



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

19/ napirend

JAVASLAT

„MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 23. SZ. MÓDOSÍTÁS” -
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS KERETÉBEN TÖRTÉNŐ EGYEZTETÉS
- VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGÁVAL KAPCSOLATOS VÉLEMÉNYEK ÉS
ÉSZREVÉTELEK ELFOGADÁSÁRA

Mór, 2020.10.28.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester


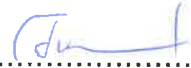

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

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
szakmai	2020. október 22.	 Schmidt Norbert
gazdasági-pénzügyi	2020. október 22.	 Zámodyics Péter
jogi	2020. október 22.	 dr. Taba Nikoletta

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslatokat tartalmazza:

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

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

- ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
aljegyző

JAVASLAT
„MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 23. SZ. MÓDOSÍTÁS” -
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS KERETÉBEN TÖRTÉNŐ EGYEZTETÉS –
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGÁVAL KAPCSOLATOS VÉLEMÉNYEK ÉS
ÉSZREVÉTELEK ELFOGADÁSÁRA

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testület feladata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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: Korm. rendelet) szerint.

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési és településrendezési eszközökkel, a településképi arculati kézikönyvvel, valamint a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 32/2017. (X.4.) önkormányzati rendelettel döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól, továbbá a 156/2020. (VIII.3) és a 157/2020. (VIII.3) Kt. határozatokban a településrendezési eszközök pontszerű felülvizsgálatáról.

1. A Képviselő-testület kezdeményezte a Mór 2146/51, 2146/52 és 2146/26 hrsz-ú területekre vonatkozó szabályozási előírások módosítását, a Gyurkamion Belföldi és Nemzetközi Fuvarozó Kft. (8060 Mór, Wesselényi u. 16/a.) megbízásából a FehérVÁR tervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) által 2020. májusában készített tanulmányterve alapján. A tulajdonos kérte az érintett ingatlanok két különböző (Gksz-10 és Gksz-17) építési övezet helyett azonos építési övezetbe sorolását, azaz mindhárom ingatlanra a Gksz-17 gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetre érvényes előírások kiterjesztését (maximum 50 %-os beépítési százalék, szabadonálló beépítés, maximum 16 m-es építménymagasság, minimális telek méret 5000 m², a zölddel való fedettség minimum 20%).
2. A Képviselő-testület a Mór, 1257 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozási előírások módosítását kezdeményezte, a Paulus Molnár Borház Kft. (8060 Mór, Csókakői u. 10.) tulajdonos, beruházó megbízásából Cséti Attila építészmérnök (5300 Karcag, Kossuth tér 11-13.) által 2020. júliusi dátummal készített tanulmányterv alapján. Kérelmező a benyújtott telepítési tanulmányterv szerint kérte a tárgyi telek kapcsán a 10 m széles kötelező fásítási sávra vonatkozó szabályozási előírás csökkentését, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság - mint üzemeltető - részére a minimálisan szükséges 3 méter széles üzemeltetési sáv biztosításával.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszköz módosítása során a véleményezési eljárásban beérkezett véleményeket ismertetni kell a

Képviselő-testülettel. A vélemények ismeretében a Képviselő-testület dönt a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról.

A településrendezési eszközök módosítását tartalmazó tervdokumentációk a hatályos jogszabályok és a partnerségi egyeztetés szabályai szerint véleményeztetésre kerültek. A beérkezett vélemények - az állami főépítész kivételével - a terv jóváhagyandó munkarészeit nem kifogásolták. A vélemények az előterjesztés 2. sz. mellékletében található.

Az állami főépítész szakmai véleményében kérte az 1. módosítási pont (156/2020 (VIII.3.) határozat) esetében az alátámasztó javaslatként benyújtott telepítési tanulmányterv, mint alátámasztó javaslat kiegészítését, tekintettel arra, hogy a benyújtott rendelet-tervezet 1. melléklete szerint a „Gksz 17” jelű övezeti besorolás kiterjesztése nemcsak a Mór, 2146/51, 2146/52 és 2146/26 hrsz.-ú – a beruházó tulajdonában levő – ingatlanokra vonatkozik, hanem a Mór 3609/1 és 3609/2 hrsz.-ú jelenleg az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokra is. A tervezett módosításokkal kapcsolatban településrendezési szempontból további észrevételt nem tett.

A településrendezési eszköz 23. számú módosítás tervezetében a 156/2020. (VIII.3) határozatnak megfelelően, a kérelemben jelzett későbbi vételi szándékára és a településrendezési követelményeket figyelembe véve (az együtt tervezendő terület miatt) a telepítési tanulmányterv szerinti telephellyel közvetlenül szomszédos Mór, 3609/1 és 3609/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokra is kiterjesztésre került egységesen a Gksz-17 jelű övezeti besorolás.

Időközben a Képviselő-testület döntött, hogy az Észak-nyugati Ipari Parkban eladásra meghirdetett ingatlanokat nem kívánja értékesíteni, így a Mór, 3609/1 és 3609/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat sem. Az adott ingatlanokra vonatkozó övezeti besorolás módosítása az önkormányzatot természetesen nem kötelezi az értékesítésre. Erről a kérelmezőt tájékoztatta a Hivatal, ahogy arról is, hogy az esetleges értékesítés esetén az ingatlan értéke miatt csak licit eljárás keretében adható el. A Kérelmező ezen információk ismeretében egészítette ki az állami főépítész véleménye alapján telepítési tanulmány tervet.

Az állami főépítész szakmai véleményére tekintettel a Gyurkamion Belföldi és Nemzetközi Fuvarozó Kft. megbízására a FehérVÁR tervező Kft. a 2020. októberben elkészítette a módosítás tervezetének megfelelően kiegészített tanulmánytervet. (előterjesztés 3. számú melléklet)

A partnerségi egyeztetés keretében a véleményezésre megadott határidőig – a lakossági fórumot is figyelembe véve – vélemény, észrevétel a Partnerek részéről nem érkezett. A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv a határozat-tervezet mellékletét képezi (előterjesztés 1. sz. melléklete).

A Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a polgármester a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát

elektronikus adathordozón megküldi az állami főépítésznek, végső szakmai véleményezésre.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

1. SZÁMÚ HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete „Mór településrendezési eszközök 23. sz. módosítás” – egyszerűsített eljárás keretében történő egyeztetésének – véleményezési anyagával kapcsolatos véleményekkel és észrevételekkel összefüggésben az alábbi határozatot hozza:

- 2) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az egyszerűsített eljárás keretében történő véleményezés során – a jogszabályban előírt határidőn belül – véleményt nem küldött:
az érdekelt államigazgatási szervek közül:
 - a FM-i Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság, Székesfehérvár
 - az Országos Vízügyi Főigazgatóság, Budapest
 - az Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Budapest
 - az Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Vecsés
 - a PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Gödöllő
 - az Országos Atomenergia Hivatal, Budapest
- 2) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni:
az érdekelt államigazgatási szervek közül:
 - a FM-i Rendőr-főkapitányság, Székesfehérvár
 - a FMKH Földhivatali Főosztály, Székesfehérvár
(hatáskör hiányában az egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni)
 - a VMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Veszprém
- 3) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a véleményezési anyaggal kapcsolatban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, ahhoz hozzájárul, illetve érdemi észrevétel és kikötés nélkül egyetért:
az érdekelt államigazgatási szervek közül:
 - a FMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Székesfehérvár
 - a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Esztergom
 - a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Budapest (hatáskör hiányában észrevételt nem tesz)
 - a FMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Osztály, Székesfehérvár
 - a HM Állami Légügyi Főosztály, Budapest
 - a FMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Székesfehérvár

- a HM Hatósági Főosztály, Budapest
- a VMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Veszprém
- a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Sopron

4) A Képviselő-testület az érdemi észrevételekkel és egyéb véleményekkel kapcsolatban az alábbiak szerint dönt:

az érdekelt államigazgatási szervek közül

- a FMKH Állami Főépítész Iroda
 - *állami főépítész hatáskörben adott szakmai véleményét elfogadja, és kéri a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kiegészíteni a Hammerstein út mentén tervezett logisztikai központ telepítési tanulmánytervét oly módon, hogy a módosítással érintett területnek legyen része a 3609/1 és 3609/2 hrsz-ú ingatlan is*
 - az FMKH népegészségügyi hatáskörben adott szakmai véleményét tudomásul veszi, annak a véleményezési anyag módosítását igénylő vonzata nincs a levélben egyebekben leírtakat tudomásul veszi, azoknak a véleményezési anyag módosítását igénylő vonzata nincs
 - a KD-i Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakasz mérnökség levelében leírtakat tudomásul veszi, annak a véleményezési anyag módosítását igénylő vonzata nincs
 - a FM-i Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály levelében leírtakat tudomásul veszi, annak a véleményezési anyag módosítását igénylő vonzata nincs
 - a FM-i Rendőr-főkapitányság levelében leírtakat tudomásul veszi, annak a véleményezési anyag módosítását igénylő vonzata nincs
 - a FM-i Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész levelében leírtakat tudomásul veszi, annak a véleményezési anyag módosítását igénylő vonzata nincs
- 5) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a partnerségi egyeztetés keretében a véleményezésre megadott határidőig – a lakossági fórumot is figyelembe véve – vélemény, észrevétel a Partnerek részéről nem érkezett. A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv a határozat mellékletét képezi.
- 6) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete – mivel a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elvégzését – úgy dönt, hogy környezeti vizsgálat nem készül.
- 7) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak szerint a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi véleménnyel és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentummal együtt küldje meg az állami főépítésznek végső szakmai véleményezésre.
- 8) A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület határozatát közzé kell tenni.

Határidő: 2020.11.10.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

2. SZÁMÚ HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete „Mór településrendezési eszközök 23. sz. módosítás” – egyszerűsített eljárás keretében történő egyeztetésének – véleményezési anyagával kapcsolatosan a Fejér Megyei Kormány Hivatal Állami Főépítészeti Iroda állami főépítészeti hatáskörben adott szakmai véleményét elfogadva egyetért a Gyurkamion Belföldi és Nemzetközi Fuvarozó Kft. (8060 Mór, Wesselényi u. 16/a.) megbízásából Fehér VÁRtervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) által 2020. októberi dátummal készített, a határozat mellékletét képező kiegészített telepítési tanulmánytervvel.

Határidő: 2020.11.10.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2020.10.22.



Fenyves Péter
polgármester

.../2020. (X. 28.) határozat melléklete
(1. számú határozat-tervezet)
előterjesztés 1. számú melléklete

JEGYZŐKÖNYV

mely készült: Mór Város Településfejlesztési eszközök 23. számú módosítása tárgyában 2020. október 1. napján 15³⁰ órai kezdettel tartott lakossági fórumról

Az ülés helye: Móri Polgármesteri Hivatal Nagyterme Mór, Szt. István tér 6.

Jelen vannak:

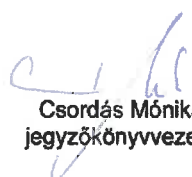
Fenyves Péter
Schmidt Norbert
Szigeti Gyula
Csordás Mónika
Rempert Orsolya

polgármester
városfejlesztési igazgató
főépítész
jegyzőkönyvvezető
városfejlesztési ügyintéző

Fenyves Péter polgármester köszöntötte a megjelenteket és megnyitotta a lakossági fórumot. A fórum tárgya Mór város településfejlesztési eszközök 23. számú módosításának ismertetése és megvitatása.

Fenyves Péter polgármester a lakossági fórumot 15 óra 45 perckor bezárta, tekintettel arra, hogy a lakosság és szervezetek részéről nem jelent meg senki.

Kmf.


Csordás Mónika
jegyzőkönyvvezető




Fenyves Péter
polgármester



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/ÁF/00154-8/2020. Tárgy: Mór város településrendezési eszközeinek
Ügyintéző: Sáfár Bernadett módosítása egyszerűsített eljárásban
Telefon: 06-22/512-253 - véleményezési szakasz -
Hív. szám: 1/176-13/2020.

Fenyves Péter
polgármester
Mór Város Önkormányzata

MÓR
Szent István tér 6.
8060

Tisztelt Polgármester Úr!

„Mór településrendezési eszközök 23. sz. módosítás” megnevezésű, 2020. szeptember 16-án érkezett egyeztetési tervdokumentációt kérésére áttekintettem, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8.§-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Eljr.) 32. § (4) bekezdése és a 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során az alábbi szakmai véleményt adom:

Tervezési feladat:

1. A Gyurkamion Kft. Hammerstein út menti telephelyének bővítése és építési övezeti besorolásának módosítása Gksz10-ről Gksz17-be.
2. A PAULUS Molnár Borház Kft. Csókakői úti telephelyén a Kút-ér nevű vízfolyás mentén tervezett 10 m szélességű kötelező védőfásítás elhagyása.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- 176/2006. (VIII.30.) számú KT határozattal elfogadott településszerkezeti terv,
- 23/2006. (IX.05.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Virányi Építész Stúdió Kft. (Virányi István településrendező vezető tervező) által elkészített „MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 23. SZ. MÓDOSÍTÁSA” megnevezésű, „2020. szeptember” keltezésű véleményezési tervdokumentáció.
A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték.

Előzmények

- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 156/2020. (VIII.3.) számú és 157/2020. (VIII.3.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2017. (X.4.) számú rendeletével elfogadta a partnerségi egyeztetés szabályait. Jelen módosítás partnerségi egyeztetéséről nincs tudomásom.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményét adja:

Az 1. módosítási pont esetében a telepítési tanulmányterv a Mór 2146/51, 2146/52 és a 2146/26 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett logisztikai központ területére vonatkozik. A rendelet tervezet 1. melléklete szerint a „Gksz 17” jelű övezet kiterjesztése a Mór 3609/1 és 3609/2 hrsz.-ú ingatlanokat is érinti, a fent felsorolt 2146/51, 2146/52 és a 2146/26 hrsz.-ú ingatlanok mellett.

Az Elj. 15. § (2) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni. Az Elj. 15. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként. Az alátámasztó javaslatként benyújtott telepítési tanulmányterv nincs összhangban a rendelet tervezet 1. mellékletével. Az Elj. 16. § (5) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni az alátámasztó javaslatot. Fentiek figyelembevételével kérem az alátámasztó javaslat kiegészítését.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményét adja (FE/KTF/1918-2/2020.):

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (EljR.) 41. §, valamint *a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Kormányrendelet 8/A. és 35. § (1) bekezdése alapján a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) a tárgyi ügyben az alábbi környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú véleményt nyújtja.

A településrendezési eszközök tervezett 23. számú módosítása az alábbiakra terjed ki:

- A Gyurkamion Kft. Hammerstein út menti telephelyének bővítése és építési övezeti besorolásának módosítása Gksz10-ról Gksz17-be.
- A PAULUS Molnár Borház Kft. Csókakői úti telephelyén a Kút-ér nevű vízfolyás mentén tervezett 10 m szélességű kötelező védőfásítás elhagyása.

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket a kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítási igény a településszerkezeti terv változásával nem jár. Továbbá a módosítással nem kerül kialakításra újonnan beépítésre szánt terület.

A tervezett módosítások tárgyát képező ingatlanok területe nem érint országos jelentőségű védett területet, nem képezi részét az országos ökológiai hálózatnak, és nem tartozik a Natura 2000 hálózatba tartozó területek közé sem.

Környezeti vizsgálat

A benyújtandó terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozik.

Az Önkormányzat a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján 1/176-14/2020. számú megkeresésében megkérte a Főosztály véleményét a várható környezeti hatások jelentőségéről. A Főosztály a tárgyi település rendezési tervmódosításához a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartotta szükségesnek**.

A véleményezési dokumentáció tartalmazza az Önkormányzat 53/2020. (VI. 24.) számú döntését, mely alapján a tervezett módosításhoz környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. A tervezetbe beépítésre került a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a döntés indoklását tartalmazó tájékoztatás is a Rendelet 2. számú mellékletében szereplő szempontokra figyelemmel.

Mór város településrendezési eszközeinek 23. számú módosítása ellen környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból a Főosztály nem emel kifogást, azt a képviselő-testület részére a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartása mellett elfogadásra javasolja.

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal közegészségügy egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE/NEF/0152-10/2020.):

Mór Város a településrendezési eszközök módosítását határozta el. Mór Város Polgármestere a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § és 41. § szerint, az eljárás véleményezési szakaszában kérte a Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét az ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek megfelelően.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához megküldött, módosításra vonatkozó dokumentációt áttanulmányoztam, és az abban foglaltak alapján, a tervezett módosítások ellen közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontból kifogást nem emelünk.

A településrendezési eszközök módosításánál közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A helyi szabályozás során biztosítani kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott építési övezeteket. Az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen.
- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Amennyiben a csatornahálózat kiépítése nem lehetséges, a szennyvíz gyűjtését, illetve tisztítását zárt szennyvíztároló vagy házi szennyvíztisztító kisberendezés használatával szükséges biztosítani. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti

vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.

- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
 - A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
 - Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.
 - Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *2. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.
 - A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *3. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.
 - A létesítésnél és az üzemeltetésnél –különös tekintettel a gazdasági tevékenységi célú szabályozási területtel szomszédos lakóterületekre- biztosítani kell, hogy a hatásterületen levő lakóterületeken ne keletkezzen lakosságot zavaró (határérték feletti) bűz, légszennyezés, rezgés vagy zaj.
- Fentiek szerint a módosítást közegészségügyi szempontból elfogadásra javasolom.

A terv véleményezési eljárásában továbbra is részt kívánunk venni.

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § és 41. § alapján adtam ki.

Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal közlekedés a 12. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE/UT/00265-2/2020):

2020. szeptember 17-én kelt, hivatkozott számú levelében állásfoglalásomat kérte Mór város településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban belső egyeztetése tárgyában.

A dokumentációt áttanulmányoztam, és megállapítottam, hogy a tervben foglaltak úti érdeket nem sértenek, így azokat nem kifogásolom.

Kérem, hogy jóváhagyás után a jóváhagyó önkormányzati rendelet és határozat, valamint a terv egy példányát küldjék meg részünkre.

Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal régészeti örökség és műemléki érték védelme egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE/OVED/00387-2/2020):

A tervezett módosítással kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet 38. § (4) bekezdése alapján örökségvédelmi szempontból az alábbi véleményt adom:

- A „Mór településrendezési eszközök 23. sz. módosítása” keretében a Mór 3609/2, 3609/1, 2146/52, 2146/51, 2146/26 helyrajzi számú ingatlanok és a Mór 1257 helyrajzi számú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítása hatóságom jelenlegi adatai szerint kulturális örökségi elemeket nem érint. A területre vonatkozóan településrendezési eszközök módosításával szemben kifogást nem emelek.”

Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (17.002-2/2020.):

Mór Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban 1997. évi LXXVIII. tv. és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész részére az alábbi véleményt adom:

A mellékelt dokumentum szerint a 23. sz. módosítás belterületi ingatlanra vonatkozik, ezért a termőföld mennyiségi védelme szempontjából hatáskörrel nem rendelkezem, az egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.

Az egyeztetési eljárás következő szakasza:

1. Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.
2. Az Eljr. 40. § (1) bekezdése rendelkezik a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. Ezt az eljárási szakaszt végső szakmai véleményezési szakasznak nevezik.
3. Az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdés szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi

a polgármesterek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, amennyiben valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került és véleményeltérés nem áll fenn.

4. Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázására szorulnak az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezésétől számított 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez. Az Eljr. 40. § (4) bekezdése szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a polgármestert, valamint a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, valamint a településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét.
5. Az Eljr. 40. § (5)–(7) bekezdései szerint az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesterek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételt benyújtja az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, aki ezt követően az Eljr. 40. § (2)–(3) bekezdései szerint szakmai záró véleményt ad.

Az elkészült tervek véleményezési eljárásában részt kívánok venni, igény esetén szakmai konzultációval is segítem munkájukat.

Feladatkörömet a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 13/2020. (IV. 15.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2020. szeptember 30.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából


Fakász Tamás
állami főépítész





*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/4572-1/2/2020.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Mór településrendezési eszközeinek 23.
sz. módosítása – véleménykérés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről és
egyszerűsített eljárás szerinti véleménykérés

Hiv.sz.: 1/176-13 és -14/2020.

Melléklet: -

Fenyves Péter úr,
polgármester

Mór Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

M ó r
Szent István tér 6.
8060

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór Város településrendezési eszközeinek 23. sz. módosításával kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

A tárgyi módosítást az alábbi két szándék teszi szükségessé:

- 1.) a Gyurkamion Kft Hammerstein út menti telephelyének bővítése és építési övezeti átminősítése Gksz10-ről Gksz17-re;
- 2.) a PAULUS Molnár Borház Kft Csókakői úti telephelyén a Kút-ér nevű vízfolyás mentén tervezett 10 m szélességű kötelező védőfásítás elhagyása.

A tervezési területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor a jelen módosítás folyamán.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek, a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásával szemben táj- és természetvédelmi szempontból nem emelünk kifogást.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési eszközök egy példányát Igazgatóságunknak ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni, vagy a dokumentáció online elérési útvonaláról értesíteni szíveskedjenek!

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése; az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 41. § (3) bekezdés, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2020. október 8.

Üdvözlettel:

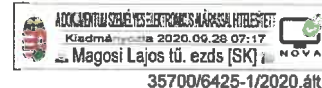
Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett ('HKP' - MORPH)
Irártár





FEJÉR MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: „Mór településrendezési eszközök 23. sz. módosítás” véleményezése
Hiv. szám: 1/176-13/2020
Ügyintéző: Pete Dóra c. t. zls.
Telefon: 06-22-513-232

Mór Városi Önkormányzat

Fenyves Péter
polgármester

Mór

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy tárgyi ügyel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés alapján az alábbi írásos véleményt adom:

- a) Kérem, hogy a tervek feleljenek meg az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendeletben, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvényben és a törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendeletben foglalt követelményeknek.
- b) A településrendezési eszközök módosításánál figyelembe kell venni, mint befolyásoló tényezőt:
 - a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. § és 1. mellékletében meghatározottakat, mely szerint Mór a II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.
 - a települések ár- és belvíz alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.09.) KvVM-BM együttes rendelet alapján, Mór város az erősen veszélyeztetett „A” kategóriába tartozik, ezért javasoljuk figyelembe venni a felszíni vízelvezetés szabályozását az anyagi javak védelme érdekében.

Székesfehérvár, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Magosi Lajos t. ezredes
Igazgató

Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Továbbírva: Hivatali kapu rendszeren
Kapják: 1. Mór Városi Önkormányzat (8060 Mór, Szent István tér 6.)

Ügyintézés: Tűzvédelmi hatósági ügyekben
Ügyfélfogadási idő: Hétfő 13.00-16.00, Szerda: 08.00-11.00, Tel.: (22) 513-233
E-mail: fejér.hatosagi@katved.gov.hu; Hivatali kapu: FMKI
Cím: 8000 Székesfehérvár, Szt. Flórián krt. 2. E: 8050 Székesfehérvár, Pf.:947





FEJÉR MEGYEI SZAKASZMÉRNÖKSÉG

Dátum:
2020.09.23.

Tárgy: Mór város településrendezési eszközök
23. módosításának véleményezése

Ügyiratszám:
FH-3-0011-0008
...../2020

Fenyves Péter Polgármester Úr részére

Előadó:
Kerekes Imre-
Bethlendyné Máté Adél

Mór Város Önkormányzata

E-mail:
fejerm.szakaszmer@
kdtvizig.hu

Mór
Szent István tér 6.
8060

Telefonszám:
06/22-271-273
06/22-315-370

Tisztelt Fenyves Péter Polgármester Úr!

Tájékoztatva a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóságot, hogy Mór Város Önkormányzatának Képviselő Testülete egyszerűsített eljárás keretében módosítani kívánja a település helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (IX.6.) számú önkormányzati rendeletet és annak mellékletét képező szabályozási terveket.

Megkeresésében Igazgatóságunk véleményét kérte a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban.

A 23. számú módosítást tartalmazó véleményezési dokumentációt az Önkormányzat a honlapján elérhetővé tette.

A tervezett módosítás:

- a Gyurkamion Kft. Hammerstein út menti telephelyének bővítése és építési övezeti átminősítése (2146/51, /52 és /26 hrsz.)
- a Paulus Molnár Borház Kft. Csókakői úti telephelyén (1257 hrsz.) a Kút-ér nevű vízfolyás mentén tervezett 10 m szélességű kötelező védőfásítás elhagyása

A 2. számú módosítással érintett terület (Mór 1257 hrsz.-ú ingatlan) déli és keleti határán húzódik az Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő Kút-ér (Mór 1237/1 hrsz.-ú ingatlan). A terület tervezett beépítése során a Kút-ér partvonalától számított 3,0 m szélességű parti sávot szabadon kell hagyni, „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2. § (3) bek. c) pontja alapján.

A MI VÍZÜGYÜNK

A tervezett módosításokkal kapcsolatban vízrendezési, vízkészletgazdálkodási, vízvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt nem teszünk.

Tisztelettel:




Fenyves Csaba
Tervezőmérnök

Kapja: címzett, e-mail: fenyes@mor.hu
Ügykövetésben B/5 (Kerekes Imre)
Előadó(k)
Írártár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY



Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető
{2020.09.21. 14:45:58}

Fenyves Péter úr
részére

Mór Város Polgármestere

Mór
Szent István tér 6.
8060

Iktatószám: BP/0801/00035-4/2020.
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Mór város
településrendezési
eszközök 23. sz. módosítás
véleményezése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre (KRID: 252702758)!

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 1/176-13/2020. iktatószámú, 2020. szeptember 15-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ügyfél Osztály

1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: ulo@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

E: 1176/2020

E: Gárdos U. 15598/2020



HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGŰGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: kjh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 4624-3/2020
Hiv. szám: 1/176-13/2020

sz. példány

Fenyves Péter
Mór Város Polgármestere részére

Mór

Tárgy: Mór Város településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Mór Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) pontjára és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Haiászné dr. Tóth Alexandra ezredes
főosztályvezető

E 1/176/2020

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 11371-2/2020/h

Hiv. szám: 1/176-13/2020.

Fenyves Péter
Mór Város Polgármesteri Hivatal
polgármester

8060 Mór

Tárgy: Mór város településrendezési eszközök 23. módosítása -
egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax):

Kapják:

Jakabné Papp Anita őrnagy (tel.: +36 (1) 414-1111/22-679; HM 022-22-679; fax: +36 (1) 237-5557)

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett



FEJÉR MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Mór Város településrendezési eszközök
felülvizsgálatához előzetes vélemény
Htv.sz.: 1/176-13/2020.
Ea: Kerkuska László r. alezredes
Tel.: (22) 541-600 / 2552
E-mail: kerkuska@fejerpolic.hu

Mór Város Önkormányzata
Mór,
Szent István tér 6.
8060

Tisztelt Cím!

Mór Város Polgármesterének megkeresésére, a településrendezési eszközök módosítása ügyében a Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság (8000 Székesfehérvár, Deák Ferenc utca 2.) részéről az alábbi előzetes véleményt adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 37.§-ban foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat eljárást indított az új településrendezési eszközök felülvizsgálata tárgyában.

A Kormányrendelet 37. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatot teszem.

Tájékoztatom, hogy a kormányrendelet 9. számú mellékletének 21. pontja értelmében, az államhatár rendje, a határrend-sértések és határesemények megelőzéséhez szükséges feltételek biztosítása szempontjából a település nem érintett, az országhatár mellett 100 méteren belül nem épül létesítmény.

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben kifogást nem emelünk, észrevételünk nincs. Az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni. A későbbiek során esetlegesen megküldésre kerülő dokumentációkat elektronikus formában kérjük elküldeni.

Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltak hatóságom részére nem határozz meg feladatot, az ott megfogalmazott kérdésekben nem rendelkezünk kompetenciával.

Alkalmazott jogszabályok:

- a Rendőrségről szóló 1994. évi XXXIV. törvény,

Cím: 8000 Székesfehérvár Deák Ferenc u. 2. Pf.:63.

Telefon: +36 22 541-600; BM telefon: 03 22 25-38; Fax: +36 22 541-694/22-58; BM fax: 03 22 22-58

e-mail: rendig.fejermfk@fejerpolic.hu

RZSNEQ_3.90.114.1 (07000-6474.3397-BUEG---112116831-0C9D92854A99-6474,342)

- a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény,
- a Rendőrség szerveiről és a Rendőrség szerveinek feladat- és hatásköréről szóló 329/2007. (XII. 13.) Korm. rendelet 11. § (2) bekezdés e) pontja,
- a Rendőrség szervei illetékességi területének megállapításáról szóló 67/2007. (XII.28.) IRM rendelet 1. §-a.

Székesfehérvár, 2020. szeptember 22.

Dr. Varga Péter r. dandártábornok
rendőrségi főtanácsos
megyei rendőrfőkapitány
nevében és megbízásából

Kaposvári Károly r. alezredes
rendőrségi tanácsos
osztályvezető

Előzetes véleményt kapják:

1. Mór Város Önkormányzata 8060 Mór, Szent István tér 6.
2. Irattár

Aláíró: Veszprém Megyei Kormányhivatal (2020.10.07.)

2020.10.07. ME 1/176/2020

17029



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE-V/001/1623-2/2020	Tárgy:	Mór város településrendezési eszközök 23 sz. módosítása
Ügyintéző:	Nagy Levente	Hiv. szám:	1/176-13/2020
Szerv. egység:	Bányászati Osztály	Melléklet:	
Telefon:	88 – 550-964		

Mór Város Önkormányzata

8060 Mór
Szent István tér 6.

A Veszprémi Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) tárgyi tervezettel kapcsolatos véleménykérő megkeresésükre közli, hogy a Bányafelügyelet a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, észrevételt nem tesz, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.

A Bányafelügyelet a véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.

Veszprém, 2020. október 7.

Takács Szabolcs kormány megbízott nevében és
megbízásából

Nagy Levente
bányafelügyeleti szakügyintéző

Hatósági Főosztály
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/576-630, fax: 88/576-644, e-mail: vemkt.banyaszat@veszprem.gov.hu

E 4/176/2020

15595/2020

Horváth István

Iktatószám: CS/22597-3/2020.

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Horváth István

E-mail cím: horvath.e.istvan@nmhh.hu

Telefon: (99) 518-559

Hivatkozási szám: 1/13-173/2020.

Készült: 2020.09.17.

Mór Város Polgármestere
Fenyves Péter polgármester

Mór
Szent István tér 60.
8060

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Mór Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítását (23. módosítás) megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti *véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 38. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



FEJÉR MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
Megyei Főépítész

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
MŰKÖRVELÉSSSEL LÁTTA EL.



✉ 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
☎ 20/6200-503, fax: 22/312-144
@ igari.antal@fejer.hu

Szám: FMÓ/102-3 /2020.

Tárgy: Mór város településrendezési
eszközök 23.sz. módosításának
véleményezése a 314/2012.(XI.8)
Komm. rendelet szerint
Melléklet: -

Fenyves Péter polgármester
Mór Város Önkormányzata

Mór
Szent István tér 6.
8060

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettem a Fejér Megyei Önkormányzat számára megküldött, Mór város településrendezési eszközök 23. sz. módosításának véleményezési anyagát.

Rendelkezésünkre álló alapidokumentumok:

A Fejér Megyei Közgyűlés 2020. február 27-i ülésén megtárgyalta a „Javaslat a Fejér Megyei Területrendezési Terv elfogadásáról” szülő előterjesztést és az abban foglaltakat a 7/2020. (II.28.) rendeletével elfogadta. Egyúttal a 45/2020. (II.27.) határozatával jóváhagyta a tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatokat és a területrendezési ajánlásokat.

Az Alkotmánybíróság 3/1997. határozata kimondja, hogy a helyi önkormányzatok jogai ugyan egyenlők, azonban létezik tervhierarchia.

„A megyei területrendezési terv - rendeltetésénél fogva - nem pusztán a települési önkormányzatok által elfogadott rendezési tervek mechanikus összegzése, s nem is válhat azzá. Ennek az oka, hogy:

- a természetföldrajzi adottságok (pl. a folyók, tavak, hegyek) nem igazodnak a közigazgatási határokhoz,
- hasonló a helyzet a nyomvonalas létesítményekkel (utakkal, vasutakkal stb.), valamint a természetvédelmi területekkel és más, közérdekből jogi védelem alá helyezett térségekkel, s végül, de nem utolsónak,
- a megye területén belül el kell helyezni olyan létesítményeket (pl. szennyvíztisztító telepeket, hulladéklerakó helyeket, esetleg veszélyeshulladék-ártalmatlanító műveket), amelyek nélkülözhetetlenek ugyan a települések számára, de egyetlen települési önkormányzat sem mutat készséget e létesítmények fogadására.”

Törvényi háttér:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§.(5) bekezdése alapján a Megyei Önkormányzat feladata a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása, valamint a megye arculatát befolyásoló több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és kialakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.

2012. január 1-től

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 27. § (1) alapján: a megyei önkormányzat a „*törvényben meghatározottak szerint területfejlesztési, vidékfejlesztési, területrendezési, valamint koordinációs feladatokat lát el.*”
- a területrendezésről és területfejlesztésről szóló 1996. évi XXI. törvény (módosítva a 2011. évi CXCVIII. törvénnyel) alapján
„A megyei önkormányzat területfejlesztési és területrendezési feladatai:
 - 11. § (1) d) *együttműködik a megyei jogú város önkormányzatával és az érintett települések önkormányzataival a településrendezési tervek összehangolása érdekében;*
 - h) *gondoskodik a településrendezési terveknek a megyei területrendezési tervekkel való összhangjáról;*
 - 13. § (1) e) *előzetesen véleményezi az országos, valamint a megyét érintő ágazati fejlesztési koncepciókat és programokat, továbbá a területét érintő területrendezési terveket.*

Alábbi szakmai véleményemet a Fejér megye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) rendelet, valamint a 43/2014. (IV.24.) határozattal elfogadott Fejér megye területfejlesztési koncepciója, az 57/2014. (VI.26.) határozattal elfogadott Fejér megye területfejlesztési programja, a vonatkozó hatályos jogszabályok, és az Önök által megküldött anyag összevetése alapján alakítottam ki.

Előzmények:

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a hatályos - többször módosított - településrendezési eszközök 23. sz. módosítását, arra való tekintettel, hogy az eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja alapján folytatja le.

Mór OTÉK alapú településrendezési tervét és helyi építési szabályzatát a Virányi Építész Stúdió Kft. készítette 2005-2006-ban. A településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a 176/2006. (VIII. 30.) számú KT határozattal, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási terveket a 23/2006. (IX. 5.) számú rendelettel hagyta jóvá.

Jelen eljárás során a képviselőtestület 156/2020. (VIII. 3.) és 157/2020. (VIII. 3.) Kt. határozattal elfogadott településfejlesztési döntéssel kezdeményezte a településrendezési eszközök 23. sz. módosítását.

A településrendezés vonatkozásai

Megállapítások:

Általában

- Jelen módosításnak nem tárgya a településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálata és módosítása. Ennek megfelelően nem kerül sor a településrendezési eszközök teljeskörű átdolgozására és dokumentálására.
- A településszerkezeti terv nem módosul.

1. sz. helyszín esetében

Célja: Mór, Hammerstein utca menti 2146/51, 2146/52 és 2146/26 hrsz. területen, a Gyurkamion Kft. telephelyén az elkészített telepítési tanulmányterv alapján az építési övezet átminősítése a gazdasági területfelhasználás megtartása mellett a szabályozás módosítása, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel.

- A HÉSZ-módosítás szövegében csak a konkrét módosítási igény miatt szükséges változtatások kerülnek átvezetésre. A jelenlegi szabályozás szerinti 45%-os maximális beépítési határ 50%-ra módosul. A belterület szabályozási terv módosítása csak a módosítási Igénnyel érintett területre vonatkozóan történik.
- A módosítás az alátámasztó munkarészek módosítását nem igényli, valamint nem eredményez olyan változást, mely miatt vizsgálni kellene a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját.
- A tervezési munka során figyelembe vételre és felhasználásra kerültek a konkrét fejlesztési igényekhez kapcsolódóan készült telepítési tanulmánytervek.

2. sz. helyszín esetében

Célja: Mór, Széchenyi utca menti 1258/2 és 1258/3 hrsz., valamint Csókakői u. 10. sz, 1257 hrsz. alatti területen a Paulus Molnár Borház Kft. telephelyén az elkészített telepítési tanulmányterv alapján az építési övezet átminősítése a gazdasági területfelhasználás megtartása mellett a szabályozás módosítása, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel.

- Figyelembe véve a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér megyei Szakaszmérnökség FM-A-0067-0002/2020 sz. állásfoglalásában foglaltakat, miszerint „A 83/2014. (III.14.) Korm. rend. «nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint folyók esteében a nagyvízi meder rendezési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról» 2. pontja szabályozza a parti sávra vonatkozó rendelkezéseket. A Kút-ér vízfolyás mentgén a meder megközelítésére az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásra, a meder megközelítésére a partvonalától számított 3,0 m széles parti sávot kérjük szabadon hagyni.” tudomásul veszem a beültetési kötelezettség megszüntetését.
- Egyúttal javaslom a rendezési terv majdani felülvizsgálata során a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírások áttekintését a csatlakozó ingatlanok esetében is.

A fenti módosítások megfelelnek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdés előírásainak, ezért azokkal kapcsolatban kifogást nem emelek.

Egyetértek Mór Város Önkormányzatának azon igényével, hogy a módosított településrendezési eszközöket elkészíttesse, és támogatom azok szükséges elfogadtatásában a fentiek figyelembe vételével.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánok venni. Egyúttal kérem, hogy a helyi építési szabályzat, valamint a szabályozási terv módosítására vonatkozó végleges dokumentációt papír alapú és digitális (pdf) formában megküldeni szíveskedjenek részemre.

Székesfehérvár, 2020. október 5.

Tisztelettel:



Igari
Igari Antal
megyei főépítész

./2020. (X. 28.) határozat melléklete
(2. számú határozat-tervezet)
előterjesztés 3. számú melléklete



8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
eml: Feterv@feterv.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV





MÓR

**HAMMERSTEIN ÚT MENTI
2146/51, 2146/52, 2146/26 és a 3609/1, 3609/2 HRSZ
INGATLANOKRA TERVEZETT
LOGISZTIKAI KÖZPONT TERÜLETÉRE**

2020. október

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Településtervezés	Bodó Beáta 	településtervező építésigazgatási szakértő TT/ 07-0368
Építészet, településtervezés	Ertl Antal 	okl. építészmérnök É 07-0075 településtervező TT 07-0075 műszaki és igazságügyi szakértő Főépítész FM/5/2017
Műszaki grafika, szerkesztés	Burián Péter	szerkesztő

Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Beruházó:

GYURKAMION

**GYURKAMION BELFÖLDI ÉS NEMZETKÖZI FUVARÓZÓ
KFT.**

8060 Mór, Wesselényi u. 16/a

e-mail: gyurkamion@gyurkamion.hu tel.: +3622/409-065

www.gyurkamion.hu

Tartalom

Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja	5
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	7
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	10
1.3 A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása	16
1.4. Beépítési terv leírása	22
1.5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	24
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	26
1.7. A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása	26
1.8. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére.....	28
1.9. Összefoglalás - A beruházás megvalósításának hatásai	29
1.10. A településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárásának módjai	29

TERVLAPOK

A HAMMERSTEIN ÚT MENTÉN TERVEZETT LOGISZTIKAI KÖZPONT MÓR VÁROSON BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

A GYURKAMION Kft (8060 Mór, Wesselényi u. 16/A.) a Hammerstein utca menti 2146/51, 2146/52 és 2146/26 hrsz terület fejlesztője (továbbiakban: Beruházó) Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületénél Telepítési tanulmányterv (tanulmányterv) benyújtásával kezdeményezte a terület beépítését meghatározó Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítását. A Képviselő-testület döntött a módosításról. A szabályozási terv 23. számú módosítására vonatkozó véleményezési tervdokumentáció a szomszédos 3609/1 és 3609/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú teleket is azonos építési övezetbe sorolta, ezért a 2020. májusában készített telepítési tanulmányterv átdolgozása vált szükségessé.

A tervezett változtatásokhoz a településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv) közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mert a terület gazdasági területfelhasználásba sorolt, az nem változik. A Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv (továbbiakban Szabályozási terv) módosítása szükséges az öt ingatlan azonos építési övezetbe sorolása miatt.

A Szabályozási terv módosítása Mór Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

Fenti okból Beruházó Mór Önkormányzatának Képviselő-testületénél kezdeményezte a 2146/51, 2146/52 és 2146/26 hrsz ingatlanokat érintően a Szabályozási terv módosítását.

A szomszédos 3609/1 és 3609/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú teleket is azonos építési övezetbe sorolása tervezett.

A tanulmányterv készítésének célja Mór Hammerstein utca menti 2146/51, 2146/52, 2146/26 és a 3609/1 és 3609/2 hrsz területen a gazdasági területfelhasználás megtartása mellett a szabályozás előkészítése, valamint olyan beépítési javaslat bemutatása, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel. A tanulmány alapjául szolgálhat a Szabályozási terv módosítására vonatkozó tervdokumentáció elkészítéséhez, alkalmas a tervmódosításának tervdokumentációjába történő beillesztésre is.

A tanulmányterv kiegészítése is a GYURKAMION Kft (8060 Mór, Wesselényi u. 16/A.) megbízásából és költségviselésében készült.

A Telepítési tanulmányterv *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(X1.8.) Kormányrendelet 15.§ alapján és a 7.sz. mellékletében rögzített tartalmi követelmények szerint készült. A tanulmányterv többek között rögzíti a terület adottságait, a településre készült hatályos tervi előzményeket. A Szabályozási terv módosításhoz Beépítési terv készül a területre, a földhivatali adatállomány digitális vektoros alapadataira, amelyet Beruházó a Telepítési tanulmányterv készítéséhez, mint szükséges adatot átadott.

A tanulmányterv keretében elkészült a Beépítési terv, mely bemutatja a módosításra kerülő

szabályozási előírások, szabályozási elemek módosítási javaslatát is. A tanulmányban bemutatásra kerülnek a területen elhelyezhető épületek beépítési paraméterei. Miután a beruházás következtében nem változik a területfelhasználás, ezért a fejlesztés közműfejlesztési igényt nem von maga után.

E tanulmányterv elfogadását követően megkezdődő módosításra kerülő Szabályozási terv alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők a tanulmány vizsgálati és javaslati munkarészei.

A Képviselő-testület Mór településrendezési eszközeit az alábbiak szerint hagyta jóvá:

- 176/2006. (VIII.30.) számú KT határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet,
- 23/2006. (IX. 05) önkormányzati rendelettel fogadta el a Helyi Építési szabályzatot és a szabályozási tervet.
- a tervezési területre vonatkozóan a szabályozási terv

A Képviselő-testület Településképi Arculati Kézikönyvét és Településképi védelméről szóló rendeletét az alábbiak szerint hagyta jóvá:

- 45/2017.(XII.14.) önkormányzati rendelettel.



Fotó a tervezési területről a Hammerstein utcáról

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Hammerstein út déli oldala mentén tervezett logisztika központ az önkormányzati területtel együtt



Tervezési terület lehatárolása:

A fejlesztés terület Mór Város beépítésre szánt területén, belterületen található, a város nyugati részén a Hammerstein út mentén. A belterület határán, a Hammerstein utca és a Székesfehérvár – Komárom törzshálózati vasúti fővonal mentén fekvő három önálló helyrajzi számból álló, 3,65 ha (36.572 m²) terület nagyságú terület első ingatlana jelenleg logisztikai központként, a középső ingatlan kamionparkolóként hasznosított, illetve az északi telek beépítetlen terület.

A 3609/1 és 3609/2 hrsz-ú, 1,25 ha (12.570m²) terület nagyságú ingatlanok beépítetlenek, az azonos építési övezetbe sorolás lehetővé teszi az azonos hasznosítást, esetleg a telekösszevonást, telekhatár-rendezést is.

A területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, illetve nyugatról a vasútvonalon túl mezőgazdasági terület határolja. A terület tervezési szempontból síknak tekinthető, a valóságban a vasút felé enyhén lejt.

Területfelhasználási vizsgálat:

A tervezési terület három ingatlant érint. Valamennyi ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint kivett ipartelep. A 2146/26 hrsz-ú telken áll a Gyurkamion Kft logisztikai központja, a 2146/51 hrsz-ú ingatlanon kamion parkoló létesült. A 2146/52 hrsz-ú ingatlan beépítetlen.

Az önkormányzati 3609/1 és 3609/2 hrsz-ú ingatlanok művelési ága kivett beépítetlen terület. Ezen a területen a vasút mentén facsoportok, fák, cserjék találhatóak.

A fejlesztési területen semmilyen közművezeték nem halad keresztül. A telekegyüttes dél-

nyugati oldalán húzódó vasútvonal 50 m védőtávolsággal érinti az ingatlanokat. A vasút védőtávolsága beépítési korlátozást nem jelent, érintettség esetén a MÁV-al a tervezett épületeket egyeztetni kell.

Településrendezési szempontú vizsgálat és tervjavaslat bemutatása:

E terület a hatályos Településrendezési eszközökben és a felülvizsgálati tervben (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) is Mór belterületének dél-nyugati határán kijelölt gazdasági fejlesztési terület.

A tervezési projekt során a területen logisztikai központ létesítése tervezett.

Tervezett terület beépítési terve



1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület a település belterületének délkeleti határán a Hammerstein út nyugati oldalán fekvő kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület. Az utca keleti oldala mentén - megjelenésében csarnok jellegű, szabadon álló - lapostetős, több szintes gazdasági épületek találhatóak. A gazdasági épületeken belül iroda és szociális rendeltetést tartalmazó épületrész is található.





A tervezési területen levő, a 2146/26 hrsz-ú ingatlanon álló GYURKAMION Logisztikai központ épülete



A 2146/51 hrsz-ú telken kialakított kamion parkoló



A Hammerstein utca észak-keleti oldalán meglévő gazdasági vállalkozás, telephely

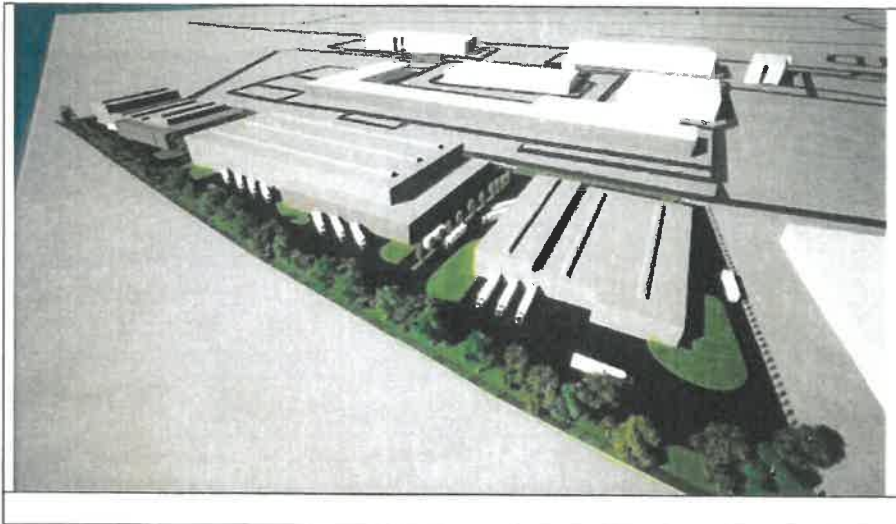
A változtatással érintett ingatlanok ismertetése
 GYURKAMION Kft tulajdonában álló területek

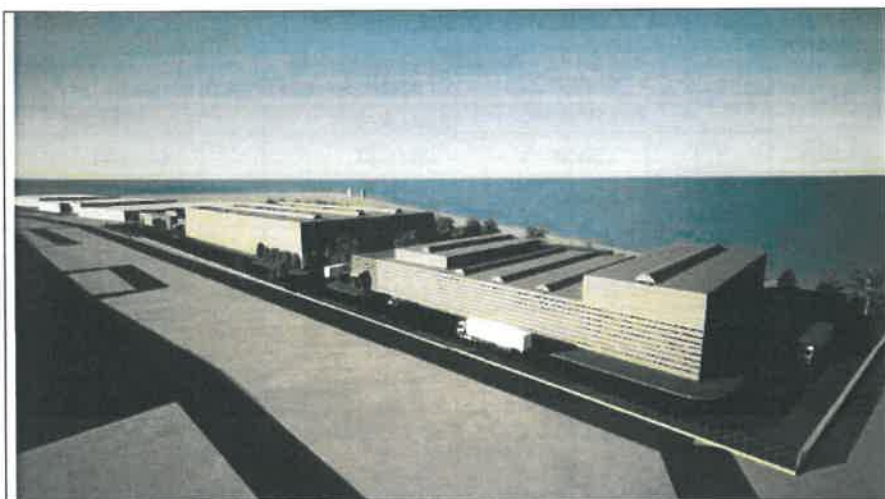
hrsz	művelési ág	terület- nagyság: m ²	építési övezetei/övezeti besorolás	
			hatályos SZT	tervezett SZT
2146/26	kivett ipartelep	1.5459	Gksz-17	Gksz-17
2146/51	kivett ipartelep	1.0000	Gksz-10	Gksz-17
2146/52	kivett ipartelep	1.1113	Gksz-10	Gksz-17
Összes terület:		3.6572 m²		

Önkormányzati tulajdonban levő területek

hrsz	művelési ág	terület- nagyság: m ²	építési övezetei/övezeti besorolás	
			hatályos SZT	tervezett SZT
3609/1	kivett beépítetlen terület	6285	Gksz-10	Gksz-17
3609/2	kivett beépítetlen terület	6285	Gksz-10	Gksz-17
Összes terület:		1 2570 m²		

Beépítési terv – látványterv

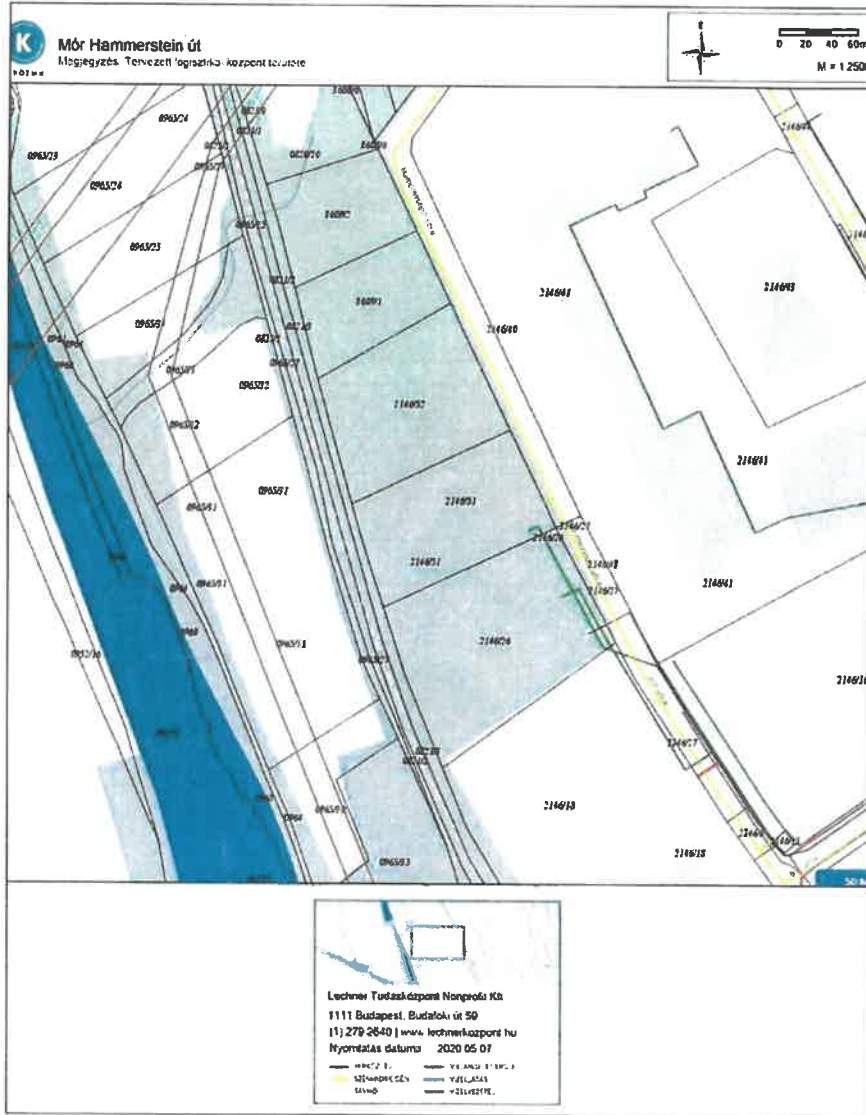




Látványtervek – hasznosítási javaslat

A beépítési terven látható javasolt épülettömeg építészeti kialakítása a GYURKAMION Logistic épületéhez illeszkedő. A 10000 m² alapterületű raktárcsarnok és iroda, szociális épületrész építménymagassága a Gksz-17. jelű építési övezet előírásainak megfelelő 16,0 m mértéket nem haladja meg.

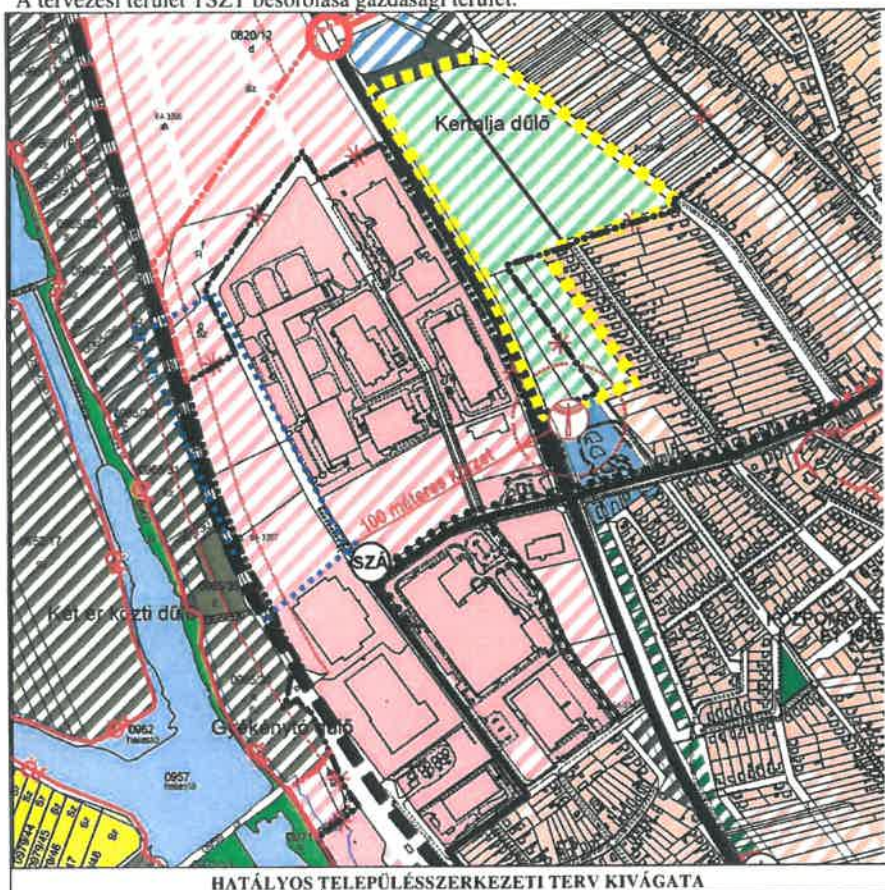
A Hammerstein utca teljes közművesítéssel rendelkezik, a villamosenergia hálózat meghosszabbítása szükséges



1.3 A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása

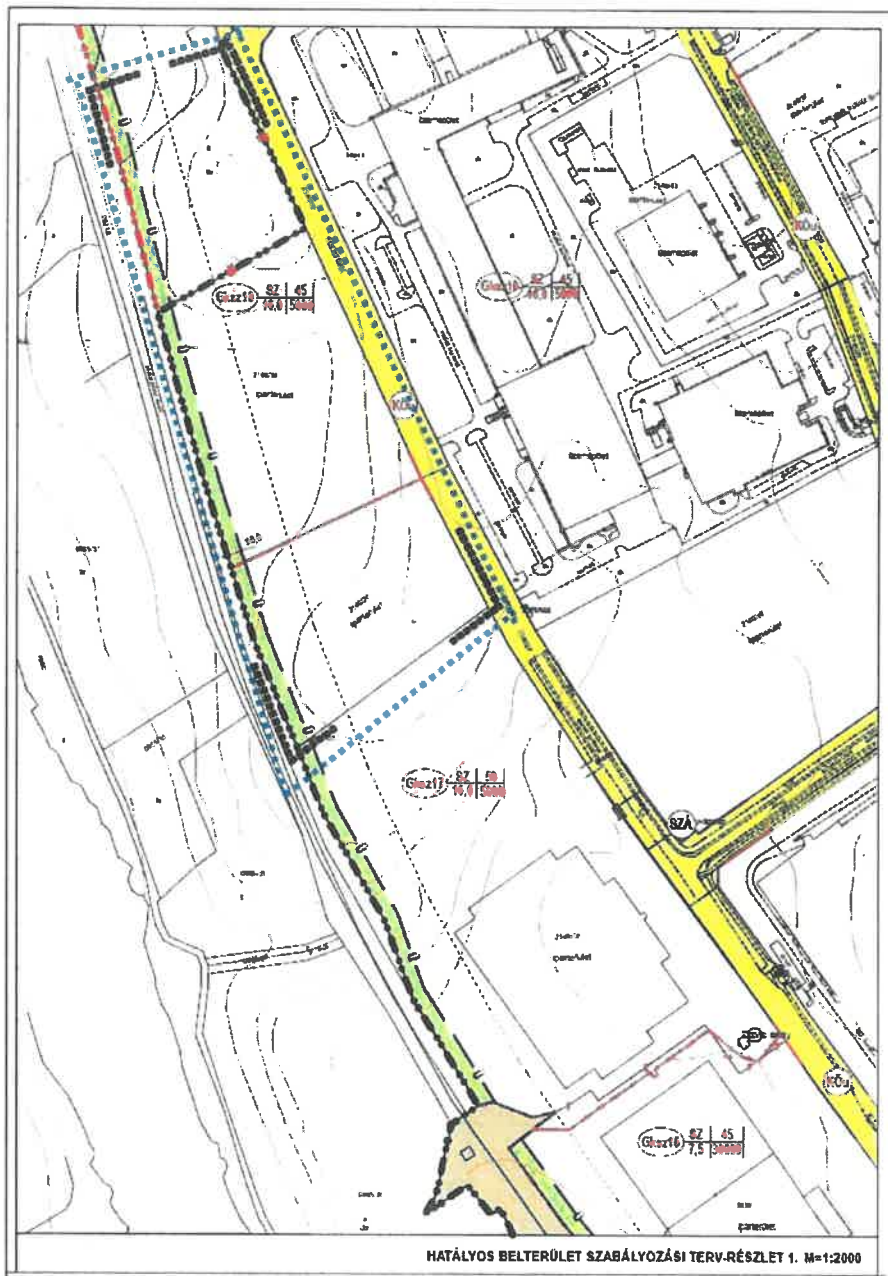
A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

A tervezési terület TSZT besorolása gazdasági terület.



A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT

A tervezési terület jelenlegi szabályozási tervi besorolása gazdasági terület (Gksz-10) és gazdasági terület (Gksz-17) az alábbiak szerint:



JELMAGYARÁZAT		
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	
	MEGLEVŐ BELTERÜLETI HATÁR	
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR	
	TERVEZETT ÚJ BELTERÜLETI HATÁR	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL	
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA	
	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL	
	ÉPÍTÉSI HELY	
	IRÁNYADÓ TELEKHATÁR	
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉG	
	VÉDŐTÁVOLSÁG	
BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
	L1 HAGYVÁROSAS LAKÓTERÜLET	
	L2 KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET	
	L3a KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET	
	L1 FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
	V1 KÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
	V2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	
	G1a2 KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	
	G1b IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
	K1-1 KÜLÖNLEGES TERÜLET (TEMETŐ MEGYELETI PARK)	
	K1-2a KÜLÖNLEGES TERÜLET (REKREÁCIÓS ÉS SZABADIDŐ-KÖZPONT)	
	K1-3 KÜLÖNLEGES TERÜLET (DEGENFORGALMI FOGADÓHELY)	
	K1-4 KÜLÖNLEGES TERÜLET (SPORTLŐTER)	
	K1-5a KÜLÖNLEGES TERÜLET (BORASZAT)	
	K1-6 KÜLÖNLEGES TERÜLET (OKTATÁSI KÖZPONT)	
	L1a, L2, G1a2 Építési mód Beépítési mód Beépítési mód Beépítési mód Beépítési mód Beépítési mód	
	SZ, O, CB SZABADON ÁLLÓ OLDALHATÁRON ÁLLÓ CSOPORTHÁZAS BEÉPÍTÉSI MÓD	
	Z, R ZÁRTBORDÚ HÉSZAGOSAN ZÁRTSÁRÚ KERNHÁZAS BEÉPÍTÉSI MÓD	
	X KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT	
BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
	K1-1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖZÚT)	
	K1-2 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (JELENTŐSEBB PARKOLÓ)	
	K1-3 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (AUTÓBUSZPÁLYADOMBAR)	
	K1-4 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖZLEKEDÉSI ZÖLDFELÜLET)	
	K1-5 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (MÓTÓTTPÁLYÁS-HASÚT)	
	Z ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK)	
	E1 ERDŐTERÜLET (MÉDÉLAI)	
	E2 ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI)	
	E3 TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉGŰ TURISZTIKAI ERDŐTERÜLET	
	K1-6 KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
	K1-7 KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (BELTERÜLETI KERT)	
	V VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET (PÓLYÓ- ÉS ÁLLÓVÍZKÉRDÉREK ÉS PARTI SÁVJA)	
	G1-1 ORSZÁGOS VÉDELMI ALATT ÁLLÓ MŰEMLEK	
	G1-2 MŰEMLEK KÖRNYEZET	
	G1-3 NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOKHÉLY	
	G1-4 HELYI VÉDELMI ALATT ÁLLÓ KÖM-ÉRTEK	
	G1-5 HELYI ÉRTEKVÉDELMI TERÜLET	
	G1-6 TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉGŰ TERÜLET (KÖLÖGAI FOLYÓSÓ)	
	G1-7 FORRÁS (OLAJESE VÉDETT)	
	G1-8 HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK	
	G1-9 FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET	
	G1-10 VEGYES HASZNALATÚ UT (KÖZTERÜLET)	
	G1-11 GYALOGOS ZÓNA (KÖZTERÜLET)	
	G1-12 GYALOGOS ZÓNA (KÖZ-HASZNALATRA SZOLGÁLÓ TELEPKÉRDŐ)	
	G1-13 GYALOGÚT	
	G1-14 SZINTBEM VASÚTI KEREBTÉZŐDÉS	
	G1-15 BUSZMÉGALLÓ	
	G1-16 VÍZJÁRÚT	
	G1-17 KVÁLTANDÓ VÍZ-GERINCVEZETÉK	
	G1-18 U VÍZ-GERINCVEZETÉK	
	G1-19 SZENNYVÍZATELVÉLŐ	
	G1-20 SZENNYVÍZTISZTÍTÓ	
	G1-21 SZÁRFOGADÓ	
	G1-22 NAGY-KÖZÉPHYOMÁSU GAZDVEZETÉK	
	G1-23 HÉRKÖZLÉSI ATJÁTSZÓ TORONY	
	G1-24 KÖTELEZŐ VÉDŐFÁSBÉNY	
	G1-25 KERTÉPÍTÉSZETI TERV KÉSZÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG	
	G1-26 MEGSZŰNTETŐ JEL IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI	
	G1-27 ÁRNYADÓ SZABÁLYOZÁSI	

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

**HATÁLYOS HÉSZ A TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÉRINTETT ELŐÍRÁSAI –
KIVONAT**

**Mór Város Önkormányzatának
23/2006. (IX.5.) számú rendelete
Mór város helyi építési szabályzatáról
egységes szerkezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
12. §**

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 19.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az OTÉK 19.§. (3) bekezdés szerinti létesítmények. Autóbusz- és tehergépjármű telephely létesíthető.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák az alábbiak szerint:

<i>Jel</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Beépítési % maximum</i>	<i>Építménymag. Maximum (m)</i>	<i>Telekterület minimum (m²)</i>
Gksz1	O	45	4,5	1000
Gksz2	SZ	45	6,0	1000
Gksz2*	SZ	45	6,0	1000
Gksz3	SZ	45	7,5	1000
Gksz4	SZ	30	5,5	1500
Gksz5	SZ	45	10,0	2000
Gksz5*	SZ	45	10,0	2000
Gksz6	SZ	40	6,5	4000
Gksz7	Sz	30	6,0	5000
Gksz8	SZ	30	7,5	5000
Gksz9	SZ	50	10,0	5000
Gksz10	SZ	45	16,0	5000
Gksz11	SZ	15	7,5	10000
Gksz12	SZ	50	7,5	10000
Gksz13	SZ	K	K	K
Gksz14	SZ	50	5,5	1500
Gksz15	SZ	60	10,5	10000
Gksz16	SZ	45	7,5	30000
Gksz17	SZ	50	16,0	5000
Gksz18	SZ	50	7,5	5000
Gksz19	O	30	7,5	1000

A Gksz2* és a Gksz2, valamint a Gksz5* és a Gksz5 építési övezeti jelű területeken csak a zölddel való fedettség mértéke tér el egymástól

- (4) Igény esetén portaépület az előkertben, illetve a beültetési kötelezettséggel érintett területen is építhető.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép, és bitumenes zsindely;

a tető hajlásszöge 20-45° közötti lehet. A Gksz9 építési övezeti jelű területen minden épület, egyéb területeken nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – raktárak, műhelyek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, vagy lapostetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel, fémlemez fedéssel vagy lágyfedéssel is építhetők.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen:

a./ a teljes közműellátás és

b./ a burkolt út

biztosítandó

(7) A parkolósükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

(8) A területen a zölddel való fedettség – a Gksz2*, Gksz5*, Gksz6, Gksz12, Gksz14, Gksz15, Gksz16, **Gksz17** és Gksz19 építési övezeti jelű terület kivételével, ahol minimum 20%, valamint a Gksz9 és a Gksz18 építési övezeti jelű terület kivételével ahol minimum 25% – minimum 40% kell legyen.

A területen kötelező védőfásításként – a **Gksz17** építési övezeti jelű terület kivételével, ahol 400 m²-enként – a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 törzskörméretű fa ültetendő, vagy azzal egyenértékű famennyiség biztosítandó. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.

(10) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek lehatárolását a belterületek szabályozási terve tartalmazza.

(11) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek feltárása és kiszolgálása magánútról is biztosítható. Ilyen esetben a magánút helyét és nagyságát úgy kell meghatározni, hogy az ne lehetetlenítse el a tömb egészének kedvező telekosztását. (Területének nagyságára nem vonatkozik az övezetre előírt legkisebb telekterület.)

Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT (16/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet)

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

10. A teljes településre vonatkozó követelmények

13. §(1) A település területén rikító színű homlokzatképzés nem alkalmazható.

(2) A település területén kék színű tetőhéjalás, valamint trapézlemez, cseréputánzatú lemez tetőfedés (az ásványzúzalékos lemezfedés kivételével) – az ipari, gazdasági területek kivételével – nem alkalmazható.

13/A.§ (1) A felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények elhelyezésére elsősorban alkalmas terület: Mór város közigazgatási területe az alábbi területek kivételével:

- a) településképi szempontból meghatározó területek,
- b) településszerkezeti terven szereplő lakóövezetek területe és
- c) az a) és b) pontokban foglalt területek határoló közterületei.

(2) Az (1) bekezdés a)-c) pontjában foglalt területeken elsősorban földkábel kell alkalmazni. Új tartóoszlop sor nem kiépíthető.

(3) Nem alkalmasak a felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlés légvezetékeinek, oszlopainak, tornyainak és egyéb, a településképvédelembe nem illő elemeinek létesítésére a településképi szempontból meghatározó területeken és a településszerkezeti terven szereplő lakóövezetek területein belül:

- a) a védett területek és az egyedi védett értékek telke és telkének 100 m-es látványkörnyezete,
- b) a már kialakult beépített területek, ahol nincs légkábel és
- c) az újonnan létesített utcák területei.

(4) A helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésénél, kialakításánál, anyaghasználatának megválasztásánál, igazodni kell a helyszín sajátosságaihoz, és érvényre kell juttatni a településképvédelmi érdekeket.

(5) Meglévő légkábel-vezetés esetén az utcai fásítási és utcabútorozási lehetőség biztosítására, valamint az utcakép megőrzése érdekében a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

(6) Épületre szerelt antennatartó szerkezet településképet zavaró módon nem helyezhető el.

(7) Önálló antennatartó szerkezet (torony) belterületen, illetve védett külterületen nem helyezhető el.

11. Általános településképi alakítási szakmai követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken

14. § A településképi szempontból meghatározó területeken

a) *

b) az épületek tetőfelületein, a házak orom- vég- és tűzfalain eligazító illetve tájékoztató tábla, festett felirat, kép nem létesíthető,

c) közterületről látható módon semmilyen vezeték, gépészeti és elektromos berendezés nem szerelhető fel,

d) üzletfelirat a bejárat felett, vagy amellel, az építészeti tagozatok nagyságrendjével összehangoltan, az épület homlokzatához illeszkedő stílusban létesíthető, úgy, hogy az kevesebbet fedjen le az épület utcai homlokzatának egyötödénél,

e) cégériként az adott épülethez megtervezett szerkezet alkalmazható, legfeljebb 1,0 x 1,0 m-es méretben, épületenként legfeljebb két darab helyezhető el,

f) védőtető, előtető, biztonsági rács, korlát, ernyőszerkezet, zászlótartó, konzolos homlokzati lámpa az épület homlokzatához illeszkedő stílusban elhelyezhető,

g) üzletportál feletti előtető meglévő épületeken a portálba beépítve, legfeljebb 80 cm-es kiállással építhető.

h) klímaberendezésének külső egysége többszintes épületeknél a közterületről nem látható helyen, erkélyen, és lapos tetőn, családi házaknál az utcáról nem látható helyen helyezhető el

12.. A településképi szempontból meghatározó egyes területek sajátos előírásai

21. § A gazdasági területen az épületeknek elhelyezésükben, tömegformálásukban illeszkedniük kell a meglévő szomszédos épületekhez, és ezzel a kialakult településképhez.

1.4. Beépítési terv leírása

A területen három gazdasági terület kerül azonos építési övezetbe. Az ingatlanok szabadonálló beépítési móddal épülhetnek be. A dél-nyugati telekhatártól min. 10 m széles sávban beültetési kötelezettség van a szabályozási terven.

A tervezett új logisztikai épület a 2146/51 és a 2146/52 hrsz-ú ipartelepek összevonásával kialakuló új építési telken létesül. Az épület megközelítése a Hammerstein utcáról történik. Az új építési telek területe 2.1113 m², melyen a logisztikai épület alapterülete az 50 %-os beépíthetőséggel számítva legfeljebb 10550 m² lehet. A beépítési terven bemutatott épület 10000 m² beépített területű, mely a raktár épületrészt és az iroda-szociális épület blokkot tartalmazza.

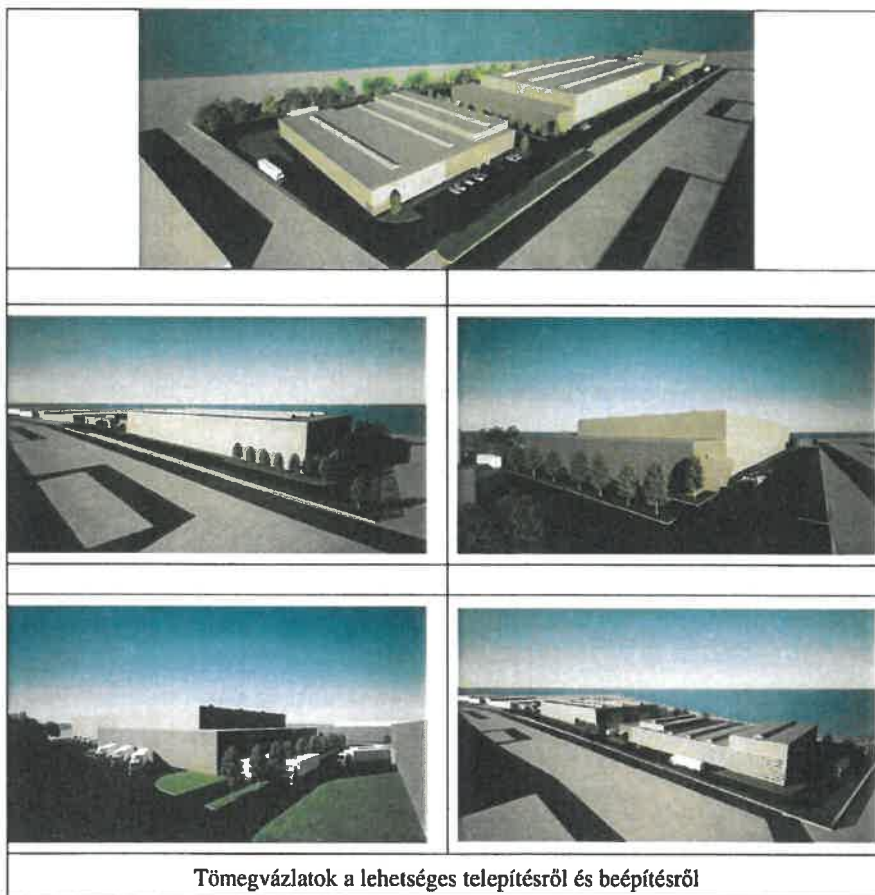
A Beépítési tervlapon bemutatott gazdasági épület látványterve mutatja, hogy a tervezett beépítés építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő beépített területhez.

A logisztikai épület parkoló igénye az OTÉK szerint elenyésző, (OTÉK 4. melléklet 12. pontja raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után) azonban az iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után kell parkolót biztosítani.

A területen elhelyezendő parkolók számát az épület tervezése során lehet pontosan meghatározni.

A logisztikai funkcióhoz kapcsolódó kamion forgalom miatt az épület tehergépkocsikkal történő megközelítését (esetleg a ki- és bejárás elkülönítése mellett) biztosítani kell. Szükségessé válhat kamion várakozó helyek létesítése is telken belül.

A Gksz-17. jelű építési övezetben a zöldfelület mértéke a telek területének 20 %-a. Ez a zöldfelületi arány lehetővé teszi a telken belül a szükséges személygépkocsik elhelyezését, a tehergépkocsik ki- és bejárását, illetve szükség esetén azok várakozását is.



1.5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

1.5.1. TERVMÓDOSÍTÁSI CÉLOK

A tervezési terület építési övezeti besorolásának változása a cél.

A hatályos terv által meghatározott gazdasági terület területfelhasználás változatlanul marad, az településképi szempontból is illeszkedik a meglévő, már beépített és hasznosított gazdasági területbe.

A tervezett Gksz-17 jelű építési övezet a Hammerstein út másik oldalán meglévő ipartelepek funkciójának és építészeti kialakításának megfelelő.

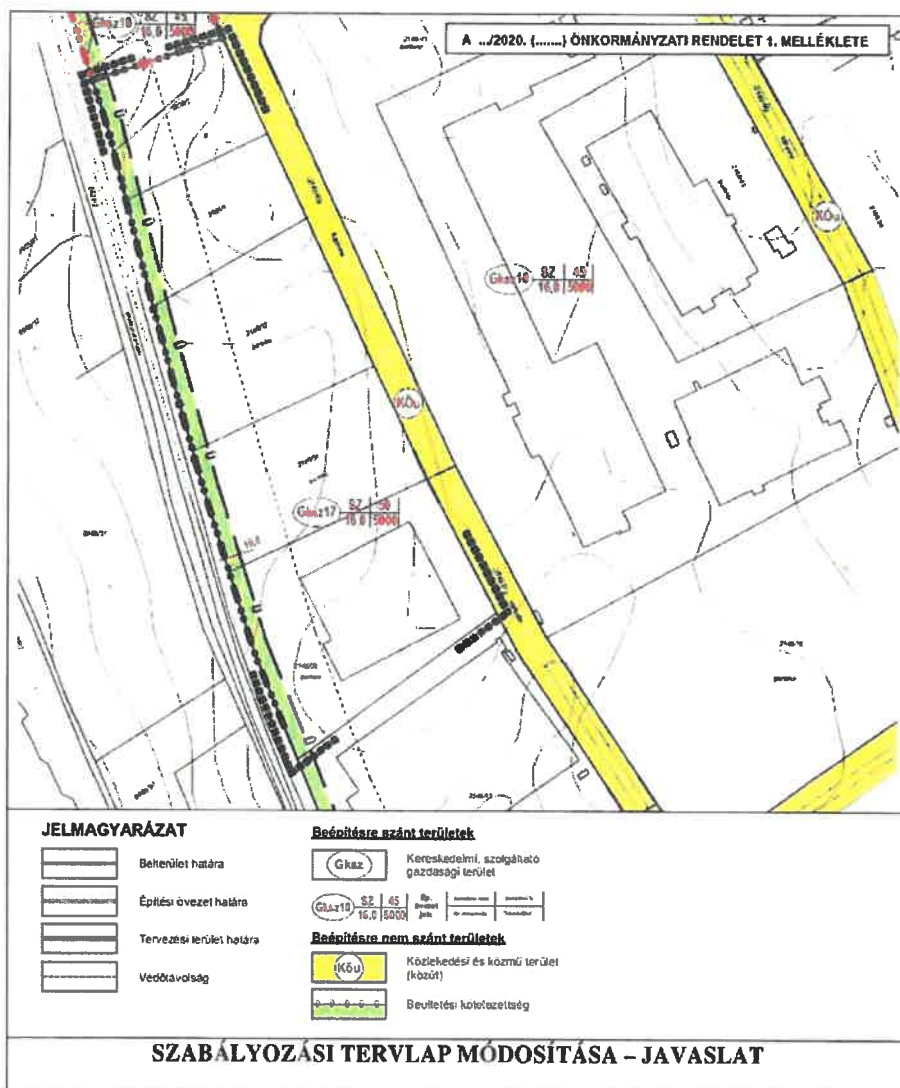
Az új övezeti besorolással a terület beépítési intenzitása kismértékben nő (45 %-ról 50 %-ra).
A megengedett legnagyobb építménymagasság 16,0 m marad.

A telken belüli kötelező zöldfelületi arány (20 %) változatlan marad.

1.5.2. A SZABÁLYOZÁS ELEMEINEK MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási tervlap módosítása szükséges a tervezési területet érintően.

A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges, mivel a Gksz-17 jelű építési övezet előírásai a tervezett beruházás szempontjai figyelembe véve megfelelőek.



1.5.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKÖN KÍVÜLI TERVDOKUMENTUMOK MÓDOSÍTÁSA

- **A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV MÓDOSÍTÁSA**
A terület karakterének besorolása megfelelő.

▪ **A TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET MÓDOSÍTÁSA**

A terület karakterének megfelelőek a tervezési területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

A beépítés intenzitás kis mértékbe nő, ezért a terület beépítésére vonatkozó közműfejlesztési igény a hatályos terv szerinti közműfejlesztési igényéhez képest nem változik.

Közlekedés fejlesztési igény

A gazdasági terület kicépipített, közművesített közútról közelíthető meg, ezért közlekedés fejlesztési igénnyel nem kell számolni.

A tervezési terület megközelítésére szolgáló Hammerstein út a fejlesztés során nem változik, az út korábban a hatályos SZT szerinti szabályozási szélességgel kialakításra került.

A gyalogos közlekedés a területen nem jellemző, igény esetén javasolt az aszfaltút mentén legalább egyoldali járdát kiépíteni.

A parkolást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint – azaz telken belül - kell megoldani. A telken belüli parkolásnak nincs akadálya.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési igények

Mór beépített területének dél-nyugati oldalához közvetlen kapcsolódó, jelenleg még beépítetlen, közműellátás szempontjából ellátott a gazdasági terület. A Hammerstein utca teljes közművel rendelkezik, így a kiépített közműhálózatok csatlakozási lehetőséget biztosítanak a fejlesztési terület közműellátásának kiépítésére.

Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

A tervezési területen gazdasági épületek építése tervezett, melyek során munkahelyek létesülnek, de Mór város állandó lakosainak száma nem fog a beruházás hatására változni.

Fentieket alapján kijelenthető, hogy a tervmódosítás nem megváltoztatja meg humáninfrastruktúra igényt.

1.7. A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

A tervezési terület Mór kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységébe és telekstruktúrájába illeszkedik.

A tanulmányterv tervezési területének gazdasági területként történő hasznosítása ún. „zöldmezős” beruházásként valósul meg. A közlekedési infrastruktúra-elemekkel határolt

területet a hatályos településrendezési eszközök régóta beépítésre szánt területként határozzák meg. A terület korábban gazdasági területek beépítéssel történő hasznosításáról, vagyis az érintett területek, tájrészlet beépítéssel járó átalakításról a településrendezési tervek szintjén már korábban döntés született, ezért e területet a hatályos településrendezési eszközök már gazdaságterületként tartalmazzák, illetve szabályozták le. A Tanulmánytervben ismertetett tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervekhez, illetve tervezett építészeti tervekhez képest területfelhasználásban, területhasználatban nem eredményeznek változást.

Tájhasználati, tájkép-, szempontból változás nem történik.

Mindezek figyelembevételével a tervezett módosítás nem jelent változást a hatályos terv által megengedett beépítés épülettömegeiben. A meglévő beépítéshez illeszkedik a módosítás szerinti beépítés, azaz a településképpen, a tájban, tájképben változást nem okoz.

Megjegyzendő, hogy a területre nem vonatkozik természetvédelmi oltalommal vagy korlátozás, mert sem természeti területnek, természetvédelmi területnek, sem Natura 2000 területnek, sem tájvédelmi körzetnek nem része. Mindezen felül a hatályos településrendezési eszközökben helyi természetvédelmi területként sem jelölt.

Zöldfelületek

A tervezési terület nyugati szélén tervezett ültetési kötelezettség megmarad, a vasút mentén fásított zöldfelületi sáv létesül.

A tervezett fejlesztés hatása a település zöldfelületi rendszerére

Egy település zöldfelületi rendszere akkor működik megfelelően, ha a rendszer elemei kapcsolatban vannak egymással, megfelelően tagolják a különböző beépítettségű felületeket. Mórön zöldfelületi rendszer jól működik, melyet nem befolyásol a tervezett fejlesztés.

Környezetvédelem

A tervezési terület környezeti adottságai kedvezők. A környezeti ártalmakkal rendelkező gazdasági terület a tervezett lakóterülettől több mint 500 m távolságban van, ezen a távolságon belül elhelyezkedő véderdő árnyékoló hatását is figyelembe véve mind a levegőszennyezés, mind a zajártalom a minimálisra csökkenthető. A domborzati viszonyok a terület jó átszellőzését biztosítják.

A tervezési területet határoló utak közművesítése kiépített, a vezetékes vízellátás, energiaellátás, csapadékvíz elvezetés és a szennyvízcsatornára rákötés biztosított. A ingatlanokon keletkező csapadékvizet telken belül kell elszívárogtatni, összegyűjteni.

A gazdasági terület a városi hulladékgyűjtési rendszerbe be van kapcsolva, illegális hulladéklerakás nyomai a területen nincsenek.

A tervezési terület jelenlegi állapotában a tervezett fejlesztés hatására bekövetkező természeti környezeti változások a következők:

- a jelenleg növényzettel időszakosan fedett és időszakosan fedetlen talajfelszín egy része természetes állapota a beépítés és a burkolatok következtében megszűnik;
- a tervezett logisztikai központ a területen jelentős célforgalmat generál
- a területen telepítésre kerülő fák és cserjék környezetükre gyakorolt kedvező hatásuknál fogva mérsékelik a talaj kiszáradását, javítják a levegő páratartalmát.

A termőföld védelme

A területre a hatályos beépítési lehetőség tervezett változása nem eredményez olyan változás, amely környezetvédelem szempontjából a jelenleg hatályos állapothoz képest érdemi változást jelentene a településre vagy a tervezési területre. A hatályos településszerkezeti tervhez képest a javasolt módosítás további mezőgazdasági területek művelésből való kivonását, igénybevételét nem teszi szükségessé.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett logisztikai központi hasznosítás levegőkörnyezet szempontjából kevésbé terhelő. A raktár épület temperálási és a kiszolgáló rendeltetési egységek fűtési energia ellátása a környezetet fajlagosan kevésbé szennyező gázzal ellátható. Javasolt és tervezett a területen a megújuló energiaforrások használata. Légszennyező pontforrás létesítése nem várható a tervezett használatból következően.

A területet levegőtisztaságvédelmi szempontú védelmi övezet —ahol valamely létesítmény hatásából fakadóan megengedőbb levegőterhelési határértékek tartandók be— nem érinti. Nem határos a terület olyan területhasználattal sem, amely levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területnek minősül, ebből következően szigorúbb levegőterhelési határértékek lennének betartandók (pl: védett természeti területek).

Felszíni és felszín alatti vizek

A területhasználat és építés során a szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. A keletkező szennyvizek a csatornahálózatra való rácsatlakozással vezetendők el. Mivel a HÉSz kötelezően elő írja a csatornahálózatra való rákötést, így a védelem e szempontból biztosított.

A tervek megvalósulásával a területen lényegesen megnő a burkolt felületek aránya. Ennek következtében az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a jelenleg még beépítetlen és burkolatlan felületekről jelenleg összefolyó csapadékvíz mennyiségéhez képest megnő. Törekedni kell a csapadékvizek minél nagyobb hányadának területen tartására, szennyeződésmentes csapadékvizek újra-hasznosítására, minél nagyobb hányaduknak zöldfelületeken való elszívárogtatására.

Zaj- és rezgésvédelem

A területen nem jelenik meg olyan mértékű zaj-, illetve rezgés, amely akusztikai védelmet igényelne.

1.8. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A tervezési területen épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem műemlék, sem műemléki környezet, sem helyi védelem alatt álló védett érték, sem nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

Mindezen felül az is megállapítható, hogy a tervezési terület természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű, sem bármilyen természetvédelmi szempontból védett és lehatárolt területnek, területeknek. Tehát örökségvédelem szempontjából a fejlesztés nem jelen sem terhet, sem veszélyt sem a területre, sem a környezetre nézve.

1.9. Összefoglalás - A beruházás megvalósításának hatásai

A terület területfelhasználása változatlan marad, a tervezett beruházás hatása nem jelent változást ahhoz képest, mintha a beruházás a hatályos terv szerint valósulna meg. A beruházás következtében nő Mór város területén a munkahelyek száma. A beruházás megvalósításával egyidejűleg a közműinfrastruktúra területén jelentkezik többlet igény. A fejlesztési projekt környezetvédelmi, táj- és településképi szempontból nem idéz elő olyan hatást, amely intézkedést igényelne.

Az építés idejére a zaj- és por- elleni védelem érdekében a terület zárt körül határolásáról a fejlesztőnek kell intézkednie.

1.10. A településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárásának módjai

Mór Város településrendezési eszközeinek módosításának egyeztetési eljárása az alábbi két módon történhet:

- Miután a területfejlesztés során az önkormányzat és a fejlesztő között megkötésre kerülő ún. településrendezési szerződésében foglaltak szerint a fejlesztő néhány terület tulajdonjogát át fogja adni az önkormányzatnak, azaz önkormányzati érdek is érvényesülni fog a területen a magántulajdonosi érdek mellett, az **Önkormányzat Képviselő-testülete** a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés alapján **ún. kiemelt fejlesztési területté nyilváníthatja a fejlesztési projekt területét. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területeken történő tervmódosítás államigazgatási egyeztetése ún. tárgyalásos eljárás keretében kerül lefolytatásra, amelyet a megyei állami főépítész hív össze és vezet le. Ez az eljárás nem csupán a tervmódosítás egyeztetésének gyorsabb lefolytatása miatt előnyös, hanem azért is, mert ebben az eljárásban az önkormányzat feladata csupán a lakossági és partnerségi egyeztetés lefolytatásában van, az egyeztetési tervdokumentáció véleményezésben érdekelt szervek, és a szomszédos önkormányzatok számára történő tervanyag megküldésben és az egyeztető tárgyalás lefolytatásában nincs, hiszen ezeket a feladatokat a megyei állami főépítész folytatja le!**
- Amennyiben fenti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás elmarad, az egyeztetés a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdés alapján **ún. egyszerűsített eljárás** keretében történik. Fentiekkel ellentétben a tervanyag kiküldését és az egyeztetési folyamatot és az ezzel járó teljes adminisztrációt az önkormányzat végzi.

GYURKAMION
Telepítési Tanulmányterv
M=1:1000



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
JELMAGYARÁZAT**



-  Tervezési terület határa
-  Telken belüli szűkület
-  Tervezési felület
-  Tervezési terület old
-  Tervezési parkoló
-  Épületek
-  Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  KÖu
-  KÖZDT

