



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

13. / napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁVAL
ÖSSZEFÜGGŐ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN BEÉRKEZETT
PARTNERSÉGI, KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ÉS VÉLEMÉNYEZÉSI
SZAKASZBAN ADOTT VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.05.27.

Előterjesztő:

Fényves Péter
polgármester

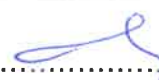
Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

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. május 20.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. május 20.	 Hossó Anita
jogi	2026. május.....	 dr. Taba Nikoletta

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja:
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	• Önkormányzati Iroda – 1 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

Székely Nóra főépítész

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

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN BEÉRKEZETT PARTNERSÉGI, KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ÉS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN ADOTT VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSA TÁRGYÁBAN

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)-m) módosítási pontjai az alábbiak:

- 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.
- b) A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása.
- c) Mór, 1416/15 hrsz-ú közterület Vámos közt és a kórház-rendelőintézetet összekötő út területe mindkét irányba bővülne parkolókkal. A zöldterületet át kell sorolni közlekedési területbe. A zöldterületi szabályozás visszapótlása a 1113 és a 1154/2 hrsz-ú önkormányzati területre tervezett.
- d) Mór, Felsődobos Fő utca végén található jelenleg Má-Ké övezeti besorolású, külön helyrajzi számon található buszforduló területének a kialakult használatnak megfelelő Köu övezetbe történő átsorolása.
- e) A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges.
- f) Móron a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása.
- g) A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B2 és B3 szelvényhatárán Gksz terület övezethatár jelölése; B7 és B11 szelvény határán műemléki környezet jelölése).
- h) A Vágóhid utca folytatásában szabályozási terv szerint kialakított telken a Mór, 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése szükséges.
- i) A Hész. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója, összehangolása [22. § (1) és (5) bekezdései].
- j) A Hész. III. fejezetében a telekalakítás általános szabályainál új előírás beépítése szükséges. A szabályozás terjedjen ki a telekosztás után kialakuló belterületi telek külterületi útról megközelíthetőségére, feltárhatóságára.
- k) A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően szükséges a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata.
- l) A Mór, 3265/6 hrsz-ú benzinkút terület Vi (intézmény terület) építési övezetbe sorolt. A hatályos jogszabályok szerint szükséges a szabályozást felülvizsgálni, a környezetben lévő területek szabályozását figyelembe véve megfelelő övezeti besorolás szükséges.
- m) Szabályozási vonal meghatározása szükséges a Mór, Árki puszta 3600 hrsz-ú ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.

Az a) pontban nevesített a Paulus Molnár Borház Kft. telephelyére vonatkozó módosítási pont jelen településtervezési módosítási eljárásból kikerült. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése szerinti eljárásban a beérkezett vélemények közül a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya FE/KTF/3112-3/2026. iktatószámú levelében jelezte, hogy a Paulus Molnár Borház területére vonatkozó módosítási pont esetében előzetesen szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását. A módosítási eljárás folytatásához szükségesen Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 118/2026. (III.24.) határozatával a tervezési szerződés módosítását jóváhagyta. A településtervezési 7. sz. módosítási eljárásában a Paulus Molnár Borház területére vonatkozó módosítási pont tekintetében az egyeztetés csak a környezeti munkarész birtokában folytatódhat.

A településtervezési módosítás egyeztetési eljárásának rendjét a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) és Rendelet szabályozza.

A Rendelet 1. § (3) bekezdése alapján az érdekelt államigazgatási szervek a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján nyilatkoznak a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

Az előzetes megkeresés során a véleményt adó államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a 280/2025. (IX.24.) határozat 2) b)-m) pontjában meghatározott módosítási pontok esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását. A beérkezett előzetes vélemények összesítő táblázata az előterjesztés 1. melléklete.

A Képviselő-testületnek ezen eljárás lezárásáról döntenie kell (határozat-tervezet 1. pont).

A polgármester a településtervezési 7. számú módosításának tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Elj. rendelet 65. §-a és Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési eszközökkel, a településképi arculati kézikönyvvel, valamint a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 32/2017. (X. 4.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Önk. rendelet) foglaltak szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt (határozat-tervezet 2. pont).

A településtervezési 7. számú módosítása esetében a partnerségi egyeztetés megtörtént az Önk. rendeletben foglalt módon. A partnerségi egyeztetés 2026. április 30. és 2026. május 10. között került lefolytatásra. Lakossági fórum megtartására 2026. május 6-án 16 órakor került sor. A város honlapján és helyben szokásos módon a véleményezési anyag elérhető volt. Az önkormányzat honlapján részletes szakmai tájékoztató került közzétételre. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületén az egyeztetési anyag a partnerek számára ügyfélkapus hozzáféréssel is elérhető volt. A rendelkezésre álló határidőn belül észrevétel nem érkezett.

A településterv 7. számú módosítása és véleményeztetése az Elj. rendelet által szabályozott általános egyeztetési eljárás keretében történik. Az Elj. rendelet 66. § (7) és (7a) bekezdései szerint az általános egyeztetési eljárásban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt (határozat-tervezet 3. pont). A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a döntéshozatalhoz. A beérkezett véleményeket és az azokra adott válaszokat a határozati javaslat 1. melléklete tartalmazza.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Mór város településterv 7. számú módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Mór város településtervének módosítására vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.
2. A Képviselő-testület a 2026. április 30. és 2026. május 10. között lefolytatott partnerségi egyeztetést lezártnak tekinti.
3. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás véleményezési szakasza lefolytatásra került, a Képviselő-testület a határozat 1. mellékletében, az összefoglaló táblázatban szereplő véleményeket megismerte. A válasz oszlopban a beérkezett vélemények elfogadására és el nem fogadására tett indoklásokkal a Képviselő-testület egyetért.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a véleményezési szakasz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően lefolytatásra került, azt lezártnak tekinti.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon jelen döntés feltöltéséről és a záró szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítési hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnál. A záró szakmai vélemény ismeretében a településterv módosítás tervezetét terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Határidő: 2026.06.30.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2026.05.21.



Fenyves Péter
polgármester

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	igen	A tervezett módosítások tárgyát képező ingatlanok területe nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, nem tartozik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészteltelekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben felsorolt NATURA 2000 területek közé, barlangok felszíni védőövezetét nem érinti, továbbá nem része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott ökológiai hálózat övezeteinek. A b)-m) módosítási szándékok kapcsán, a rendelkezésre álló információk alapján megállapítható, hogy környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból nem várható jelentős környezeti hatás a tervezett módosítások megvalósulása során, így ezen módosítások tekintetében a Környezetvédelmi hatóság a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.	-
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	nem	-	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegeészségügyi Osztály	igen	A tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi,	igen	Mór város közigazgatási területének a fejlesztéssel érintett ingatlanjai szennyeződé- érzékenységi besorolása a	Javaslatot elfogadtuk,

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízvédelmi Osztály		felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7. § (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny 2a) - „Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet.” A rendelkezésre álló nyilvántartás szerint a fejlesztéssel érintett Mór város ingatlanjai üzemelő, illetve távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomába nem metszenek bele, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érintenek. Javasoljuk a 147/2010. (IV.29.) Kormányrendelet 25. és 26.§-aira figyelemmel az i) pont esetében a szövegben a szennyvíztisztító berendezés helyett az "egyedi szennyvíztisztító létesítmény" szöveget alkalmazni, ami nem zárja ki az oldómedencés, szűrőmezős megoldást sem. A módosítás során kialakult helyzet várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése. A tevékenységet különös gondossággal, a talaj, a felszín alatti és felszíni vizek szennyeződésének kizárásával kell végezni.	beépítettük a rendelet szövegébe.

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.	
Mór Város Jegyzője	igen	A tervezett módosítás tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	igen	A módosítással érintett területek esetében az épített környezetet védelme tekintetében a tervezett módosítások várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	igen	A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. A Településrendezési termódosítási eljárásban a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek. Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a	-

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	igen	környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek. „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. számú melléklet 18. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre vonatkozóan vesz részt az eljárásban. „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (1. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően, érintettség esetén vesz részt az eljárásban. A talajvédelmi hatóság hatásköre „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 32. § (1) bekezdés alapján a termőföldekre terjed ki. A Tftv. 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrésztlet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Tájékoztatom, hogy az esetlegesen érintett termőföldek talaját illetően a talajvédelmi hatóság a jogszabály által előírt kötelezően lefolytatandó eljárásokban közreműködik (más célú hasznosítási eljárás, építési engedélyezés) és előírásokat tesz a termőföld védelme érdekében. Fentiek alapján megállapítom, hogy Mór Város Településtervének 7. sz. módosítására vonatkozó	-

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		eljárásban talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség.	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	nem		-
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	igen	A város területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	-
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály	igen	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból az alábbi kitételekkel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Régészeti szempontból: Megállapítottam, hogy a Nyilvántartás aktuális adatai alapján az m) jelű szabályozásban jelzett 0322 hrsz-ú ingatlant több régészeti lelőhely is érinti (az adott szakasznál: a 68373 azonosító számú), mely tény a telekhatár rendezési eljárás során figyelembe kell venni. A többi módosítási területen a Nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhely nem található, valamint a módosítás örökségi érdeket nem sért. Fentiekől függetlenül tájékoztatom, hogy amennyiben egy tervezett beruházás, így pl. a borház telephely bővítése, az iskola bővítése, parkolók, illetve buszmegálló kialakítása ún. nagyberuházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a	-

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. §. 23. pontja szerint nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás. Fenti jogszabály 7. §. 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum. Továbbá, egyetértek a Véleményezési Anyagban olvasható (JSZ: 14/2025) azon döntéssel, mely szerint „Települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül, mivel 2022-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány a teljes településre.” (5.o.), ill. azon megállapítással, mely szerint „ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY – külön régészeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek.”(84.o.), de megállapítottam, hogy a 2022-es hatástanulmányt	

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		követően, a Nyilvántartásban regisztráltak új lelőhelyeket: 100155, 100195, 102072, 102073, amelyeket, amennyiben nem történt meg kérem, hogy vezessenek fel a tervlapokra. Illetve a konkrét m) módosítás esetében megállapítottam, hogy a beillesztett szabályozási tervrészleten ábrázolt 68373-as azonosító számú lelőhely kiterjedése az aktuális adatoknál jóval kisebb. Tekintettel arra, hogy ez a módosítás már 2013-ban történt és 2022-ben mégsem javították, így mindenképpen kérem az új lelőhelyek felvételét, ill. a jelzett lelőhely javítását. Valamint, javaslom az összes lelőhelyábrázolás felülvizsgálatát. Műemléki szempontból: A Nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a „b)” jelű módosítás több műemléki környezetet is érint. A hivatkozott módosítás vonatkozásában a műemléki területi érintettséget a Véleményezési dokumentáció nem említi. Fentiek okán felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályi előírásokra: A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 109. § (6) bekezdése előírja: A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.	

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: (1) Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a műemléki terület, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését. A Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet hatályban van, azonban a műemlékvédelem vonatkozásában a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 2026. január 14-én hatályba lépett. Rendelkezéseit a 71. § (3) bekezdése szerint kell alkalmazni. Műemléki területen esetlegesen tervezett telekalakítást illetően (az általános iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása) tájékoztatom, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)-(2) bekezdései szerint: (1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma	

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. (2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. A 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 55. §-a szerint: 55. §-a szerint: (1) Műemlék telkén, műemlék ingatlanon és műemléki területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül. (2) Nem engedélyezhető a telekalakítás, ha műemlék ingatlanon – ideértve a történeti kertet és történeti temetkezési helyet is –, a) az egy telken fekvő védett érték a telekalakítást követően több telekre kerülne, vagy b) a tervezett telekalakítás nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekösztási struktúrát, a telekmeretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat, a táj feltárulását. (3) A telekalakítás és az önálló ingatlan kialakítására irányuló eljárás a védetség hatályát nem érinti, az érintett telek vagy ingatlan általános vagy a műemléké nyilvánítással keletkező védelme a létrejött telkekre vagy ingatlanra is vonatkozik.	

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		A további örökségvédelmi eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király körút 6.) a Kótv.62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.	
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	igen	Mór Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	igen	Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. j.) (továbbiakban: Korm. rendelet) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló anyagok alapján iparbiztonsági szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A Korm. rendelet 3. melléklet 11.2. j) pontja szerint az iparbiztonsági hatáskörben eljáró kormányhivatal a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, érintettség esetén vesz részt az eljárásban. Az iparbiztonsági hatóság hatásköre a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet 2. §. alapján a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemre és a küszöbérték alatti üzemre terjed ki.	-

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
		A tervezéssel érintett területeken veszélyes anyagokkal foglalkozó, valamint küszöbérték alatti üzem nem működik.	

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

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
1	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A módosítás során Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízártás nem érintett. A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok üzemelő, vagy távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, ill. hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érintik. Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a b)-m) pontokban ismertetett módosítással érintett területek nem részei belvízvédelmi öblözetnek, illetve rendszeresen vízjárta terület övezetével sem érintettek. Összegzés: A rendelkezésre álló dokumentáció alapján településrendezési eszközök módosításához vízügyi szempontból hozzájárulunk.	Észrevételt köszönjük. Észrevételt köszönjük. Észrevételt köszönjük. Észrevételt köszönjük.
2	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	A b) jelű módosítás a Mór, 606/2, 489/1, 489/2 és 488 hrsz.-ú ingatlanokon Mór, a belváros műemléki környezetét, a Mór, 489/1 és 488 hrsz.-ú ingatlanokon nemzeti emlékek minősülő műemlék (Nepomuki Szent János-szobor) ex-lege műemléki környezetét, továbbá a Mór, 488 hrsz.-ú ingatlanon nemzeti emlékek minősülő műemlékek (Lakóház, Kapucinus templom és rendház) exlege műemléki környezetét érinti. Az érintett ingatlanokon a tervezett változás következtében (Vt-8 - Vt-22) a megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m-ről 9,0 m-re növekszik. A változás eredményeképp megvalósítani kívánt cél (telkek összevonása, a Zrínyi u. felől új tornaterem építése, meglévő iskolaépület bővítése) a védett Nepomuki Szent János-szobor, Lakóház, Kapucinus templom és rendház megjelenését nem érinti, ugyanakkor Mór, a belváros műemléki környezetét annak határán igen. A koncepció (új	Észrevételt köszönjük. A magasabb rendű jogszabály az épületmagasság megemelését lehetővé teszi a Vt övezetben. Az épület engedélyezését megelőzően a területi tervtanács a tervezett épületet véleményezi, ahol a műemléki környezethez való illeszkedés vizsgálata

	tornaterem létesítése) a terület beépítési intenzitását, hagyományos jellegét megváltoztatja, ezért ezeknek a hatását a tervezés során mérsékelni kell. A Kálvária-szoborcsoport ex-lege műemléki környezetébe, valamint Gróf Rudolf Schaffgotsch síremléke ex-lege műemléki környezetébe tartozik a tervlapon jelöltek felül a Mór, 097, 5944 és 7425 hrsz.-ú ingatlan, kérem ezek műemléki környezetként történő jelölését. (B15 tervlap)	megtörténik és engedélyezésre javaslatot tesz. A külterületre vonatkozó szabályozást a külterületi szabályozási tervlapon kell jelölni a kettős szabályozás elkerülése érdekében. A védelem a 2. melléklet - „Szőlőhegyek szabályozási tervlapok” – 5. lapján kerültek ábrázolásra. A 097 hrsz szürke színezése javításra kerül.
	A Mór (Árkipuszta), 0282 hrsz.-ú ingatlanon álló nemzeti emlékek minősülő műemlék Nepomuki Szent János-kápolna műemléki védettsége és műemléki környezete (Mór, 0281/1, 0281/6, 0281/7 és 0281/8 hrsz.-ú ingatlanok) nem került feltüntetésre, kérem ennek pótlását. (B19 tervlap)	A külterületre vonatkozó szabályozást a külterületi szabályozási tervlapon kell jelölni a kettős szabályozás elkerülése érdekében. Az ábrázolása a 1. melléklet Külterületi szabályozási tervlapon található.
	Mór, a belváros műemléki környezetébe tartoznak a Mór, 5365/2-5 ingatlanok, valamint a Mór, 5399/2-5410 hrsz.-ú ingatlanok a Hársfa utca mentén kb. 15 m-es sávban. Kérem az elmaradt jelölések pótlását. (B11 tervlap)	A külterületre vonatkozó szabályozást a külterületi szabályozási tervlapon kell jelölni a

			kettős szabályozás elkerülése érdekében. A védelem a 2. melléklet - „Szőlőhegyek szabályozási tervlapok” – 4. lapján kerültek ábrázolásra. Észrevételt köszönjük.
3	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály	Parkoló létesítések kapcsán - c) módosítási pont - felhívom a figyelmet, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 60.§ (1) bekezdése értelmében a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó helyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fásor kialakításával fásítani kell. A TÉKA 60.§ (2) bek. értelmében a parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani. Tárgyi módosításokkal kapcsolatban környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból kizáró ok a Környezetvédelmi hatóság részéről nem merült fel, így Mór Város településtervének 7. sz. módosítását - a fentiek figyelembe vétele mellett – elfogadásra javasolja.	Észrevételt köszönjük.
4	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.	Észrevételt köszönjük.

5	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintésé.	Észrevételt köszönjük.
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.	Észrevételt köszönjük.
7	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	1. A Kr. 59. § (2) bekezdése szerint a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a) a készítés vagy módosítás tényét, b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapoza meg. A tervdokumentáció tartalmazza Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületének 280/2025. (IX.24.) határozatát „Mór város településterv több ponton történő 7. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása tárgyában.”	Észrevételt köszönjük.

	2. A rendelettervezet 2. §-a szerint az alaprendelet 33. §-a két bekezdéssel egészül ki az alábbiak szerint: „(12) Új tömbfeltárással kialakított telek megközelítése nem biztosítható külterületi dűlőútról. (13) Külterületi dűlőúttal határos építési telken a külterületi dűlőútról gépkocsi behajtó nem létesíthető, melléképület a külterületi dűlőút irányába nem nyitható.” Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) a közlekedési területek meghatározásánál nem nevez meg „dűlőút” kategóriát. Kérem a szabályozásban az OTÉK alapján ismert kategória alkalmazását a közlekedési terület besorolásánál. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdése szerint: „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közeledésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetőek legyenek.” Fenti jogszabályhely figyelembevételével, amennyiben a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közeledésre alkalmas részéről a telekalakítás követően gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek és minden egyéb vizsgálati szempontnak megfelelnek, úgy a telekalakítás engedélyezésre kerül. A rendelettervezet 2. §-ban foglaltak alapján a HÉSZ 33. §-ának két új (12) és (13) bekezdése nem összeegyeztethető a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdésével. Kérem a rendelettervezet 2. §-ában foglaltak átgondolását és a településrendezési cél más eszközökkel történő megoldását. Az alátámasztó javaslat j) pontjában szereplő módosítási indokokat figyelembe véve például az adott	Általános szabályozás megalkotása helyett, majd a felmerülő eseteknél konkrét szabályozást alkalmazunk. Az észrevétel alapján a HÉSZ rendelet tervezet 33.§ (12) és (13) bekezdésére tett javaslatot töröljük.
--	--	---

		övezetben kialakítható legkisebb telekterület módosítása, illetve a telek be nem építhető részének kijelölése is megoldásul szolgálhat.	
8	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Észrevételt köszönjük.
9	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Mór Város településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának 7. számú módosításával kapcsolatosan, az E-TÉR felületre feltöltött egyeztetési anyag alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk: A módosítások az alábbi területekre vonatkoznak: b) A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása c) A 1416/15 hrsz-ú közterület Vámos közt és a kórház-rendelőintézetet összekötő út területének parkolókkal történő bővítése d) A Felsődobos Fő utca végén található jelenleg Má-Ké övezeti besorolású buszforduló területének a kialakult használatnak megfelelő Köu övezetbe történő átsorolása e) A 3607/2 hrsz-ú magánút színezésének javítása f) A Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása g) A HÉSZ belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása h) A 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése i) A HÉSZ. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója j) A HÉSZ. III. fejezetében a telekalakítás általános szabályainál új előírás beépítése a belterületi telek külterületi útról megközelíthetőségére vonatkozóan k) A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata l) A 3265/6 hrsz-ú benzinkút terület övezeti besorolás felülvizsgálata m) Szabályozási vonal meghatározása az Árki puszta 3600 hrsz-ú ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú	Észrevételt köszönjük.

		útszakaszok telekhatár rendezéséhez A tervezett módosítások által érintett területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területnek, az ökológiai hálózat övezeteinek, valamint egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területnek. A területekre vonatkozóan Igazgatóságunk nem rendelkezik védett növény- és állatfajok előfordulásáról adattal. Figyelembe véve a területek jelenlegi szabályozását, valamint a módosítók kis mértékét, a módosításokat Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja, a tervek jóváhagyása ellen kifogást nem emel. Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 19.§ f) pontja alapján adtuk ki.	
10	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Mór város településterv módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz. Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie. A tervezet hírközlési érdeket nem sért, a tervezet ellen a Hatóság kifogást nem emel.	Észrevételt köszönjük.
11	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	A tervezet hírközlési érdeket nem sért, a tervezet ellen a Hatóság kifogást nem emel.	Észrevételt köszönjük.
12	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály	A Bányafelügyelet megállapította, hogy a hatáskörébe tartozó szakmai kérdések tekintetében érintett, mivel a módosítással érintett ingatlanok bányaterületet érintenek. A módosítással érintett területeken földtani veszélyforrás nincs, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel.	Észrevételt köszönjük.

		Mór Városi Önkormányzat településrendezési eszközeinek 7. sz. módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy jelenleg a közigazgatási területén található a Vértesi Erőmű Rt. Pusztavám VI. – (Márkushelyi aknaüzem) - szén védnevű bányatelke, ezért a módosításokat a Bányavállalkozóval egyeztetni szükséges. Az 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 39. § (3) szerint a területrendezési tervek, illetőleg a településrendezési eszközök kidolgozásánál, módosításánál - a bányafelügyelet megkeresésével - figyelembe kell venni a nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonot tartalmazó területeket. Felhívjuk továbbá a figyelmet a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 8. § (1) bekezdésére mely szerint az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezeteket a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az MvM rendelet (2) bekezdés szerint, az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az <i>erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról</i> szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. A Településrendezési termódosítási eljárásban a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.	
13	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Észrevételt köszönjük.	

