MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

3. ./ napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.04.29.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:
Mötv. 46.§ (2) a) ☐
Mötv. 46.§ (2) b) ☐
Mötv. 46.§ (2) c) ☐

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

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2026. április 23.	..... Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. április 23.	..... Hossó Anita
jogi	2026. április 23.	..... dr. Oross József

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja: • Önkormányzati Iroda – 1 példány • Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 1 példány • Pénzügyi Iroda – 1 példány

RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség Minősített többség esetén jogalap: jogalap: Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a	Rendeletet kapja: • Önkormányzati Iroda – 2 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

☐ Pénzügyi Bizottság
☒ Településfejlesztési Bizottság
☐ Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
☐ Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

Székely Nóra főépítész

A Képviselő-testület elé terjeszthető: .....
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT
a Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításához

1. társadalmi hatásai:	szabályozza az építés helyi rendjét
2. gazdasági hatásai:	nincs
3. költségvetési hatásai:	nincs
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedési költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	
4. környezeti következményei:	Környezeti értékelés nem készült. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságokkal a szabályozás előzetesen egyeztetésre került, észrevételeiket a tervbe beillesztettük. A környezetre jelentős hatást a tervezett fejlesztés nem gyakorol.
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	A tulajdonos kérelmére a terület hasznosítása érdekében a rendelet módosítása vált szükségessé
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

INDOKOLÁS

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 295/2025. (X.29.) határozatban döntött arról, hogy módosítja a város településtervét az alábbi területen:
A Mór, 0970 hrsz-ú ingatlan és környezetében a halastó telkének határvonal rendezése, valamint a halastó mentén különleges beépítésre nem szánt, idegenforgalmi fogadóhely övezet létesítése.

A településterv módosítása és véleményeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) által szabályozott általános egyeztetési eljárás keretében történt. Az Elj. rendelet 66. § (7) és (7a) bekezdései szerint az általános egyeztetési eljárásban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kellett a képviselő-testülettel. A képviselő-testület a 95/2026. (III.25.) határozatával döntött a településterv módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadásáról.

Az Elj. rendelet 67. § szerinti záró szakmai vélemény az állami főépítésztől megkérésre került mely az előterjesztés mellékletét képezi.
Az Elj. rendelet 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a HÉSZ elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A településterv két tervből áll, a településszerkezeti tervből, melyet a képviselő-testület határozattal hagy jóvá és határozattal módosít, és a helyi építési szabályzatból, mely önkormányzati rendelet és rendeletként módosul. A megindított módosítás mind a két tervi elemet érinti, ezért az előterjesztés ezek módosításának elfogadására irányul.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet és rendelet-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2022. (III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja jelen határozat melléklete szerinti tartalommal:

- A hatályos településszerkezeti terv „1. melléklet: Településszerkezeti terv 1." a változással érintett területen módosul jelen határozat 1. melléklete szerint.
- A hatályos településszerkezeti terv „4. melléklet: A település területi mérlege" helyébe jelen határozat 2. melléklete lép.
- A hatályos településszerkezeti terv „5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása" módosul jelen határozat 3. melléklete szerint.

RENDELET-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2026. (IV.30.) önkormányzati rendelete Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja Mór város településtervének 8. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása tárgyában hozott képviselő-testületi határozat végrehajtása.

[2] Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek és partnerek, valamint Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 5/2015. (IV.1.) önkormányzati rendelete 30. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) 63. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Külterületen a természetes és természetközeli állapotú vízfolyás, vizes élőhelyek partvonalától számított 50-50 m-en belül, tavak partjától 100 m-en belül - a szabályozási terven kijelölt építési hely kivételével -

a) új építmény nem helyezhető el,

b) meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítése, átalakítása, vízi létesítmények, kikötők, a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények felújítása történhet."

2. §

A rendelet a következő 67/A. §-sal egészül ki:

„67/A. §

(1) A Kb-If-3 övezeti jelű idegenforgalmi fogadóhely területén a horgászturizmus céljait szolgáló – vendéglátás és szállás funkciókat magába foglaló – épületek, a turisztikai célhoz köthető egyéb – sport és szabadidős – építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(2) A Kb-If-3 övezet területén építményt elhelyezni az építési helyen belül lehet.

(3) A Kb-If-3 övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelület legalább harmadát 3

szintes növényállománnyal, honos, a táji- és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazásával kell kialakítani."

3. §

(1) A rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A rendelet 6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Mór, 2026.04.23.

MÓR VÁROS 2. POLGÁRMESTERE

Fenyves Péter
polgármester

Digitálisan aláírta: Fakász Tamás - 2026.04.10. 11:07:33

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00065-4/2026.
Ügyintéző: Sáfár Bernadett
Telefon: 22/512-253

Tárgy: Mór város településrendezési eszközeinek 8. számú módosítása - záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: 1/54-19/2026

Mór Város Önkormányzata
Fenyves Péter
polgármester

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

„Mór településrendezési eszközök 8. sz. módosítás" megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2026. április 2-án került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A Kr. 59. § (4) bekezdése szerint: „A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek."
Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Kr. 59. § (2) bekezdése szerint döntése: 295/2025. (X.29.) számú határozat.

A településen hatályos településrendezési eszközök:
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 87/2022. (III.30.) határozata Mór város településszerkezeti tervéről
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (IV.1.) rendelete Mór helyi építési szabályzatáról

A beérkezett tervdokumentáció:
Jelen szakmai véleményem alapja a Fucskár Terv Kft. (Fucskár Noémi településtervező TT 02-0720) által elkészített „Mór településrendezési eszközök 8. sz. módosítás" megnevezésű, „2026. április" keltezésű záró véleményezési tervdokumentáció.
A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

A Kr. 66. § (8) bekezdése szerint a vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.
A Kr. 67. § (1) bekezdése alapján Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti
a) az 59. § (2) bekezdése szerinti döntéseket,
b) a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzést.
c) a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, ideértve az SKVr. szerinti eljárásban keletkezett iratanyagot is, valamint

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel: 22/512-250
hivatali kapu: FMKHAF / 450428705 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu
levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

d) a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.
A Kr. 67. § (3) bekezdésre figyelemmel záró szakmai vélemény akkor adható, ha a Kr. 66. § (8) bekezdésében és az (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

Az E-TÉR felületen elérhető dokumentumok:
- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat;
- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- véleményekre adott válaszok;
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 295/2025. (X.29.) határozata „Mór város településterv 8. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása tárgyában";
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2026. (III.25.) határozata „Mór város településterv 8. számú módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadása tárgyában".

Tervezési feladat:
„Mór város önkormányzatának Képviselő-testülete a 295/2025. (X.29.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 8. sz. módosítását annak érdekében, hogy a 0970 hrsz-ú halastó és környezetét érintő fejlesztési elképzelések a településtervbe beillesztésre kerüljenek."

Az egyeztetési folyamat:
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kr. 59. § (2) bekezdése szerinti döntését meghozta a 295/2025. (X.29.) határozatával.
- A Kr. 66. § (2)-(3) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban FE/ÁF/00065-2/2026. iktatószámon 2026. február 6-án kelt levelemben adtam véleményt.
- Az Önkormányzat *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 95/2026. (III.25.) határozatával döntött a környezeti vizsgálat lezárásáról, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról.
- Az Önkormányzat az E-TÉR felületen kezdeményezte 2026. április 2-án a Kr. 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal véleménye:
A dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Záró szakmai vélemény:
Mór településrendezési eszközök módosítására irányuló záró szakmai véleményem egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településtervekhez, illetve azok módosításához adott záró szakmai véleményt az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy *az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a településtervezés önkormányzat által elfogadott dokumentumait a végleges döntést követő 30 napon

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel: 22/512-250
hivatali kapu: FMKHAF / 450928705 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu
levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 67.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Feladatkörömet *a főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel. 22/512-250
hivatali kapu: FMKHAF / 450428705 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu
levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

1. melléklet a ……./2026.(……) határozathoz

1.1. A település területi mérlege

Területi mérleg	
	Új terv (h)a
nagyvárosias lakóterület	15,5101432
kisvárosias lakóterület	9,77193452
kertvárosias lakóterület	382,637083
falusias lakóterület	37,4084912
településközpont terület	54,9194999
intézmény terület	22,136923
gazdasági terület	266,9836
különleges beépítésre szánt terület	71,0140449
közlekedési és közműterület	201,3182
kötöttpályás közlekedési terület	48,5979846
zöldterület	19,3577013
erdőterület	3506,979
mezőgazdasági terület	5855,5787
vízgazdálkodási terület	140,3281
természetközeli terület	62,898233
különleges beépítésre nem szánt terület	166,0509
	10861,49

1.2. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

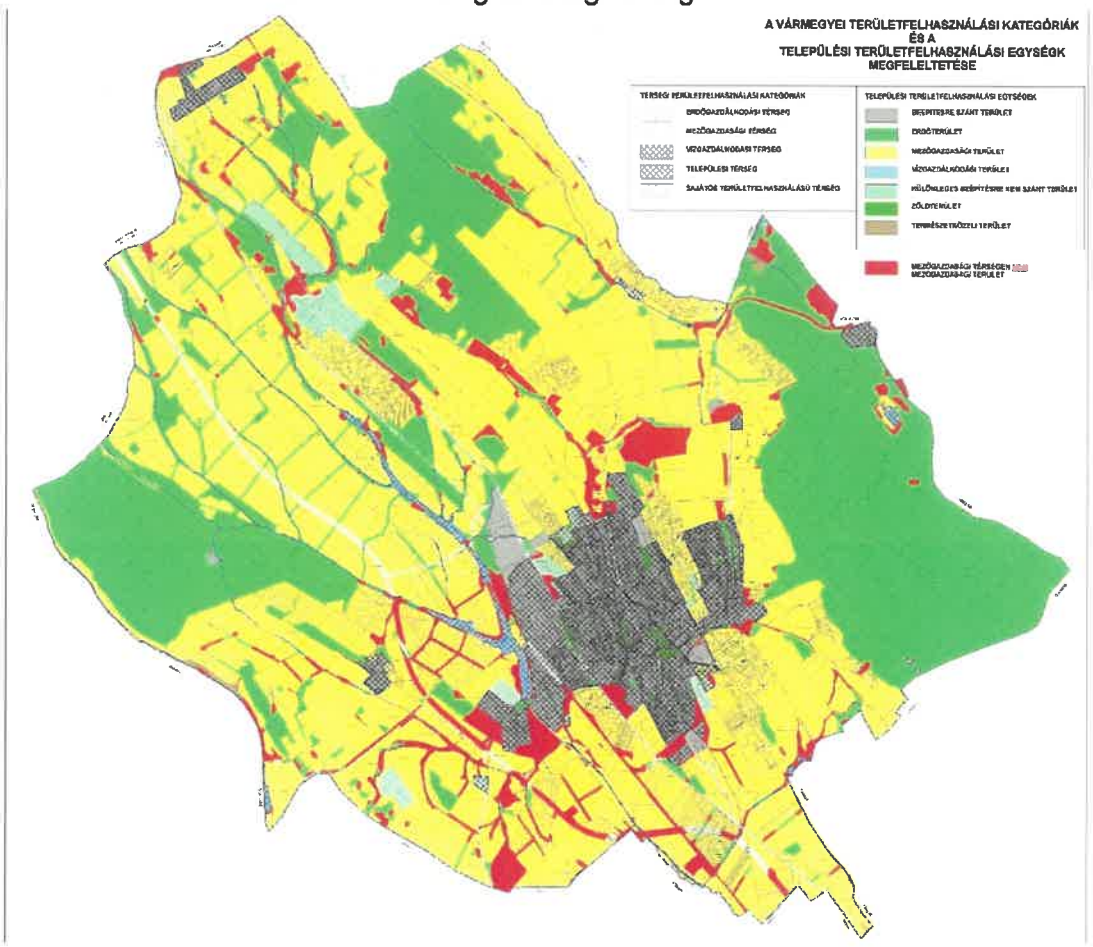
A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv *„5. melléklet – A területrendezési tervvel való összhang igazolása”*,

a) „A Trtv térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolási szabályainak való megfeleltetés igazolása” alcím mezőgazdasági térségre vonatkozó megfeleltetés módosul az alábbiak szerint:

-a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-a mezőgazdasági terület övezetébe került az alábbiak szerint:

mezőgazdasági térség (FmTrT)	3980,8 ha	100 %
mezőgazdasági terület (mezőgazdasági térségen belül)	3421,62 ha	85,95 %
egyéb terület (vasútterület, zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület)	559,18 ha	14,05 %

Mezőgazdasági térség

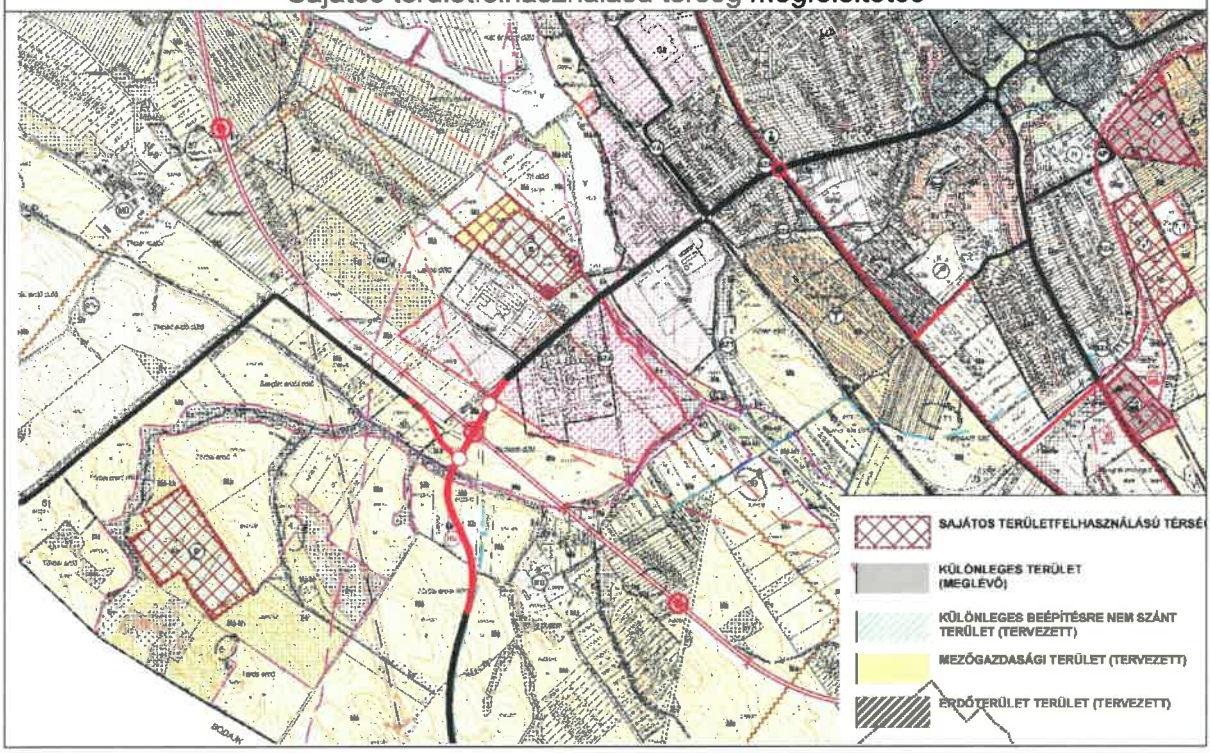


megfeleltetés

b) „A Trtv térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolási szabályainak való megfeleltetés igazolása" alcím sajátos területfelhazsnálású térségre vonatkozó megfeleltetés módosul az alábbiak szerint:

-a sajátos területfelhasználású térség területe különleges beépítésre szánt terület építési övezetbe, illetve különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe, valamint mezőgazdasági és erdőterület övezetbe került

Sajátos területfelhasználású térség megfeleltetés



1. melléklet a 10/2026. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 10/2026. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 6. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 12. sorral egészül ki:

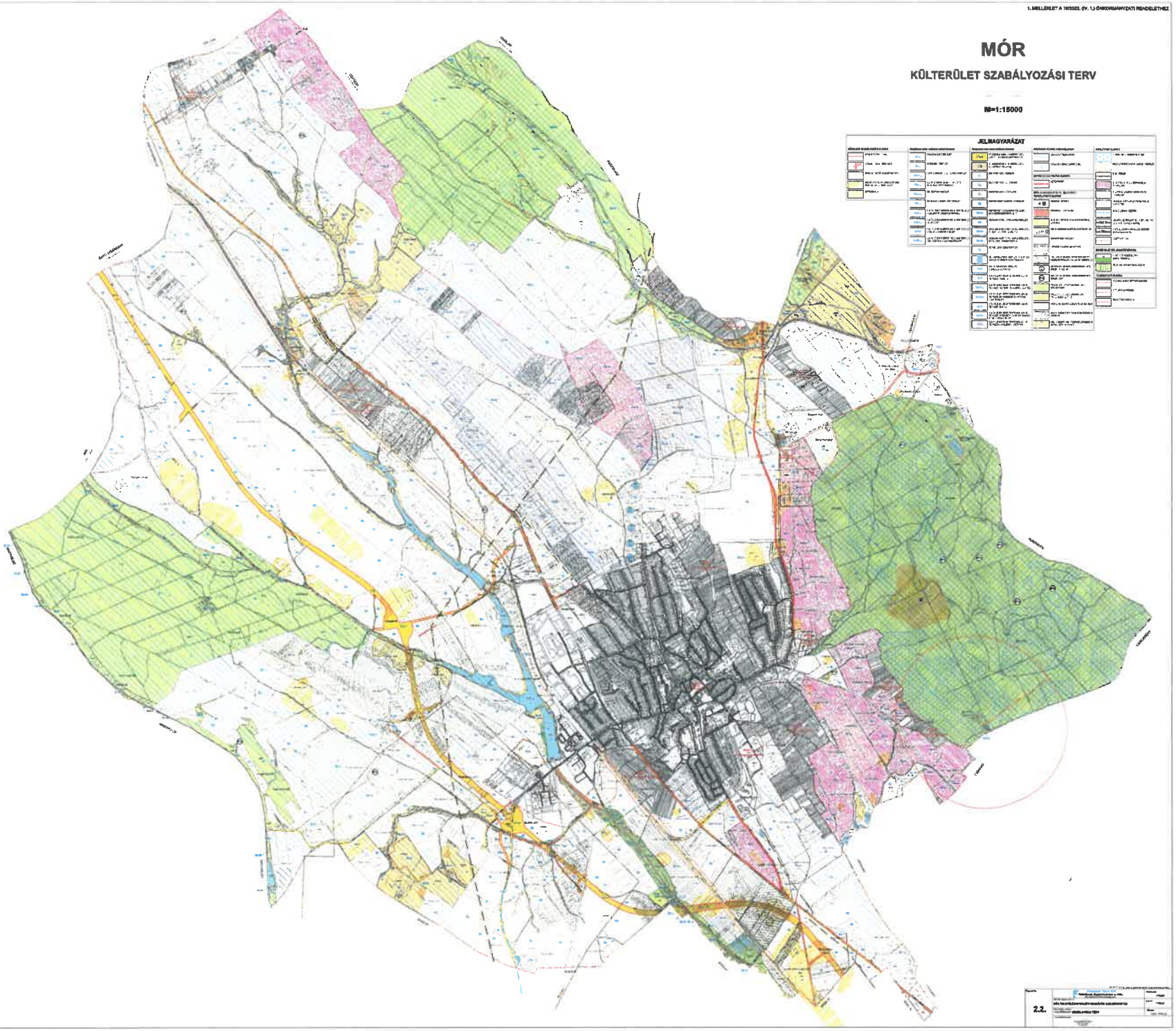
„

	(A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H)*
12	**Kb-lf-3**	SZ	-	-	10.000	7	5,5	70

MÓR

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:15000



1. MELLÉKLET A .../2026. (.....) HATÁROZATHOZ

(1. MELLÉKLET A 87/2022. (III. 30.) SZ. HATÁROZATHOZ)

MÓR

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

