

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

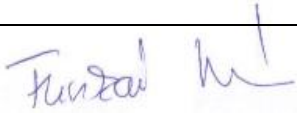
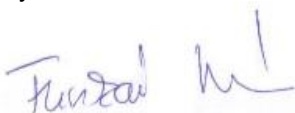
Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2025. NOVEMBER

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

MEGRENDELŐ	
Foster Electric (Hungary) ft. 8060 Mór, Lakatos utca 22.	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszű, 2025. november	 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalomjegyzés

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	4
2. Fejlesztési cél.....	8
3. Infrastruktúra igények.....	10
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai	11
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	11
6. Összegzés	17

Bevezető

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. fogalommeghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: „*építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége*”.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a Foster Electric Hungary Kft. 4906/85 hrsz-ú telkére vonatkozó fejlesztési elképzeléseket, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

1. A terület és környezetének bemutatása

Mór város Fejér vármegyében, a Móri járás székhelye, a megye harmadik legnépesebb települése. A Foster Electric Hungary Kft. autóalkatrész-gyártó telephelye a belterület délnyugati részén, a Velegi út déli oldalán, a 4906/85 hrsz-on található. Az ingatlan kivett iparterület (raktár, csarnok) és udvar. A telephely a Velegi úthoz csatlakozó magánutakon keresztül közelíthető meg. A telephelyen jelenleg egy csarnoképület áll.

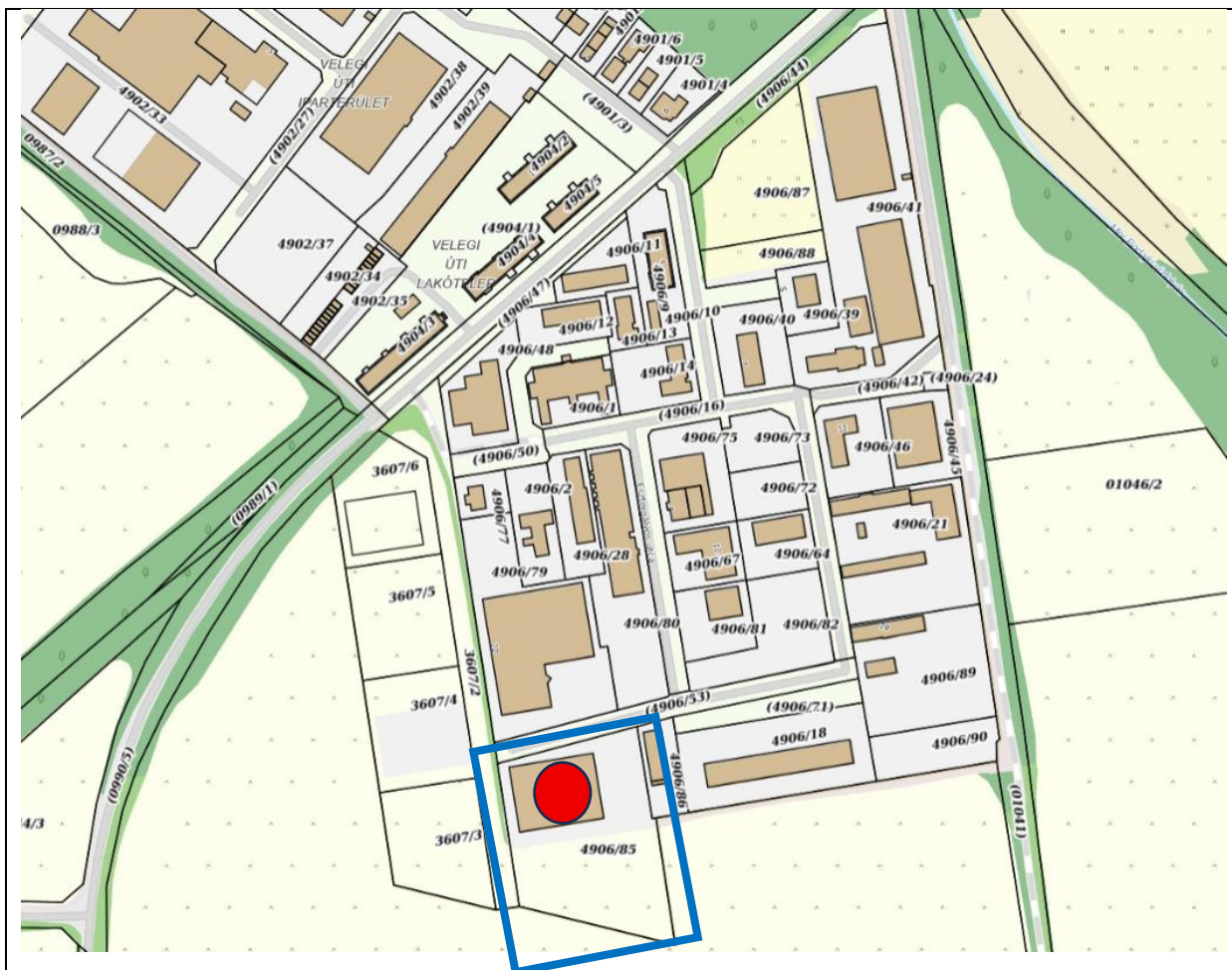


*Foster Electric Hungary Kft. telephelyének elhelyezkedése a közigazgatási területen belül
(forrás: googlemaps)*

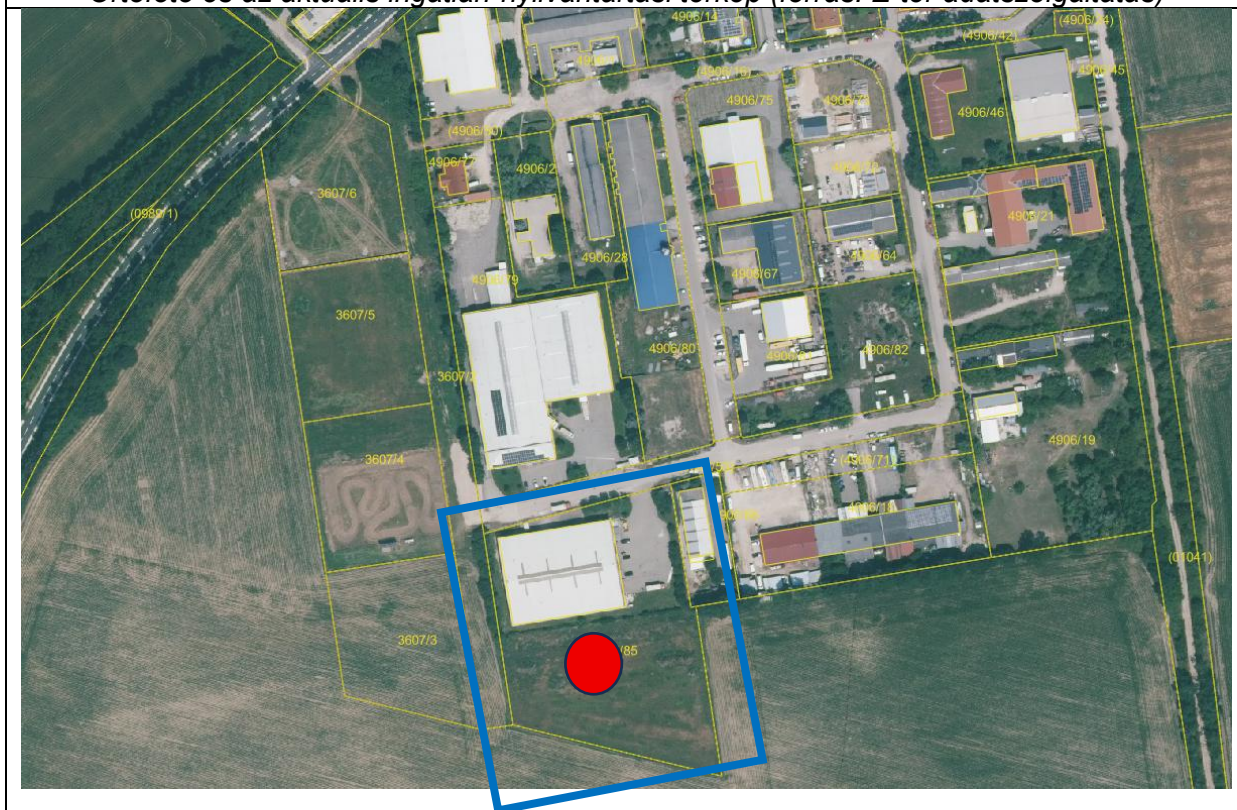
Az ingatlan adatai:

hrsz	cím	építési övezet	teleknagyság (m ²)	épület terület (m ²)	beépítettség (%)
4906/85	8060 Mór Lakatos u.22.	Gá-1	12.163	2546	20,93
			teleknagyság szabályozási terven (m ²)	épület terület (m ²)	beépítettség (%)
			11.698	2546	21,76

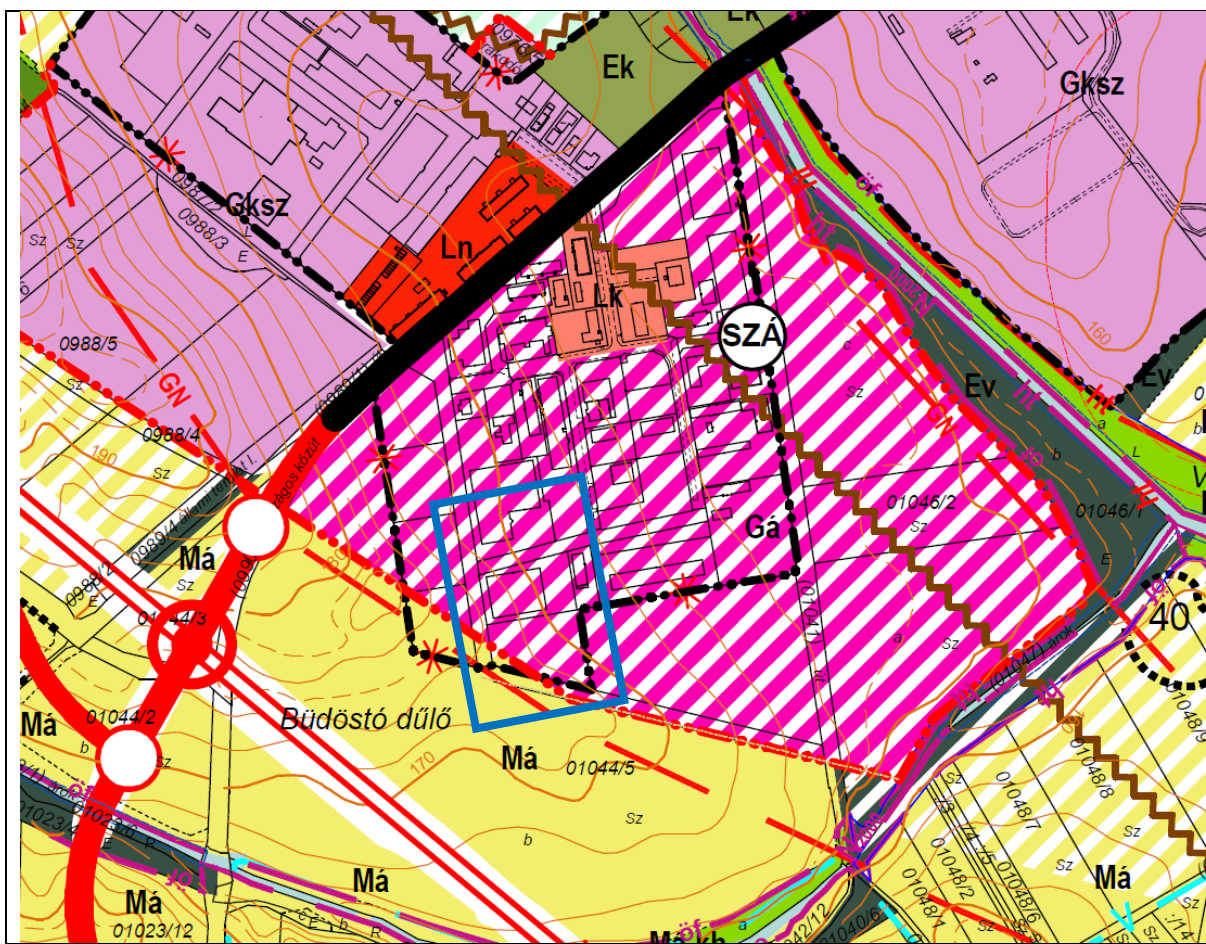
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



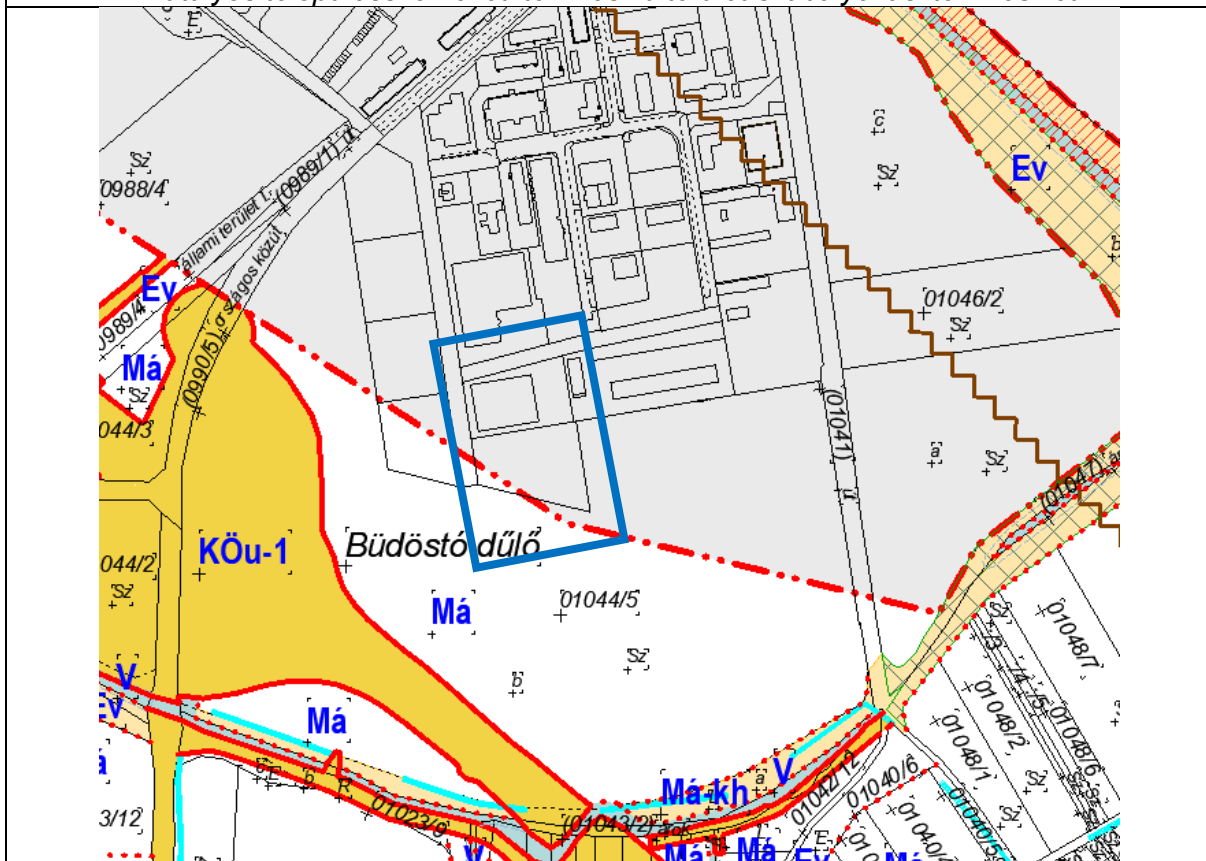
Ortofotó és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)



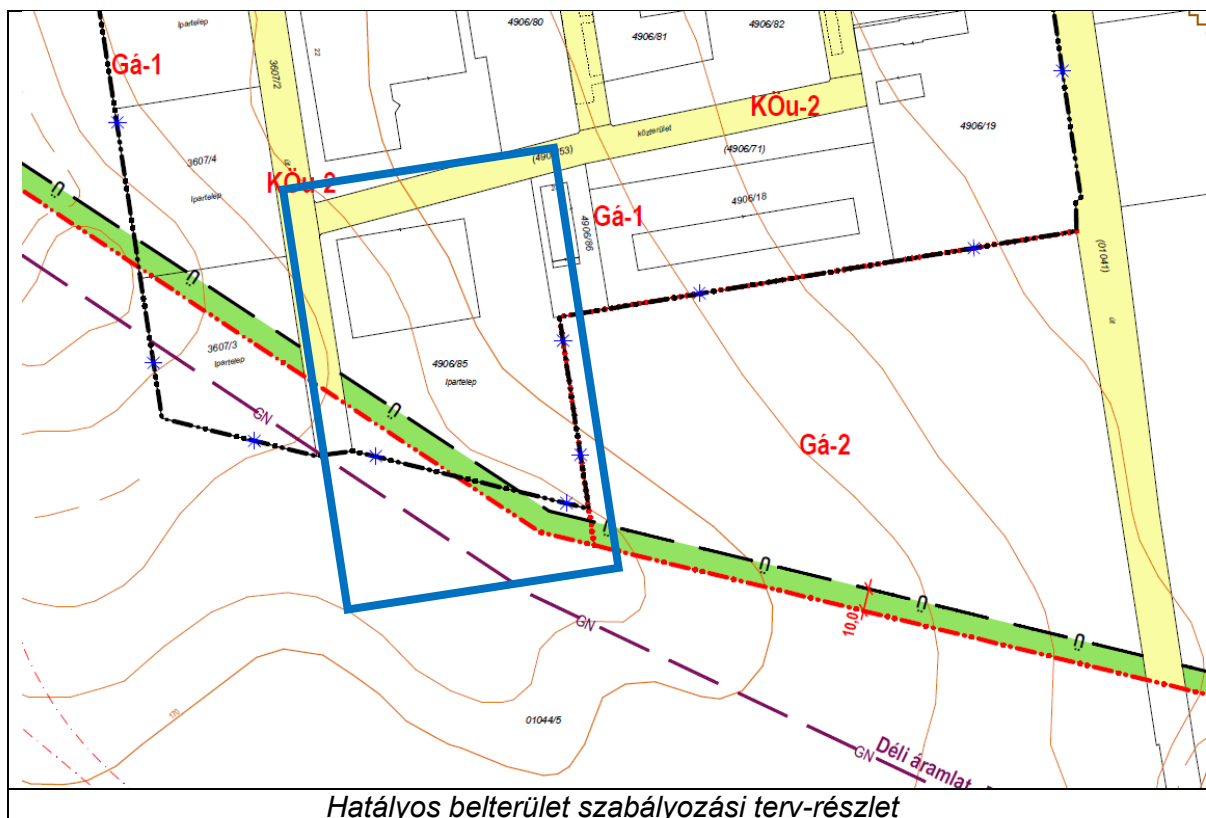
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



Hatályos településszerkezeti terv- és külterület szabályozási terv-részlet



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



Az ingatlan építésjogi besorolása általános gazdasági terület (**Gá-1**) építési övezet.

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete Mór város helyi építési szabályzatáról az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett területre:

„Általános gazdasági terület

42.§ (1) Az általános gazdasági Gá jellel jelölt építési övezet területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(2) Az általános gazdasági területen

a) lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el

b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás létesíthető.

(3) A területen legfeljebb 30 m² nettó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető.

(4) Konténer anyag- és egyéb tárolás, valamint nem huzamos emberi tartózkodás céljára elhelyezhető.

(5) Sátor vagy ponyvaépítmény általános gazdasági tevékenységi és raktár céllal elhelyezhető.

(6) A Gá-8 építési övezeti jelű területen a fő rendeltetésű épülethomlokzat 20 %-át zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(7) Az általános gazdasági területen a 8. melléklet 2. pontban felsorolt tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények nem helyezhetők el.”

A Gá-1 építési övezet helyi szabályozással meghatározott határértékei

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Legkisebb telekterület: 1000 m²

Legnagyobb beépítettség: 55 %

Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m

Legkisebb zöldfelület: 25 %

A fejlesztéssel érintett 4906/85 hrsz-ú földrészletnek nem az egésze tartozik a Gá-1 övezetbe, mert a magasabb rendű területrendezési tervek távlati útfejlesztései érintették a telek délnyugati részét. A településterv készítése során igazodni kellett a meglévő elképzelésekhez, azonban időközben elkészültek az M200 gyorsforgalmi út engedélyezési tervei, melyek a településtervbe is beillesztésre kerültek. Az új elképzelésen már elkerülük a Velegi úti iparterületet, így az érintett földrészletet sem korlátozza a továbbiakban.

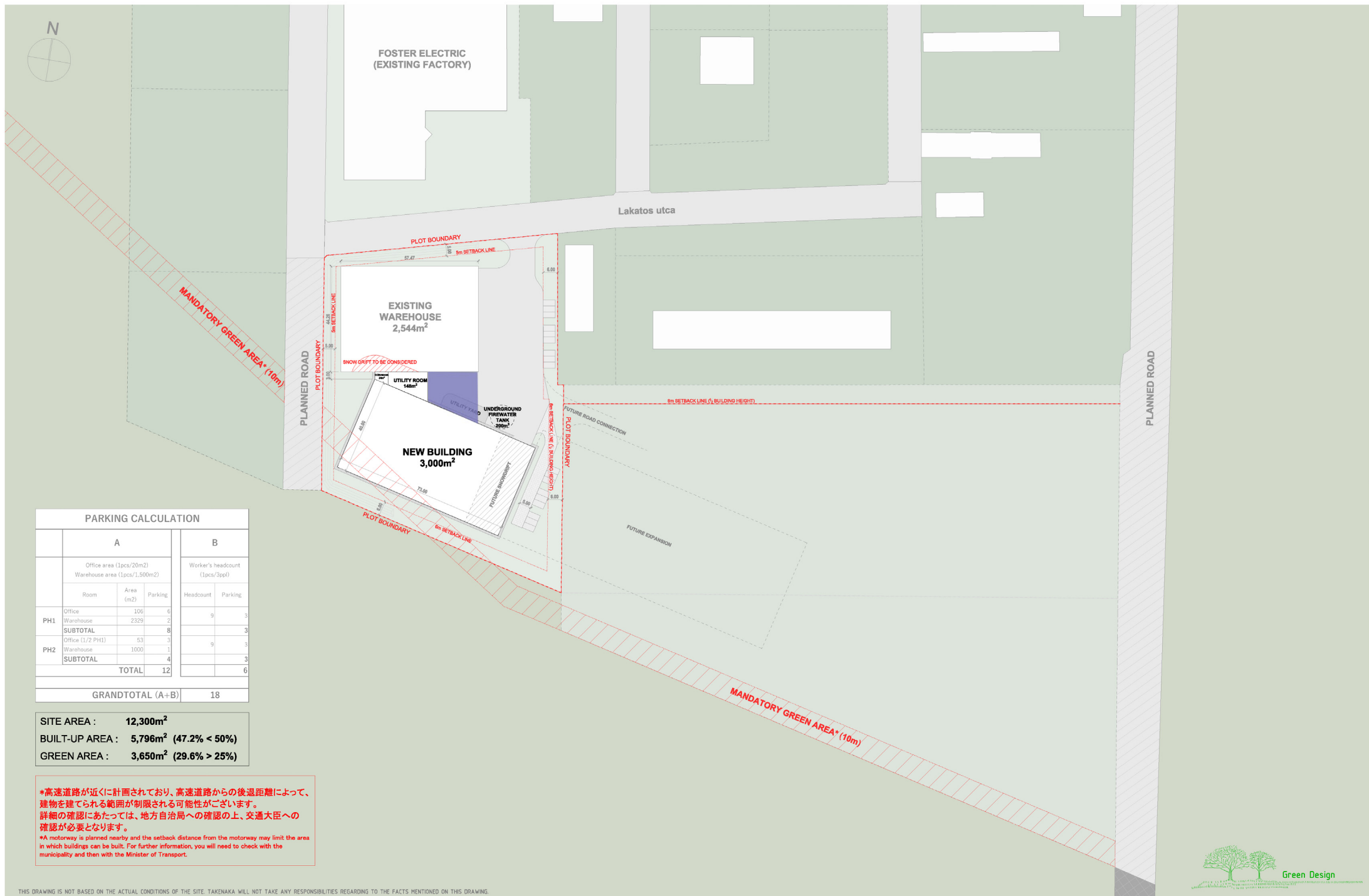
2. Fejlesztési cél

A Foster Electric Hungary Kft. a 2026. évi üzleti évben jelentős volumenű beruházást kíván megvalósítani. A beruházás célja a vállalat késztermék kibocsátási kapacitásának számottevő bővítése, ami lehetővé teszi egy új, prémium kategóriás autóiipari megrendelő kiszolgálását is. A beruházás keretében a meglévő technológiák korszerűsítésre kerülnek, valamint új gyártási és logisztikai technológiák bevezetése tervezett. Az új technológiák alkalmazása jelentős növekedést eredményez a vállalat által mozgatott és tárolt termékmennyiségben, amely szükségessé teszi egy korszerű magasraktár létrehozását. A magasraktár egy új csarnokban kapna helyet, melynek az üzemeltetési követelményei miatt elengedhetetlen a megfelelő épületmagasság biztosítása.

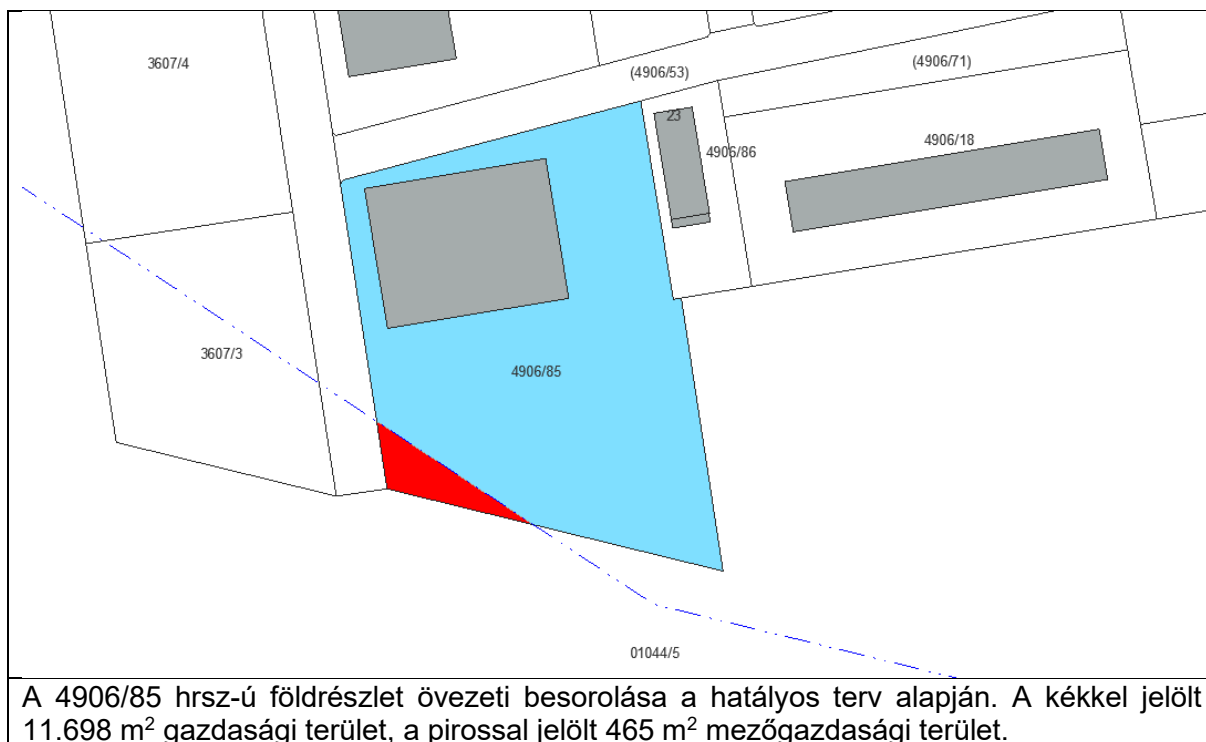
A meglévő csarnok mellé I. ütemben új csarnok és a két épület közé kamion dokkoló létesítése tervezett. Az új csarnok mérete hasonló a meglévő csarnokéhoz, kb. 3000 m². Az új épület telepítése a déli telekhatárral párhuzamosan tervezett azért, hogy egy II. ütemben épülő harmadik csarnok kapcsolódni tudjon a meglévő gyártási folyamatokhoz. A II. ütem a terület bővítését is magával vonzza.

A beruházás megvalósításához szükséges a teljes terület általános gazdasági terület övezetbe sorolása. A földrészletből 465 m² terület jelenleg mezőgazdasági terület besorolású. Továbbá a meglévő és tervezett bővítési területet azonos építési övezetbe kell sorolni. A fejlesztési elképzelések megvalósításához az épületmagasság növelésére is szükség van. Az autóalkatrész gyártáshoz kapcsolódó technológiához, valamint a magasraktárhoz nem elegendő a 8,0 m-es maximális épületmagasság.

A tervezett telepítést ld. a helyszínrajzon.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



A 4906/85 hrsz-ú földrészlet övezeti besorolása a hatályos terv alapján. A kékkel jelölt 11.698 m² gazdasági terület, a pirossal jelölt 465 m² mezőgazdasági terület.

3. Infrastruktúra igények

A telephely területe közművesített és közúthoz csatlakozó magánútról megközelíthető. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábra mutatja.



4. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A tervezett bővítés révén növekedni fog a napi gyártott mennyiség, ami magával hozza a nagyobb teherautó forgalmat. A közlekedési eredetű zaj mértéke valamivel növekedni fog.

A bővítésnek egyéb környezeti hatása nem várható.

5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

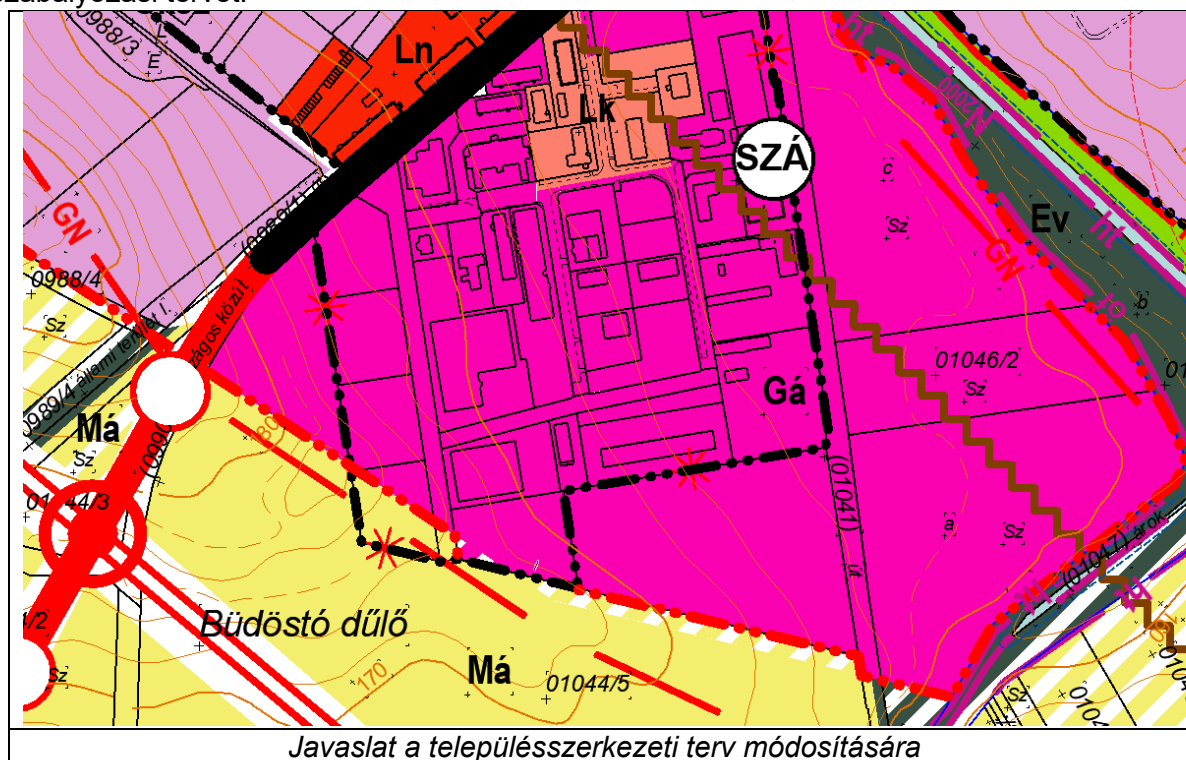
5.1. Módosítás tartalma

A fejlesztéssel érintett földrészlet általános gazdasági terület besorolása. Annak érdekében, hogy a fejlesztési cél megvalósítható legyen, a 4906/85 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági terület részét általános gazdasági terület övezetbe kell sorolni, ezáltal új beépítésre szánt terület jön létre. Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó módosítási vonzatot ld. külön az 5.2. pontban. A területre vonatkozó Gá-1 építési övezet maximális beépíthetősége és épületmagassága nem felel meg a céloknak, ezért javasolt új Gá övezetlétrehozása az alábbi paraméterekkel:

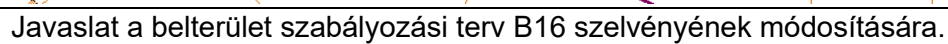
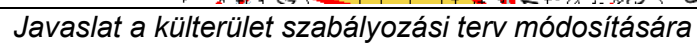
építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb telekterület (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
Gá-9	SZ	5000	70	16,0	25

Tekintettel arra, hogy a Gá-1 övezet beépítési módja oldalhatáron álló volt, a kialakult állapot figyelembevételével javasolt az ingatlan nyugati felén építési határvonallal meghatározni az oldalkertet. A többi oldalon a helyi építési szabályzatban meghatározott elő-, oldal- és hátsókerteret kell figyelembe venni. A távlati bővítési terület övezeti besorolása Gá-2, azt is az újonnan létrehozandó Gá-9 építési övezetbe javasolt sorolni. Az épület telepítése helye miatt a beültetési kötelezettség törlendő.

A felsorolt változások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a külterület és a belterület szabályozási tervet.



Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



5.2. Új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény: 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése,

12. § „(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Az új beépítésre szánt terület 1900 méterre van a közigazgatási határtól.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés nem jár zöldterület, illetve erdőterület átsorolásával.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az új beépítésre szánt terület általános gazdasági terület kijelölés 465 m² mezőgazdasági terület átsorolásával jár, Ennek megfelelően minimum 465 m² csereterületet kell biztosítani. A számításba vehető csereterületet ld. az 5.3. pontban.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Nem kerül kijelölésre zöldterület.

Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

16. § [Fogalommeghatározások]

E törvény alkalmazásában:

130. új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A biológiai aktivitásérték számítását ld 5.4.pont.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*(1) A zöldterület övezet nagysága*

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A zöldterület nagysága nem csökken. A beépítésre szánt terület nagysága 860,38 ha, melynek 3 %-a 25,81 ha. Mór közigazgatási területén a településszerkezeti terven 19,36 ha zöldterület található, mely a beépítésre szánt terület 2,25 %-a. **6,45 ha zöldterület kijelölése szükséges a meglévő állapot szerinti egyenleg eléréséhez.**

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
 b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
 c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

16.§. 67. kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás

A terület helyhez kötöttsége miatt nincs olyan fejlesztési terület, mely az adott fejlesztési cél megvalósítására alkalmassá tehető.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
 b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
 c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
 d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
 e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Megfelelő tartalmú határozatot kell hoznia a képviselő-testületnek.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az

érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet – 2025. január 1-től hatályos

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtovábbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendelet, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

Nem releváns.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Kormányrendelet

84.§. (4) A településrendezési terv kidolgozása során további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni, amennyiben a terület alkalmas terepbejárással történő kutatásra

Régészeti hatástanulmányt kell készíteni.

5.3. Csereterületek

A fejlesztési terület mentén a hatályos tervben szintén gazdasági területek találhatók, melyek a módosítással érintett területhez hasonlóan a korábbi útfejlesztések figyelembevételével kerültek lehatárolásra. Ezáltal a tervezett belterület határa is követi az út ívét. A tervezett

belterület határ vonalvezetésének korrekciójával a 01044/5 hrsz-ú területből 4326 m² gazdasági terület viaszorolható általános mezőgazdasági területbe. A lehatárolást ld. az 5.4. pontban.

5.4. Biológiai aktivitásérték számítás

A magyar építészettről szóló 2023. évi V. törvény előírásai alapján „7.§.(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

A módosítás során 465 m² általános gazdasági terület kerül kijelölésre. Csereterületként az 5.3. pontban bemutatott terület célszerű figyelembe venni 4326 m² nagyságrendben. A biológiai aktivitásérték egyenleg a csereterület kijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitásérték egyenleg

Változás sorszáma	Terület nagysága (m ²)	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás.	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
1.	465	0,0465	Má	Gá	3,7	0,4	0,17205	0,0186
2.	4551	0,4551	Gá	Má	0,4	3,7	0,18204	1,68387
							0,35409	1,70247

6. Összegzés

A 4906/85 hrsz-ú földrészleten tervezett fejlesztések megvalósításához a teljes földrészletet általános gazdasági terület övezetbe kell sorolni, ezáltal új beépítésre szánt terület jön létre. Az új beépítésre szánt terület övezet kijelölés feltételeinek való **megfeleléshez 6,45 ha önkormányzati tulajdonú zöldterület kijelölése szükséges**, továbbá a kijelölt gazdasági terület nagyságát elérő be nem épült beépítésre szánt területet kell visszasorolni zöldterület, erdőterület vagy mezőgazdasági terület övezetbe. A csereterületet a 01044/5 hrsz-ú földrészleten javasolt kijelölni. Javasolt a tervezett belterület határ vonalvezetésének módosítása is.

A fejlesztési cél elérése érdekében a szükséges beépítési paraméterekkel új Gá-9 építési övezetet javasolt létrehozni.

7. Melléklet

Főépítési feljegyzés

Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozó
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
 - 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél,
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
 - 6.1. módosítás tartalma
 - 6.2. új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolása
 - 6.3. csereterületek
 - 6.4. Biológiai aktivitásérték számítás

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Mór, 2025. november 3.

Székely Nóra
Mór város főépítésze