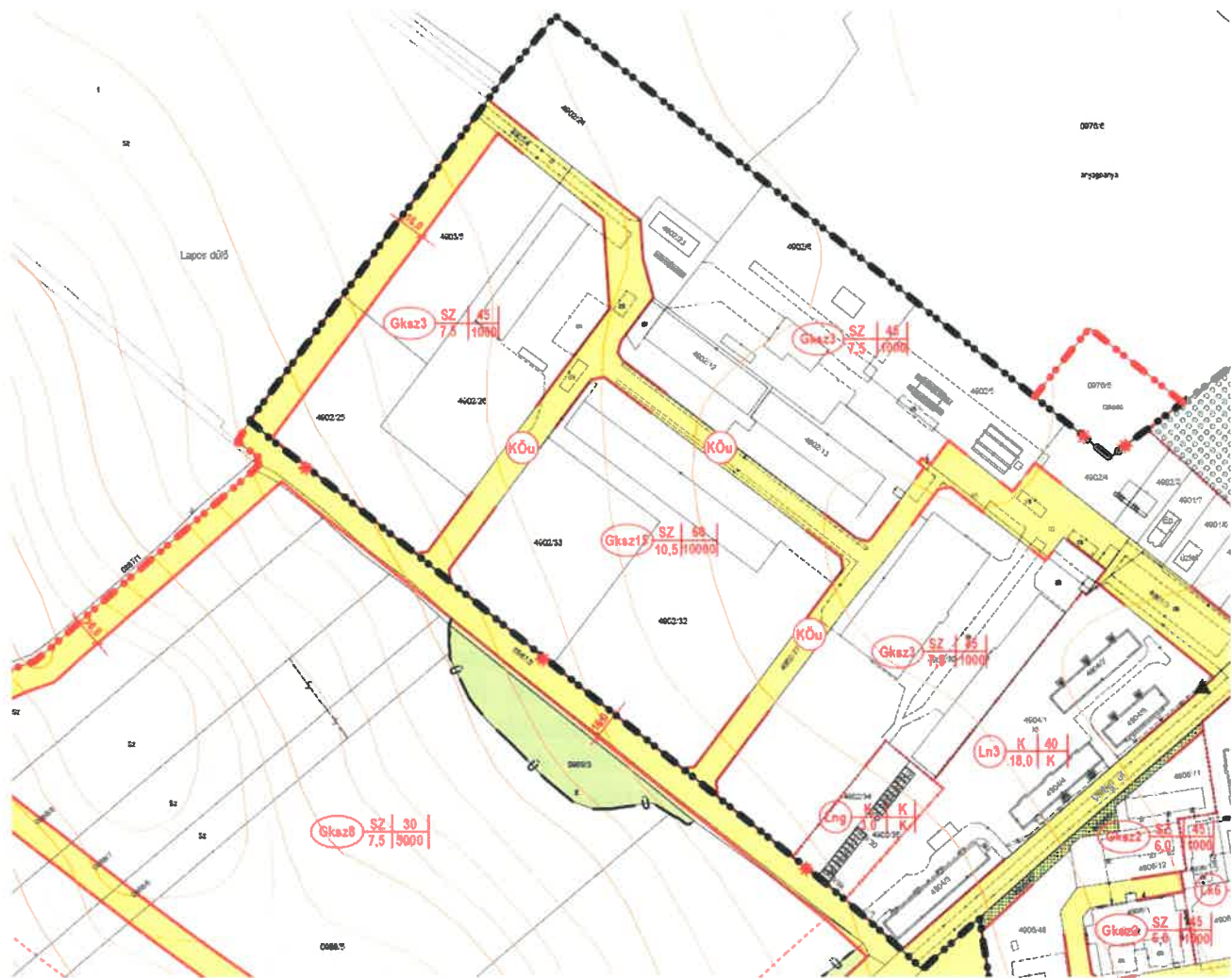
A módosítás még érintené a két szomszédos ingatlant a Mór 4902/25 hrsz-ú (önkormányzati tulajdonú, a Mór Holding Kft használja) és a 4902/26 hrsz-ú (vállalkozó tulajdonában) ingatlanokat. A zöldfelületi mutató csökkentésével a szomszédos ingatlanok esetében hátrányos helyzetet nem alakul ki. A szabályozási terv szerinti a bel- és külterület határán egy 16 m széles közút kialakítása szerepel. A szabályozási terv készítésekor a gazdasági terület fejlesztése, bővítése végett tervezte a településmérnök az utat, de annak elhagyásával a Mór 4903/4 hrsz-ú közút és 0987/2 hrsz-ú ingatlan bővítésével is megoldható a gazdasági terület fejlesztése. Ha a Képviselő-testület támogatja az út szabályozási vonalának törlését, az az önkormányzati tulajdonú Mór 4902/25 hrsz-ú ingatlanról is törlésre kerül.

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

A terület Mór 4903/5 hrsz

Az ingatlan alapterülete: 7821 m<sup>2</sup>

- Gksz 3 kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági övezeti besorolású
- beépítési mód: szabadon álló
- maximális beépítettség: 45%
- maximális építménymagasság: 7,5 m
- minimális telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- területen a zölddel való fedettség minimum: 40%
- az ingatlan útszabályozással érintett területén új épületek nem létesíthetők.



A tervezett fejlesztést a cég akkor tudja megvalósítani, ha a Képviselő-testület az ingatlanra előírt szabályozási előírások módosítását támogatja és kezdeményezi.

A tervezett beruházáshoz a tanulmány terv szerint módosítani kell a zöldfelületi mutatót:

Az övezeti elírásokat a tulajdonos az alábbiak szerint kéri meghatározni:

- beépítési mód: szabadon álló
- maximális beépítettség: 45%
- maximális építménymagasság: 7,5 m
- minimális telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- területen a zölddel való fedettség minimum: 20%
- **telket érintő 16 méteres szabályozási vonal törlése**

*A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.*

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

## 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 „Gksz 3” kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági övezeti besorolásba tartozó Mór 4903/5 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozási előírások módosítását, az AGRÁR INVESTMENT Kft. (8000 Mór, Dózsa Gy. u. 55.) megbízásából Modrovits Imre építész tervező által 2019. március 18-i dátummal készített terve alapján. (melléklet)

A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezői szerződést készítse elő és a kérelmezők költségviselésre vonatkozó nyilatkozatát szerezzze be. Felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy a településrendezési és tervezői 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: 2019.12.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2019.04.18.



Fenyves Péter  
polgármester

MÓR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓ  
SCHMIDT NORBERT ÚR

MÓR  
Szent István tér 6.

Tisztelt IGAZGATÓ Úr!

A Mór Asztalos utca folytatásában a 4903/5 HRSZ. alatt levő jelenleg beépítés alatt álló GKSZ 3. besorolású terület átminősítése tárgyában.


A fenti HRSZ. alatt levő terület hasznosítását követően a környező területek szerint legyen lehetséges. Elsősorban a zöldfelületi mutató vonatkozásában. A telek nyugati oldalát érinti, egy szabályozási vonal, ami 16 méter szélességben elvenne a területből 2035 m<sup>2</sup>, ez teljes mértékben indokolatlan, és gátolja a telek hasznosítását. A telken egy agrárcentrum kialakításán tevékenykedünk, ez magába foglalja egy gabonatóroló, a szükséges géptárolók, a szociális és a szükséges kiszolgáló blokk, kialakítását. Az úthálózat megépítés előkészítése most van folyamatba.

A Főépítész úrnál történt egyeztetést követően az alábbi Kérést terjesztem elő. A meglévő terület hasznosítása a mellékelt dokumentáció alapján maradna az egész terület GKSZ besorolásban. A beépítés 45 %-os, az építmény magasság 7,50 m az egyéb övezeti előírások a zöldfelületi mutató kivételével megfelelőek. Kérem ezért a terület vonatkozásában az átminősítést követően a zöldfelület nagyságát 20%-ban szíveskedjenek meghatározni, Továbbá az út szabályozási vonalát törölni.

Melléklet:

Beépítési helyszínrajz 1db.  
Rendezési terv kivonat 1 db.  
Műszaki leírás 1 db.

Mór 2019-03-18

  
/Geszler József /  
Ügyvezető  
Mór Dózsa Gy. u.55.

Agrár Investment Kft.  
8060 Mór, Dózsa Gy. u. 55  
Adószám: 25735534-2-07  
Cégszám: 07-09-027246



**MŰSZAKI LEÍRÁS A AGRÁRINVEZTMENY KFT.  
2019-03-06.-án TÖRTÉNT EGYEZTETÉS ALAPJÁN**

Mór 4903/5 hrsz.-ú terület beépítési tervéhez.

A beépítési terv készítése során vizsgáltuk Az átnézeti térképen szereplő telkeket. A vizsgált telek közvetlen szomszédságában, levő 4902/26 HRSZ.-ú. Kádár üzemet, valamint a telek mögött levő 4902/25 HRSZ.-ú. önkormányzati területet, ez utóbbi feltárása, a 0987/2 HRSZ.-ú önkormányzati útról történik.

A vizsgált tömb Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület GKSZ 3., 40% zöldterület biztosítás, 7,5 m épületmagasság, 45% beépítés, 1000 m<sup>2</sup> minimális telek terület

A zöldterület kialakítás, jelenleg nem biztosított, a területen.

**Az érvényes rendezési terv alapján a területet érintő szabályozás érinti mind a három telket legnagyobb mértékben a 1903/5 Hrsz.-ú. 7822 m<sup>2</sup> területe csökken a szabályozást követően 2035 m<sup>2</sup>-el, ez a telek használhatóságát erősen korlátozza.**

**A telek részletes vizsgálata:**

Mór Velegi útra csatlakozó Asztalos út folytatásában levő 4903/4 hrsz.-ú. út tárja fel a vizsgált területet, aminek a Hrsz.-a 4903/5. A területe 7822 m<sup>2</sup>.

Jelenlegi, minősítése Gksz3.

A terület beépítés alatt áll.

A teljes közmű ellátás megoldott

A szomszédos területek besorolása Gksz3.

A telek közterületi kapcsolata kiépített és korrekt.

A telek nyugati oldalán (belterület határvonalán), egy 16 méteres szabályozási vonal van, ami a telek használhatóságát erősen befolyásolja.

A környező telkek, és az érintett telek vizsgálata azt mutatja, hogy a beépítés, valamint a már kialakult burkolt felületek miatt nem biztosítható az előírt 40%-os zöldfelület.

**Javaslat az átminősítésre:**

Mór 4903/5 hrsz.-ú. Gksz.3. terület.

A telek alapterülete: 7822 m<sup>2</sup>

A beépítése 45%

Zöldterület 20%

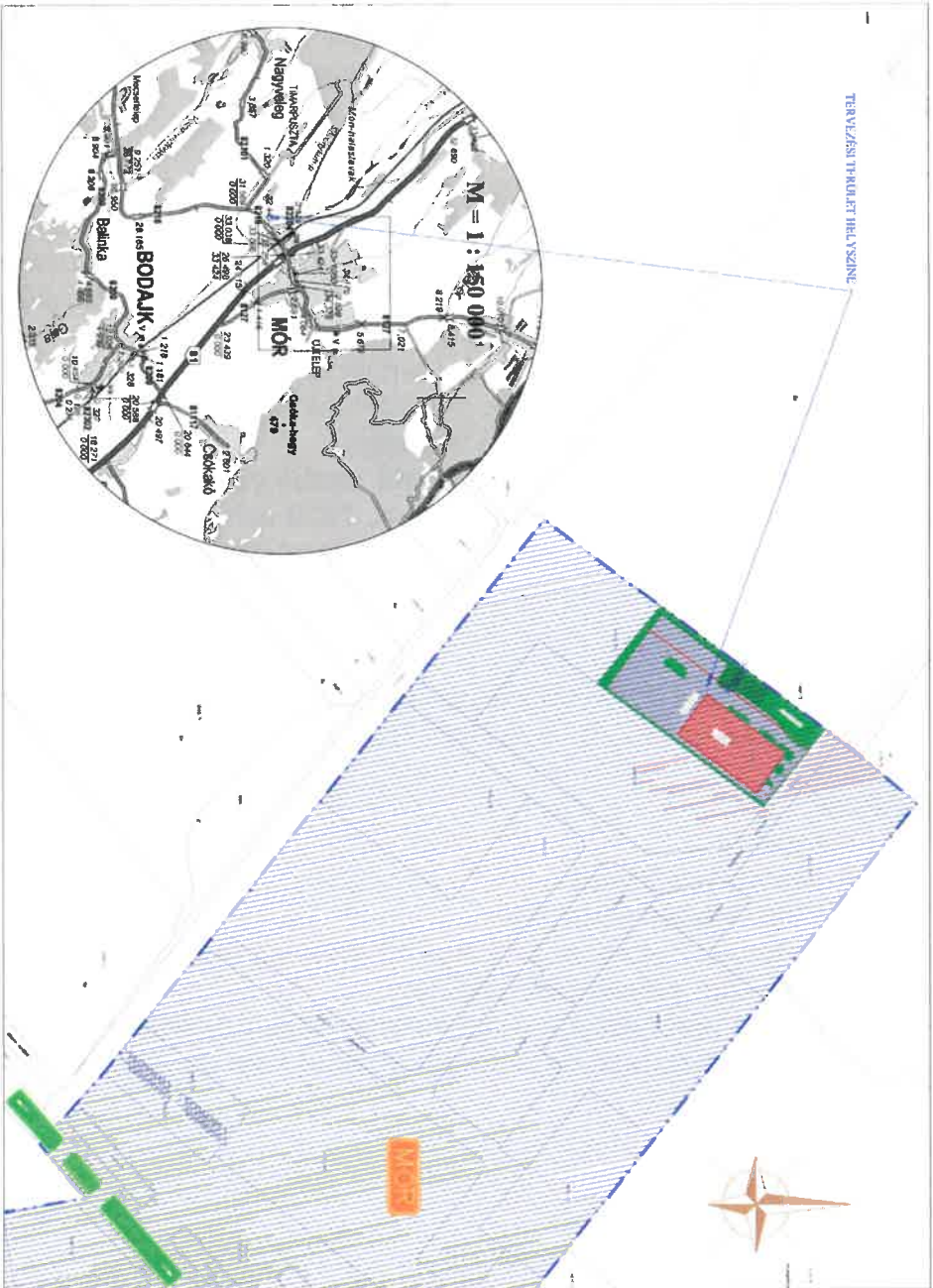
Építménymagasság 7,50m

**A telket érintő 16 méteres szabályozási vonal elmaradását, és a zöldterülettel fedett részt kérjük csökkenteni 20 %-ra**



Mór. 2019-03-18

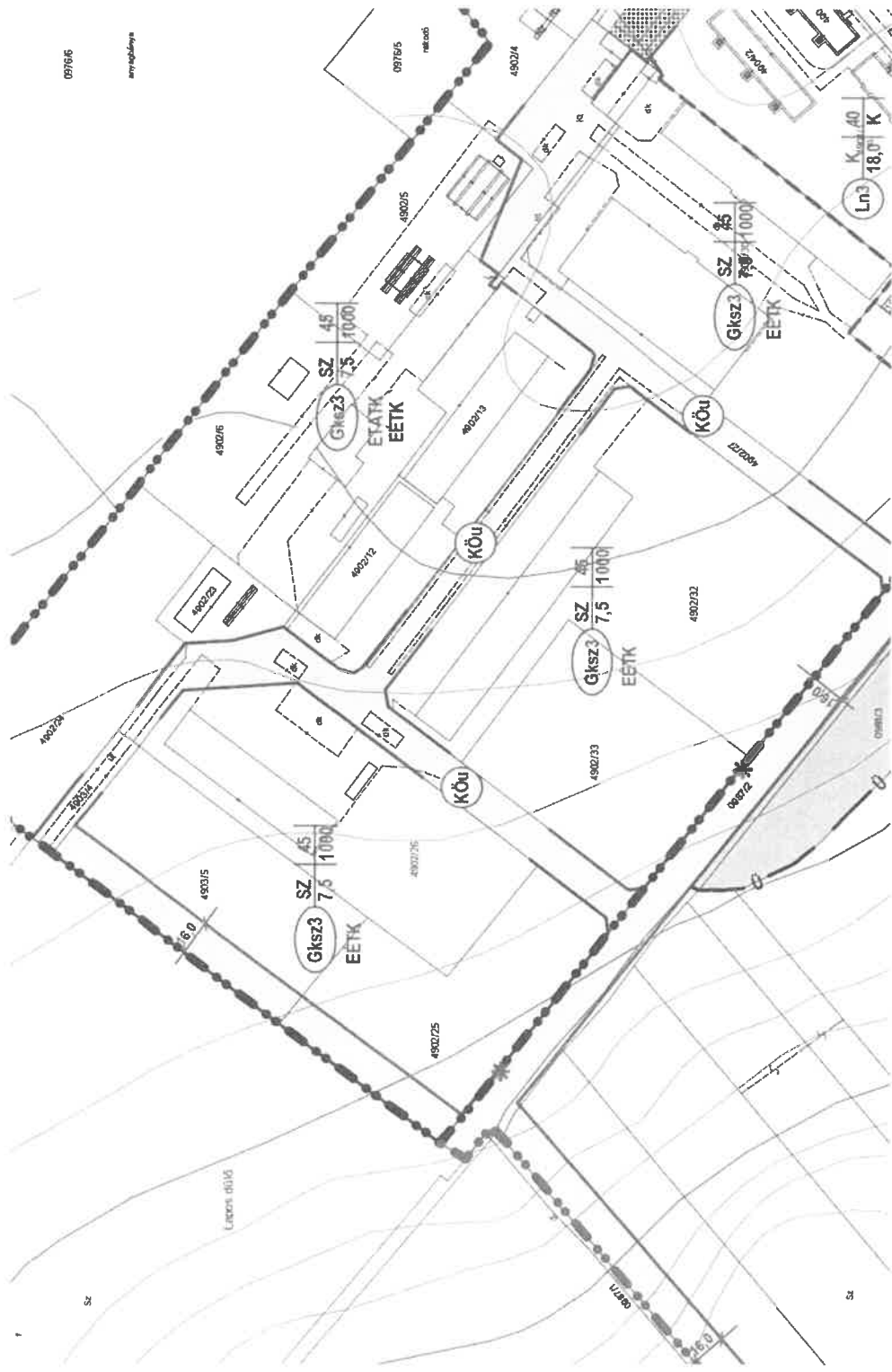
Modrovits Imre  
tervező



VISZÁLT TERVEZÉSI TERJELÉST  
 FOLDBELVÁLLALATI KFT.-ES  
 BELTÉRLELETTI HATÁROZOMÁNYRAI



KÖZTÁRSASÁGI SZÁMÁNYI MÉRLEK	 <b>COMPRESS - ZENKŐ PÉTERFIDELER ÉRTÉKESÍTŐ</b> 8003 Budapest, Városmegyeri úti köz 1143 Budapest, Városmegyeri úti köz www.compress.hu
ELŐTÉRLETTI HATÁROZOMÁNY	Földhasználat: önkormányzati, önkormányzati 8000 Műr, Pécs u. 45. Tel.: (21) 408-393
Munka megnevezése: földterületi engedély	Megjelenés: Agrár Investiment Kft. 8000 Műr, Dózsa Gy. u. 55.
Készítette: Hrsz. 40/13	Rendelész: Irm. Miklósné
Munka dátuma: 2019. március	F. 0



0976/6  
 anyagfolyás

