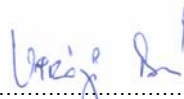


MÓR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
5. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 8/2011

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS
JÓVÁHAGYVA A
194/2012. (VII. 26.) SZÁMÚ HATÁROZATTAL
A HÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁSOK
ELFOGADVA A
22/2012. (VII. 27.) SZÁMÚ RENDELETTEL

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
PAGONY KFT
2012. AUGUSZTUS

ALÁÍRÓLAP**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:**

.....
VIRÁNYI ISTVÁN
TELEPÜLÉSRENDEZŐ VEZETŐ TERVEZŐ
TT1 14-0075

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1.
TEL/FAX: 82-511-575
lorincz.viranyi@t-online.hu

KÖRNYEZETVÉDELEM:

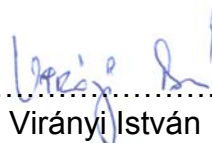
.....
VINCZE ATTILA
TÁJ ÉS KERTÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ TK 01-5089/12

PAGONY TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉS KFT
1111 BUDAPEST, BUDAFOKI ÚT 53.
TEL: 06 1-365-1805
v.a@pagonyiroda.hu

NYILATKOZAT

Alulírott Virányi István – vezető településrendező tervező, TT1 14-0075 – nyilatkozom, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és egyéb jogszabályoknak.

Kaposvár, 2012. január



.....
Virányi István

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv-módosítás

- | | |
|--|-----------|
| 1.1. Településszerkezeti terv leírás-módosítás | |
| 1.2. Településszerkezeti terv-módosítás | M=1:10000 |

2. Helyi építési szabályzat és belterület szabályozási terv-módosítás

- | | |
|--|----------|
| 2.1. Helyi építési szabályzat módosítás | |
| 2.2.1. „Belterületek szabályozási terve” módosítás 1.
(1., 3., 4. sz. módosítási igény) | M=1:2000 |
| 2.2.2. „Belterületek szabályozási terve” módosítás 2.
(2. sz. módosítási igény) | M=1:2000 |
| 2.2.3. „Belterületek szabályozási terve” módosítás 3.
(5., 6. sz. módosítási igény) | M=1:2000 |
| 2.2.4. „Belterületek szabályozási terve” módosítás 4.
(7. sz. módosítási igény) | M=1:2000 |

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. Biológiai aktivitásérték számítás

TERVIRATOK:

- az ERFA 2000 Faipari Kft „Telephely teljes beépítési koncepció terve” helyszínrajza (2. sz. módosítási igény)
- a „Mór Deák F. u. 28. és környéke beépítési tanulmány” (3. sz. módosítási igény)
- az Agrária telephelyet érintő telekalakítási vázrajz (7. sz. módosítási igény)
- az érdekelt államigazgatási szervek beérkezett véleményei, észrevételei
- válaszok a beérkezett véleményekre, észrevételekre
- válaszokkal kapcsolatos levél
- az állami főépítész záró szakmai véleménye

ELŐZMÉNYEK

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 76/2006. (VIII. 30.) számú határozattal, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási terveket a 23/2006. (IX. 5.) számú rendelettel hagyta jóvá.

A terv 2007-2008-ban módosításra került. Az 1. számú módosítás részeként a településszerkezeti terv-módosítás és leírás a 362/2008. (XII. 17.) Kt határozattal, a helyi építési szabályzat-módosítás és a „Belterületek szabályozási terve”-módosítás a 40/2008. (XII. 19.) Ök rendelettel került elfogadásra.

2008-ban az önkormányzat ismét kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. A 2. sz. módosítás keretében a településszerkezeti terv-módosítást a képviselőtestület a 437/2009. (X. 14.) Kt. határozattal, a helyi építési szabályzat és a „Belterületek szabályozási terve” módosítását a 28/2009. (X. 29.) Ök. rendelettel hagyta jóvá.

2010-ben került sor a 3. sz. módosításra, melynek részeként a településszerkezeti terv- és leírás módosítását a képviselőtestület a 205/2011. (VII. 21.) Kt határozattal, a HÉSZ és szabályozási tervek módosítását a 22/2011. (VII. 22.) Ök. rendelettel fogadta el. E módosítás keretében megtörtént a településrendezési tervek és a HÉSZ országos jogszabályoknak való megfeleltetése, valamint a területrendezési tervi összhang vizsgálata.

Ezt követően az önkormányzat ismét kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. A 4. sz. módosítás keretében a településszerkezeti terv nem változott, a HÉSZ- és a „Belterületek szabályozási terve” módosítását a képviselőtestület a 3/2012. (I. 26.) Ök. rendelettel fogadta el.

Jelen 5. sz. módosítás keretében – a 221/2010. (VIII. 25.) Kt. határozat 1. pontjában, a 62/2011. (III. 3.) és a 278/2011. (X. 26.) Kt. határozatokban elfogadott településfejlesztési döntéseknek megfelelően – a képviselőtestület a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint:

1. **sz. mód igény:** A 221/2010. (VIII. 25.) számú Kt. határozat 1. pontjában rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy az „Lng2” jelű garázsépítési övezet törlésre kerüljön.
(A településszerkezeti terv, a HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)
2. **sz. mód. igény:** A 62/2011. (III. 3.) számú Kt. határozat 1. pontjában rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy a Velegi úti GKSZ-3 építési övezetbe tartozó 4902/33. helyrajzi számú iparterület beépítési hányada 60%-ra növekedhessen, az építménymagasság 10,5 m-re a zöldfelületi hányad 20%-ra változzon.”
(A HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)

- 3. sz. mód. igény:** A 62/2011. (III. 3.) számú Kt. határozat 2. pontjában rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy a Vk13 jelű központi vegyes övezetbe tartozó 2552 hrsz-ú ingatlan beépítésének felső határa 55 %-ban kerüljön meghatározásra.
(A HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)
- 4. sz. mód. igény:** A 62/2011. (III. 3.) számú Kt. határozat 3. pontjában rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy a 63. helyrajzi számú ingatlan önálló hasznosítása érdekében, annak Wekerle utcai része a vele határos „Vt12” jelű övezetbe kerüljön, egy a vele szomszédos 58-as és 59-es helyrajzi számú ingatlanok hátsó telekhatárának meghosszabbításával létrehozott osztóvonal mentén.
(A belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)
- 5. sz. mód. igény:** A 62/2011. (III. 3.) számú Kt. határozat 4. pontjában rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy a Városi Kórház-Rendelőintézet (1433/2. hrsz.) és a Vöröskereszt területének (1433/1. hrsz.) jelenlegi övezeti besorolása „Központi vegyes terület” besorolásra módosuljon. A terület, részenkénti hasznosítása érdekében a legkisebb kialakítható telekméret 2.000, m² legyen.
(A településszerkezeti terv, a HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)
- 6. sz. mód. igény:** A 62/2011. (III. 3.) számú Kt. határozat 5. pontjában rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy a véradó (1302/3. hrsz.) és a háziorvosi rendelők területének (1302/1. hrsz.) esetében, - a terület, részenkénti hasznosítása érdekében - a legkisebb kialakítható telekméret 1.500, m² legyen. A megengedett legnagyobb építmény magasság 9,0 m-re módosuljon.
(A HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)
- 7. sz. mód. igény:** A 278/2011. (X. 26.) számú Kt. határozatban rögzített településfejlesztési döntés értelmében úgy, hogy a hatályos belterület szabályozási terv szerinti – az 1233/9 hrsz-ú ingatlant érintő – közlekedési terület délebbre „tolódik” (az 1233/8 hrsz-ú ingatlan keleti fele is közlekedési terület lesz). Az 1233/9 hrsz-ú ingatlan keleti felének északi része, valamint nyugati felének déli része a „volt agrárház” telephelyhez kapcsoltn Gksz8 építési övezeti jelű gazdasági területté válik.
(A településszerkezeti terv és a belterület szabályozási terv módosítása szükséges.)

A módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a belterület szabályozási terv teljeskörű átdolgozására és dokumentálására.

Az előzetes véleményezési eljárás során az alábbi érdekelt államigazgatási szervek és szomszédos önkormányzatok jelezték, hogy a továbbiakban nem kívánnak közreműködni:

- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Budapest
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest
- FMKH Földhivatal, Székesfehérvár

-PMKH Erdészeti Igazgatóság, Budapest
 -HM Hatósági Hivatal, Budapest

-Bakonysárkány Község Önkormányzat Képviselő-testülete
 -Nagyveleg Község Polgármestere
 -Bodajk Város Polgármestere

Az előzetes véleményezési eljárás során az alábbi – választ, illetve magyarázatot igénylő – konkrét észrevételek fogalmazódtak meg:

-az állami főépítészeti iroda felhívja a figyelmet, hogy *„a 3. sz. módosítás tekintetében a településfejlesztési döntések nem tartalmazzák a hatályos terven központi vegyes területfelhasználásból településközpont vegyes területbe történő átsorolást.”*

Válaszul jelezzük, hogy a térképmellékleten „elírás” történt, a továbbiakban az anyagban a „központi vegyes” besorolás szerepel.

-a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség véleményében jelzi, hogy *„a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el”,* valamint, hogy az Önkormányzatnak *„nem csak a döntéséről, hanem annak indoklásáról is tájékoztatást kell küldenie, melyet kérünk a készülő tervdokumentációba beépíteni a Kormányrendelet-2.sz. melléklet szempontjaira figyelemmel.”*

Válaszul jelezzük, hogy a településrendezési terv-módosítással összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint környezeti vizsgálat készítésének szükségességét vizsgáltuk a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározásával, az alábbiak szerint:

A környezeti vizsgálat készítés szükségességének vizsgálata során az alábbi releváns tervek és programok lettek figyelembe véve:

-a település jelenleg hatályos településrendezési terve
 -Országos Területrendezési Terv (OTrT)
 -hatályos megyei területrendezési terv

A fejlesztések ismertetése

A településrendezési terv módosításához szükséges testületi döntést a képviselőtestület jóváhagyta, a módosítási igényeket jelen dokumentáció fentebb tartalmazza.

A várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása

1. A tervezett módosítások

- a) csak az érintett területeken adnak lehetőséget a jelenlegi szabályozásoktól eltérő fejlesztésekre
- b) nem befolyásolnak negatívan más tervet, vagy programot,
- c) megvalósulása a település szintjén elősegítheti a fenntartható fejlődést;
- d) nem okoznak környezeti problémát;

e) megvalósulásának csak a település szintjén van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

2. A várható környezeti hatások

- a) a módosítások nem generálnak kimutatható káros környezeti hatásokat
- b) az esetleges környezeti hatások várhatóan nem adódnak össze, nem erősítik fel egymást
- c) hatásterületek nem terjednek át az országhatáron;
- d) nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek
- e) a módosítással érintett területek nagyságrendje kicsi.
- f) a módosítások nem érintenek olyan területet, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;
- g) feltételezhetően nem idéznek elő negatív társadalmi, gazdasági folyamatokat, és közvetett módon sem járulnak hozzá a környezeti állapot romlásához

3. A várhatóan érintett területek nem értékesek, illetve sérülékenyek, mert

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából nem különlegesek;
- b) a területeken a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincs;
- c) a területek hasznosítása, használata nem igazán intenzív, de nem extenzív.

Fentiek alapján – az önkormányzat véleménye szerint – összességében a módosítást igénylő fejlesztések várható környezeti hatása, illetve azok nem jelentős mértékű változása nem teszi indokoltá környezeti vizsgálat készítését.

-a nemzeti park igazgatóság felhívja a figyelmet, hogy „a 2.) számmal jelzett módosítási szándéknál a tervlapon 10000 m² szerepel, mint legkisebb kialakítható telekméret, a szöveges részben azonban nem került említésre erre vonatkozóan módosítási elképzelés.” (A megyei közgyűlés szakbizottsága is hasonló észrevételt tesz.)

Válaszul jelezzük, hogy a módosítással érintett terület – utak által határolt tömb – egészét érinti az egy vállalkozás által megvalósítani tervezett fejlesztés. A terület funkcionális tagolása és az építési övezeti előírások nagyságrendje miatt célszerűtlen és indokolatlan a minimum 1000 m² telekterület előírás megtartása. (Ld. a „Terviratok” között az ERFA 2000 Faipari Kft „Telephely teljes beépítési koncepció terve” helyszínrajzát.)

-a megyei közgyűlés szakbizottsága kéri, hogy a 2.) sz. módosítási igényt „bemutató tervrajzon szereplő Gksz15 jelölés mellett található beépíthetőségi paramétereket felülvizsgálni szíveskedjenek”, valamint a 6.) sz. módosítási igény esetében „a tervezett módosítást részben támogatja, a megengedett legnagyobb építménymagasságot megfontolásra javasolja.”

Válaszul jelezzük, hogy a tulajdonosi és a vállalkozói igények alapján megfogalmazott – a megyei közgyűlés szakbizottsága által kifogásolt és felülvizsgálni javasolt – beépítési paramétereket a képviselőtestület – településfejlesztési döntésként – már elfogadta, és azokon változtatni nem kíván.

Az előzetes véleményekben egyebekben leírtak a módosítás egyeztetési anyagának készítése során figyelembe vételre kerültek.

A településrendezési eszközök módosítását – a 2.), 3.) és 7.) sz. módosítási igényt érintően – megalapozó építészeti és földhivatali munkarészeket ld. a „Terviratok” között.

Jelen módosítások az eredeti alátámasztó munkarészek módosítását nem igénylik, valamint nem eredményeznek olyan változásokat, melyek miatt vizsgálni kellene a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját.

A módosítás miatt biológiai aktivitásérték-számítás elvégzése, szükséges, mivel a módosítás során az 1.) és 5.) sz. módosítási igénynél a területfelhasználás változik.

Fentiek figyelembe vételével készült a mellékelt – jóváhagyandó – településszerkezeti terv- és leírás, HÉSZ- és „Belterületek szabályozási terve”-módosítás.

1.1.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS
Jóváhagyva a 194/2012. (VII. 26.) Kt. határozattal

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
PAGONY KFT
2012. AUGUSZTUS

**Mór Város Önkormányzatának
194/2012. (VII.26.) Kt.
határozata**

a településszerkezeti terv módosítása tárgyában

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján az 1.2. rajzszámú „Településszerkezeti terv-módosítás”-t jóváhagyja, valamint a településszerkezeti terv leírását az alábbiak szerint módosítja:
A „2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS” fejezetének „Területfelhasználás” alfejezete az alábbiak szerint módosul:

„-nagyvárosias lakóterületbe tartozó – 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú – meglévő tömbtelkes lakóterületek a település központi részén, valamint a Velegi út északi oldalán helyezkednek el. Ilyen jellegű lakóterület-fejlesztés a továbbiakban nem tervezett. A városközponti területeken a meglévő garázs igényt a tömbtelkeken, terepszint alatti kialakítással, illetve – ahol a terepviszonyok engedik – támfalgarázzsal lehet kielégíteni.

A nagyvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 2,2.”

- különleges területként kell figyelembe venni
- a meglévő valamint a lezárt temetők területét
 - a meglévő sportlőtér területét
 - a meglévő honvédségi területeket
 - a meglévő homokbányák területét
 - a meglévő szennyvíztisztító telep területét
 - a meglévő rekreációs és szabadidő központ területét
 - a meglévő és tervezett idegenforgalmi fogadóhelyek területét
 - a tervezett borászati központok területét
 - a tervezett oktatási központ területét
 - a tervezett hulladékudvar, átrakó és komposztáló telep területét

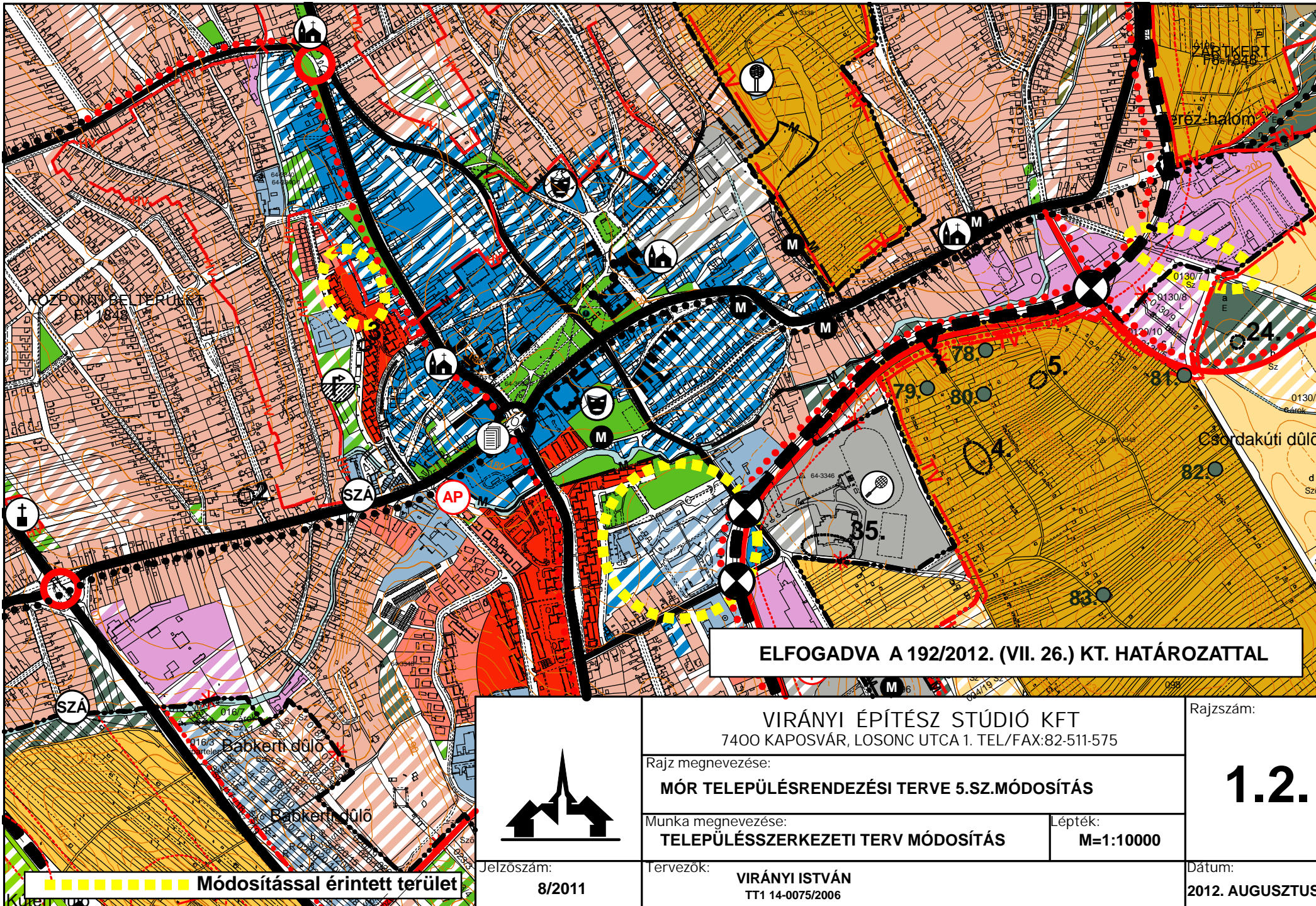
A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,25.”

Melléklet: 1.2. rajzszámú Településszerkezeti terv-módosítás

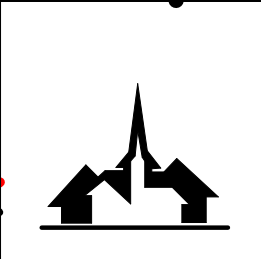

Fenyves Péter
polgármester




Dornyai Sándor
jegyző



ELFOGADVA A 192/2012. (VII. 26.) KT. HATÁROZATTAL



VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1. TEL/FAX:82-511-575

Rajzszám:

Rajz megnevezése:

MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 5.SZ.MÓDOSÍTÁS

1.2.

Munka megnevezése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

Lépték:

M=1:10000

Jelzőszám:

8/2011

Tervezők:

VIRÁNYI ISTVÁN
 TT1 14-0075/2006

Dátum:

2012. AUGUSZTUS

Módosítással érintett terület

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁR
		MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

		NAGYVÁROSIAI LAKÓTERÜLET
		KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET
		KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET
		FALUSIAI LAKÓTERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
		KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
		KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓI GAZDASÁGI TERÜLET
		IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (ipari terület, mező- és erdőgazdasági üzemi terület)
		KÜLÖNLEGES TERÜLET (idegenforgalmi fogadóhely, rekreációs-, sport-, oktatási-, egészségügyi- és temető terület, bányaterület, hulladékudvar és átrakó, komposztáló telep, szennyvíztisztító telep)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

		ZÖLDTERÜLET (közpark)
		ERDŐTERÜLET (védelmi)
		ERDŐTERÜLET (gazdasági)
		ERDŐTERÜLET (turisztikai)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (szántó)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (gyep, rét, legelő)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (szőlő, gyümölcsös)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET I. OSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER (szőlő, gyümölcsös)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET II. OSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER (szőlő, gyümölcsös)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (nádas, mocsár)
		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET I. OSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER
		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET II. OSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó- és állóvizek medre és parti sávja)
		ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰEMLÉK
		MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
		NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA
		HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ HATÁRA
		TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
		NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
		ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK (forrás)
		HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK
		TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
		FÖLD ALATTI BÁNYATELEK HATÁRA
		CSÚSZASVESZÉLYES TERÜLET HATÁRA

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		GYORSFORGALMI ÚT
		ORSZÁGOS FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT ÉS HELYI FORGALMI ÚT
		HELYI GYÚJTÓÚT
		TELEPÜLÉSKÖZI ÚT, MEZŐGAZDASÁGI KISZOLGÁLÓ ÚT
		KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT
		KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
		JELENTŐSEBB KERÉKPÁR ÉS TURISTAUT
		AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
		VASÚT
		SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
		VASÚTÁLLOMÁS
		VÍZMŰ
		VÍZTÁROZÓ
		VÍZMŰKÜT
		IVÓVÍZ GERINCVEZETÉK
		SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP
		SZENNYVÍZÁTEMELŐ
		KOMPOSZTÁLÓ TELEP
		KOMMUNÁLIS HULLADÉKUDVAR ÉS ÁTRAKÓ
		MEGSZÜNT DÖGKÜT
		VILLAMOS ELOSZTÓ HÁLÓZAT (120 kV)
		VILLAMOS TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS
		NAGY-KÖZÉPMYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (25 bar)
		GÁZFOGADÓ ÁLLOMÁS
		HÍRKÖZLÉSI ÁTJÁTSZÓ TORONY
		POLGÁRMESTERI HIVATAL
		MŰVELŐDÉSI KÖZPONT.KÖNYVTÁR
		EGYHÁZI INTÉZMÉNY (templom, kápolna)
		SPORT ÉS SZABADIDŐKÖZPONT
		TEMETŐ
		KEGYELETI PARK
		LOVAS TURIZMUS

**2.1.
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS**

**Mór Város Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2012. (VII.27.) önkormányzati rendelete
Mór város helyi építési szabályzatról szóló 23/2006. (IX.5.) önkormányzati rendelete
módosításáról**

Mór Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (IX.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (1) bekezdés a./ pontja ad/ alpontjának a helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település igazgatási területének:)

„ad/ különleges terület, ezen belül
-temető, kegyeleti park (Kü-T)
-rekreációs és szabadidő központ (Kü-Re)
-idegenforgalmi fogadóhely (Kü-I)
-sportlőtér (Kü-S)
-borászat (Kü-Bo)
-oktatási központ (Kü-O)
-hönvédségi terület (Kü-H)
-bányaterület (Kü-B)
-szennyvíztisztító telep (Kü-Szt)
-hulladékudvar, átrakó és komposztáló telep (Kü-Sz)”

(2) Az R. 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Ln1	K	40	15,0	K
Ln2	K	K	18,0	K
Ln3	K	40	18,0	K
Ln4	K	40	18,0	2500
Lng	K	K	3,0	K

”

(3) Az R. 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakóterületen (Ln) gépkocsitárolók – a garázsterületek (Lng) és a lakóépületek fogadósintjének kivételével – csak tömbösítve, terepszint alatt (esetleg

támfalgarázként), alakíthatók ki a tömbtelek területén. A meglévő gépkocsitárolók rendeltetése nem változtatható meg.”

(4) Az R. 6. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A lakóterületen (Ln) a zölddel való fedettség minimum 30 %, a garázsterületen (Lng.) minimum 0 % kell legyen.”

(5) Az R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Vk1	SZ	30	9,0	1500
Vk2	O,SZ	30	9,0	1500
Vk3	SZ	30	7,5	2000
Vk4	SZ	30	7,5	3000
Vk5	SZ	30	7,5	4000
Vk6	SZ	25	7,5	5000
Vk7	SZ	30	7,5	5000
Vk8	SZ	25	7,5	10000
Vk9	SZ	25	10,5	10000
Vk10	SZ	15	5,5	K
Vk11	O,SZ	30	7,5	K
Vk12	SZ	30	K	K
Vk13	K	K	K	K
Vk14	SZ	20	9,0	2000
Vk15	SZ	30	9,0	1500
Vk16	O	55	6,0	600

„

(6) Az R. 11. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A Vk14 és Vk15 építési övezeti jelű terület 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. A magánút telekszélességének legalább 12,0 méternek kell lennie. (Területének nagyságára nem vonatkozik az övezetre előírt legkisebb telekterület)”

(7) Az R. 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Gksz1	O	45	4,5	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
Gksz6	SZ	30	5,5	4000
Gksz7	Sz	30	6,0	5000
Gksz8	SZ	30	7,5	5000
Gksz9	SZ	45	10,0	5000
Gksz10	SZ	45	16,0	5000
Gksz11	SZ	15	7,5	10000
Gksz12	SZ	30	7,5	10000
Gksz13	K	K	K	K
Gksz14	SZ	35	5,5	1500
Gksz15	SZ	60	10,5	10000

”

(8) Az R. 12. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A területen a zölddel való fedettség – a Gksz15 építési övezeti jelű terület kivételével, ahol minimum 20 % – minimum 40 % kell legyen.”

(9) Az R. 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település területén különleges területek a temetők, kegyeleti parkok (Kü-T), a sportlőtér (Kü-S), a rekreációs- és szabadidőközpont (Kü-Re), az idegenforgalmi fogadóhelyek (Kü-I), a borászati központok (Kü-Bo), az oktatási központ (Kü-O), a honvédségi területek (Kü-H), a bányák (Kü-B), a szennyvíztisztító telep (Kü-Szt), a kommunális hulladékudvar, átrakó és komposztáló telep (Kü-Sz) területe.”

(10) Az R. 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A különleges területek övezeti előírásait a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)	Zölddel való fedettség (%)
Kü-Re	SZ	20	7,5	50000	60
Kü-T	SZ	10	5,5	4500	60
Kü-I1	Z,SZ	20	5,5	500	40
Kü-I2	SZ	20	5,5	1500	40
Kü-I3	Z	20	5,5	K	40
Kü-I4	SZ	20	7,5	10000	60
Kü-I5	SZ	10	5,5	3500	60
Kü-S	SZ	10	5,5	4000	60
Kü-H	SZ	20	5,5	K	40
Kü-B	SZ	10	5,5	K	10

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Gksz1	O	45	4,5	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
Gksz6	SZ	30	5,5	4000
Gksz7	Sz	30	6,0	5000
Gksz8	SZ	30	7,5	5000
Gksz9	SZ	45	10,0	5000
Gksz10	SZ	45	16,0	5000
Gksz11	SZ	15	7,5	10000
Gksz12	SZ	30	7,5	10000
Gksz13	K	K	K	K
Gksz14	SZ	35	5,5	1500
Gksz15	SZ	60	10,5	10000

”

(8) Az R. 12. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A területen a zölddel való fedettség – a Gksz15 építési övezeti jelű terület kivételével, ahol minimum 20 % – minimum 40 % kell legyen.”

(9) Az R. 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település területén különleges területek a temetők, kegyeleti parkok (Kü-T), a sportlőtér (Kü-S), a rekreációs- és szabadidőközpont (Kü-Re), az idegenforgalmi fogadóhelyek (Kü-I), a borászati központok (Kü-Bo), az oktatási központ (Kü-O), a honvédségi területek (Kü-H), a bányák (Kü-B), a szennyvíztisztító telep (Kü-Szt), a kommunális hulladékudvar, átrakó és komposztáló telep (Kü-Sz) területe.”

(10) Az R. 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A különleges területek övezeti előírásait a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)	Zölddel való fedettség (%)
Kü-Re	SZ	20	7,5	50000	60
Kü-T	SZ	10	5,5	4500	60
Kü-I1	Z,SZ	20	5,5	500	40
Kü-I2	SZ	20	5,5	1500	40
Kü-I3	Z	20	5,5	K	40
Kü-I4	SZ	20	7,5	10000	60
Kü-I5	SZ	10	5,5	3500	60
Kü-S	SZ	10	5,5	4000	60
Kü-H	SZ	20	5,5	K	40
Kü-B	SZ	10	5,5	K	10

Kü-Szt	SZ	10	5,5	K	40
Kü-Sz	SZ	10	5,5	K	10
Kü-Bo	SZ	20	6,0	10000	60
Kü-O	SZ	20	5,5	1500	60

(A Kü-B és Kü-Sz övezeti előírás – a zölddel való fedettség minimum 10 % kell legyen. OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész 202-4/2006. ikt. sz. levelében hozzájárult.)”

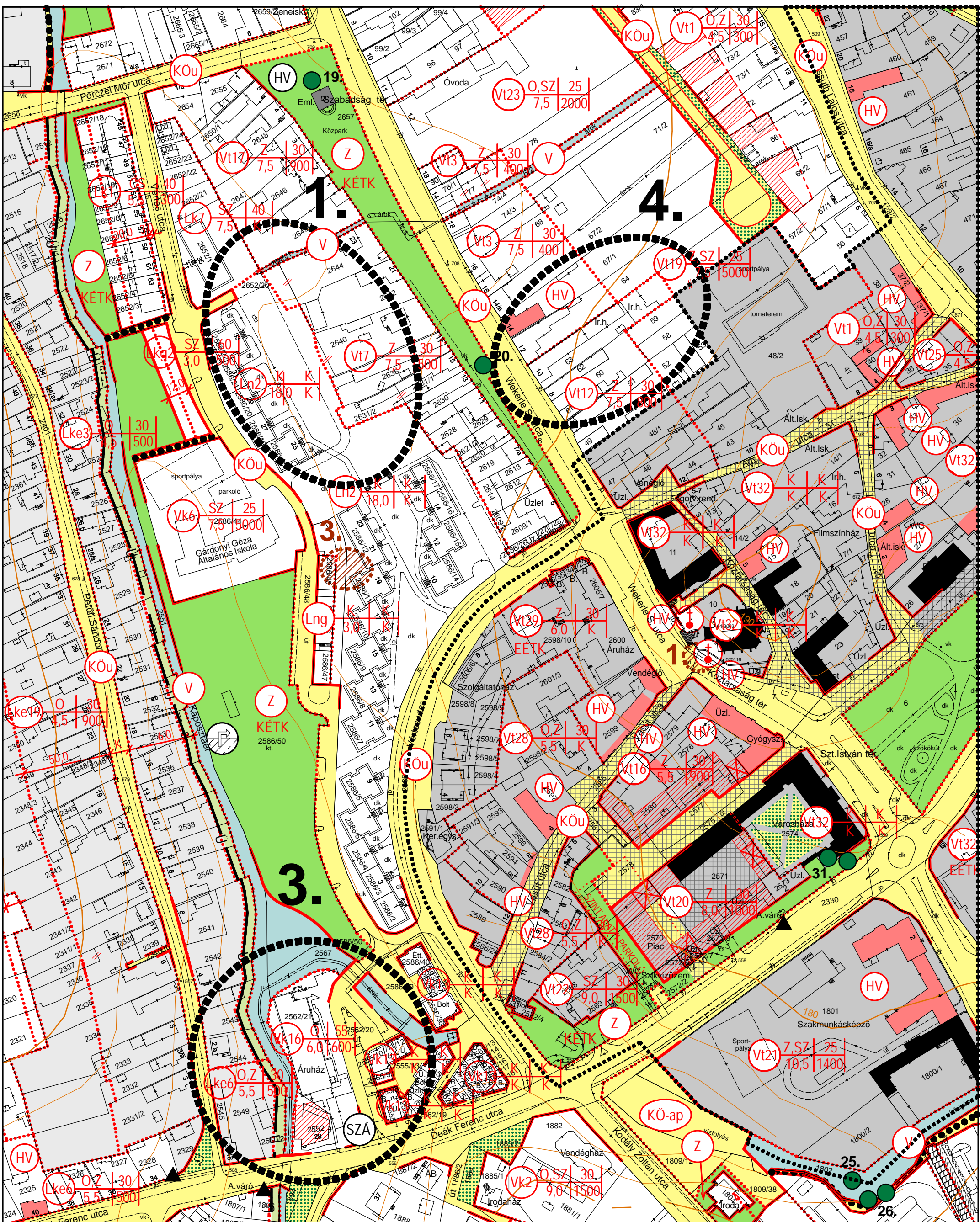
2. § A R. mellékletét képező „Belterületek szabályozási terve” e rendelet melléklete szerint módosul.

3. § Ez a rendelet 2012. augusztus 28-án lép hatályba és 2012. augusztus 31-én hatályát veszti.


Fenyves Péter
polgármester

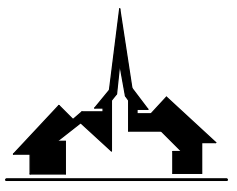



Dornyai Sándor
jegyző



■■■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

ELFOGADVA A 22/2012. (VII. 27.) ÖK RENDELETTEL



VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
7400 KAPOSVÁR, LOSONC U. 1. TEL/FAX: 82-511-575

Rajzszám:

Munka megnevezése:
MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 5. SZ. MÓDOSÍTÁS

2.1.1.

Rajz megnevezése:
BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS 1.

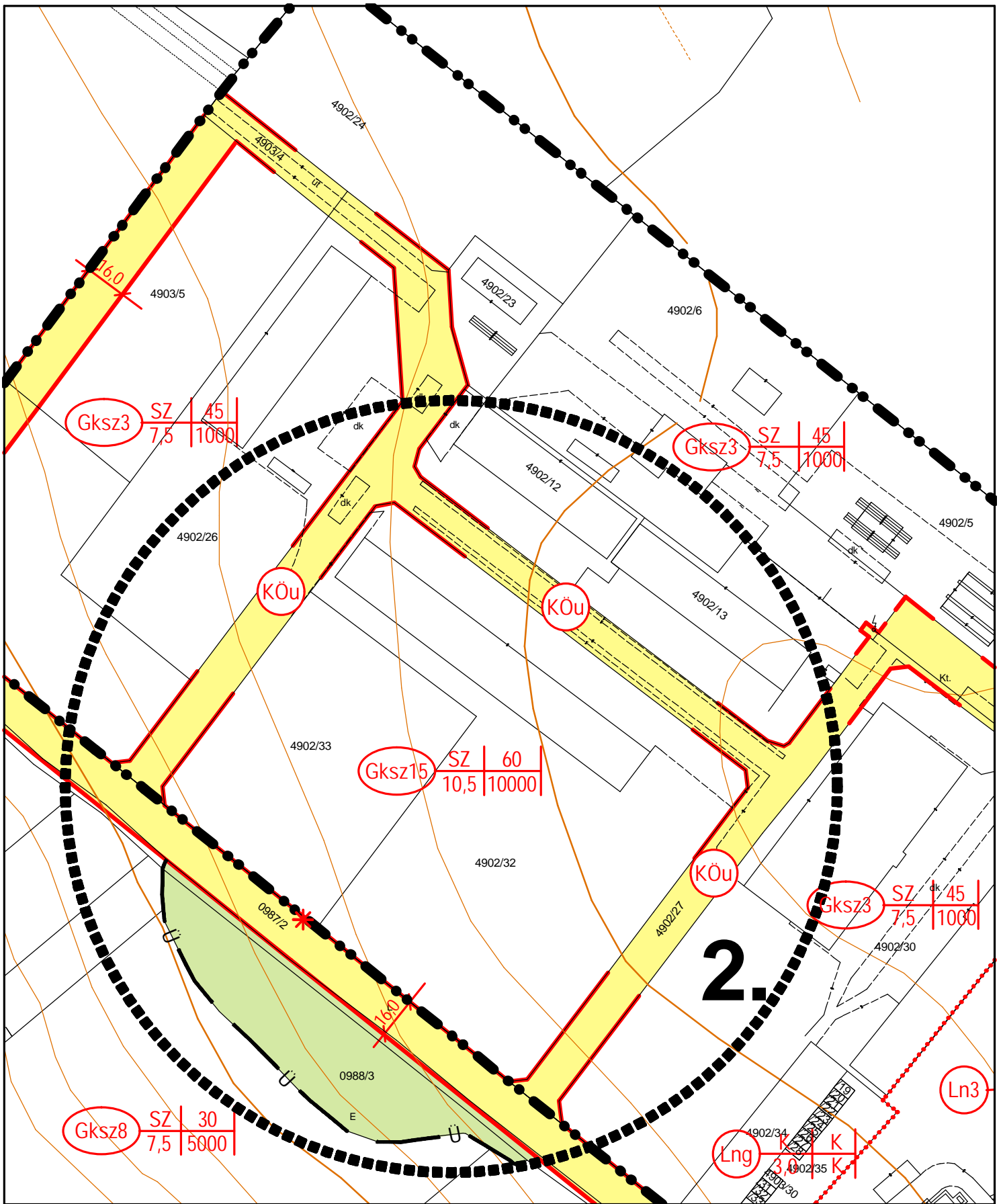
Lépték:
M=1:2000

Jelzőszám:
8/2011

Tervezők:
VIRÁNYI ISTVÁN
TT14-0075

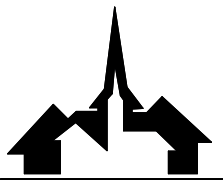
Munkatárs:

Dátum:
2012. AUGUSZTUS



■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

ELFOGADVA A 22/2012. (VII. 27.) ÖK RENDELETTEL



VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
7400 KAPOSVÁR, LOSONC U. 1. TEL/FAX: 82-511-575

Rajzszám:

Munka megnevezése:
MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 5. SZ. MÓDOSÍTÁS

2.1.2.

Rajz megnevezése:
BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS 2.

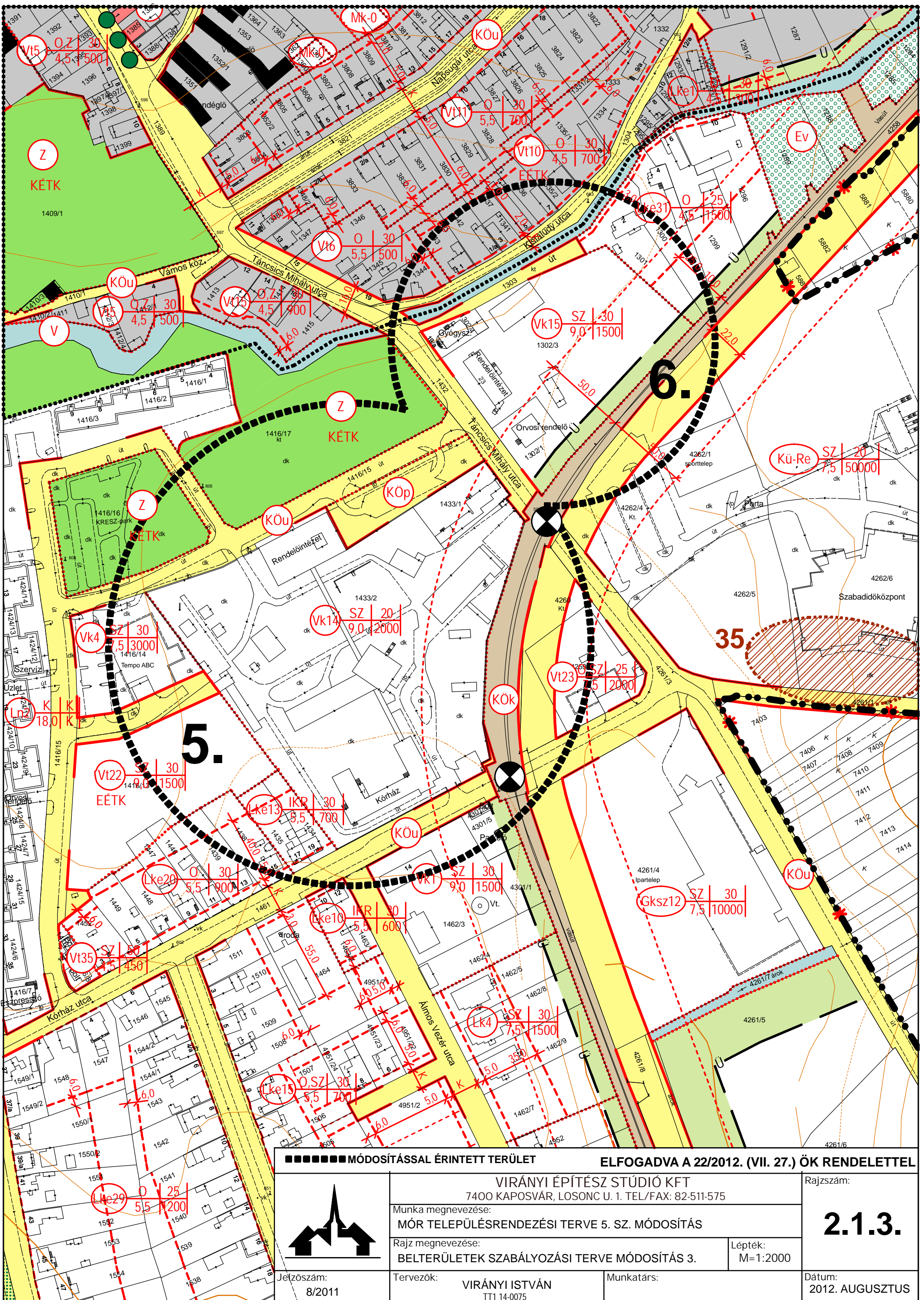
Lépték:
M=1:2000

Jelzőszám:
8/2011

Tervezők:
VIRÁNYI ISTVÁN
TT1 14-0075

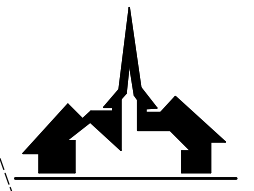
Munkatárs:

Dátum:
2012. AUGUSZTUS



■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

ELFOGADVA A 22/2012. (VII. 27.) ÖK RENDELETTEL



VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
7400 KAPOSVÁR, LOSONC U. 1. TEL/FAX: 82-511-575

Rajzszám:

Munka megnevezése:
MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 5. SZ. MÓDOSÍTÁS

2.1.3.

Rajz megnevezése:
BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS 3.

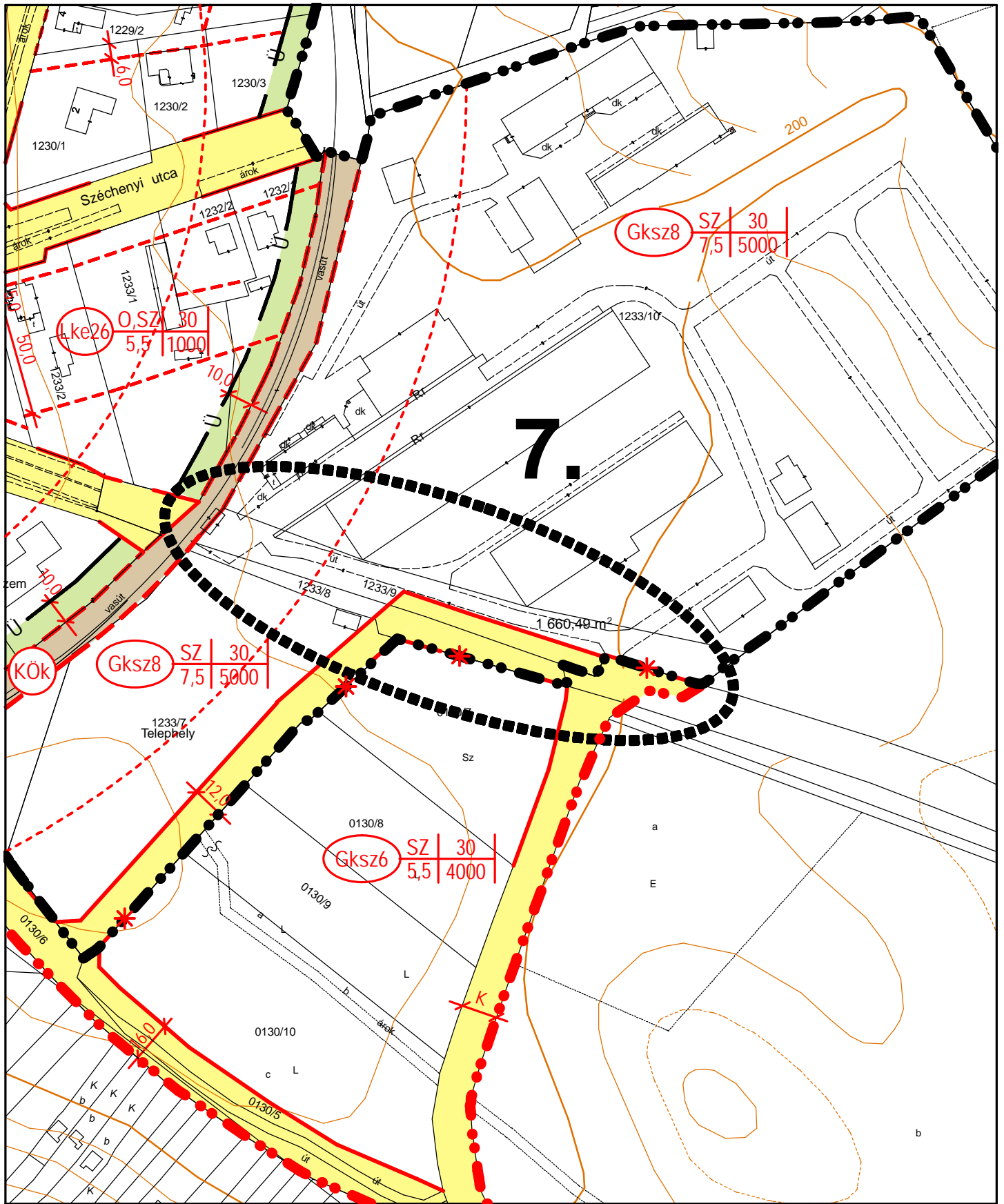
Lépték:
M=1:2000

Jelzőszám:
8/2011

Tervezők:
VIRÁNYI ISTVÁN
TT1 14-0075

Munkatárs:

Dátum:
2012. AUGUSZTUS



7.

■■■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET **ELFOGADVA A 22/2012. (VII. 27.) ÖK RENDELETTEL**

	VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT 7400 KAPOSVÁR, LOSONC U. 1. TEL/FAX: 82-511-575		Rajzszám:
	Munka megnevezése: MÓR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 5. SZ. MÓDOSÍTÁS		2.1.4.
Rajz megnevezése: BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁS 4.		Lépték: M=1:2000	
Jelzőszám: 8/2011	Tervezők: VIRÁNYI ISTVÁN TT1 14-0075	Munkatárs:	Dátum: 2012. AUGUSZTUS

JELMAGYARÁZAT

	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT ÚJ BELTERÜLETI HATÁR
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
	ÉPÍTÉSI HELY
	IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	VÉDŐTÁVOLSÁG

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET (TEMETŐ, KEGYELETI PARK)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET (REKREÁCIÓS ÉS SZABADIDŐ-KÖZPONT)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET (IDEGENFORGALMI FOGADÓHELY)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET (SPORTLÓTÉR)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET (BORÁSZAT)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET (OKTATÁSI KÖZPONT)

	Ép. övezet jele	0	30	5,5	500	Beépítési mód	Beépítési %	Telekerület
--	-----------------	---	----	-----	-----	---------------	-------------	-------------

	SZABADON ÁLLÓ, OLDALHATÁRON ÁLLÓ, CSOPORTHÁZAS BEÉPÍTÉSI MÓD
	ZÁRTSORÚ (HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ) IKERHÁZAS BEÉPÍTÉSI MÓD
	KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖZÚT)
	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (JELENTŐSEBB PARKOLÓ)
	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (AUTÓBUSZPÁLYAUDVAR)
	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖZLEKEDÉSI ZÖLDFELÜLET)
	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖTÖTTPÁLYÁS-VASÚT)

	ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK)
	ERDŐTERÜLET (VÉDELMI)
	ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI)
	TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZET ÁLTAL ÉRINTETT TURISZTIKAI ERDŐTERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET, ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG NÉLKÜL (BELTERÜLETI KERT)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (FOLYÓ- ÉS ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA)
	ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰEMLEK
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	HELYI JELENTŐSÉGŰ MŰVI ÉRTÉK (VÉDELEM ALATT ÁLLÓ)
	HELYI JELENTŐSÉGŰ MŰVI ÉRTÉK (E RENDELETTEL VÉDETTÉ NYILVÁNÍTVÁ)
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÉS HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
	FORRÁS (EX-LEGE VÉDETT)
	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK
	CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLET
	VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
	GYALOGOS ZÓNA
	GYALOGÚT
	SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
	BUSZMEGÁLLÓ
	VÍZMŰKÚT
	KIVÁLTANDÓ VÍZ-GERINCVEZETÉK
	ÚJ VÍZ-GERINCVEZETÉK
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ
	GÁZFOGADÓ
	NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	HÍRKÖZLÉSI ÁTJÁTSZÓ TORONY
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
	TELEKALKITÁSI TERV KÉSZÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG
	KERTÉPÍTÉSZETI TERV KÉSZÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	ÁRKÁD

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

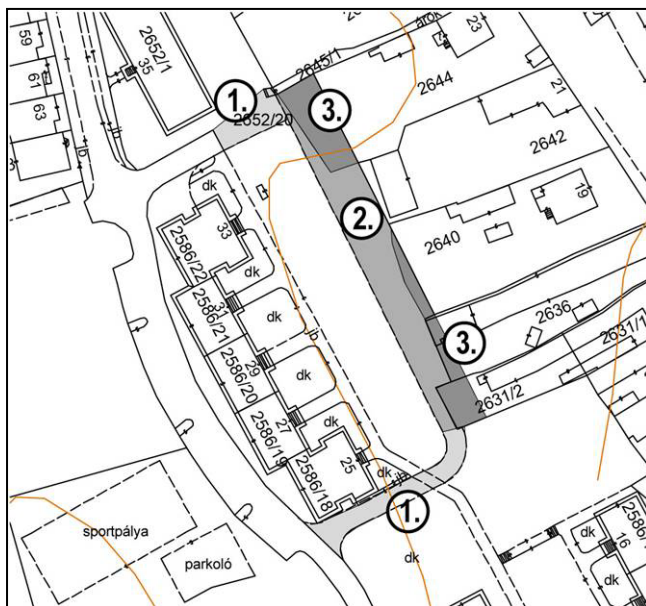
VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
PAGONY KFT
2012. AUGUSZTUS

1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

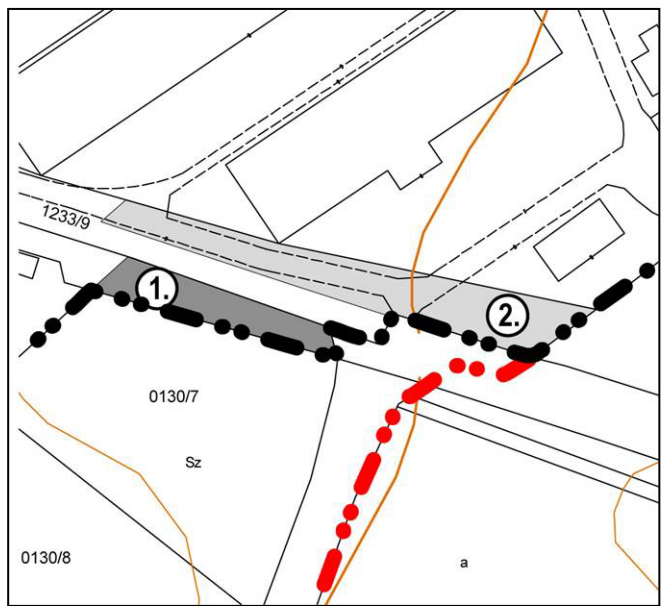
(a 18/2010.(V. 13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján)

Sorsz.	Területhasználat- változás	Terület (ha)	Értékmutató		Érték	
			eredeti	tervezett	eredeti	tervezett
1. SZ. MÓDOSÍTÁS						
1.	Közlekedési és közműterületből nagyvárosias lakóterület	0,0434	0,6	0,6	0,0260	0,0260
2.	Nagyvárosias lakóterület-garázsterületből nagyvárosias lakóterület	0,0694	0,6	0,6	0,0416	0,0416
3.	Nagyvárosias lakóterület-garázsterületből településközpont vegyes terület	0,0463	0,6	0,5	0,0277	0,0231
7. SZ. MÓDOSÍTÁS						
1.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, területből közlekedési és közműterület	0,0578	0,4	0,6	0,0231	0,0360
2.	<i>differenciált számítással:</i>	0,1389				
	Közlekedési és közműterületből	0,0833	0,6	0	0,0499	0
	Közlekedési és közműterületből	0,0556	0,6	5	0,0333	0,2780
összesen		0,3558			0,2016	0,4047

1. sz. módosítás

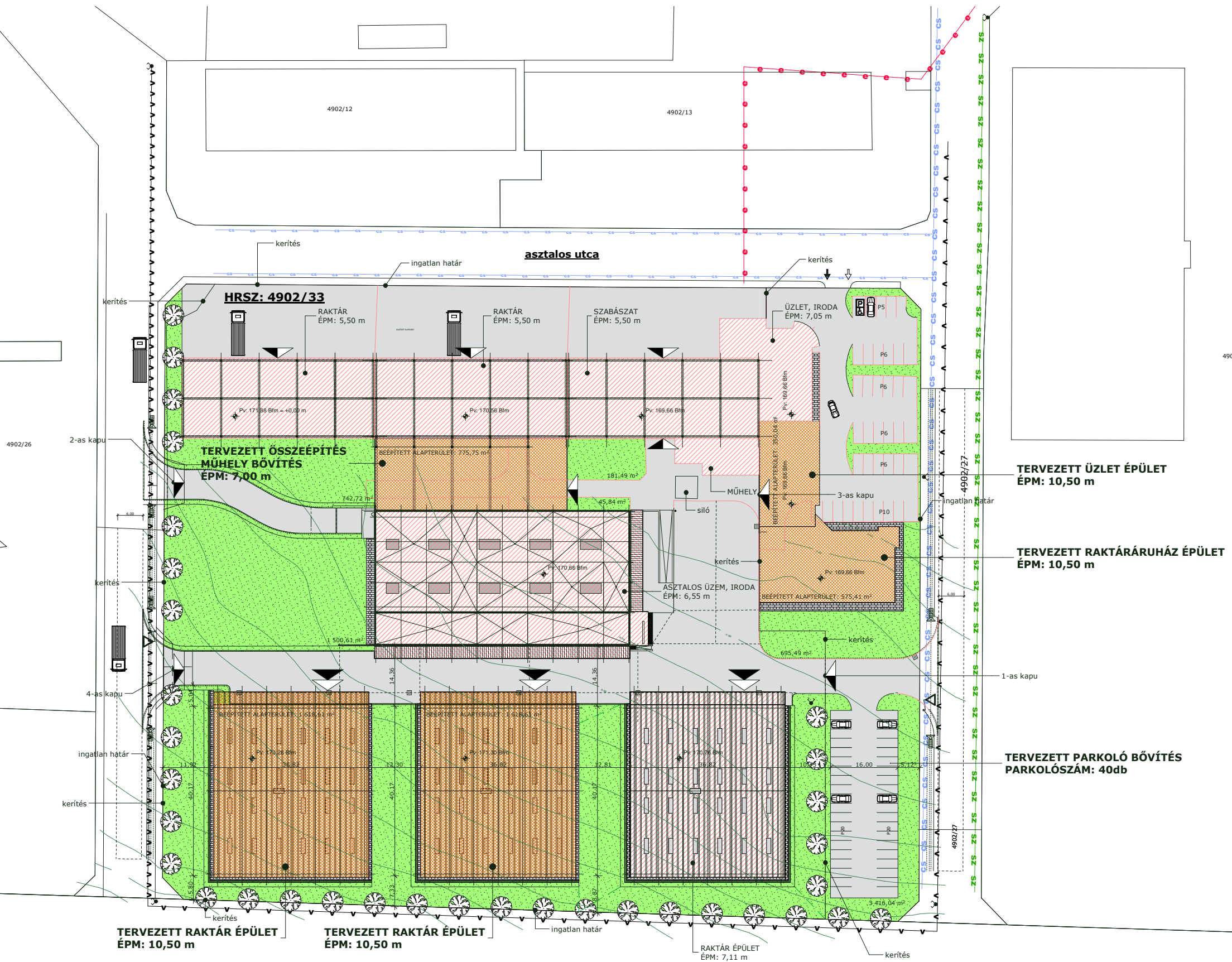


7. sz. módosítás



A településrendezési terv módosítása következtében a biológiai aktivitásérték 0,2031 egységgel nő.

TERVIRATOK



- ielmagvarázat**
- zöldterület
 - út- parkoló
 - ingatlan határa
 - járda
 - új, tervezett épületek
 - meglévő épület
 - személybejárat
 - GK bejárat

- ielmagvarázat**
- gk és teherautó behajtó
 - személybejáró
 - szennyvízvezeték
 - vízvezeték
 - elektromosvezeték
 - nyílt csapadék csatorna
 - tűzcsap

beépítési alapadatok:

Ingatlan területe:	26.466,00 m ²
meglévő beépített alpterület:	6.997,61 m ²
új beépített alpterület:	4.938,42 m ²
összes beépített alpterület:	11.936,03 m ²
Beépítési százalék:	45,09 %
zöldterület:	6.582,19 m ²
zöldterület aránya:	24,87 %

Mór, Deák F. u. 28. és környéke

BEÉPÍTÉSI TANULMÁNY

a szabályozási terv módosítás alátámasztására

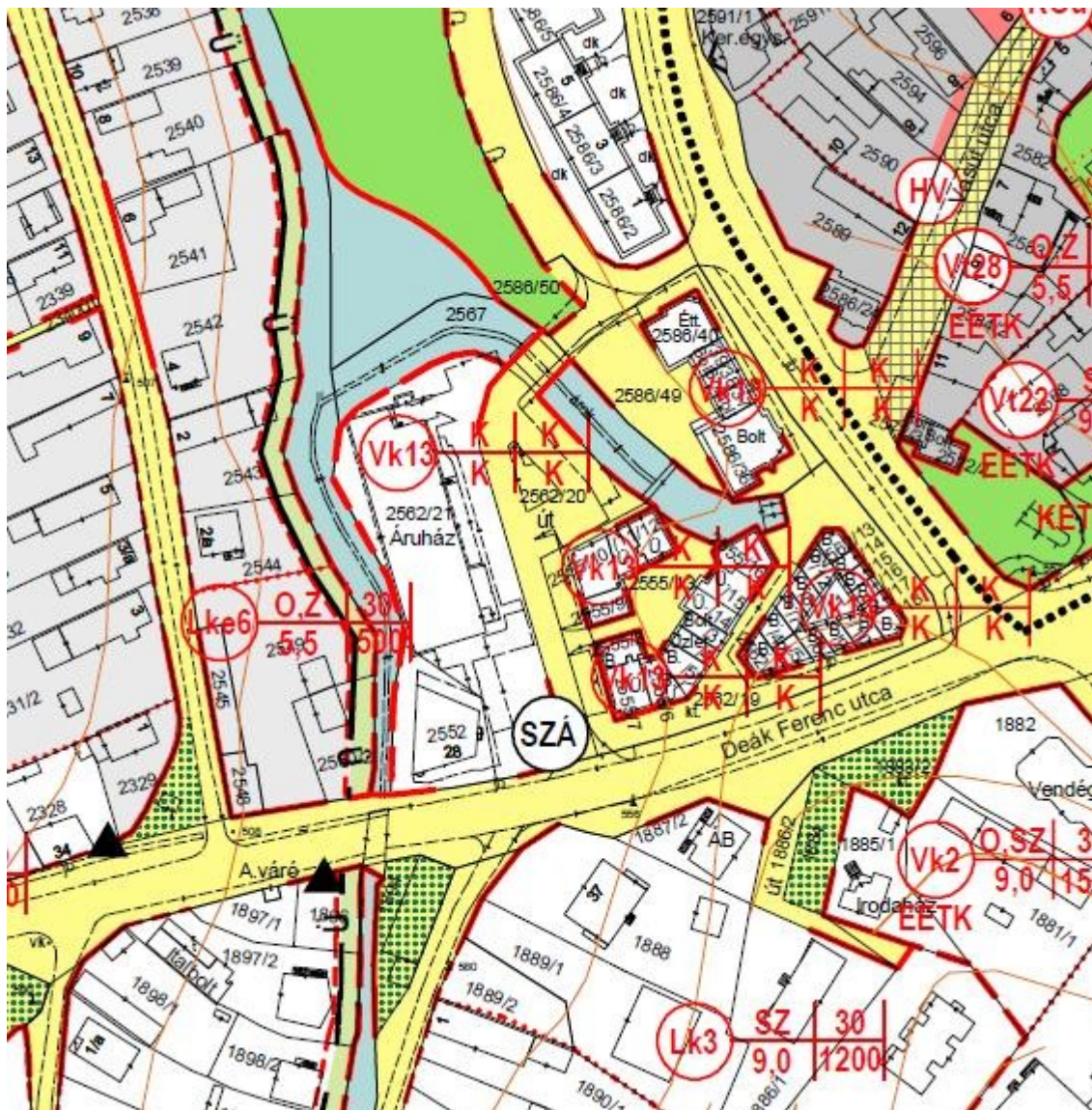
A tervezési terület ismertetése

A szabályozási terv módosítási igénnyel érintett terület a Deák F. u.-Vértess u.-Káposztás ér által határolt ingatlantömb.

A terület a város központjától nyugatra, a vasútállomás irányába haladó Deák F. u. mentén található, a műemléki területi védettség alatt álló városmag határán kívül. A területtől délre, a Deák F. u. túloldalán három-négy szintes vegyes (lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállásadó, vendéglátó) funkciójú épületek, északra hatszintes panelépületekből álló lakótelep, nyugatra túlnyomórészt földszintes lakóépületek, hagyományos családi házak állnak. A nyugatra lévő, a Káposztás-éren túl induló, azzal párhuzamosan futó Petőfi utca két oldala helyi önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított terület.

A tömb közterületbe ágyazott ingatlan-szigeteken álló kereskedelmi-szolgáltató épületeket foglal magába. A 2552 hrsz.-ú ingatlanon az „Ezer áru boltja”, a 2562/21 hrsz.-ú ingatlanon a „Penny Market” üzlete, a 2555/3-2555/16 és 2562/3-2562/18 hrsz.-ú ingatlanokon kisebb üzletekből álló üzletsor, üzletház áll.

A jelenleg hatályos szabályozási terv a területet Településközponti vegyes övezetbe sorolja, a beépítési lehetőségeket „kialakult” meghatározással rögzítve, mintegy befagyasztva a meglévő állapotot.



A meglévő épületek változatos kialakítással épültek, a „Penny Market” üzlet a saját arculatát biztosító tömegével elűt az egységes tömegszerkesztésű kétszintes (földszint-tetőterbeépítéses), de üzletenként változó homlokzati kialakítású apróbb üzletekből álló üzletsortól, valamint a „Ezer áru boltja”-tól.

A tervezési program

A város fejlesztési terveivel összhangban a 2552 hrsz.-ú ingatlanon álló „Ezer áru boltja” üzlet tulajdonosa a szabályozási terv módosítását kezdeményezte azzal a céllal, hogy az üzletét bővíteni tudja, illetőleg a meglévő kereskedelmi jellegű üzlet mellé egy más funkciójú, vendéglátó jellegű üzletrészt építsen.

A vállalkozás fejlesztésének, bővülésének akadálya a jelenleg hatályos szabályozási terv „kialakult” beépítési előírása, mely bővítést nem, csak átalakítást, felújítást tesz lehetővé.

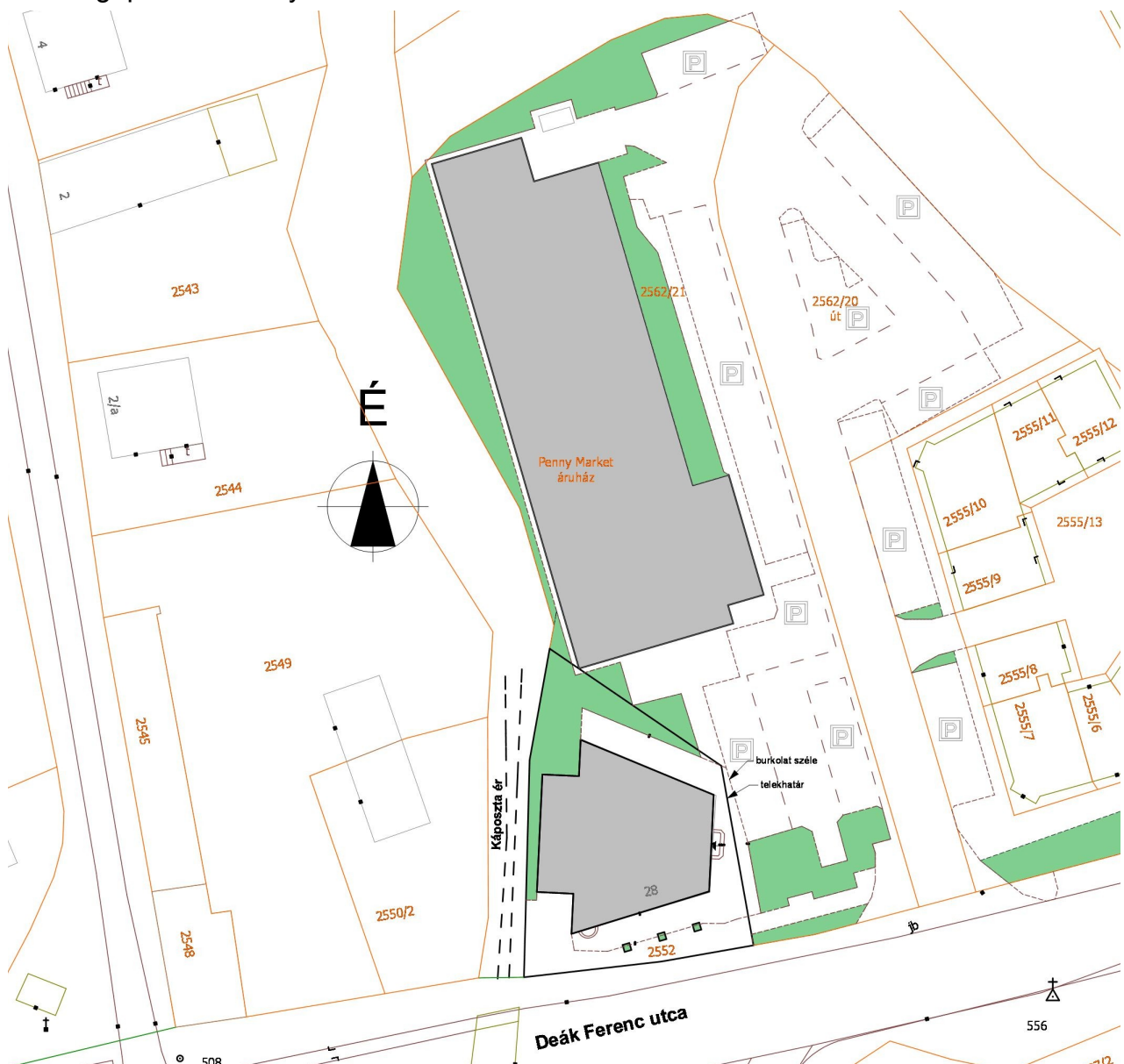
A város önkormányzata a korábbi nyilatkozatok szerint messzemenően támogatja a vállalkozás fejlesztését, így szerződésben rögzítették a szabályozási terv módosítási szándékot, illetve annak feltételeit.

Közlekedésforgalmi leírás

A bővítménnyel kapcsolatban nincs szükség forgalmi rend változtatásra.

A Deák F. utcai közterületi járdáról összekötő térköburkolatú gyalogosforgalmi út vezet a Penny Market és az Ezer áru boltja bejáratához. A bővítmény bejáratát a meglévő épület közforgalmi bejáratával azonos homlokzaton kell kialakítani.

A területen lévő ingatlanok beépítésüknél fogva nem alkalmasak arra, hogy a működéshez szükséges, az OTÉK szerint előírt gépkocsi mennyiség elhelyezését saját telken belül biztosítani lehessen, erre részben csak a Penny Market üzletnek van lehetősége, a telkének méretéből kifolyólag. A parkolási helyzet megoldására az önkormányzat a terület északi negyedében, valamint az üzletsor előtt közterületi parkolót létesített a parkolási rendeletben foglaltak szerinti parkolómegváltás esetére az üzletek működéséhez kapcsolódó dolgozói és vásárlói gépkocsik elhelyezésének biztosítására.



Építészeti, településszerkezeti leírás

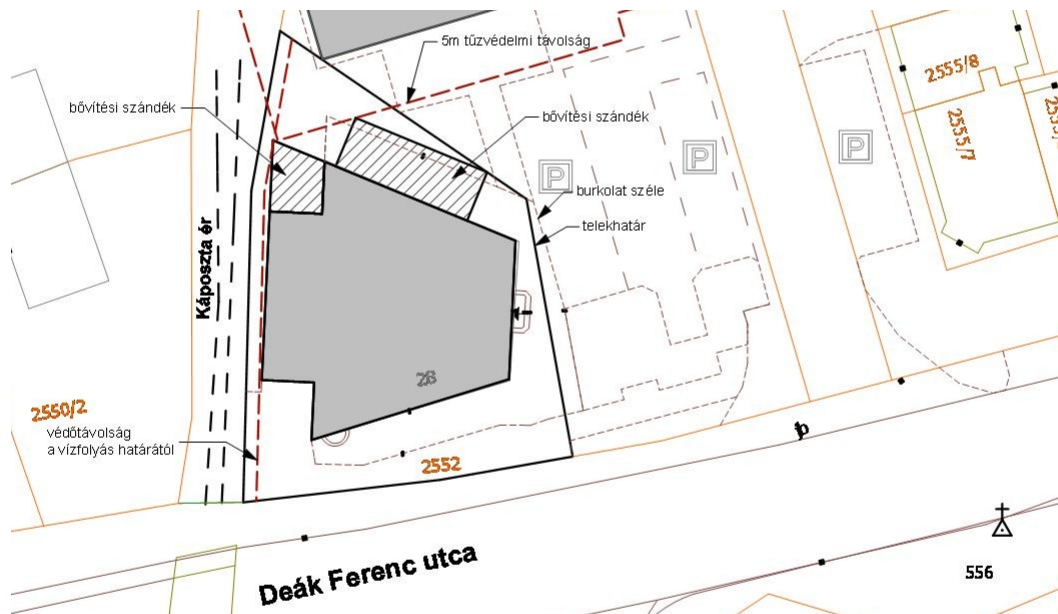
A terület telekviszonyai kialakult állapotot tükröznek. Rendezetlen állapot jött létre a „Penny Market” üzlet beépítésével, mivel a 2552 és 2562/21 hrsz.-ú telkek közös telekhatára nem lett a kialakult beépítéshez rendezve, hanem maradt eredeti állapotában. Így az a visszás helyzet keletkezett, hogy a 2552 hrsz.-ú telken álló „Ezer áru boltja” körüli térburkolat átlóg a 2562/21 hrsz.-ú ingatlanra, valamint az azon álló „Penny Market” üzlet délnyugati épületsarka a telekhatárra került, azt érinti, oldalkertet sem hagyva, az épület körüli járda itt is átkerült a szomszédos ingatlanra.

A meglévő „Ezer áru boltja” üzlet épülete egy eredetileg trapéz alaprajzú, tetőtérbeépítéses tömegű épület keleti, a trapéz rövidebbik alapján található bejárattal, mely a korábbiakban hátrafelé, a Káposztás-ér irányába kétszintes, téglatest tömegű résszel került kibővítésre. A beruházó jelenlegi szándéka az épület oldalirányú bővítése.

Szentpály László Főépítész úrral történt egyeztetésen egyetértését fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy a bővítés ne a Deák F. utca felé történjen, az amúgy is elég eltérő képet mutató utcakép további széttördelését elkerülendő, hanem az északi, Penny Market felé eső oldalon. Javasolta továbbá, hogy bár ellentétes a beruházó igényével, de amennyiben erre lehetőség van, az új funkciót inkább a meglévő épület tömegén belül lenne városképileg és építészeti célszerű elhelyezni. A jelenlegi fejlesztési szándék szerint elkerülhetetlen a bővítés.

A bővítésmény formai kialakítását Főépítész úr javaslatára, azzal egyetértésben úgy célszerű megoldani, hogy az ne próbáljon a meglévő épülethez hasonlítani, mert az nem vezet építészeti jól kezelhető eredményre, hanem önálló, modern tömeg- és anyaghasználattal, a főépülettől formailag leválasztva, de ahhoz szerkezeti kapcsolódva készüljön. A javaslattal egyetértésben ajánlott egy lapostetős, az illeszkedésnél visszaugratott homlokzatú, modern anyaghasználatú, esetleg struktúrált üveg szerkezetű „dobozt” a meglévő épület mellé illeszteni. Ehhez hasonló formai kialakítás jelenik meg a szomszédos Penny Market üzlet bejárati és kirakat portálszerkezetén is.

További lehetőségként felmerült az épület északi „beugró” sarkán lévő terület beépítése, a meglévő homlokzati síkok megtartásával és folytatásával, itt azonban a kívántnál kevesebb szabad terület áll rendelkezésre.



Zöldfelületi leírás

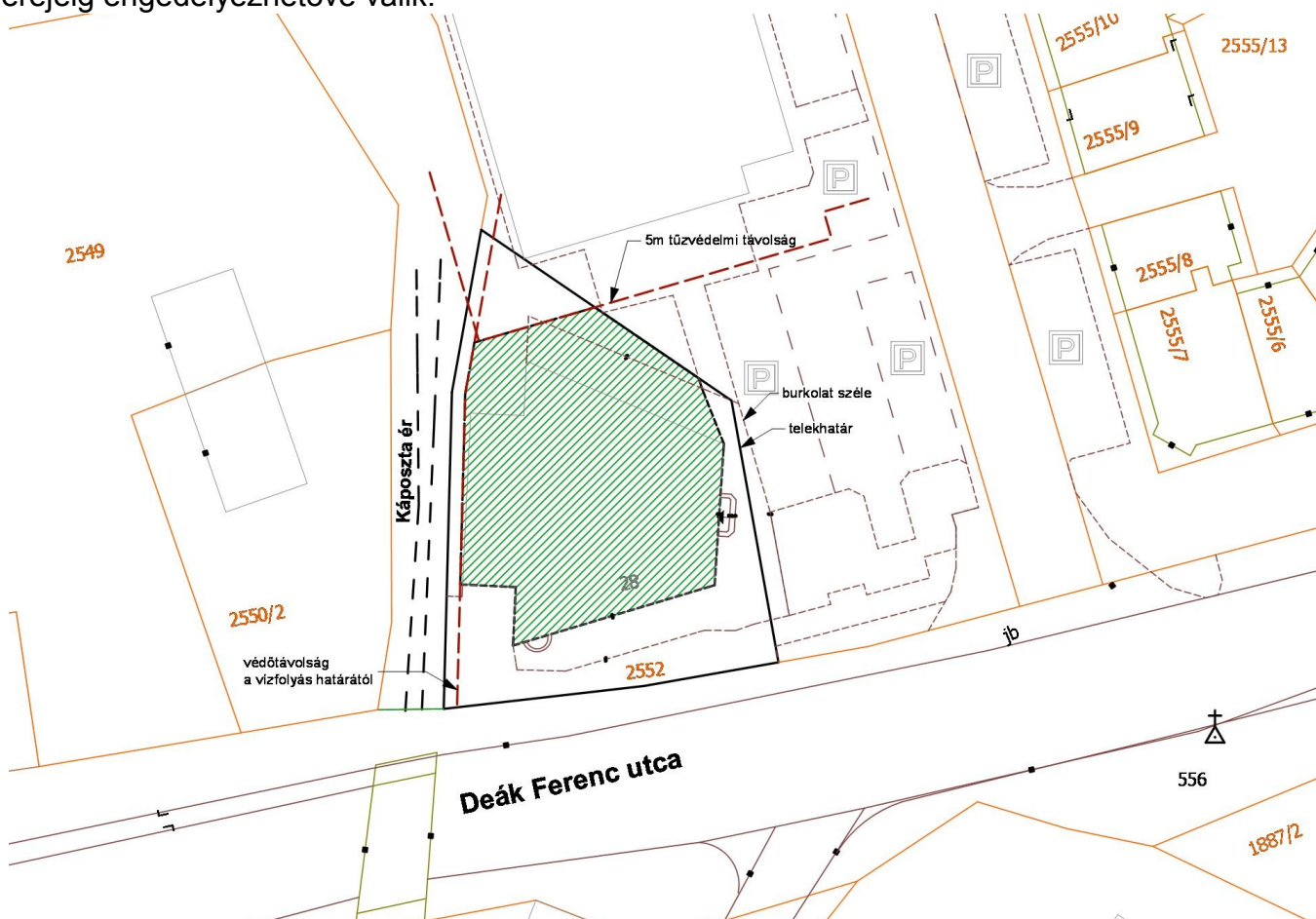
A bővítésmény megépítésével a zöldfelület nem, vagy csak minimális mértékben változik, jelenleg is lebetonozott területen kerülne elhelyezésre. Az ingatlan tulajdonosa nemrégiben telepített három gömbkoronás fát a Deák F. utca felőli homlokzat előtt, a járda melletti térköburkolatban kialakított zöldszigetekbe, ezzel növelve a növényállományt. További zöldterület létrehozása lehetséges a burkolat átalakításával a telek déli, illetve északkeleti részén.

Tűzvédelmi leírás

Mór Város Önkormányzati Tűzoltóságával történt egyeztetés szerint a beépíthetőség szempontjából a hatályos Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, kereskedelmi épületek közt tartandó minimális 5m tűzvédelmi távolságot be kell tartani. A tényleges tűzvédelmi távolság a konkrét kialakítandó épület szerkezeti kialakításától, funkciójától, befogadóképességétől, a beépítendő tűzvédelmi berendezésektől függ, azok alapján számítható.

Összefoglalás, javaslatok

Fentiek figyelembevételével, a kívánt beépítés megvalósításához a szabályozási terv oly módosítására van szükség, melyben az egyes kötelezően betartandó védőtávolságok figyelembevételével, az épület déli-délkeleti kontúrjának változatlanul hagyásával egy meghatározott építési hely kerül kijelölésre, melynek határvonalain belül a fentiek szerinti bővítés építésügyi hatósági szempontból, az itt nem részletezett, funkciótól és kialakítástól függő szakhatósági előírásoktól eltekintve, legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítés erejéig engedélyezhetővé válik.



Javasolt továbbá a „Penny Market” ill. az „Ezer áru boltja” ingatlanjainak közös megegyezésen alapuló telekhatár-rendezése, tekintettel a kialakult szabálytalan beépítésekre, illetve a tulajdonjogi viszonyok tisztázása céljából.

Székesfehérvár, 2011. szeptember

.....
Riba Zsolt
okleveles építésmérnök
É 07-0369

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1233/7, 1233/8, 1233/9 helyrajzi számú földrészletek megosztásához

Méretarány: 1:2000

EOV

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Helyrajzi szám	Irárszlet		Terület		AK	Jegyzet		
	jel	műv. ág	ha	m ²			jel	műv. ág	ha	m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1233/7	—	kívett telephely	1	1095	—	1233/8	—	kívett beépítetlen terület	—	—	427	—	—	—
1233/8	—	kívett beépítetlen terület	—	1148	—	1233/9	—	kívett közút	—	—	2555	—	—	—
1233/9	—	kívett közút	—	3140	—	1233/12	—	kívett út	—	—	3395	—	—	—
					—	1233/13	—	kívett telephely	—	—	9006	—	—	—
Összesen:			1	5383	—				1	5383	—			

Készítette: Székesfehérvár, 2010. október 22.

[Signature]

P.H.

A változói vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

[Signature]
mindséget tanúsító tervező

Montskó Lajos
Földmérő mérnök
Székesfehérvár, Duslai u. 20.
Ing.rend.min.sz.: 347/119
GD-T/07-0081
Tel.: 22-305-128

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési számlott egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Galambos András
földmérő mérnök

Mór, 2010. hó. nap.
Ing.rendezői engedély: 1793/2002
Ing.rend.min.sz.:
P.H.
(23-108/2010)

