MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

3. ./ napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 7/A. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.10.28.

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. október 21.	..... Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. október 22.	..... Joó-Hossó Anita
jogi	2026. október 21.	..... 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 készült, valamint a zajterhelés csökkentése miatt a lakóterület védelme érdekében építési hely került kijelölésre
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 7/A. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

INDOKOLÁS

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 280/2025. (IX.24.) határozatában döntött arról, hogy több ponton módosítja a város településtervét. A tervezést Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottságának 309/2025. (IX.23.) határozata alapján a Fucskár Terv Kft. végzi.

A határozat 2) a) módosítási pontja az alábbi:

a) A Paulus Molnár Borház Kft. jelenlegi telephelye K-Bo-2 övezetbe sorolt. A kérelem alapján a jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése szükséges 40 %-ra, továbbá északi irányba 4 telekkel bővülne a telephely.

A határozat 2) b)-m) pontjaiban nevesített módosítási pontok esetében az egyeztetési eljárás lefolytatódott és a településterv módosítás elfogadása megtörtént (településterv 7. sz. módosítása).

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 289/2026. (IX.30.) határozatával döntött a településterv módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadásáról, és ez alapján került a javított jóváhagyandó tervdokumentáció az állami főépítésznek megküldésre az Elj. rendelet 67. § szerint.

Az FE/ÁF/00431-4/2026 iktatószámú egyetértő záró szakmai vélemény az előterjesztés 1. melléklete. 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 mellékletei 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.

RENDELET-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelete

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

[1] E rendelet célja Mór város településtervének 7. 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) 2. § (1) bekezdés f) pontja a következő fd) alponttal egészül ki:

(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:
egyéb sajátos jogintézmények)
„*fd)* a telek korlátozással beépíthető része”

2. §

A rendelet 3. §-a a következő 13a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)
„*13a.* Telek korlátozással beépíthető része: olyan, a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen építmény korlátozások figyelembevételével helyezhető el.”

3. §

A rendelet 45. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A K-Bo-2 építési övezeti jelű területen
a) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül szabadtéri, zajjal járó borászati technológiai berendezést (pl. hűtőkompresszor, mustfejtő szivattyú, kültéri klímaegység, stb.) elhelyezni nem lehet,

b) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül hanggátló technológiával ellátott zárt kialakítású építmények létesíthetők,

c) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül fix telepítésű, új rezgésforrásokat elhelyezni nem lehet,

d) az Lke-9 építési övezet határ mentén nagy termetű fával, közepes termetű fával és cserjével kialakított növényállományt kell telepíteni, melyet örökzöld és lombhullató fajokkal vegyesen kell kialakítani,

e) az összegyűlő csapadékvizek helyben tartásáról, kezeléséről telken belül kell gondoskodni,

f) a parkoló felületek stabilizált, pormentes burkolatként alakítandók ki.”

4. §

(1) A rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A rendelet 5. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba

Mór, 2026.10. 22.

MÓR VÁROS 2. POLGÁRMESTERE

Fenyves Péter
polgármester

Digitálisan aláírta: Fakász Tamás - 2026.10.19. 14:29:38

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00431-4/2026
Ügyintéző: Steiner Mónika
Telefon: 06-22/512-250

Tárgy: **Mór** településrendezési eszközök 7/A. sz. módosítás (Paulus borház)
- záró szakmai vélemény -
Hiv. szám: I/451-61/2026

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. október 8-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. § (4) bekezdése szerinti döntése: 280/2025. (IX.24.) 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 7/A. sz. módosítás (Paulus borház)" megnevezésű „2026. szeptember" 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, szakképzettségét 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
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 280/2025. (IX.24.) határozata;
- főépítészi feljegyzés;
- a Kr. 66. § (7) bekezdés és az SKVr szerinti döntés: Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületének 289/2026. (IX. 30.) határozata *„Mór város településterv 7/A. számú módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadása tárgyában”.*

Tervezési feladat:
1. A módosítás célja a K-Bo-2 jelű különleges beépítésre szánt borászat építési övezetben a jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése 40 %-ra, továbbá északi irányba történő bővítése.

Az egyeztetési folyamat:
- A Kr. 59. § (2) bekezdés alapján Mór Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 280/2025. (IX.24.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint a főépítészi feljegyzés elfogadásáról.
- Az Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban FE/ÁF/00431-2/2026. iktatószámon 2026. június 4-én kelt levelemben adtam véleményt.
- Mór Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 289/2026. (IX. 30.) határozatával döntött a véleményezési szakasz lezárásáról.
- A Polgármester az E-TÉR felületen kezdeményezte 2026. október 8-án a Kr. 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleménye:
1. A szabályozási terv jelmagyarázata nem tartalmazza a szabályozási terven jelölt, a rendelettervezetben megnevezett „a telek korlátozással beépíthető része” jelölést. Kérem pótolni.

Záró szakmai vélemény:

Mór településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata módosítására irányuló záró szakmai véleményem az 1. pont 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.**

Fejér Megyei 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.

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 Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

A kormánymegbízott helyett eljáró Buday Attila főigazgató nevében és megbízásából:

Fakász Tamás
állami főépítész

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

1. melléklet a ……./2026.(X.28.) határozathoz

1.1. A település területi mérlege

Területi mérleg	
	Új terv (h)a
nagyvárosias lakóterület	15,5101432
kisvárosias lakóterület	9,77193452
kertvárosias lakóterület	382,550783
falusias lakóterület	37,4084912
településközpont terület	56,6820999
intézmény terület	20,374323
gazdasági terület	266,9142
különleges beépítésre szánt terület	71,1003449
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. melléklet a 28/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 28/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelethez

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 5. melléklete 11. pontjában foglalt táblázat 6. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

	(A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H)*
6	**K-Bo-2**	O	-	-	10000	40	8,0	40

"