



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

15. napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSÁRA

Mór, 2017.12.13.

Előterjesztő:

Fenyves Péter  
polgármester

Előkészítette:  
Városfejlesztési és üzemeltetési Iroda

---



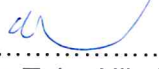


**Az ülés típusa:** nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

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

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

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2017. december ... <sup>07</sup>	 ..... Schmidt Norbert
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2017. december ... <sup>02</sup>	 ..... Frey Attiláné
<i>jogi</i>	2017. december ... <sup>07</sup>	 ..... dr. Taba Nikoletta

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

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

**Az előterjesztést véleményező bizottságok:**

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

**Meghívásra javasolt:**

- ----



## JAVASLAT MÓR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA

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

A Képviselő-testület, mint tulajdonos az októberi ülésén a 305/2017 (X.25.) Kt. határozattal egyetértett és hozzájárult a Mór 29 hrsz-ú kivett általános iskola és a Mór 30 hrsz-ú kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon az EFOP-4.1.2-17-2017-00069 számú pályázat keretében megvalósuló projekthez.

A Székesfehérvári Tankerületi Központ, mint a pályázat kedvezményezettje valósítaná meg a Móri Radnóti Miklós Általános Iskola infrastrukturális fejlesztését.

A pályázat megvalósítása során a Móri Radnóti Miklós Általános Iskola területén több beruházás valósulna meg, amihez szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A MAGYAR ENERGIA CENTRUM KFT elkészítette a beépítési tanulmánytervet (1111 Budapest, Egrý József utca 1.) a beruházási tervekkel összhangban (előterjesztés 1.sz. melléklete).

A Képviselő-testület augusztusi ülésén a 239/2017 (VIII.30.) Kt. határozat mellékleteként fogadta el a Mór Deák F. u. 91-93. szám alatt levő Mór 1952 hrsz-ú (kivett iparterület) és a Mór 1960/4 hrsz-ú (Mikes K. u. 6.) ingatlanok tulajdonosa a Braun Kft. településrendezési eszközök módosítására vonatkozó beépítési tanulmánytervét.

A korábbi tanulmányterv nem tartalmazta a 81 sz. főút bővítését, ami érinti a 1960/4 hrsz-ú ingatlant. A főút tervezett bővítése révén egy háromszög alakú rész érinti a tanulmánytervet, ez a rész a későbbiekben nem építhető be, sőt a számításoknál sem vehető figyelembe, de az eredeti kérelemben megjelölt módosító igények így is teljesíthetők az adott területre. (előterjesztés 2.sz. melléklete)

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

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

## 1.sz HATÁROZAT-TERVEZET

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

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi az „Vt 32” településközpont vegyes övezetbe tartozó Mór 29 és 30 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási előírások módosítását a MAGYAR ENERGIA CENTRUM KFT (1111 Budapest, Egry József utca 1.) által 2017. októberi dátummal készített terve alapján. (1.számú melléklet)

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

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

Határidő: 2018.06.30.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

## 2.sz. HATÁROZAT-TERVEZET

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

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta a Braun Kereskedő és Szállító Kft. (8000 Székesfehérvár, Móri u. 102.) megbízásából Modrovits Imre építész tervező által 2017. novemberi dátummal készített tervét, ennek megfelelően 239/2017. (VIII.30) Kt határozat mellékletét a jelen határozat 1.sz. mellékletének megfelelően módosítja.

Határidő: 2018.01.31.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

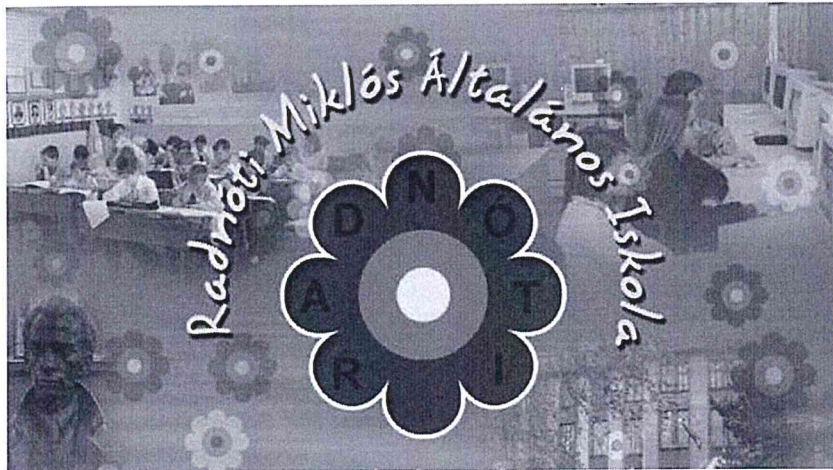
Mór, 2017.12.07.



Fenyves Péter  
polgármester

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór Város Településrendezési Tervének Módosításához  
Mór Szent István tér 9.



2017. október



Tartalomjegyzék	
Előzmények .....	3
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása .....	4
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása .....	7
1.3. Elérendő célok összefoglalása .....	8
1.4. Szabályozási koncepció .....	9
1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei .....	9
1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai .....	10
1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei .....	11
2. Mellékletek .....	14
2.1. Fotódokumentáció .....	14
2.2. Beépítési Terv .....	22

## Előzmények

A Székesfehérvári Tankerületi Központ 2017. május 24.-én pályázatot nyújtott be az "Iskola 2020" Köznevelési intézmények infrastrukturális fejlesztése a hátránykompenzáció elősegítése és a minőségi oktatás megteremtése érdekében című EFOP-4.1.2-17 kódszámú pályázati konstrukcióra. A pályázat célja a Móri Radnóti Miklós Általános Iskola infrastrukturális fejlesztése. A projekt keretében az intézmény udvarán található jelenlegi, leromlott állapotú kiszolgáló épületek, illetve régi iskolaépület elbontásra kerül, helyükön egy új, két szintes épületszárny építése tervezett.

A pályázat előkészítése keretében igény lépett fel a telepítési tanulmányterv elkészítésére. A telepítési tanulmányterv célja, hogy előkészítse a terület döntését a beépítési terv elfogadására.

Jelen beruházás a 2014 – 2020 közötti költségvetési időszakban valósul meg.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett terület vizsgálatát és összefoglalja a beépítési szándékokat, ezek várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt változtatásokat.

A tanulmányterv elkészítése a 314/2012. (XI.) Korm. rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével történt.

## 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

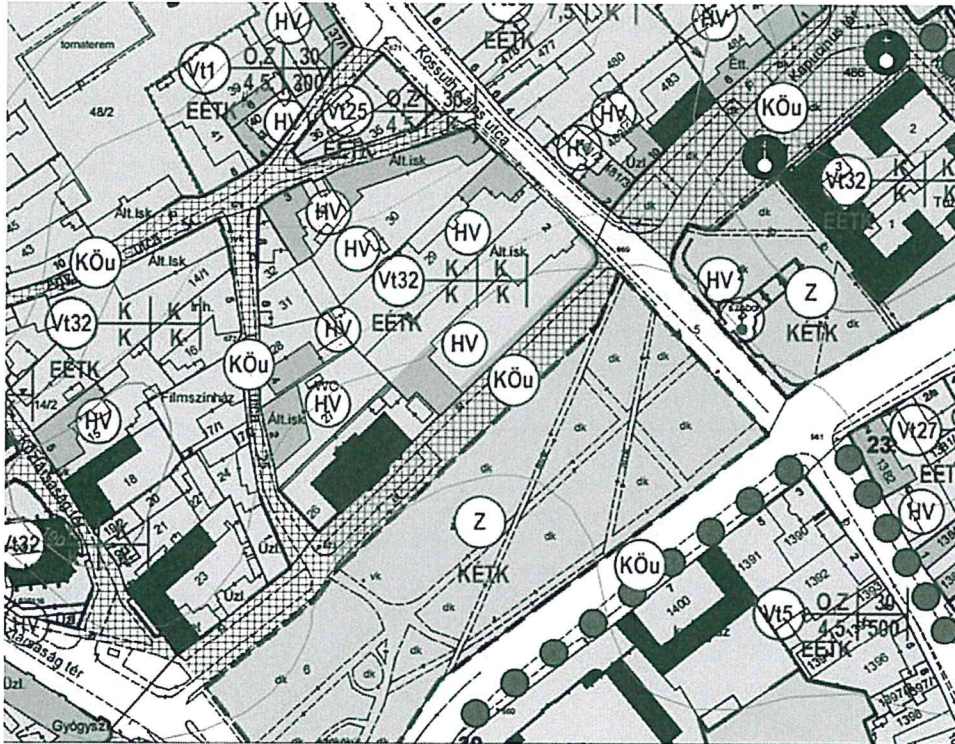
Mór a Fejér megyei Móri járás székhelyvárosa. Székesfehérvártól kb. 26 km-re északnyugati irányba, a Székesfehérvárt Győrrel összekötő 81-es főút közvetlen szomszédságában terül el. 2016. évi lakosság száma 14 010 fő.

Az érintett terület egy kilenc telekből álló tömböt ölel fel, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33-as helyrajzi számú telkek. A telektömböt a Szent István tér – Kossuth Lajos utca – Ady Endre utca – Lovarda utca fogja közre.



A terület besorolása Vt32 – Településközpont vegyes terület. A területre vonatkozó specifikus előírások a HÉSZ 10. §. Településközpont vegyes terület szakaszában találhatóak.

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
Vt1	O,Z	30	4,5	300
Vt2	O,Z	30	4,5	400
Vt3	Z	30	7,5	400
Vt4	O	30	4,5	500
Vt5	O,Z	30	4,5	500
Vt6	O	30	5,5	500
Vt7	Z	30	7,5	500
Vt8	O,Z	30	4,5	600
Vt9	Z	30	5,5	600
Vt10	O	30	4,5	700
Vt11	O	30	5,5	700
Vt12	Z	30	7,5	800
Vt13	O	30	4,5	900
Vt14	O,SZ	30	4,5	900
Vt15	O,Z	30	4,5	900
Vt16	Z	30	5,5	900
Vt17	Z	30	7,5	900
Vt18	Z	30	7,5	1000
Vt19	Z,SZ	25	7,5	5000
Vt20	Z	30	8,0	1000
Vt21	SZ,Z	25	10,5	1400
Vt22	SZ	30	9,0	1500
Vt23	O,SZ	25	7,5	2000
Vt24	Z	25	5,5	3000
Vt25	O,Z	30	4,5	K
Vt26	Z	K	4,5	K
Vt27	O,Z	K	4,5	K
Vt28	O,Z	30	5,5	K
Vt29	Z	30	6,0	K
Vt30	Z	40	7,5	K
Vt31	O,SZ	25	K	K
Vt32	K	K	K	K

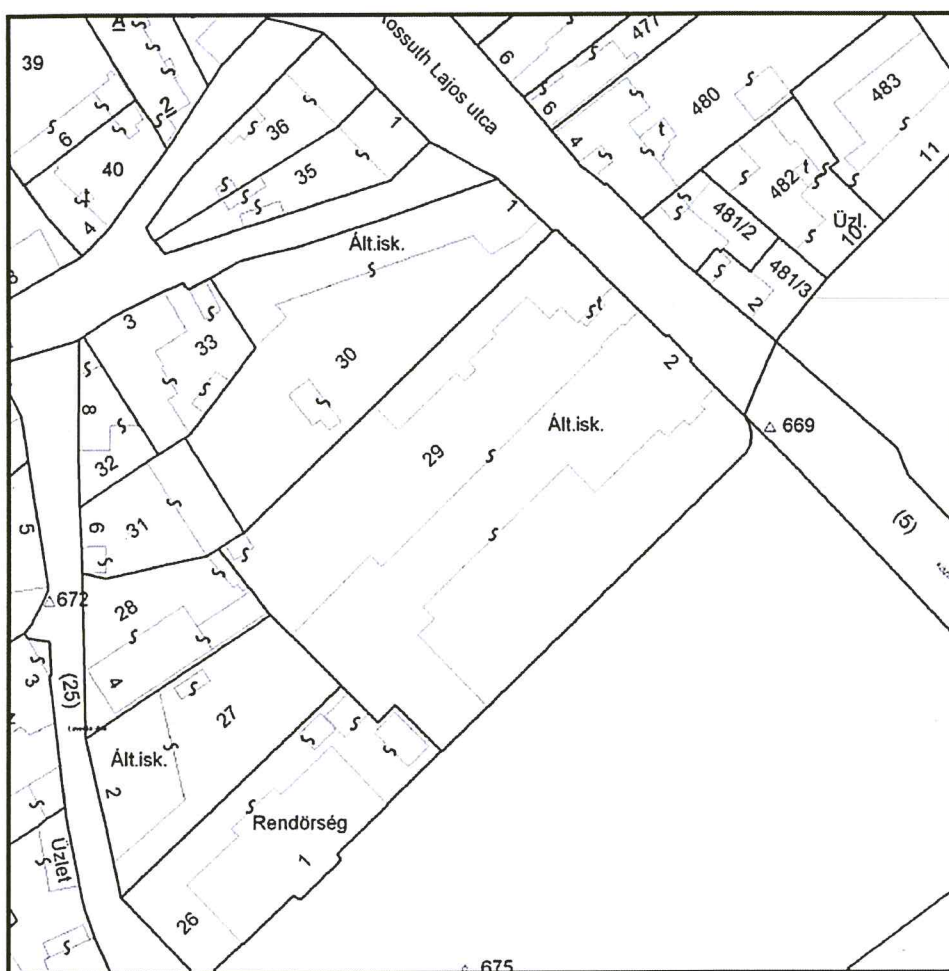


A jelenleg érvényben lévő városrendezési és építési szabályzat szerint az érintett terület a Vt32-es besorolásba tartozik, mely övezetben a beépítési magasság, beépítési %, illetve telekméret a kialakult állapot szerinti (K). A tervezett beépítés során a szerkezeti értékek megőrzését feltétlen biztosítjuk.

A Szent István tér felé forduló 29-es helyrajzi számon elhelyezkedő iskola épülete három szintes, hátsó udvarán garázsok találhatóak, melyek folytatásában a Kossuth Lajos utcára egy egyszintes magastetős épület fordul homlokzatával. Az Ady Endre utca felé magas tűzfalal fordul. A Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca sarkán 30-as helyrajzi számon álló iskolaépület jelenleg egy szintes kialakítású. A 32-es telken egy egyszintes nyeregretetős épület húzódik végig a telekhatáron, mely az iskola épülethez kapuval, illetve garázzsal csatlakozik. A Lovarda utcára beforduló egyszintes épülettel szemben a három szintes Petőfi Sándor Általános Iskola egyik épülete található.

## 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Jelen fejlesztés tárgya a Móri Radnóti Miklós Általános Iskola infrastrukturális fejlesztése. Az intézmény a belvárosban, a Szent István tér egyik sarkánál, a Kossuth Lajos utca – Ady Endre utca – Lovarda utca – Szent István tér által közrefogott területen helyezkedik el. A Móri Radnóti Miklós Általános Iskola a 8060 Mór, Szent István tér 9., 29-es helyrajzi számon található. Ezen helyrajzi számon az iskola főépülete mellett található 4 db rossz állapotú garázs, raktár, és egy használaton kívüli önkormányzati lakás. A Móri Radnóti Miklós Általános Iskola Telephelye a 8060 Mór, Kossuth Lajos utca 1. 30-as helyrajzi számon található. Az épület egyszintes zárt sorú beépítésbe illeszkedő leromlott állapotú. A 30-as helyrajzi számon található még egy kinti melléképület.



Az iskola területi szerkezetét, valamint annak fejlesztési lehetőségeit és irányát alapvetően meghatározza a területi és a település történeti fejlődése során kialakult területstruktúra.

Építészeti szempontból is értékesnek számít a terület, mivel A Radnóti Miklós Általános Iskola Mór városának legpatinásabb, egyik legnagyobb iskolája. Elődje a móri Polgári Iskola több mint 100 éve, 1894-ben kezdte meg működését. Azóta az iskola épületei számos változáson esett át (pl. A második világháborúban az iskola berendezéseinek 80%-a elpusztult.) 1967-ben az iskola tetőszerkezete leégett. A helyreállítási munkák 4 évig tartottak. Az iskola az újjáépítés során egy másik emelettel (11 tanterem) és központi fűtéssel gazdagodott. Tulajdonképpen ez volt az egész iskola komfortját érintő utolsó teljes felújítás.

Az iskola területi szerkezete alapján véve nem változik. Az új vegyes terület főleg esztétikai megjelenése mellett oktatási, foglalkozási, valamint csekély mértékben közlekedési funkcióval fog bírni.

A projekt keretében az intézmény udvarán található jelenlegi, leromlott állapotú kiszolgáló épületek elbontásra kerülnek, helyükön egy új, két szintes épületszámű építése tervezett.

A Helyi Építési Szabályzat III. fejezetében a beépítésre szánt területek 5.§.(1) bekezdése alapján a tervezett beépítést és átalakítást az új épület kialakítása és összevonás során a meglévő, illetve a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodik, így a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrzik, valamint a szomszédos telkek beépítését nem akadályozzák, rendeltetésszerű használatukat nem zavarják, és az illeszkedési szabályoknak is megfelelnek

### 1.3. Elérendő célok összefoglalása

A fejlesztésben érintett telephely a főépülethez, mint szomszédos épület tartozik. Az oktató-nevelő munka színvonalas biztosítása érdekében a jelenlegi épület nem biztosítja kellőképpen a megfelelő helyigényt. 24 tanterem van, amelyek osztályteremként és szaktanteremként is nagyon leterhelten funkcionálnak.

A projekt keretében az intézmény udvarán található jelenlegi, leromlott állapotú kiszolgáló épületek elbontásra kerülnek, helyükön egy új, két szintes épületszámű építése tervezett.

Az új épületszáműban több tanterem, és kiscsoportos fejlesztő foglalkozások megtartására alkalmas helyiség, valamint szaktanterem is kialakításra kerül, a kapacitás hiány okán az új épületszáműban egy tornaterem és egy a kor elvárásainak és a szükséges intézményi kapacitásnak megfelelő könyvtár is létesítésre kerül. A

nagyobb létszámú szakmai előadások megtartására alkalmas nagyterem létrehozása is tervezett az épületszárnyban.

A fejlesztésben kialakításra kerülnek az épületszárny kiszolgáló helyiségei is, valamint az iskolaudvar zöldfelületeinek és burkolása is megtörténik.

A tanulmánytervből kiderül, hogy új épületek kialakítása mellett a terület lehetőségeit teljesen kihasználva lehetséges a zöldfelületet növelni, faállományt bővíteni, az udvar biológiai aktivitását növelni.

Cél az iskola udvarának és a hozzá tartozó terület biológiai aktivitásának növelését, több zöldfelülettel az érintett területen belül, javítva ezáltal is az iskola teljes arculatát. Az új épület lehetőséget nyújt a diákok megfelelő színvonalú oktatásának, foglalkozásának. A fejlesztés segíti a környezet fellendülését, a környező telkek értékesíthetőségét, az új épület a modern technológiának megfelelően csökkenő zajterhelést és környezetszennyezést jelent a környezetre.

#### 1.4. Szabályozási koncepció

Az új épületbe kerülő funkciók helyigénye indokoltá teszi a két iskolaépület telkének egyesítését. A 29-es és 30-as helyrajzi számú telkek egyesítése szükséges.

Az épület tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a helyi építészeti karakterhez igazodó, kétszintes magastetős épület, a meglévő iskola főépülettel azonos karakter kialakítással. Az épület tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45o közötti, a tervezett tornatermi szárny alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a meglévő iskolaépület fedéséhez igazodó. Zárt sorú beépítési mód tervezett, az utcával párhuzamos gerincű, illetve oldalhatáros beépítési módú szárny esetén az oldalsó telekhatárral párhuzamos gerincű épület. A teljes közműellátás és burkolt út biztosítandó. A fellépő parkolószükséglet kiszolgálása telken belül tervezett.

A meglévő nagy fa megtartandó, illetve az iskolaudvar további rendezése és fa ültetése tervezett.

#### 1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

A beépítés során az érintett területen a környező infrastruktúrát csekély mértékben érinti a projekt fizikai megvalósítása. A tervezett beruházás létszámbővülést nem eredményez a jelenlegi fellépő igényeket, illetve helyszükségletet pótolja, valamint a meglévő infrastruktúrát racionalizálja. A Kossuth és Ady Endre utca felé eső telephely épülete kétszintes magasságú, a melléképületek elbontásával a belső udvar



beépítettsége racionizálható, nagyobb összefüggő zöldfelület, sportudvar, játszótér alakítható ki.

#### **1.5.1. Közlekedés**

A belső udvar átalakítása tervezett. Jelenlegi állapotban is telken belül megoldott a parkolás. Továbbá A Kossuth utca felőli autós kapubejáraton érkeznek a főépületben elhelyezkedő főzőkonyhához kisteherautók. Az autós kapubejárón keresztül a belső udvari parkolóba lehet eljutni. Az autós bejárat mellett a Kossuth utca felől gyalogos bejárat is tervezett. Az infrastrukturális megközelítés a jelenlegi megoldástól csekély mértékben tér el, az udvar átalakítása tervezett.

#### **1.5.2. Közműfejlesztés**

Jelen fejlesztés keretében külön, nagyobb volumenű beavatkozása nem tervezett, a meglévő rendszerek korszerűsítése, illetve bővítése tervezett a nagyobb épület ellátására.

#### **1.5.3. Humán infrastruktúra**

A tervezett műszaki tartalom szem előtt tartja, hogy a humán infrastruktúra fejlesztése párhuzamosan szükséges az intézményi infrastruktúra fejlesztésével. Az ellátandó tanulói létszámnak megfelelő számú, korszerűen felszerelt, a korszerű pedagógiai módszerek alkalmazását lehetővé tevő tanterem kialakítására, szaktantermek (pl. nyelvi labor, informatikai terem, természettudományos szaktantermek) létrehozására, iskolai könyvtár működtetésére alkalmas tér kialakítására, fejlesztő foglalkozások megtartására alkalmas helyiség kialakítására lépett fel igény.

Az intézményi infrastruktúra megteremtésével lehetőség nyílik a különböző képzések, oktatások, foglalkozások megfelelő színvonalú megtartására. Az oktatás-szakképzés színvonalának növelése az egyik fő eszköz a jövőben a munkanélküliség leküzdésére.

### **1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai**

#### **A beépítés környezeti hatásai**

Az iskola területének környezeti állapota általánosságban jónak tekinthető. A tervezett tevékenységek során elsődleges figyelmet kap a környezetvédelem, amely a környezetvédelmi szabályok betartásával kerül a gyakorlatban megvalósításra.

#### **1.6.1. Talaj**

A város „A települések felszín alatti vizek állapota szempontjából történő besorolásáról” szóló 7/2005. (III. 01.) KVM rendelet alapján érzékeny területen fekszik.

A beépítés nem vonz maga után talajtani szennyezést, mivel az átalakítás során talajszennyezést okozó létesítmény nem tervezett.

#### **1.6.2. Levegőtisztaság-védelem**

Mór város területére a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet alapján jellemzően az általános levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A levegő minőségét nem fogja rontani a tervezett tevékenység, a szálló por koncentrációja átlagosan határérték alatt várható.

#### **1.6.3. Zaj**

A településen a többször módosított 12/1983. (V. 12.) MT rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket érvényesíteni kell. Az iskola belterületén a zajterhelés minimális, a mellette húzódó közlekedési útvonalakon a közlekedésből származó zajterhelés is átlagosnak mondható, ami a tervezett tevékenység megvalósulása után is ezen értékek állandósulnak.

#### **1.6.4. Hulladék**

A településről a kommunális hulladékot Székesfehérvárra szállítják. A fenntartható fejlődés érdekében a szelektív hulladékgyűjtést preferálja az önkormányzat, ezért a projekt megvalósítása során szelektív hulladékgyűjtő tároló is kihelyezésre kerül az iskola udvarán.

### **1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A városban igen jelentős értéket képvisel a történeti fejlődés során kialakult jellegzetes utca és térszerkezet, melynek területi védelme feltétlen indokolt.

#### **1.7.1. Örökségvédelem**

A településen – a hatályos településrendezési terv, valamint „Az építészeti örökség helyi védelméről” szóló 25/2004. (VII. 12.) Ök. Rendelet szerint – helyi területi védelem alatt nem áll az iskola és a környezetében lévő terület. Műemléki épület a területen a 26-os helyrajzi számon található Rendőrkapitányság, de a tervezett fejlesztés nincs hatással a műemléki épületre. A 27, 28, 29, 30, 33-as helyrajzi szám helyi védelem alatt áll. A beavatkozás nem takar el örökségvédelem alatt álló épületeket. Régészeti nem zajlik a beavatkozásra szánt területen. A 29-es és 30-as helyrajzi számú telek egyesítése után, olyan új iskolaépület tervezett, mely építészeti karakterében illeszkedik a megmaradó helyi védett iskola főépületéhez, így értéket tud képviselni a városképben.

A bontandó iskolaépület helyi védelem alatt áll. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2015. (XI.4.) önkormányzati rendelete az építészeti örökség helyi védelméről rendelkezik a helyi védelem keletkezéséről és megszűnéséről. helyi védelem megszüntetése a jegyzőnél írásban kezdeményezhető.

Az iskolaépület többszöri átalakítása végett a helyreállításának költsége nem áll arányban a helyi építészeti örökségi elem értékével. Az új tervezett épület a meglévő iskola főépülettel azonos homlokzati kialakításra tervezett, mely szintén helyi védelem alatt áll, így építészeti értéket képvisel.

Az országosan védett építmény és annak műemléki környezete értelmében a vonatkozó kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezései szerint kell eljárni. A városrész építészeti értékeinek, további sajátos karakterének megőrzése érdekében a szabályozási terv helyi védett területeket határol le.

A tervezéssel érintett helyi védettségű területeken a helyi építési hatóság az építési engedély kérelemhez látványterv készítését írhatja elő, a településkép/tájkép előnyösebb kialakítása, illetve megóvása érdekében. Ilyen esetben be kell szerezni a városi főépítész szakvéleményét.

#### Építészeti kialakítás és anyaghasználat

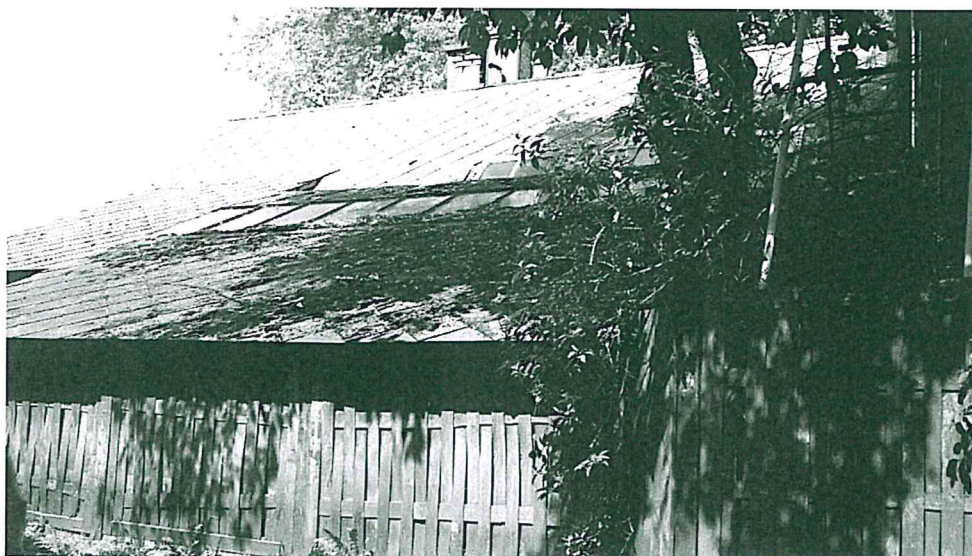
- Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra utólagosan szerelt kémény nem építhető.
- Főrendeltetésű épületek eltérő építési övezeti előírás hiányában
  - a.) elsődlegesen magastetős kialakításúak lehetnek, ahol a tető hajlásszöge 15-45° közötti kell legyen a tető vízszintes vetületének több mint 70%-án, az utcában kialakult állapothoz igazodó tetőgerinccel
  - b.) közcélú rendeltetésű épület elhelyezése esetén a lapos és íves tetőszerkezetek alkalmazása is megengedett településképi véleményezési eljárásban físzítva annak környezeti illeszkedését.
- Kiegészítő rendeltetésű épület tetőkialakítása az önálló rendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A kiegészítő rendeltetésű épület gerincmagassága a főépület gerincmagasságát nem haladhatja meg, kivétel a mezőgazdasági területeken létesítendő technológiai építményeket.
- A központi, településközponti építési övezetekben trapézlemez, műanyag burkolat, pala, hullámpala burkolat, utcafronton 70%-ot meghaladó fa burkolat alkalmazása az építmények homlokzatán nem megengedett.

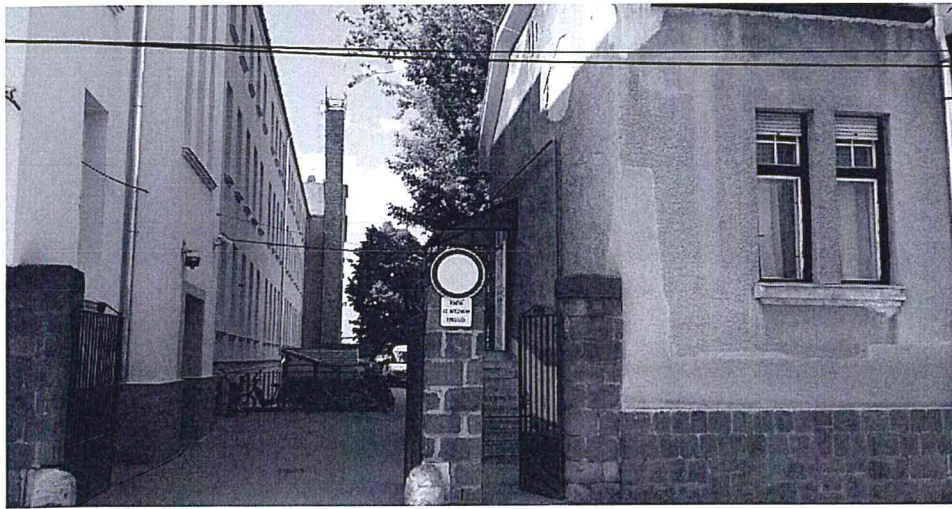
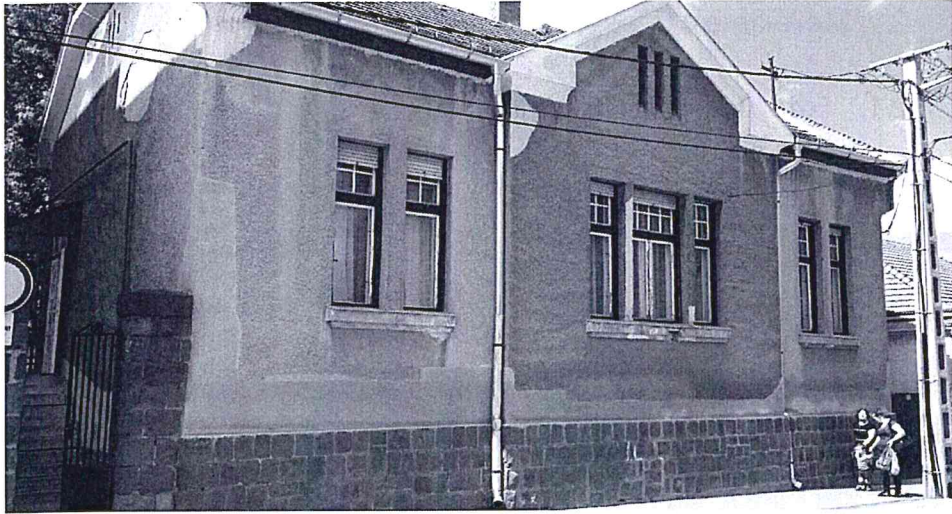
### **1.7.2. Környezeti érték**

A megvalósítás során az iskola belterülete és közvetlen környezete zöldfelületi szempontból nem sérül. Az új építés során illetve udvarrendezés során a telken meglévő három fa közül egy megtartandó, meglévő helyén meg tud maradni. Az udvar kialakítása rendezése során a másik két fa mindenképp pótlendő, illetve a belső udvari kevés zöld rész helyére a zöldterületi mutatók növelése érdekében nagyobb zöldfelület kialakítása tervezett, több fa telepítésével.

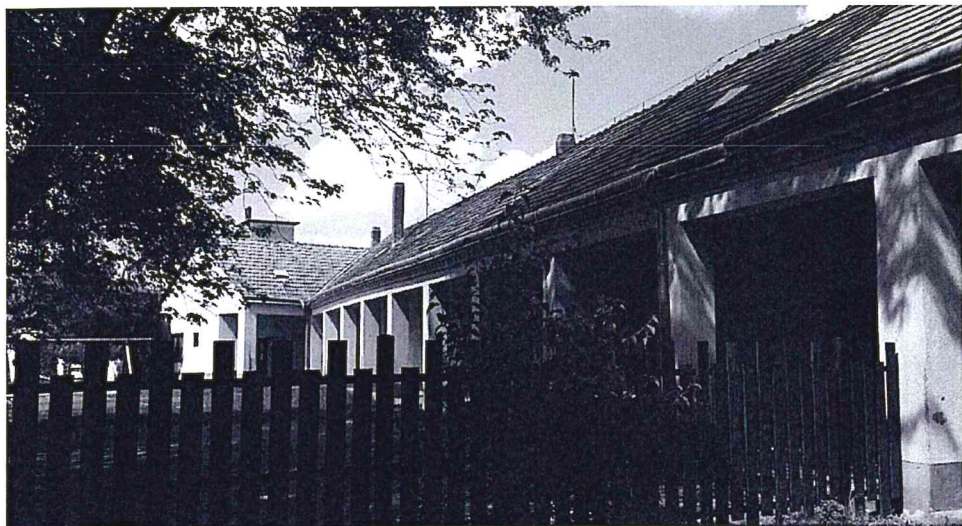
## 2. Mellékletek

### 2.1. Fotódokumentáció

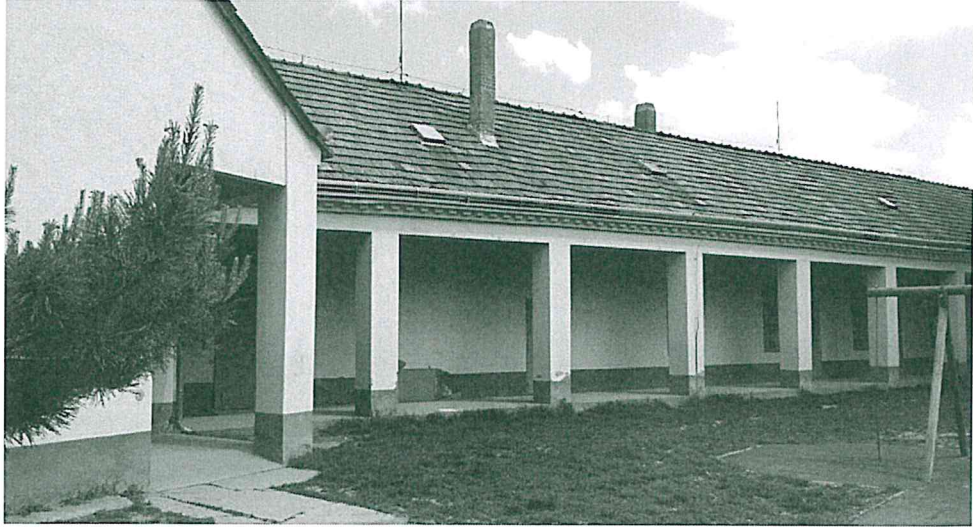






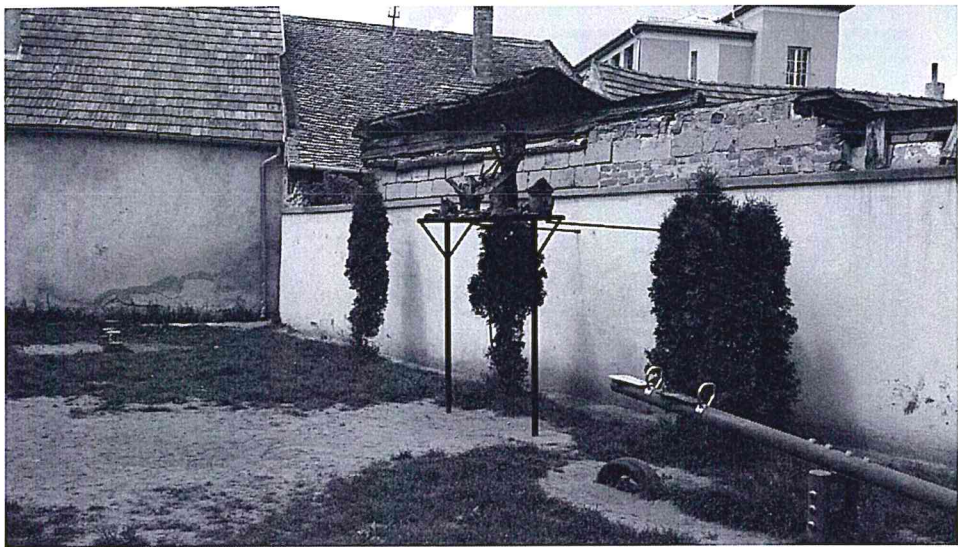
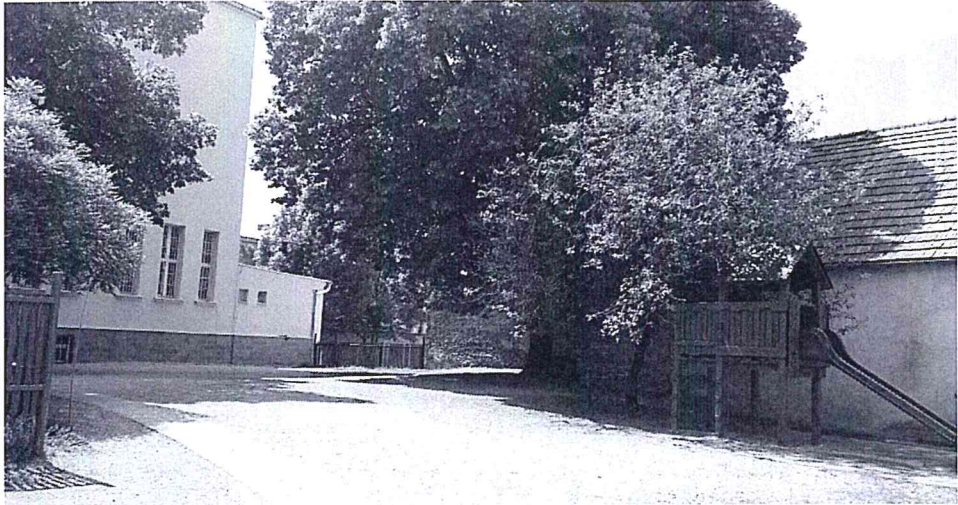




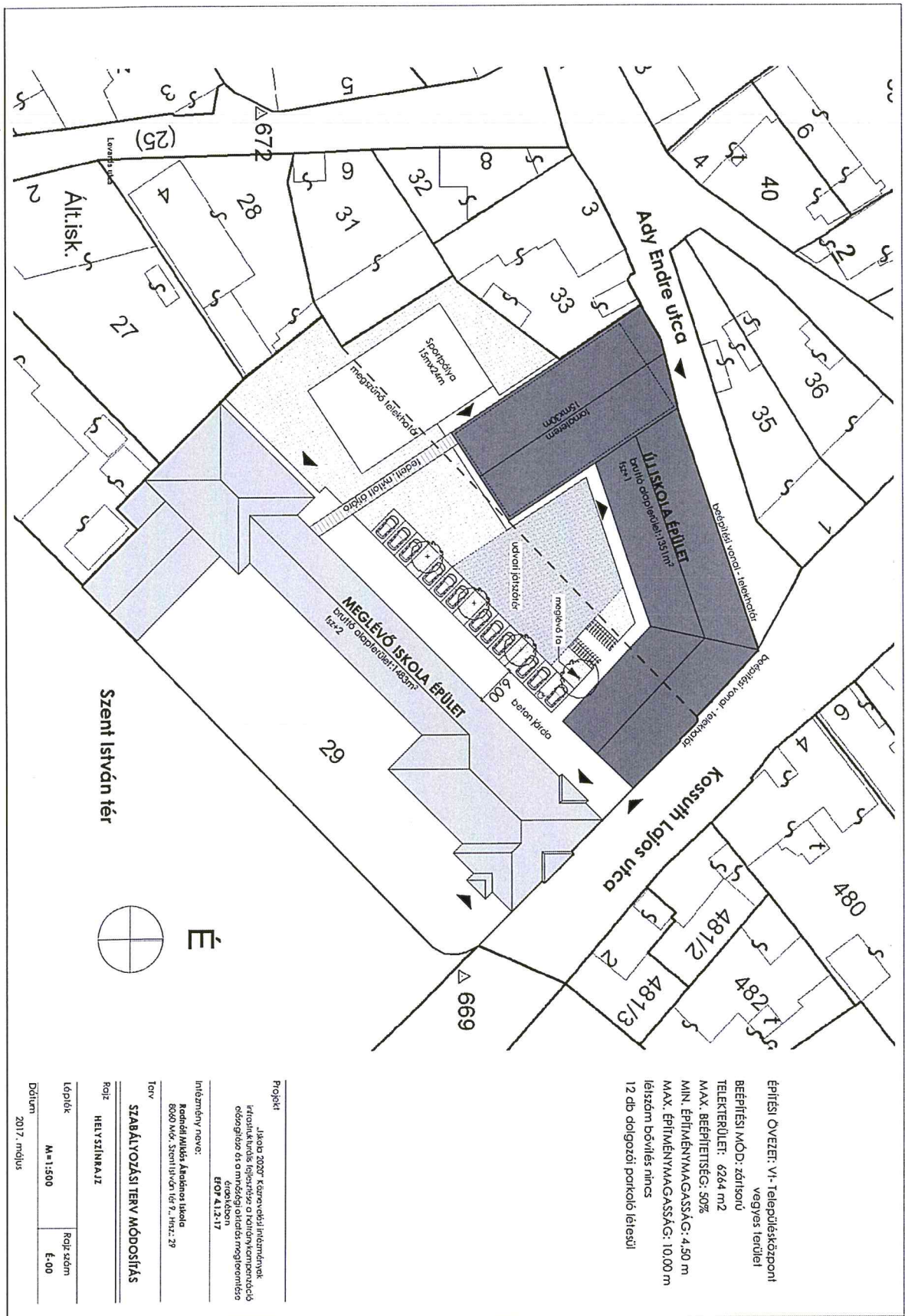






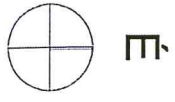


## 2.2. Beépítési Terv

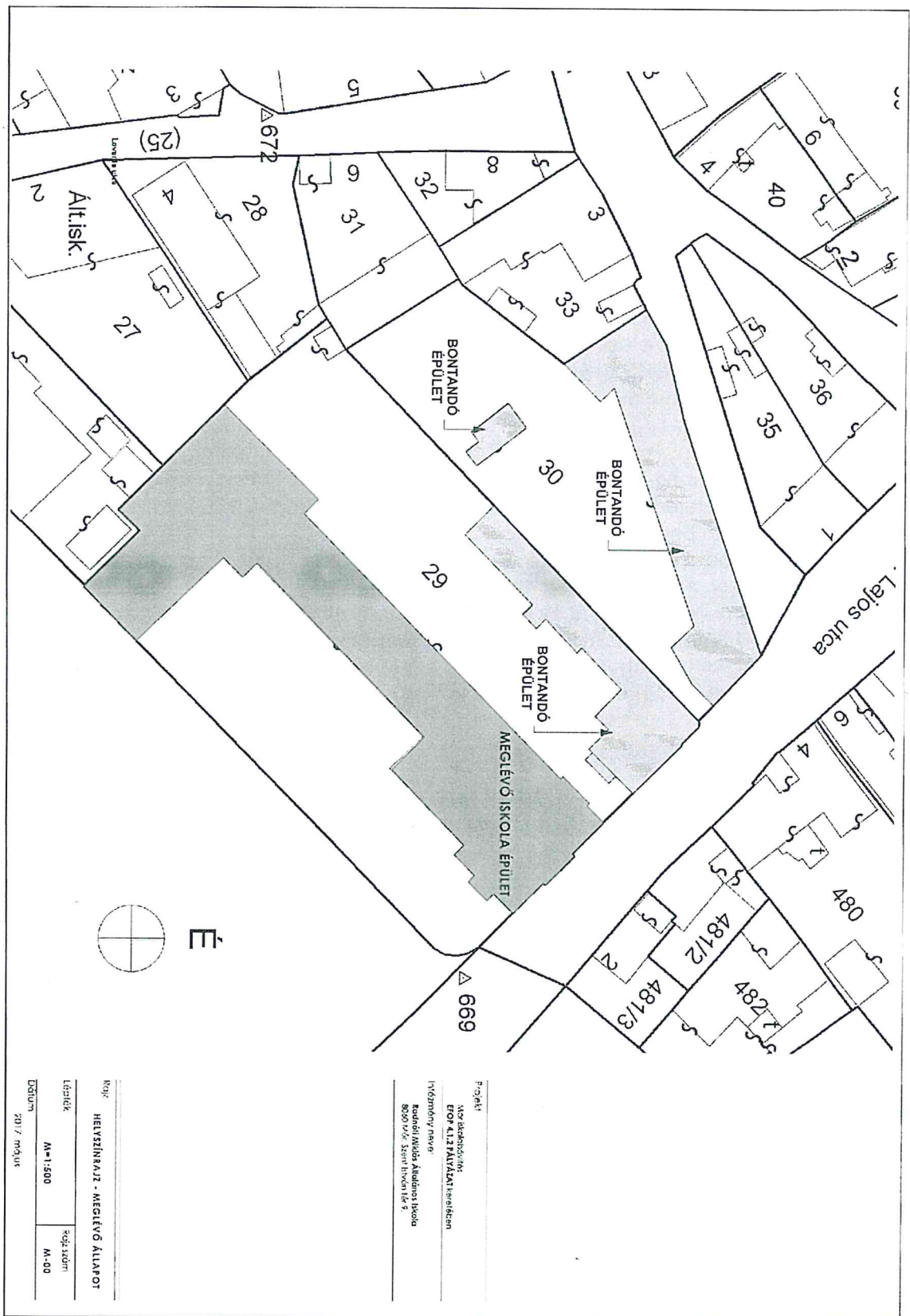


ÉPÍTÉSI ÖVEZET: VI- Településközponti  
 BEÉPÍTÉSI MÓD: zártosú  
 egyes terület  
 TELERÜLETT: 6264 m<sup>2</sup>  
 MAX. BEÉPÍTÉSE: 50%  
 MIN. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 4,50 m  
 MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 10,00 m  
 létszám bővítés nincs  
 12 db dolgozói parkoló létesül

Szent István tér



<b>Projekt</b>	
Jákó 2027 Karavokéja Interményok Interményok felújítása a területmunkarendő előkészítő és a munkák megkezdésének feltételei EOP 4.1.2.17	
<b>Intézmény neve:</b>	
Rudavölgyi Miklós Általános Iskola 8050 Més, Szent István Utca 7., Hsz.: 29	
<b>Típus</b>	
<b>STABILIZÁCIÓS TERV MÓDOSÍTÁS</b>	
<b>Rajz</b>	
HEVYSZÁRAZÁS	
<b>Lépték</b>	<b>Rajz szám</b>
M=1:500	E-00
<b>Dátum</b>	
2017. május	



**JAVÍTOTT MŰSZAKI LEÍRÁS A BRAUN KERESKEDŐ ÉS SZÁLLÍTÓ KFT.  
2017-11-13.-án TÖRTÉNT EGYEZTETÉS ALAPJÁN  
Mór 1952, és 1960/4 hrsz.-ú terület beépítési tervéhez.**

A beépítési terv készítése során vizsgáltuk a MÓR Deák Ferenc 89-101 szám alatti telkeket a Deák Ferenc út 91-93. alatt levő barkács áruház közvetlen szomszédságában, levő ugyancsak a BRAUN Kereskedő és Szállító KFT. által üzemeltetett építőanyag kereskedést. Ennek kiszolgálása a Mikes Kelemen u. 6. szám alatt történik, így vizsgáltuk a 81.-es fk. út által bezárt tömböt is.

A vizsgált tömb Deák Ferenc utcai területe jelenleg lakóterület ( Lke 16, 30%-os beépítési lehetőség, 50% zöldterület biztosítás, 5,50 építmény magasság 700 m<sup>2</sup> minimális területtel).

A tömb 81.-es Fk. út felé eső része Mikes Kelemen u. Innen közelíthető meg a 6. szám alatt levő Tüzép területe GKSZ 8., 40% zöldterület biztosítás, 7,5 m épületmagasság, 30% beépítés, 5000 m<sup>2</sup> minimális telek terület

A zöldterület kialakítás, jelenleg nem biztosított, a sem a barkács áruház területén, sem a Tüzép telep területén. Továbbá a GKSZ 8. szabályozással érintett egyes területeknél sem, de itt egyes telkeknél még a minimális telekméret sem biztosított, így a Tüzép telepen (1960/4 Hrsz. jelenlegi területe 2028 m<sup>2</sup>, a mellette levő 1960/5 Hrsz.-ú 1964 m<sup>2</sup>, és az 1960/6 Hrsz.-ú 1191 m<sup>2</sup> területű beépített területek esetében.

**Az érvényes rendezési terv alapján a területet a 81.-es fk. út szabályozása érinti, ezeket a területeket így a Tüzép telek területe csökken 189 m<sup>2</sup>-el, az 1960/5 Hrsz. területe csökken 170 m<sup>2</sup> –el, a 1960/6 Hrsz. területe nem csökken a szabályozást követően. A szabályozási javaslatunk érinti még az 1951 hrsz.-ú ingatlant is ahol tárgyalásban vagyunk az ingatlan megvásárlásáról, és ezzel nőhetne a barkács áruház területe, zöld övezete, bemutató területe, de ez csak később valósulhat meg**

**A hasznosítási javaslatunk az alábbi.**

A mellékelt pontosított 2017.novemberi keltezésű beépítési tervmódosítás alapján az 1952 HRSZ- u területből a jelölt telekhatártól 1741m<sup>2</sup> területet az 1960/4 HRSZ- ú területhez csatolnánk. Ezzel a Tüzép területe növekedne, míg az áruház területe csökkenne.

További parkolók kiépítése lenne lehetséges a beépítési terv alapján, mind az áruház területén mind a Tüzép telep kiszolgáló útja mellett.

A Polgármester úrral, és a Főépítész úrral korábbi személyes egyeztetést követően készítettük el jelen beépítési tervünket

A tervezési terület határát jelöltük. A lakóterületi részt javasoljuk a jelenlegi Lke. 16-ból – Vt. 32. Településközpont vegyes területbe átsorolni, és a zölddel való fedettséget min 20%-ban meghatározni.

A Gksz 8 jelű terület maradhatna, de a minimális terület nagyságát a kialakult helyzetre hivatkozva megállapítani a jelölt 1960/4, 1960/5, 1960/6 Hrsz.-ú telkek esetében, továbbá a zölddel való fedettséget min 20%-ban meghatározni.

**A telkek részletes vizsgálat:**

Mór Deák Ferenc u.91.-93.szám alatt álló telek.

Helyrajzi száma 1952

A telek alapterülete: 5269 m<sup>2</sup>

A jelenlegi beépítése 20%

A kiépült parkolók száma 24db.

Zöldterület 12%

A terület beépített Jelenlegi lakóterület része, minősítése Lke. 16.



A területen egy kisáruház működik a közműellátás megfelelő. A szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, a zöldterület biztosítása jelenleg nem megfelelő.

Mór Deák Ferenc u.89.szám alatt álló telek.

Helyrajzi száma 1951

A jelenlegi beépítése 30%

Zöldterület 40%

A terület lakóépülettel, és melléképületekkel beépített

A terület átminősítése indokolt, hogy a területek együtt kezelhetők legyenek.

A Mór Mikes Kelemen u. 6. szám alatt levő Tüzép telep.

Helyrajzi száma 1960/4

A telek alapterülete: 2028 m<sup>2</sup>

A jelenlegi beépítése 26%

A parkolási lehetőség 10. db.

Zöldterület jelenleg nincs kialakítva

A terület besorolása GKSZ 8.

A terület beépített, közterületi kapcsolata kiépített és korrekt.

A teljes közmű ellátás megoldott a zöldterület biztosítása jelenleg nem megfelelő.

A Mór Mikes Kelemen u. 8.sz. alatt levő gazdasági terület.

Helyrajzi száma 1960/5

A telek alapterülete: 1964 m<sup>2</sup>

A jelenlegi beépítése 30%

A parkolási lehetőség 25. db.

Zöldterület jelenleg nincs kialakítva

A terület besorolása GKSZ 8.

A terület beépített, közterületi kapcsolata kiépített és korrekt.

A teljes közmű ellátás megoldott a zöldterület biztosítása jelenleg nem megfelelő.

A Mór Mikes Kelemen u. 10.sz. alatt levő gazdasági terület.

Helyrajzi száma 1960/6

A telek alapterülete: 1191 m<sup>2</sup>

A jelenlegi beépítése 30%

A parkolási lehetőség 30. db.

Zöldterület jelenleg nincs kialakítva

A terület besorolása GKSZ 8.

A terület beépített, közterületi kapcsolata kiépített és korrekt.

A teljes közmű ellátás megoldott a zöldterület biztosítása jelenleg nem megfelelő.

**Javaslat az átminősítés, és telekalakítást követően:**

Mór Deák Ferenc u.91.-93.szám alatt álló telek.

Helyrajzi száma 1952

A telek alapterülete: 3528 m<sup>2</sup>

A beépítése 30%

A parkolók száma 32db.

Zöldterület 20%

A terület marad a lakóterület része, minősítése Településközpont vegyes terület Vt. 32. kialakult beépítés, telekterület, beépítési %, építménymagasság.

**A zöldterülettel fedett részt kérjük csökkenteni 20 %-ra**

A Mór Mikes Kelemen u. 6. szám alatt levő tüzép telep.

Helyrajzi száma 1960/4

A telek alapterülete: 3769 m<sup>2</sup>

A beépítése 14%

A parkolási lehetőség 10. db.

Zöldterület 20%

A terület besorolása marad Gazdasági Kereskedelmi Szolgáltató GKSZ 8.

**A minimális telekméretet javasoljuk a kialakult állapothoz igazítani.**

**A zöldterülettel fedett részt kérjük csökkenteni 20 %-ra.**

A Mór Mikes Kelemen u. 8-10.sz. alatt levő gazdasági területek.

Helyrajzi száma: 1960/5-1960/6

A telek alapterülete: 1964 m<sup>2</sup> illetve 1191 m<sup>2</sup>

A jelenlegi beépítése 30%

A parkolási lehetőség 55. db.

Zöldterület jelenleg nincs kialakítva

A terület besorolása marad Gazdasági Kereskedelmi Szolgáltató GKSZ 8.

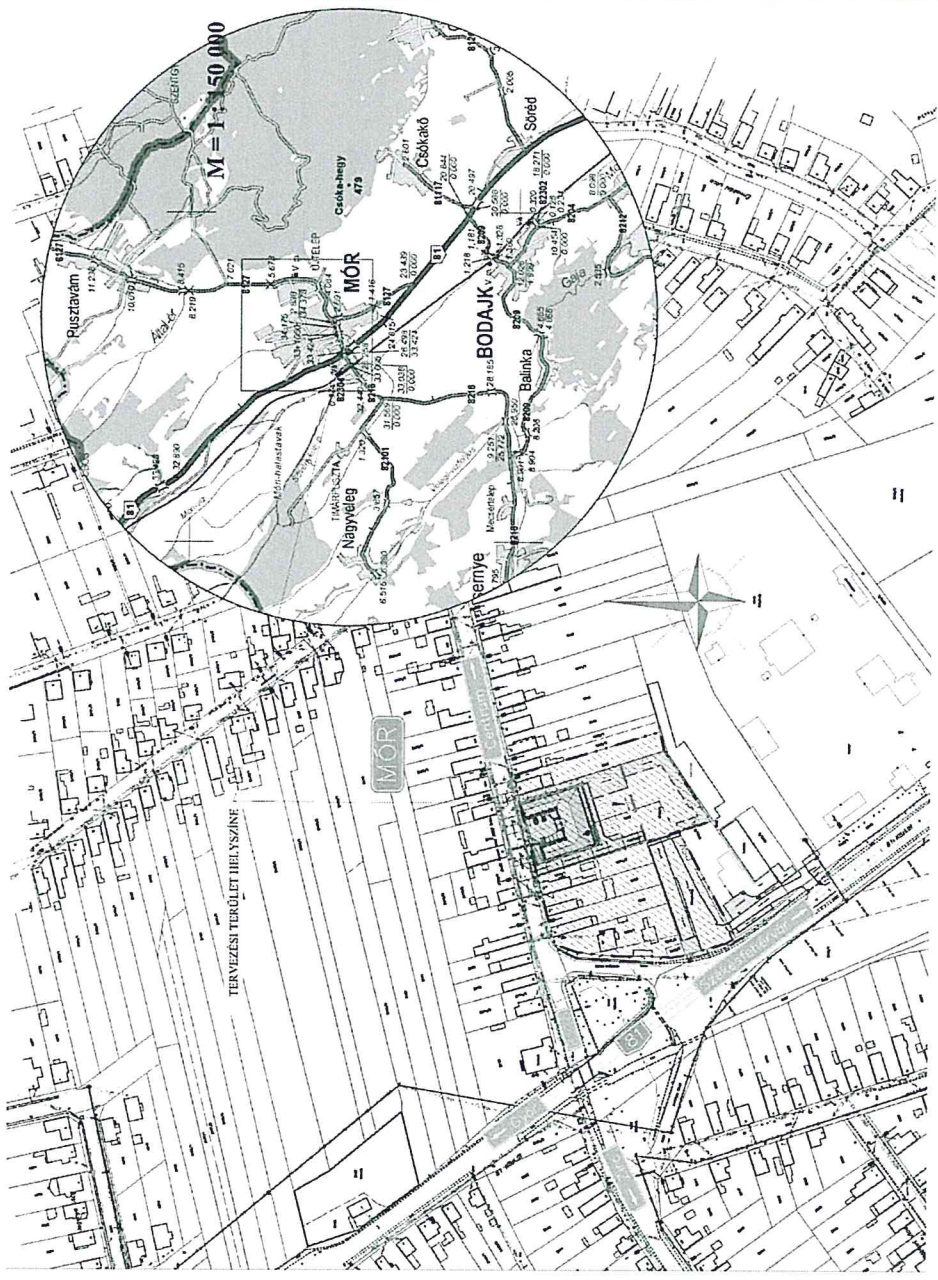
**A minimális telekméretet javasoljuk a kialakult állapothoz igazítani.**

**A zöldterülettel fedett részt kérjük csökkenteni 20 %-ra**

Mór. 2017-11-13



Modrovits Imre  
tervező



VIZSGÁLT TERVEZÉSI TERÜLET  
KÖLDIVATÁLLI HATÁRYONALAI



KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT	Feladó (vezető): <b>COMPASS - TERV MÉRŐK INDA ÓR.</b> 1027 Pécs, Árpád u. 12. 7620 Ártás, L. 1027 Pécs, Árpád u. 12. 7620 Ártás, L. 1027 Pécs, Árpád u. 12. 7620 Ártás, L.
BEEFÉRTÉSI TERV VIZSGÁLAT KÖZÖSSÉGI	Modrovis Imre E2-07-0128 okl. építésmérnök, okl. vízügyi mérnök 8000 Mór, Pince u. 45. Tel.: (02) 406-293
BARBÁKS ÁRNYÉK ÉS FÜRDŐSODRA SZALON VALAMINT A TÖZÉPTELEP VIZSGÁLATA	Megbízó: Branon Rt. 8000 Szekesfehervár Mór u. 102
1952 - 1962A ATTÉNYKÖZ TERÜLET ÉS ÁTIRÁZTETHETŐ VÍZSZINTRAZ	2017. február
M = 1 : 150 000 M = 1 : 2 000	Rendelési Terv Műsorszáma E-0

