MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

1./ napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.06.29.

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. június 25.	..... Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. június 25.	..... Hossó Anita
jogi	2026. június 25.	..... dr. Taba Nikoletta

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség Minősített többség esetén jogalap: -	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, mert a módosítás volumene nem indokolta.
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	beruházói igény miatt szükségszerűvé vált a rendelet módosítása
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

INDOKOLÁS

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2026.(I.28.) határozatában döntött arról, hogy beruházói kezdeményezésre módosítja a város településtervét az alábbi területen:
A településterv módosításának célja a Velegi úti iparterület déli oldalán elhelyezkedő Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlanon és környezetében a Gá-1 övezet átsorolása az újonnan kialakítandó, fejlesztést lehetővé tevő Gá-9 övezetbe, valamint a 3607/3 hrsz-ú földrészlet egy részének átsorolása mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből Gá-1 övezetbe.

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 173/2026. (V. 27.) határozatával döntött a településterv módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadásáról, és ez alapján került a jóváhagyandó tervdokumentáció az állami főépítésznek megküldésre az Elj. rendelet 67. § szerint. Az FE/ÁF/00333-6/2026 iktatószámú egyetértő záró szakmai vélemény az előterjesztés 1. melléklete. A záró véleményben foglaltak alapján a tervanyag javításra került. Az Elj. rendelet 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településterv 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" 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.

- A hatályos településszerkezeti terv „6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye" módosul jelen határozat 4. melléklete szerint.

- A hatályos településszerkezeti terv jelen határozat 5. melléklet szerinti 7. melléklettel („7. melléklet: Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek igazolása".) egészül ki.

RENDELET-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
20/2026. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja Mór város településtervének 9. 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. §

(1) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) 2. § (1) bekezdés a) pontja a következő ag) alponttal egészül ki:

(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:
kötelező szabályozási elemek)
„*ag)* építési határvonal"

(2) A rendelet 2. § (1) bekezdés e) pontja a következő ef) alponttal egészül ki:

(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:
korlátozó elemek)
„*ef)* potenciálisan felszínmozgás-veszélyes terület (egykori mélyművelésű bányászati tevékenység miatt)"

2. §

A rendelet 14. alcíme a következő 16/A. §-sal egészül ki:

„16/A. §

A potenciálisan felszínmozgás-veszélyes területen (egykori mélyművelésű bányászati tevékenység miatt) a várható felszínmozgásra tekintettel a terepalakítás, terepszint alatti és feletti építmény elhelyezése geotechnikai szakvélemény eredményétől függően történhet."

3. §

A rendelet 33. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) Az elő-, oldal- és hátsókertet
a) ahol a szabályozási terv jelöli, ott annak megfelelően,
b) ahol a szabályozási terv nem jelöli, ott a (8)-(10) bekezdés előírásainak megfelelően
kell biztosítani."

4. §

A rendelet 42. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Gá-9 építési övezeti jelű területen, a belterület határ mentén fasor telepítendő."

5. §

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

(2) A rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A rendelet 5. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Mór, 2026.06.25.

MÓR VÁROS 1. POLGÁRMESTER

Fenyves Péter
polgármester

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00333-6/2026
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 06-22/512-254

Tárgy: **Mór** város településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása
- záró szakmai vélemény -
Hiv. szám: I/183-42/2026

Fenyves Péter
polgármester
Mór Város Önkormányzata

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos záró véleményezéshez készült dokumentáció 2026. június 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 Önkormányzata Képviselő-testületének a Kr. 59. § (4) bekezdése szerinti döntése: 28/2026. (I. 28.) 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 9. sz. módosítás" megnevezésű „2026. május" 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 irányításával végezték. A tervdokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettséget és aláírását.

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

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.

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
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 a 67. § (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;
- a Kr. 59. § (2) bekezdés szerinti Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2026. (I. 28.) és 172/2026. (V. 27.) határozata;
- főépítészi feljegyzés;
- Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületének 173/2026. (V.27.) határozata a véleményezési szakasz lezárásáról, valamint arról, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Tervezési feladat:

„A módosítás célja, hogy a „81.sz. főút elkerülő nyomvonalának (M200)" véglegessé válásával a 4906/85 hrsz-ú ingatlan és környezete az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően legyen használható. Valamint biztosítsa a megvalósítani tervezett konkrét fejlesztési szándék jogi kereteit és övezeti szabályozását."

Az egyeztetési folyamat:

- A Kr. 59. § (2) bekezdés alapján Mór Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 28/2026. (I. 28.) és 172/2026. (V. 27.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, a főépítészi feljegyzés elfogadásáról, és az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.
- Az Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban FE/ÁF/00333-2/2026. iktatószámon 2026. május 5-én kelt levelemben adtam véleményt..
- Mór Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 173/2026. (V.27.) határozatával döntött a véleményezési szakasz lezárásáról.
- Az Önkormányzat az E-TÉR felületen kezdeményezte 2026. június 2-án a Kr. 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal véleménye:

Az FE/ÁF/00333-2/2026. iktatószámú véleményemben leírtak figyelembe vételre kerültek.
A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának SZTFH-BANYASZ/4385-2/2026 iktatószámú véleménye szerint: „A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel, viszont a tárgyi terület egykori mélyművelésű bányászati tevékenységgel érintett, tehát aláfejtett terület és ebből kifolyólag potenciálisan felszínmozgás-veszélyes (Veszprémi Szénbányák F.A. „Balinka I. – szén védnevű" bányatelke). Ezen terület földtani veszélyforrás jelenléte miatt kockázatot jelent építési szempontból, ezért építési tevékenységet kizárólag geotechnikai szakértői vélemény alapján szabad végezni. A véleményezési dokumentáció összeállításánál figyelembe kell venni a terület építésföldtani viszonyait, adottságait, az ismert bányászati-, földtani- és geotechnikai kockázatokat."
A fenti vélemény alapján a záró véleményezésre benyújtott javított tervdokumentáció „ásványi nyersanyag vagyon terület" megnevezésű jellel határolta le a módosítással érintett terület egy részét.

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.

Megjegyzem, hogy ugyanez a jelkulcs a jelenleg hatályos külterületi szabályozási tervlap szerinti megnevezése: „megkutatott ásványvagyon terület". Felhívom figyelmét, hogy ezzel a jelkulccsal a város közigazgatási területén máshol is került terület lehatárolásra. Kérem a jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő „megkutatott ásványvagyon terület" jelkulcs megnevezésének megtartását, továbbá a módosítással érintett területen új szabályozási elem alkalmazását.
Tekintettel a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának SZTFH-BANYASZ/4385-2/2026 iktatószámú véleményére, az egyértelmű jogalkalmazás érdekében az alábbi javítást kérem: A szabályozási tervlapon a módosítással érintett területen lehatárolt „ásványi nyersanyag vagyon terület" megnevezés helyett kérem alkalmazni a „potenciálisan felszínmozgás-veszélyes terület egykori mélyművelésű bányászati tevékenység miatt" megnevezésű szabályozási elemet.
A „potenciálisan felszínmozgás-veszélyes terület egykori mélyművelésű bányászati tevékenység miatt" szabályozási elemhez kérem a módosító rendelet 2. §-ában a szükséges rendelkezést javítani.

Záró szakmai vélemény:

Mór településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata módosítására irányuló záró szakmai véleményem csak a fentiekben leírtak javítása esetén 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 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:

A főispán helyett eljáró Buday Attila főigazgató 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.(VI.29.) határozathoz

2. melléklet a ...../2026. (VI.29.) 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	56,6820999
intézmény terület	20,374323
gazdasági terület	266,9142
különleges beépítésre szánt terület	71,0140449
közlekedési és közműterület	201,3182
kötöttpályás közlekedési terület	48,5979846
zöldterület	19,3577013
erdőterület	3506,979
mezőgazdasági terület	5855,6481
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

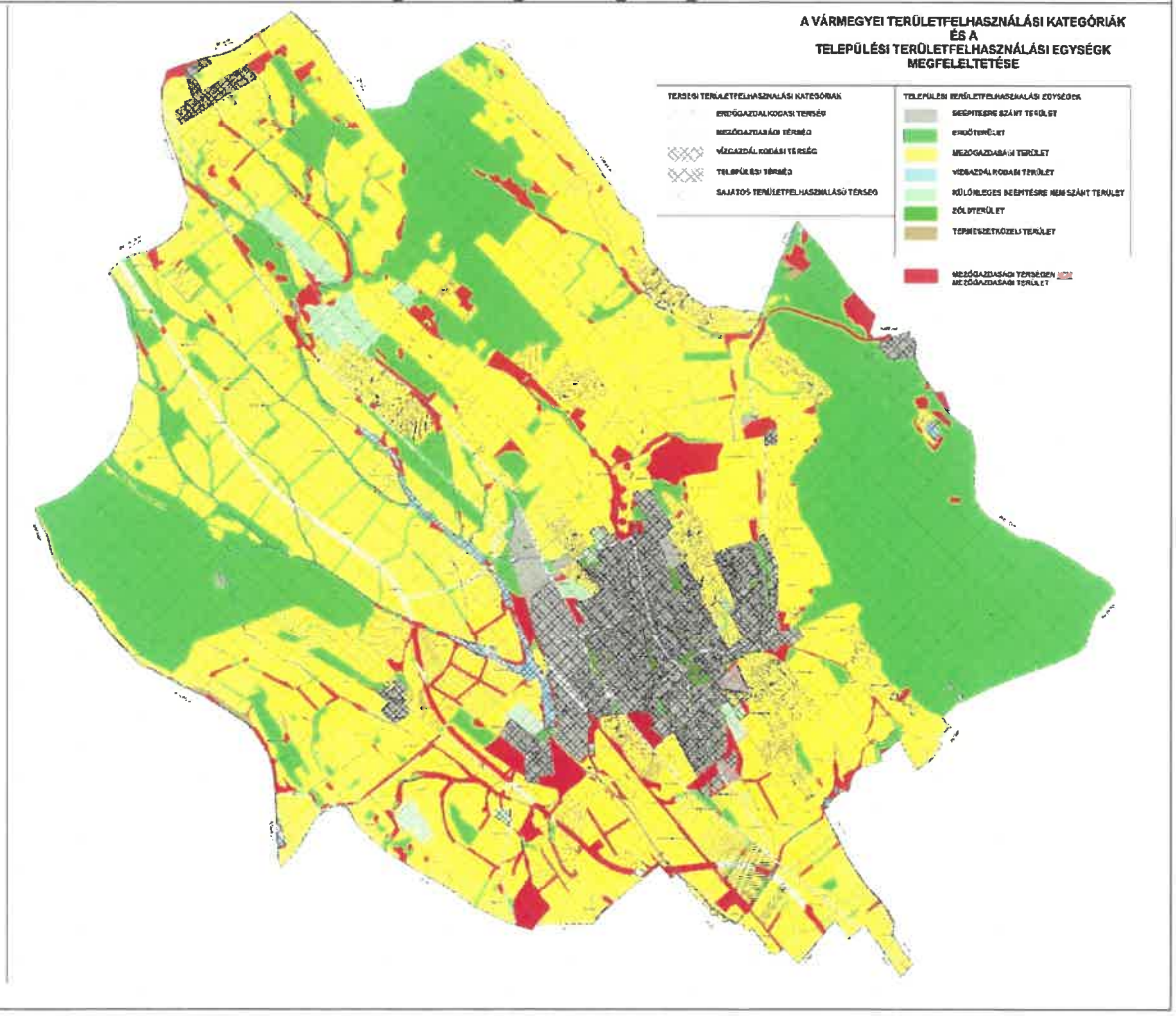
A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv *„5. melléklet – A területrendezési tervvel való összhang igazolása”*,

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)	3422,08 ha	85,96 %
egyéb terület (vasútterület, zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület)	558,72 ha	14,04 %

Mezőgazdasági térség megfeleltetés



1.3. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv *„6. melléklet – A biológiai aktivitásérték számítás eredménye"* kiegészül az alábbiak szerint:

Mór településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a település biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

A 9. sz. módosítás keretében 3857 m^2 általános gazdasági terület kerül kijelölésre. Csereterületként 4551 m^2 általános gazdasági terület kerül átsorolásra mezőgazdasági terület övezetbe. A biológiai aktivitásérték egyenleg a csereterület kijelöléssel 0,22902 egységgel nő.

1.4. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek igazolása

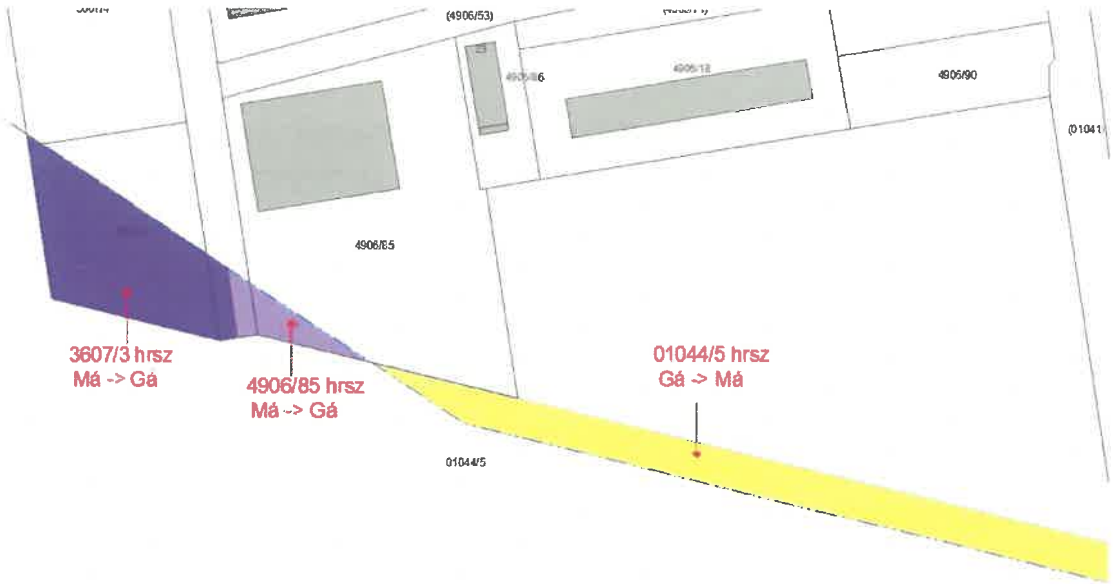
A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv kiegészül az alábbi új 7. melléklettel „7. melléklet: Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek igazolása".

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülésének igazolása

1. Mór Város Önkormányzata a településtervezés során az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben tarja a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet fordít a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

2. Új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg azonos mértékű (jelen esetben nagyobb) és azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

Hrsz	Terület nagysága (ha)	Meglévő területfel-használás	BIA egyenleg meglévő	Tervezett területfel-használás	BIA egyenleg tervezett
4906/85	0,3857	**Má**	1,42709	**Gá**	0,15428
3607/3					
01044/5	0,4551	**Gá**	0,18204	**Má**	1,68387



új beépítésre szánt terület kijelölésének és visszasorolásának helye Mór város közigazgatási területén belül

Számítás, arra vonatkozóan, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken

Hrsz	Terület nagysága (ha)	Meglévő területfelhasználás	Meglévő területfelhasználáshoz tartozó BIA érték	BIA egyenleg meglévő	Tervezett területfelhasználás	Tervezett területfelhasználáshoz tartozó BIA érték	BIA egyenleg tervezett
4906/85	0,0465	**Má**	3,7	0,17205	**Gá**	0,4	0,0186
3607/3	0,3392	**Má**	3,7	1,25504	**Gá**	0,4	0,13568
01044/5	0,4551	**Gá**	0,4	0,18204	**Má**	3,7	1,68387
				1,60913			**1,83815**

A tervezett biológiai aktivitás érték 1,60913 értékről 1,83815 értékre emelkedett, összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás során a biológiai aktivitásérték nem csökken.

Igazolás új lakóterület kijelölésére

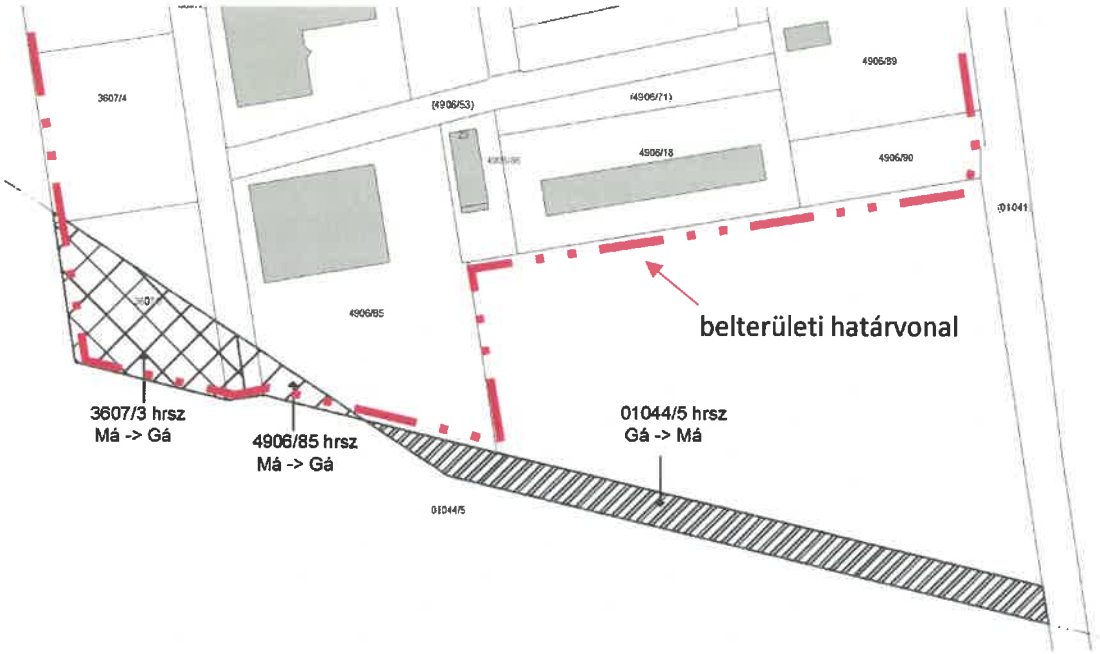
Új lakóterület kijelölése nem történik, ezért

- a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosítására,
- a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre állásra,
- 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 biztosítására

vonatkozó igazolás nem szükséges.

Igazolás, a már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel

A területi kijelölés a jelenlegi belterületi határvonalon történik, a meglévő bel- és külterületi határvonal mentén. A fejlesztések helyhez kötött beruházások. Igazoljuk, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülése

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: TrTv.) 12. és 13. §-a rendelkezik az új beépítésre szánt területekről, mely alapján a követelmények az alábbi módon teljesülnek:

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 1805 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 3857 m^2 mezőgazdasági terület átsorolásával jár, ennek megfelelően minimum 4324 m^2 csereterületet kell biztosítani. A módosítás keretében 4551 m^2 csereterület kerül kijelölésre.** (A biológiai aktivitásérték nem csökken)
(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.**

1. melléklet a 20/2026. (VI.30.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 20/2026. (VI.30.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 20/2026. (VI. 30.) önkormányzati rendelethez

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

”

	(A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H)*
10	**Gá-9**	SZ	-	-	5000	50	16,0	25

”