



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

.../ napirend

JAVASLAT

MÓR TELEPÜLÉSTERVÉNEK 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI
ELJÁRÁSÁBAN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS
TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.05.27.

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. május 20.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. május 20.	 Hossó Anita
jogi	2026. május 20.	 dr. Oross József

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 TELEPÜLÉSTERVÉNEK 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁSÁBAN ÚJ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2026.(I.28.) határozatában döntött arról, hogy módosítja a város településtervét a Foster Electric Hungary Kft. beruházói kérelmére. 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 módosítási eljárás véleményezési szakaszában a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda FE/ÁF/00333-2/2026. iktatószámom adott véleményében az alábbiakat írta elő:

„Mór Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2026. (I.28.) határozatának 2. pontjában döntött „Mór, 4906/85 hrsz.-ú gazdasági terület és környezetét érintő módosításának” megindításáról. A határozat nem tartalmazza az építési helyre vonatkozó előírás módosításának elhatározását.

Mór Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2026. (I.28.) határozatának 4. pontja tartalmazza Kr. 59. § (2) bekezdés b) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés szerint „az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt **az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal** – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – **igazolni kell**:

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

Megítélésem szerint a Méptv. 8. § (3) bekezdés a) - e) pontjaiba foglalt feltételek teljesülését a határozat mellékletét képező rajzi ábrázolással és számítással szükséges igazolni, és nem elegendő arról a határozatban nyilatkozni.”

Jelen előterjesztés a fentiekben részletezett Állami Főépítési véleményben előírtaknak megfelelően tartalmazza a döntést arról, hogy az építési helyre vonatkozó helyi építési szabályzat előírás módosul, valamint a külön önkormányzati határozatot és mellékleteit.

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 településtervének 9. számú módosítási eljárásában új beépítésre szánt terület kijelölésére és az építési hely előírásainak kiegészítésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja, hogy Mór város településtervének 9. számú módosítási eljárásában Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendeletében az építési helyre vonatkozó előírás módosul.
2. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Mór város településtervének 9. számú módosítási eljárásában az új beépítésre szánt terület kijelölés igazolását, melyben *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdése szerint meghatározott feltételek együttesen teljesülnek az új beépítésre szánt területek kijelölése során
 - a) a Méptv. 8. § (3) bekezdés a) pontja: a Méptv. 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülésének igazolása jelen határozat 1. melléklete
 - b) a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja: a határozat 2. melléklete, számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke, az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken.
 - c) a Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontja: a határozat 3. melléklete igazolás új lakóterület kijelölése esetén
 - 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 biztosított lesz.
 - d) a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja: a határozat 4. melléklete, igazolás, arra vonatkozóan, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

- e) a Méptv. 8. § (3) bekezdés e) pontja: a határozat 5. melléklete igazolás a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesüléséről.

Határidő: 2026.06.30.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2026.05.21.



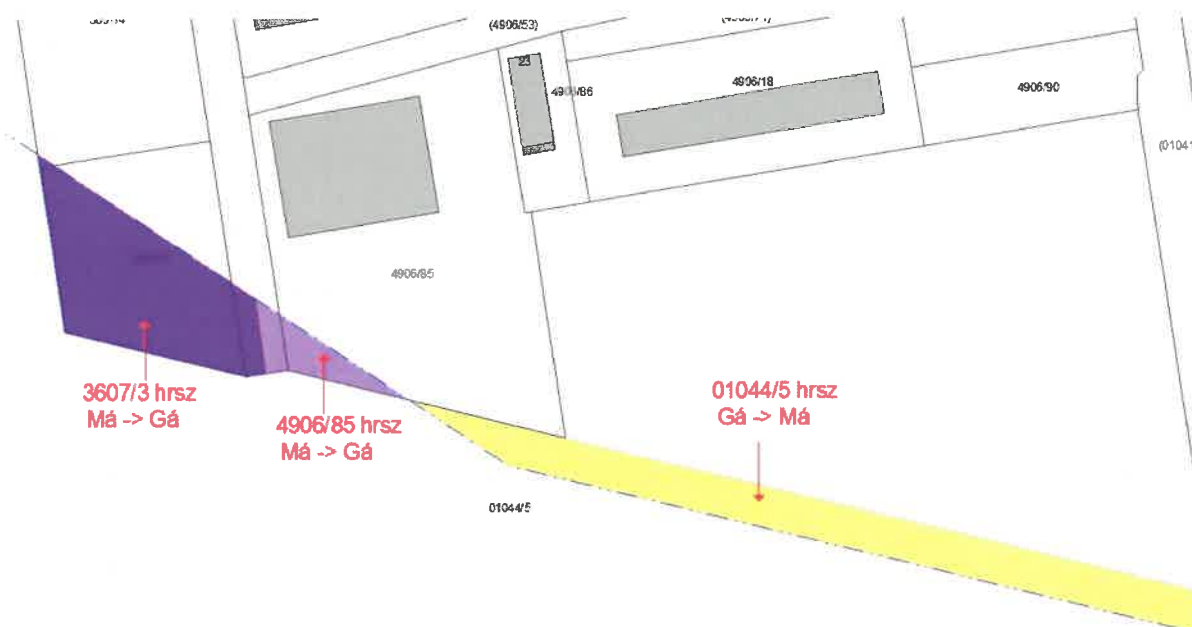
Fenyves Péter
polgármester

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

Méptv. 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 területfelhasználás	BIA egyenleg meglévő	Tervezett területfelhasználás	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

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

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.

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

Igazolás új lakóterület kijelölésére

Új lakóterület kijelölése nem történik, ezért

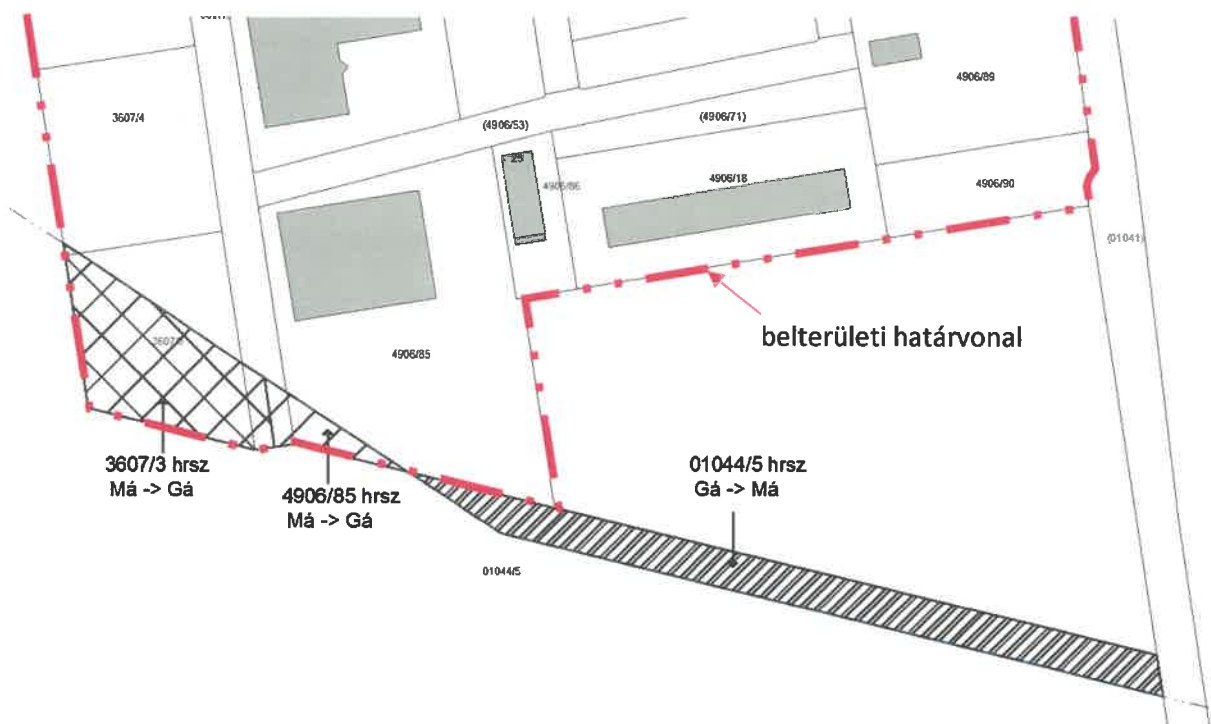
- a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosítására,
- a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre állásra,
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosítására

vonatkozó igazolás nem szükséges.

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

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

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 előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.



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

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.
<i>(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.</i> Az új beépítésre szánt terület kijelölés nem jár zöldterület, illetve erdőterület átsorolásával.
<i>(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.</i> Az új beépítésre szánt terület általános gazdasági terület kijelölés 3857 m² mezőgazdasági terület átsorolásával jár, ennek megfelelően minimum 4324 m² csereterületet kell biztosítani. A módosítás keretében 4551 m² csereterület kerül kijelölésre. (A biológiai aktivitásérték nem csökken)
<i>(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.”</i> Nem kerül kijelölésre zöldterület.