



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

2. / napirend

JAVASLAT

MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYÁBAN HOZOTT 208/2017 (VI.28.) KT. HATÁROZAT
MÓDOSÍTÁSÁRA

Mór, 2017.08.02.

Előterjesztő:

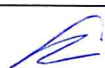
Fenyves Péter
polgármester

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	2017. július 27.	 Schmidt Norbert
gazdasági-pénzügyi	2017. július 27.	 Frey Attiláné
jogi	2017. július 27.	 dr. Taba Nikoletta 

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
határozat-tervezet	<u>Határozatot kapja:</u>
Döntéshozatal rendje: minősített többség	• Önkormányzati Iroda – 1 példány • Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1. példány • Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv42. § 1., 50. §	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:☐ Pénzügyi Bizottság☒ Településfejlesztési Bizottság☐ Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság☐ Szociális és Egészségügyi Bizottság**Meghívásra javasolt: -**

JAVASLAT
Mór településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott 208/2017
(VI.28.) Kt. határozat módosítására

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete júniusi soros ülésén a 208/2017 (VI.28.) Kt. határozattal döntött Mór településrendezési eszközeinek pontszerű módosításáról.

A döntést követő előkészületi munkák kapcsán az állami főépítési irodával folytatott egyeztetés során kérték a határozat 2. pontjában szereplő módosítás a) és b) pontra történő bontását.

Ennek megfelelően az alábbiak szerint kerülne sor a határozat módosítására.

A Képviselő-testület kezdeményezi Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (IX.5.) önkormányzati rendelet 25/A.§ (2) bekezdésének módosítását az alábbiak szerint:

- a) „A területen a környezetbe és a tájképbe illeszkedő léptékű és méretű – terepszint alatti beépítést is tartalmazó – terepszint felett földszint+tetőteres épületek helyezhetők el, szabadonálló beépítéssel, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, a kilátó kivételével legfeljebb 5,0 m építménymagassággal, legalább 7000 m² telekterületen. (Az OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész FE/09/00408-18/2016. ikt. sz. levelében hozzájárult.)”
- b) Továbbá kezdeményezi a különleges beépítésre nem szánt egyéb terület idegenforgalmi fogadóhely KKI besorolású területre (a Vén-hegy területének egy része) előírt minimális telekterület 7000 m²-ről 5000 m²-re történő módosítását.

Továbbá a határozat 3. pontja további övezettel egészíthető ki a „Vt36”, mert ebben az esetben az övezetre vonatkozó a beépítési százalék 75%, amely esetében szintén az előírt zölddel való fedettség minimum (30%) maximális beépítettség esetén nem teljesíthető.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

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

1. A Képviselő-testület kezdeményezi a „Vk11” központi vegyes övezetbe tartozó Mór 4225/2 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozási előírások módosítását, a Megakrán Kft. (8060 Mór Széchenyi u. 14.) megbízásából Békési György építész tervező –

Pannonplan Tervezőiroda Kft. (9021 Győr, Sarkantyú köz 4.) - által 2017. június 15.-i dátummal 983/2017 munkaszámon készített terve alapján. (melléklet)

2. A Képviselő-testület kezdeményezi Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (IX.5.) önkormányzati rendelet 25/A.§ (2) bekezdésének módosítását az alábbiak szerint:

- a) „A területen a környezetbe és a tájképbe illeszkedő léptékű és méretű – terepszint alatti beépítést is tartalmazó – terepszint felett földszint+tetőteres épületek helyezhetők el, szabadonálló beépítéssel, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, a kilátó kivételével legfeljebb 5,0 m építménymagassággal, legalább 7000 m² telekterületen. (Az OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész FE/09/00408-18/2016. ikt. sz. levelében hozzájárult.)”
- b) Továbbá kezdeményezi a különleges beépítésre nem szánt egyéb terület idegenforgalmi fogadóhely KKI besorolású területre (a Vén-hegy területének egy része) előírt minimális telekterület 7000 m²-ről 5000 m²-re történő módosítását

3. A Képviselő-testület kezdeményezi Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (IX.5.) önkormányzati rendelet 10. § (8) bekezdésében az alábbiak szerinti módosítást - elírás miatt:

„A területeken a zölddel való fedettség minimum 30 % kell legyen, kivéve a Vt20, Vt36 és Vt37 jelű övezetet, melynek esetében a zölddel való fedettség minimális mértéke 10 %.”

A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezői szerződést készítse elő és a kérelmezők költségviselésre vonatkozó nyilatkozatát szerezzze be. Felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy a településrendezési és tervezői szerződés(ek)e)t aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésének megfelelően, hogy a partnerségi egyeztetésben érintettekkel, az államigazgatási szervekkel és az érintett területi és települési önkormányzatokkal a településrendezési eszközöket a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint egyeztesse. A partnerségi egyeztetés szabályaira a 7/2017. (II.22.) önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

A Képviselő-testület Mór településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott 208/2017 (VI.28.) Kt. határozatot hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017.08.31.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2017.07.27.





www.pannonplan.hu

• PANNONPLAN TERVEZŐIRODA KFT •  H-9021 GYŐR, SARKANTYÚ KÖZ 4 •
Tel: +36 96/517 302, +36 20/95 69 616 Fax: +36 96/524 803 info@annonplan.hu  H-1085 BUDAPEST, JÓZSEF KÖRÚT 58

Győr, 2017. június 15.
Munkaszám: 983/2017

1.
Címlap
a

Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan
szabályozási előírásai módosítása
alátámasztó munkaréséhez

Megrendelő / Építtető
Megakrán Kft



Rádly Béla
ügyvezető



Békési György
építész tervező
É1-08-0005
9029 Győr, Aranyhomok utca 9.



www.pannonplan.hu

• PANNONPLAN TERVEZŐIRODA KFT. • H-9021 GYŐR, SARKANTYÚ KÖZ 4. •

Tel.: +36 96/517 302, +36 20/95 69 616 Fax: +36 96/524 803 info@annonplan.hu H-1085 BUDAPEST, JÓZSEF KÖRÚT 58.

Győr, 2017. június 15.
Munkaszám: 983/2017

2.

Tartalomjegyzék

a

Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan
szabályozási előírásai módosítása
alátámasztó munkarészéhez

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Fényképek a meglevő állapotról

M-1 Ismertetés – *benne a szabályozás módosításának javaslata*

Tervezett új irodai épületrész - helyszínrajz
Tervezett új irodai épületrész - emeleti alaprajz
Tervezett új irodai épületrész - A-A metszet
A tervezett állapot – nézetek 1-4.



^ hrsz.: 4225/2 ingatlan ^

1. Meglevő állapot – felülnézet

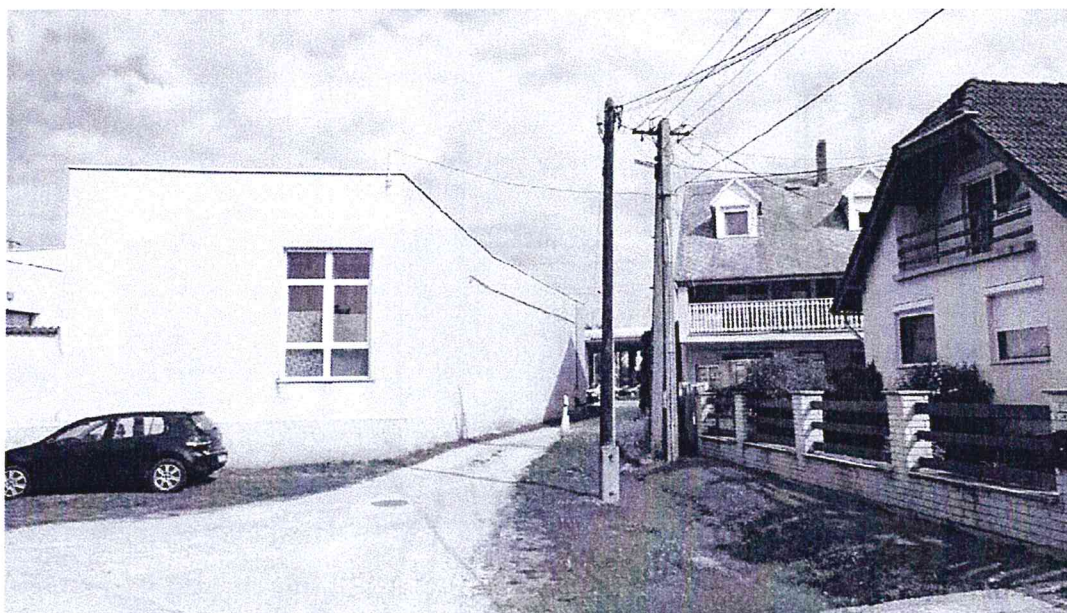


2. Meglevő állapot – nézet a főbejárat irányába

3.1. Fényképek a meglevő állapotról * szab. terv mód alátámasztó munkarész * 2017. június 15.
Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan



1. Meglevő állapot – nézet a Nemes utcáról

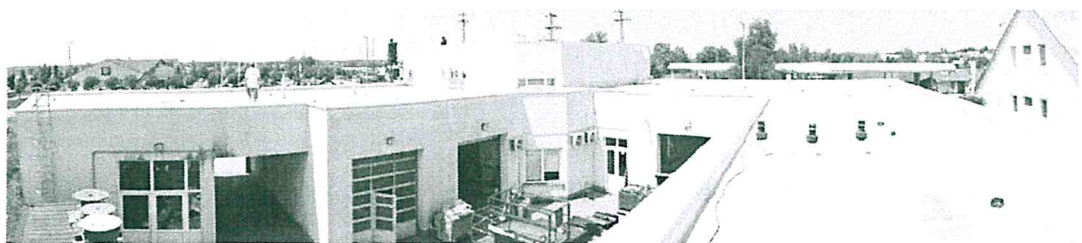


2. Meglevő állapot – nézet délkeletről

3.2. Fényképek a meglevő állapotról * szab. terv mód alátámasztó munkarész * 2017. június 15.
Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan



1. Meglevő állapot – nézet délnyugatról



2. Meglevő állapot – udvar és tető nézete



3. Meglevő állapot – Széchenyi utcai nézet

3.3. Fényképek a meglevő állapotról * szab. terv mód alátámasztó munkarész * 2017. június 15.
Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan



Győr, 2017. június 15.
Munkaszám: 983/2017

M-1 Ismertetés

a

Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan
szabályozási előírásai módosítása
alátámasztó munkaréséhez

Előzmények

A cím szerinti telek 1999-2000 körül épült be: azon előbb vendéglátó helyet akartak létesíteni, majd új tulajdonosa – a részben elkészült alapokra – autószalont építtetett. Az autószalon működését követően az ingatlan a Megakrán Kft tulajdonába került, amely az épületet lényegében a megvásárolt állapotban használja.

A Megakrán Kft tevékenysége folyamatosan bővül: a cím szerinti telephelyen található a központi irodák, az emelőtechnikai eszközök boltja, a munkavédelmi oktatóterem és a cég egyik raktára és karbantartó műhelye, egy másik telephelyen a nagyméretű autódarukat tárolják és gondozzák és egy további telephely létesítését is tervbe vették.

A cím szerinti, központi telephelyen végzendő egyre több adminisztratív munka, a belépő munkatársak számára az épület egyre szűkebb – a cégvezetés ezért keresi a meglévő ingatlan intenzívebb hasznosításának lehetőségét, a meglévő épület bővítését.

A jelenlegi szabályozás

A jelenlegi építési szabályokat Mór városnak a Virányi Építész Stúdió Kft által 2016 májusában készített „Belterületek összedolgozott szabályozási terve” és a helyi építési szabályzatáról elfogadott 23/2006. (IX.5.) számú önkormányzati rendelete tartalmazza.

Eszerint a telek a HÉSZ 11. § szerinti **VK 11** jelű központi vegyes övezetbe tartozik, ahol

- az előírt beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló,
- a telek beépítettségének megengedett legnagyobb aránya: 30 %,
- a megengedett építménymagasság: 7,5 m,
- a telekterület „kialakult”,
- az övezetben a zölddel való fedettség legalább 30 % .

Településközpont vegyes építési övezetben az OTÉK 25.§ (1) bekezdés szerinti táblázat az alábbi határértékeket tartalmazza:

- a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség $2.4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$,
 - a megengedett legnagyobb beépítettség 80 %,
 - a legkisebb zöldfelület 10 %
- az alábbi táblázat 2. oszlopában is láthatók .

(Az építménymagasságra az OTÉK ezen területeknél nem határoz meg korlátot.)

Ezen alábbi táblázat a telekre vonatkozó szabályozási előírások felülvizsgálatát, a módosítás lehetőségeit az alábbi táblázat szemlélteti. A telken meglevő gk-várakozóhelyek száma: 23 db.

A cím szerinti telek beépíthetőségének növelése a szabályozási előírások módosításával

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
központi vegyes VK 11 övezet, hrsz 4224/2 telek	OTÉK szerinti határérték	jelenlegi SZAB. TERV szerint	jelenlegi állapot, utolsó sorában az alapter.# szűks. gk-vhelyek száma	jelenlegi SZAB.TER V – j. állapot = tartalék m2	TERVEZETT ÁLLAPOT A MEGLEVŐ UDVAR BEÉPÍTÉSÉVEL	jelenlegi SZAB.TERV – T. ÁLLAP = tartalék m2	JAVASOLT MÓD. SZAB. TERV szerint	JAV. MÓD. SZAB.TERV – j. állapot = tartalék m2
telek területe, m2	---	K	2452	---	2452	---	K	---
megeng. legn. beépítettség %	80	30	33,4	-3,4	42,8	-12,8	50	16,6
megeng. legn. beépítettség, m2	1961,6	735,6	818	-82,4	1050	-314,4	1226	408
megeng. legkisebb zöldfelület %	10	30	13,4	-16,6	13,4	-16,6	10	3,4
megeng. legkisebb zöldfelület m2	245,2	735,6	330	-405,6	330	-405,6	245,2	84,8
gk-várakozóhelyek, db	üzlet: 1/10 m2 iroda: 1/20 m2 műhely: 1/200 m2 raktár: 1/1500 m2 össz.:	OTÉK szerinti követelmények	üzlet: 191m2#20 iroda: 130m2#7 műhely: 100m2#0,5 raktár: 220m2#0,2 #28 gk-vhely	23 – 28 = -5	üzlet: 191m2#20 iroda: 285m2#15 műhely: 100m2#0,5 raktár: 395m2#0,3 #36 gk-vhely	23 – 36 = -13		az Önkormányzat parkolási rendelete szerinti módon kielégíthető

A piros számok az előírásoknak meg nem felelő, a zöld számok az előírásokat kielégítő helyzetet mutatják.

A táblázat alapján megállapítható, hogy a ingatlan a bővített épület esetén a táblázat 8. oszlopában írt szabályozási értékekkel a beépítettség és a zöldterület előírásának közvetlenül is megfelel, a gk-várakozóhelyek számára vonatkozó követelmény pedig az Önkormányzat parkolási rendelete szerinti módon kielégíthető.

Az előirányzott épület-bővítés

A szigetszerű, gyakorlatilag közterületekkel határolt telek a telekterület vásárlással történő növelését nem teszi lehetővé. A Megakrán Kft vezetői a bővítést a meglévő épület adottságaihoz, kialakult / elfogadott megjelenéséhez és szerkezetéhez igazodva irányozták elő.

A telek területével takarékoskodó, egyúttal az épület összképét is legjobban megőrző bővítési mód: a meglévő burkolt udvar beépítése, azaz lefedése egy új emeleti szinttel. Ez esetben a zöldterület nem csökken, az építménymagasság kis mértékben nő (6,20 m-ről 7,10 m-re), a hasznos alapterület viszont 2 szinten bővül. A földszinti új épületterület lehetőséget ad a meglévő raktárterületek összevonására és – igény esetén – új raktári tárolási rendszer kialakítására, az emeleti új területen pedig elhelyezhetők az igényelt irodai munkahelyek, a szükséges vizes helyiségek. Az emeleti padlószint kellő magasra helyezésével az új raktár természetes megvilágítással és szellőzéssel is kialakítható. Az emeleti új terek a meglévő épület csigalépcsőjén át, a meglévő épületbe javasolt rövid lépcsőkar és a bővítménybe javasolt új lépcső segítségével érhetők el. A további tervezés során kell megvizsgálni, hogy célszerű-e ezt az új lépcsőt a földszintre is levezetni vagy a kiürítés a bővítmény délnyugati sarkához javasolt lépcsővel oldható-e meg jobban, takarékosabban.

Az előirányzott bővítmény – a meglévő épülettől független - acél teherhordó vázzal és az előírásoknak megfelelően hőszigetelt, árnycolt könnyűszerkezetes falakkal és födémmel, lapostetővel készül.

A meglévő épület bejárati fő tömegéhez – a belső terek magasságához igazodó – nyaktaggal kapcsolódik a bővítmény tömbje. A bővítmény homlokzati anyagában a meglévő épületen látható mészhomok téglá ill. téglá hatású lapburkolat jelenik meg, ezzel biztosítva a bővített épület egységes megjelenését.

A FENTIEK ALAPJÁN JAVASOLJUK

1.)a HÉSZ-ben új településközpont vegyes Vt36 építési övezet kialakítását

2.)ezen Vt 36 építési övezet előírásait az alábbiak szerint meghatározni:

- a beépítési mód: oldalhatáron álló,
- a telek beépítettségének megengedett legnagyobb aránya: 50 %,
- a megengedett építménymagasság: 7,5 m,
- a telekterület legalább 2000 m²,
- az övezetben a zölddel való fedettség minimum 10 % .

3.)a HÉSZ 10.§ (8) bekezdés szövegének módosítását a következőre:

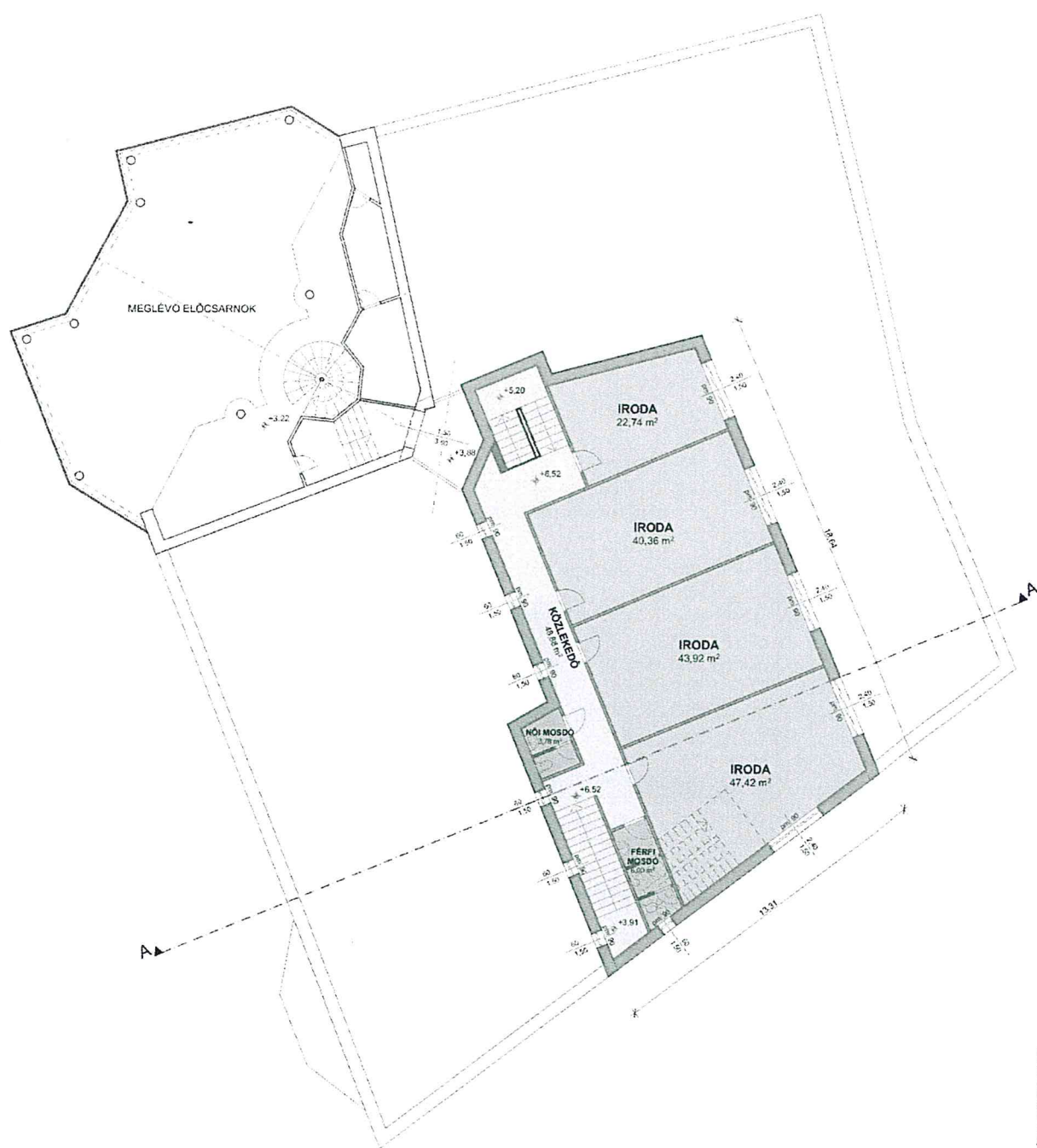
„(8) A területen a zölddel való fedettség – a Vt36 építési övezet kivételével, ahol min 10 % - minimum 30 % kell legyen.”

Fentiek mellett javaslom az OTÉK 42.§ (7) bekezdés fásításra vonatkozó előírásainak figyelembe vételét is.

Ezen javaslattal a cím szerinti telken 10 évnél régebben fennálló, egyes pontokban a jelenlegi szabályozással ütköző jelenlegi beépítés és az előirányzott bővítés az OTÉK által megengedett területhasználat keretei között szabályossá tehető.

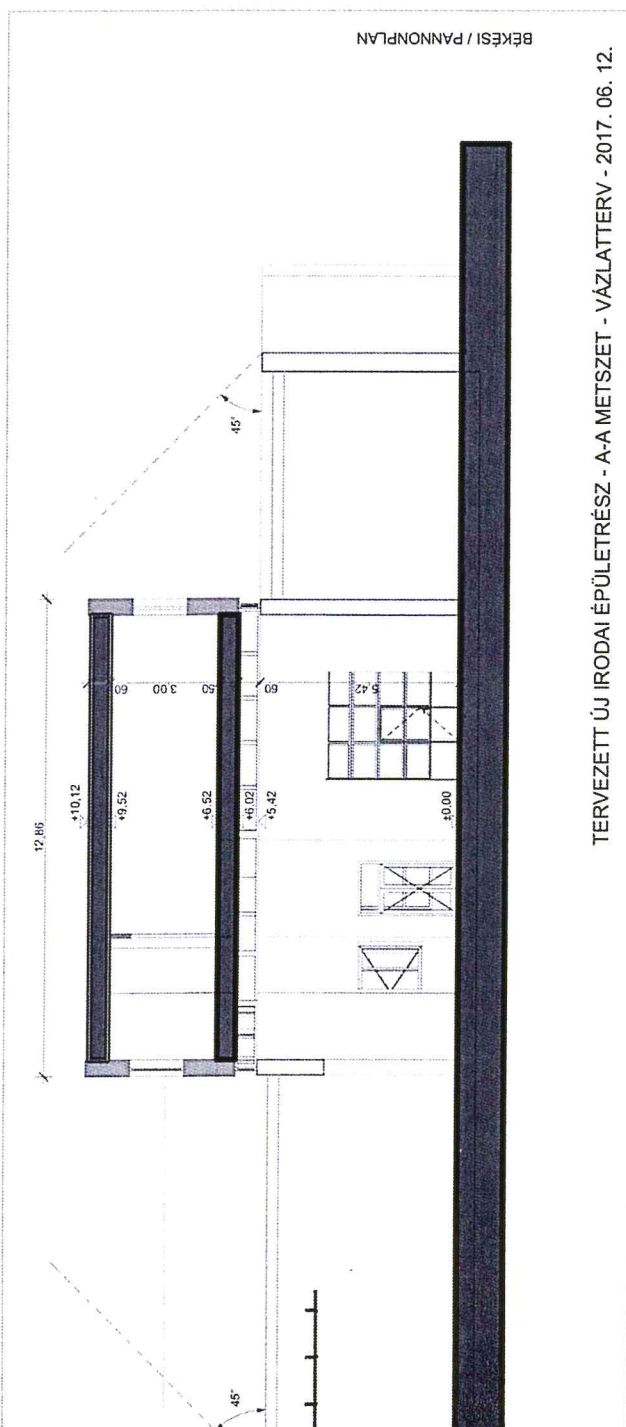


Békési György
építész tervező



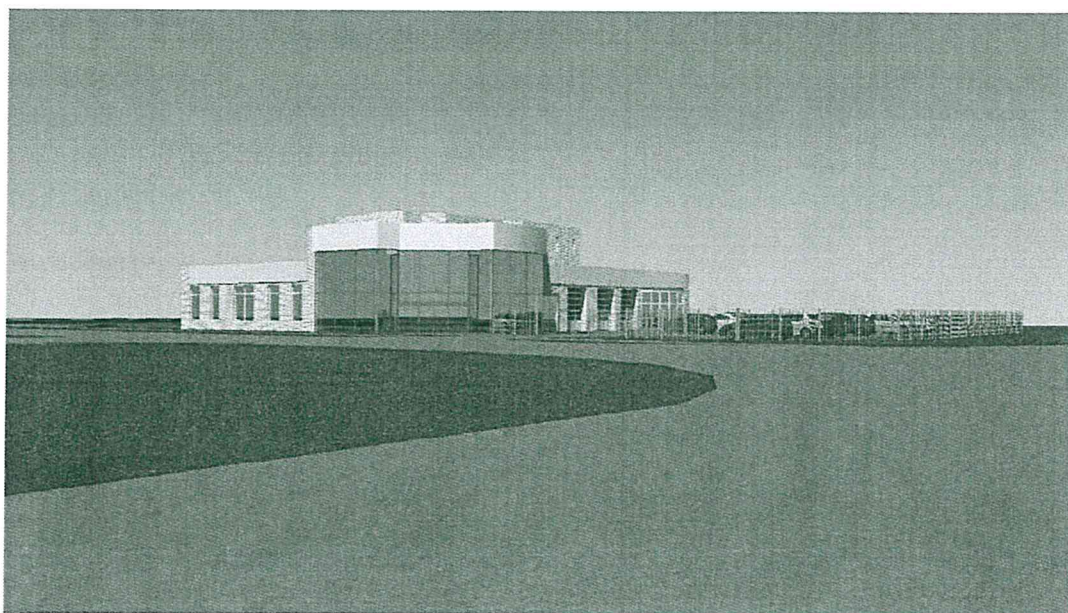
BÉKESI / PANNONPLAN

TERVEZETT ÚJ IRODAI ÉPÜLETRÉSZ - EMELETI ALAPRAJZ - VÁZLATTEKV - 2017. 06. 12.



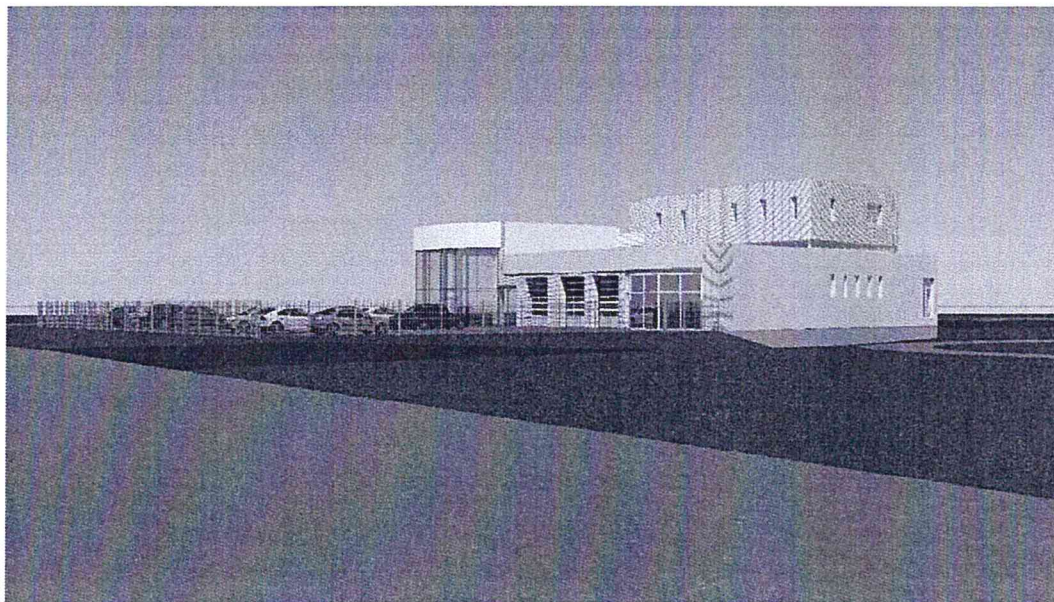


1. TERVEZETT ÁLLAPOT – felülnézet

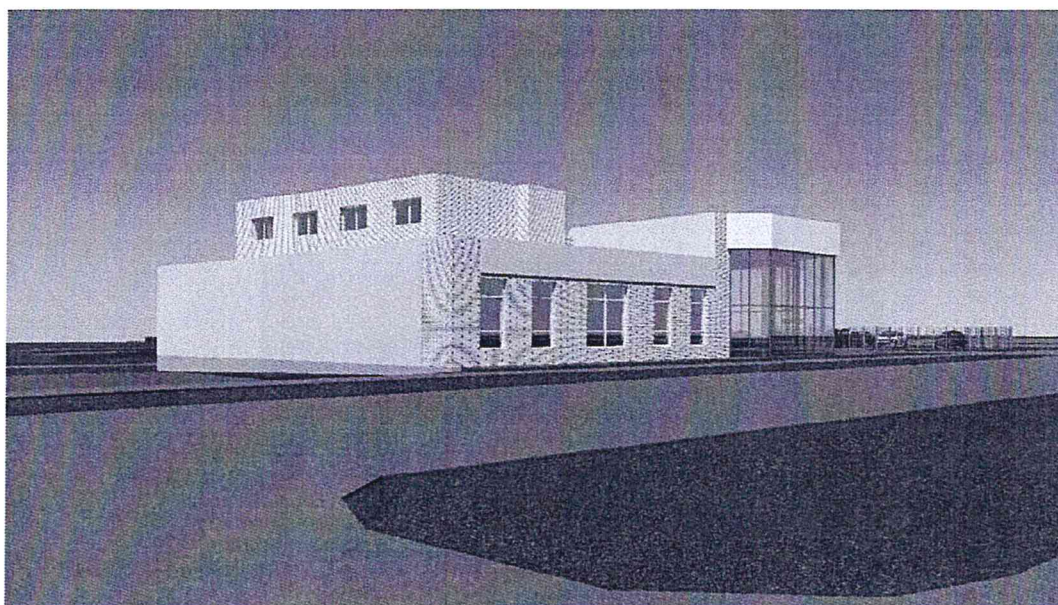


2. TERVEZETT ÁLLAPOT – nézet a főbejárat irányába

A TERVEZETT ÁLLAPOT * szab. terv mód alátámasztó munkarész * 2017. június 15.
Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan



3. TERVEZETT ÁLLAPOT – nézet a Széchenyi utca felől



4. TERVEZETT ÁLLAPOT – nézet a Nemes utca felől

A TERVEZETT ÁLLAPOT * szab. terv mód alátámasztó munkarész * 2017. június 15.
Mór, Széchenyi utca – Nemes utca, hrsz.: 4225/2 ingatlan