

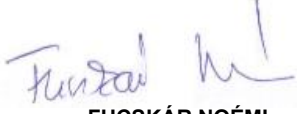
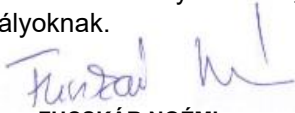
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2025. AUGUSZTUS

TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszű, 2025. augusztus	 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalom

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	3
2. Fejlesztési cél	12
3. Infrastruktúra igények	12
4. A módosítási szándék környezeti hatásai	13
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	13
6. Összegzés	19
7. Melléklet	20

Bevezető

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. fogalommeghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: „*építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége*”.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztési elképzeléseit és annak településterv módosítását igénylő vonzatát.

1. A terület és környezetének bemutatása

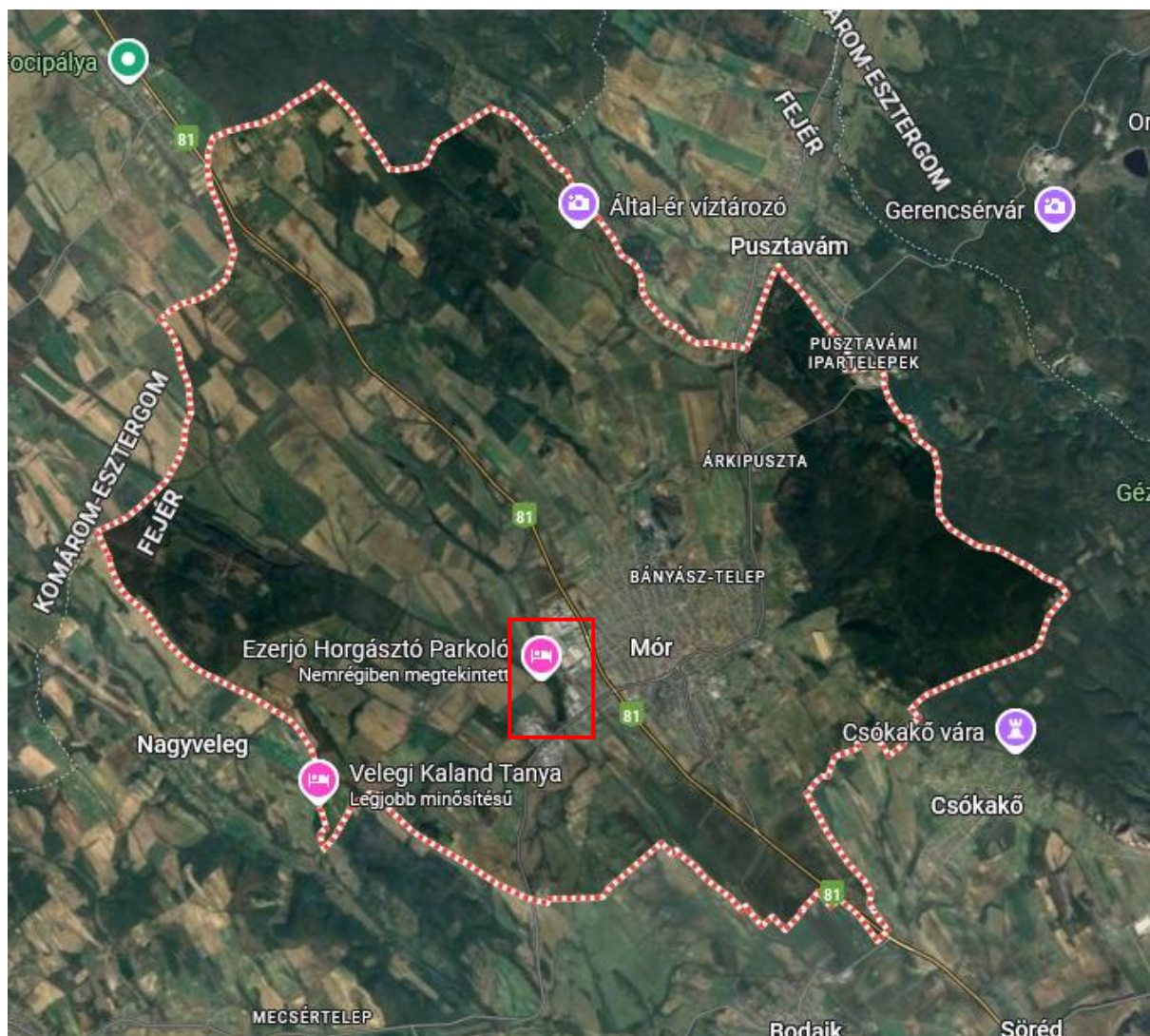
Mór város Fejér vármegyében, a Móri járásban fekszik, a Vértes-hegység lábánál, a Móri-árok peremén. A város nyugati felét halastavak határolják. A kistáj a Gaja vízgyűjtő területéhez tartozik, melynek legnagyobb meléklvize a Mór-Bodajki-vízfolyás. 0970 hrsz-ú halastó is erre a vízfolyásra fűződik. Maga a halastó a Velegi úttól északra fekszik, részben gazdasági, részben természetközeli területekkel körülvéve. A halastó környéki fejlesztési elképzelések a 0970 hrsz-ú halastó mellett a 0972/6,10,11,12 és 15 hrsz-ú földrészleteket érinti.

hrsz	művelési ág	nagyság (m ²)	övezet
0970	halastó	93.355	V (vízgazdálkodási övezet)
0972/6	gyep (legelő)	49.996	Má (általános mezőgazdasági terület)
0972/10	gyep (legelő)	8568	
0972/11	gyep (legelő)	5565	
0972/12	gyep (legelő)	2998	
0972/15	gyep (legelő)/fásított terület/nádas	36.306	Má-kh (korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület) Ek (közjóléti erdőterület)

A halastó nyugati partja menti földrészletek összevonásra kerültek a településterv elfogadása óta eltelt időszakban.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv



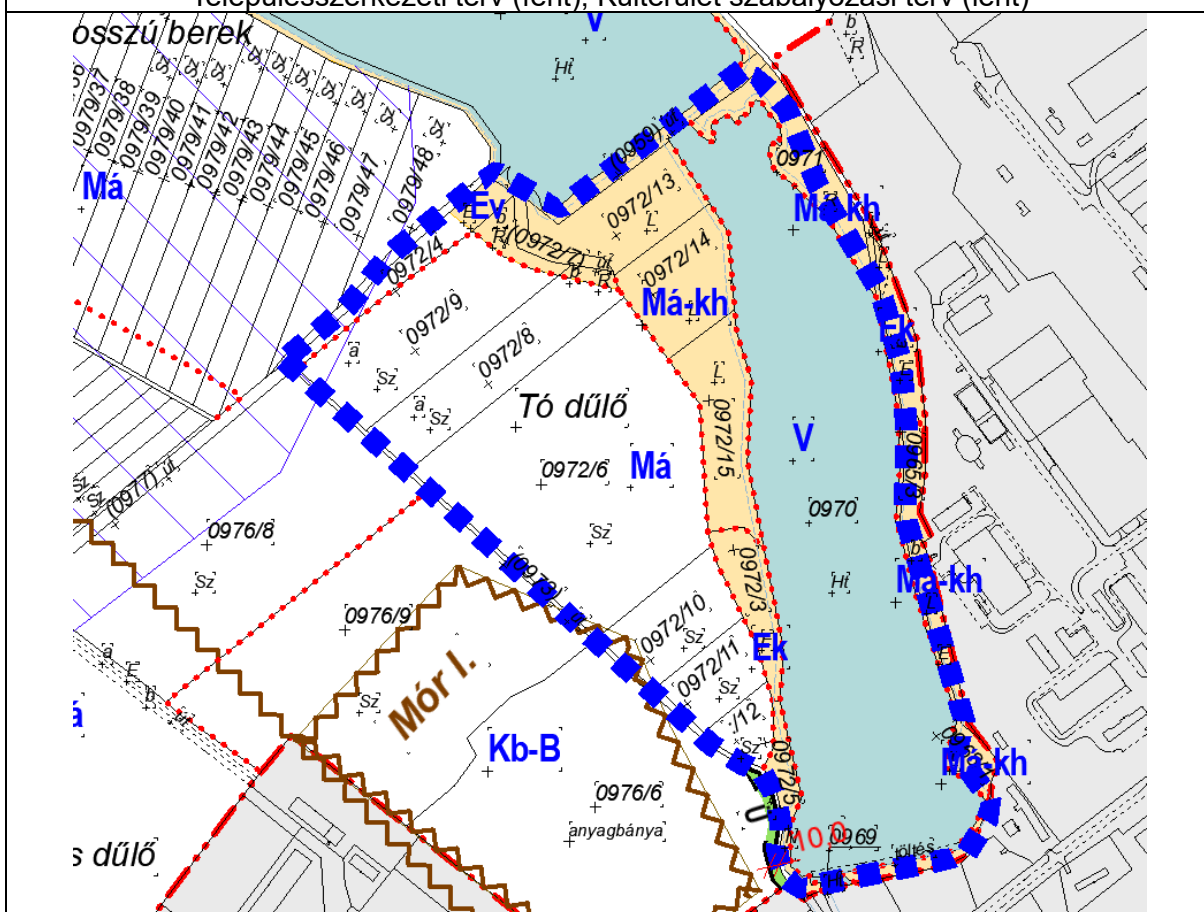
A 0970 hrsz-ú halastó elhelyezkedése a közigazgatási területen belül (forrás: googlemaps)

A 0972/15 hrsz-ú ingatlan része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. A tájképvédelmi terület övezetének a felsorolt hrsz-ek nem részei.

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv



Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv



Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett övezetekre:

„6. A természeti és táji környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) A település közigazgatási területén található ex-lege védett országos jelentőségű természetvédelmi területek (láp), az ex-lege védett országos jelentőségű természetvédelmi emlék (földvár), az ex-lege védett országos jelentőségű természetvédelmi érték (forrás), a tájvédelmi körzet, a Natura 2000 területek, az ökológiai hálózat övezetei által érintett területek, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területek (a továbbiakban együtt: természetvédelmi érdekelttségű területek), melyeket a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat a 4. és 5. függelék tartalmazza.

(2) A nemzetközi és országos természetvédelmi érdekelttségű területeken – a vonatkozó jogszabályok előírásainak betartásával – területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

7. § (1) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat a 4. függelék tartalmazza.

(2) A szabályozási terveken jelölt tájképvédelmi érintettségű területeken

a) új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet

b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani

c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

56. § (1) Az Ek övezeti jelű **közzóléti rendeltetésű erdőterületen** elhelyezhetők

a) testedzést és turizmust szolgáló építmények, erdei tornapálya, kilátó

b) szabadtéri sportpályák

c) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények

d) rendeltetéssel összefüggő erdőgazdálkodási építmények.

(2) A belterületen elhelyezkedő Ek övezeti jelű közzóléti rendeltetésű erdőterületen a kilátó és erdőgazdálkodással összefüggő építmény nem helyezhető el.

50. Általános mezőgazdasági terület

60. § (1) Az **általános mezőgazdasági terület** (Má) jellel jelölt övezet elsősorban a

növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás épületei, és egyéb mezőgazdasági műveléssel összefüggő építményei (karám, szárnyék, itató, etető, szénatároló szín, üvegház, fóliasátor stb.)

b) agrárturizmushoz kapcsolódó épületek, és egyéb építmények

c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(3) A telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 70 %-án meghatározó.

(4) Épületet, építményt építeni, csak a legalább 80 %-ban mezőgazdasági művelés alatt álló telken szabad.

(5) Az általános mezőgazdasági területen épületet elhelyezni a (4) bekezdés előírása és az alábbiak szerint lehet:

a) a lakórendeltetés a beépített bruttó alapterület 50 %-át, és a 300 m²-t nem haladhatja meg

b) állattartó telep, vagy állattartást szolgáló épület

ba) a felszíni vizektől minimum 200 méter távolságra lehet

bb) belterületől, beépítésre szánt területtől minimum 500 méter távolságra lehet.

(6) Épületnek nem minősülő egyéb építményt az öntözés vízi létesítményeinek kivételével 0,5 hektár telekméret alatt elhelyezni nem lehet.

(7) Lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha

a) a mezőgazdasági, üzemi tevékenység építményei megépültek

b) a lakás vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamosenergia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(8) Az általános mezőgazdasági területeken birtokközpontot az alábbi feltételek szerint lehet kialakítani:

a) a mezőgazdasági birtoktest több telekből áll, mezőgazdasági művelés alatt áll, továbbá legalább 20 ha összterületű

b) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nem lehet korlátozó hatással, azt nem veszélyeztetheti és a telek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthető

c) a birtokközpontként kijelölt, beépíthető telek területe legalább 1 ha

d) a birtokközpont maximális beépítettségének meghatározásakor az alábbi feltételeknek együttesen kell teljesülniük

da) a birtokközpont területének legfeljebb 20%-a építhető be

db) a birtoktest összterületének 1%-a építhető be

dc) 3000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű beépítés nem lehetséges

dd) egy épület legfeljebb bruttó 800 m² alapterülettel építhető.

e) a birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki az alábbi feltételek

teljesülése esetén:

- ea) a kiegészítő központként kijelölt, beépíthető telek területe legalább 5000 m²
- eb) maximális beépítettsége 25 %
- ec) 1500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű beépítés nem lehetséges
- ed) a birtokközpont és a kiegészítő központ együttes beépített területe a birtoktest összterületének 1 %-át nem haladhatja meg.
- f) e bekezdésben nem szabályozott esetben az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

51. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület

61. § (1) A korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület az (Má-kh) övezeti jelű terület.

(2) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület a táji-, természetvédelmi- okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági terület.

(3) Má-kh övezeti jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők a természeti értékek bemutatását, ismeretterjesztést szolgáló építmények berendezési tárgyak.

(4) Má-kh övezeti jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetben

a) épület nem helyezhető el

b) birtokközpont nem alakítható ki

c)²⁰ az öntözés vízi létesítményeinek kivételével nem helyezhető el olyan építmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyeztet, a tájkép jellegét megváltoztatja.

(5) Má-kh övezeti jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetben

a) a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad

b) a földrésztetek jelenlegi művelési ága gyeperét, rét, erdő, fásított művelési ágra változtatható. Szántóterület gyümölcsös művelési ágra is változtatható.

53. Vízgazdálkodási terület

63. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

a) a patakok, tavak-tározók medrei

b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok

c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben

d) a felszíni vízfolyások hullámterei

e) vízműkút, víztározó területe.

(2) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) V – folyó és állóvizek medre és parti sávja

b) V-kv – vízműkút, víztározó területe.

(3) Külterületen a természetes és természetközeli állapotú vízfolyás, vizes élőhelyek partvonalától számított 50-50 m-en belül, tavak partjától 100 m-en belül

a) új építmény nem helyezhető el

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv

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

(4) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében

a) a Mór-Bodajki vízfolyás mentén legalább 6-6 m

b) az egyéb állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 3-3 m

c) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

(5) A természetes vízfolyások természetközeli állapotát meg kell őrizni, a vízépitési munkáknál, a területek fenntartási és fejlesztési munkáinál természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. Feltöltés, mederburkolás nem alkalmazható.”

6.melléklet

2. Erdőterület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	Átlagos telekszélesség (m)	Legkisebb kialakítható új telekterület (ha)	Legkisebb beépíthető telekterület (ha)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)
4	Ek	SZ	-	0,8	2	5	5,5 kivéve kilátó

4. Általános mezőgazdasági terület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Övezet jele	Művelési ág	Beépítési mód	Átlagos telekszélesség (m)	Legkisebb kialakítható új telekterület (m ²)	Legkisebb beépíthető telekterület, művelt alrészlet (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)
2.	Má	szántó	SZ	50	5000	100.000	1%, max 1500 m ²	-	5,5; üzemi és gazdasági épület, építmény 7,5
		gyep, rét				50.000		-	
		gyümölcs				30.000	1,5%, max 1250 m ²	-	
		kert, szőlő				10.000	2%, max 1000 m ²	2%, max 500 m ²	
3.	Má-kh	-	-	-	5000	-	-	-	-

7. Vízgazdálkodási terület helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	V	SZ	0,5	4,5	-

2. Fejlesztési cél

A 0970 hrsz-ú halastó környezetében a cél a horgászturizmus elősegítése. Ennek érdekében a halastó nyugati partján szállásférőhelyek (vendégház, apartman) telepítése tervezett. Az épületek kialakítása úgy tervezett, hogy egyszerre 3-4 család vagy egy nagyobb baráti társaság elférjen benne. Az épületek maximum földszint + tetőtér kialakításúak és 200-250 m² nagyságúak lennének. Az épületek telepítésénél a tájba illesztés kiemelt figyelmet kap.

A halastó medre vízjogi engedélyezési eljárás keretében rendezésre kerül.

A beépítési tervet ld. a mellékletben.

3. Infrastruktúra igények

Az érintett terület közműellátással nem rendelkezik. A közművek a Velegi úton érhetők el. A vízellátás jelenleg fúrt kúttal megoldott. A fejlesztés során a közműves szennyvízhálózatra, valamint a villamos-energia hálózatra tervezett a rákötés. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábrák mutatják.



4. A módosítási szándék környezeti hatásai

A halastavak partján jelenleg is horgásznak. Az „irányított” horgászturizmus révén a védendő természeti környezet kiemelt figyelmet kap. Az ökológiai folyosó által érintett területet meg kell tartani természetes formájában. Az épületek megjelenése nagyobb beépítettséget eredményez és megjelenik, mint tájképi elem. A megfelelő kialakítással az új épületek javíthatják a tájképet. A szállásférőhelyek a környezetre nézve nem járnak környezeti hatással.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

5.1. Módosítás tartalma

A halastó vízgazdálkodási terület, a fejlesztéssel érintett további ingatlanok mezőgazdasági és erdőterület besorolásúak. A terület egy része érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével. A fejlesztési cél megvalósításához rendezni kell a halastó medrét, továbbá a halastó mentén különleges beépítésre nem szánt – idegenforgalmi fogadóhelyet kell kijelölni, hogy a szállásférőhelyek elhelyezhetőek legyenek.

Az ökológiai hálózat érintettsége miatt az Önkormányzat előzetes egyeztető tárgyalást tartott, melynek emlékeztetőjét ld. a mellékletben. Az egyeztető tárgyaláson az a megállapodás született, hogy rendezni kell a halastó medrét, melyet vízjogi engedélyezési eljárás keretében lehet megtenni. Továbbá az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét érintő területek megmaradnak a hatályos terv szerinti övezetben (korlátozott használatú mezőgazdasági terület, közjóléti erdőterület). Mivel a fejlesztések között épületek telepítése is szerepel, az a megállapodás született, hogy az épületet kijelölt építési helyen lehet elhelyezni, az ökológiai folyosón kívül.

Az előbbiek, a hatályos Helyi építési szabályzat előírásainak, valamint a telekalakításra vonatkozó előírások figyelembe vételével a módosítás keretében a vízjogi engedélyezési terv tartalmának megfelelően pontosítani kell a vízgazdálkodási terület lehatárolását.

A meder pontosítása után zárvány területek maradnak vissza, amiket az emlékeztetőben foglaltak szerint meg kell hagyni eredeti övezetében. A telekalakítási eljárás során ez problémát fog jelenteni, mivel nem biztosítható a földrészeket megközelítése, továbbá a visszamaradó területrészek nem érik el a minimális telekméretre vonatkozó előírásokat.

A szabályozás javaslat szerint a zárvány területeket a horgászturizmus céljára kijelölt területhez kell csatolni és a szabályozási terven „*telek be nem építhető része*” sajátos jogintézmény, valamint „*telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész*” kötelező szabályozási elem alkalmazandó rá. A kötelező szabályozási elemekre és a sajátos jogintézményekre az alábbi előírások vonatkoznak:

„13. Telek be nem építhető része: olyan, a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen építmény – műtárgy kivételével – nem helyezhető el.

14a. Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész: a telken meglévő olyan zöldfelület, melynek megtartása kötelező az azon lévő fás állománnyal együtt.”

A tervezett épületek számára ki kell jelölni az építési helyet.

A különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi fogadóhelyre vonatkozó előírásokat ki kell egészíteni az alábbiak szerint:

„67. § (1) Az idegenforgalmi fogadóhely (Kb-lf) területén a borturizmus és horgászturizmus céljait szolgáló – szőlőtermelés-, feldolgozás és tárolás, vendéglátás és szállás funkciókat magába foglaló – épületek, a turisztikai célhoz köthető egyéb – sport és szabadidős – építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

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

A Kb-lf övezet meglévő övezetei nem megfelelőek, ezért javasolt egy új Kb-lf-3 övezet létrehozása. Az apartmanok tervezett méretei alapján a telek tervezett beépítettsége 4 %. Az esetleges egyéb kiszolgáló épületek miatt a maximális beépítettség 7 %-ra tervezett.

A	B	C	D	E	F	G	H
Övezet jele	Beépítési mód	Átlagos telekszélesség (m)	Legkisebb kialakítható új telekterület (m ²)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Kb-lf-3	SZ	-	-	10000	7	5,5	70

Az emlékeztetőben foglaltak szerint kiemelt figyelmet kell fordítani a tájba illesztésre és annak előírásaira. A tájba illesztésre vonatkozó előírásokat a településkép alakításáról és védelméről szóló 45/2017.(XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban TKR) tartalmazza. Ennek alapján a halastó, valamint az ökológiai folyosó által érintett terület „településkép védelme szempontjából kiemelt terület”, az épület elhelyezéssel érintett terület „településkép védelme szempontjából kiemelt terület”-tel közvetlen határos ingatlannak minősül. A területen a települési főépítésszel szakmai konzultációt kell folytatni az engedélyezési eljárás előtt. A helyi építési szabályzatot javasolt kiegészíteni azzal, hogy a létrejövő új övezeten belül a TKR 22-23/A.§. előírásait is figyelembe kell venni.

„22. §²⁶ (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó területi építészeti követelményeket a (2) – (3) bekezdések tartalmazzák.

(2) A 10%-osnál nagyobb lejtésű terepfelszín rendezése során a természetes tereplejtést megváltoztatni csak úgy lehet, hogy a természetes terepszinthez viszonyított feltöltés, vagy bevágás – rézsű vagy támfal megoldással- egy teraszlépcsőben legfeljebb 1,5 méter szintkülönbségű lehet.

(3) Lejtős terepen való építés esetén az épület terepre illesztésével el kell kerülni a lejtő irányába kedvezőtlen látványú, magas épülethomlokzat kialakulását.

23. §²⁷ (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket a (2) – (5) bekezdések tartalmazzák.

(2) A területen a nem természetes anyaghasználatú és jellegű (minőség, szín) építmények, a nem egységes arculatú berendezési tárgyak elhelyezése tilos.

(3) A zöldfelület létesítésénél a zöldfelület településképi, használati és kondicionáló értékének optimalizálása érdekében a zöldfelületi telekrészek elaprózása nem megengedett.

(4) Új fasor telepítésénél és meglévő fasor kiegészítésénél (fapótlásnál) várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű faegyedek ültetésénél a 8 méternél kisebb tőtávolság nem megengedett. A területen az utak (közlekedési utak, dűlőutak) mentén fasorok telepítendőek.

(5) A területen fás növényzet ültetése esetén - környezetvédelmi, értékvédelmi és látványvédelmi érdekek miatt - a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növényfajokon kívül más nem telepíthető.

23/A. §²⁸ (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területen az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelményeket a (2) – (4) bekezdések tartalmazzák.

(2) Kültéri világítás biztosításánál kerülni kell a hideg fehér fényű, kültéri világítótestek alkalmazását.

(3) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt jellemzően csak oda irányítsa, ahol arra szükség van.

(4) A közterületek, utcák megvilágításának kiépítése – különösen a természetes területek szomszédságában - egyenletes fénnel, csak a szükséges mértékű intenzitással történjen a fényszennyezés csökkentése érdekében.”

„33. §⁴² (1) Az Önkormányzat a városi főépítésszel történő szakmai konzultációra előzetesen írásban érkező kérelem esetén, egyeztetett időpontban lehetőséget biztosít.

(4) A településkép védelme szempontjából kiemelt területekkel közvetlen határos ingatlanokra vonatkozó építést megelőzően kötelező a szakmai konzultáció.”

Az épületek elhelyezése – egyeztetve a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal, valamint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztállyal – közvetlen vizes élőhely partján tervezett. Ezért a HÉSZ 63.§. vonatkozó előírását pontosítani kell:

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

a) új építmény nem helyezhető el

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

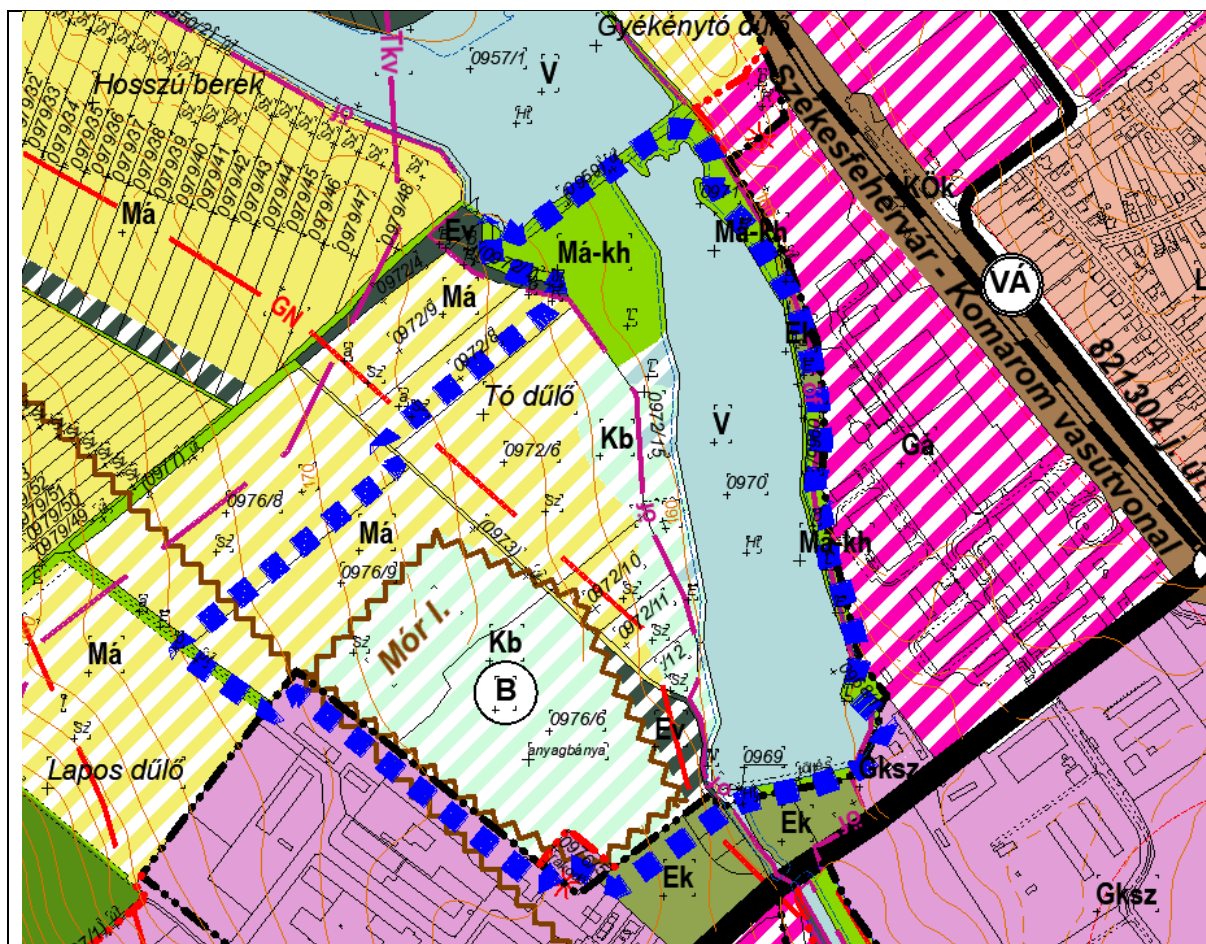
A módosítás területfelhasználás változással jár, ezért a településszerkezeti tervet és a külterület szabályozási tervet is módosítani kell.

Mór településrendezési terv III. kötete a 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv. A módosítás keretében módosítani kell a határozat

- 1.mellékletét képező településszerkezeti tervet
- 4.mellékletét képező területi mérleget
- 5. mellékletét képező területrendezési tervvel való összhang igazolását

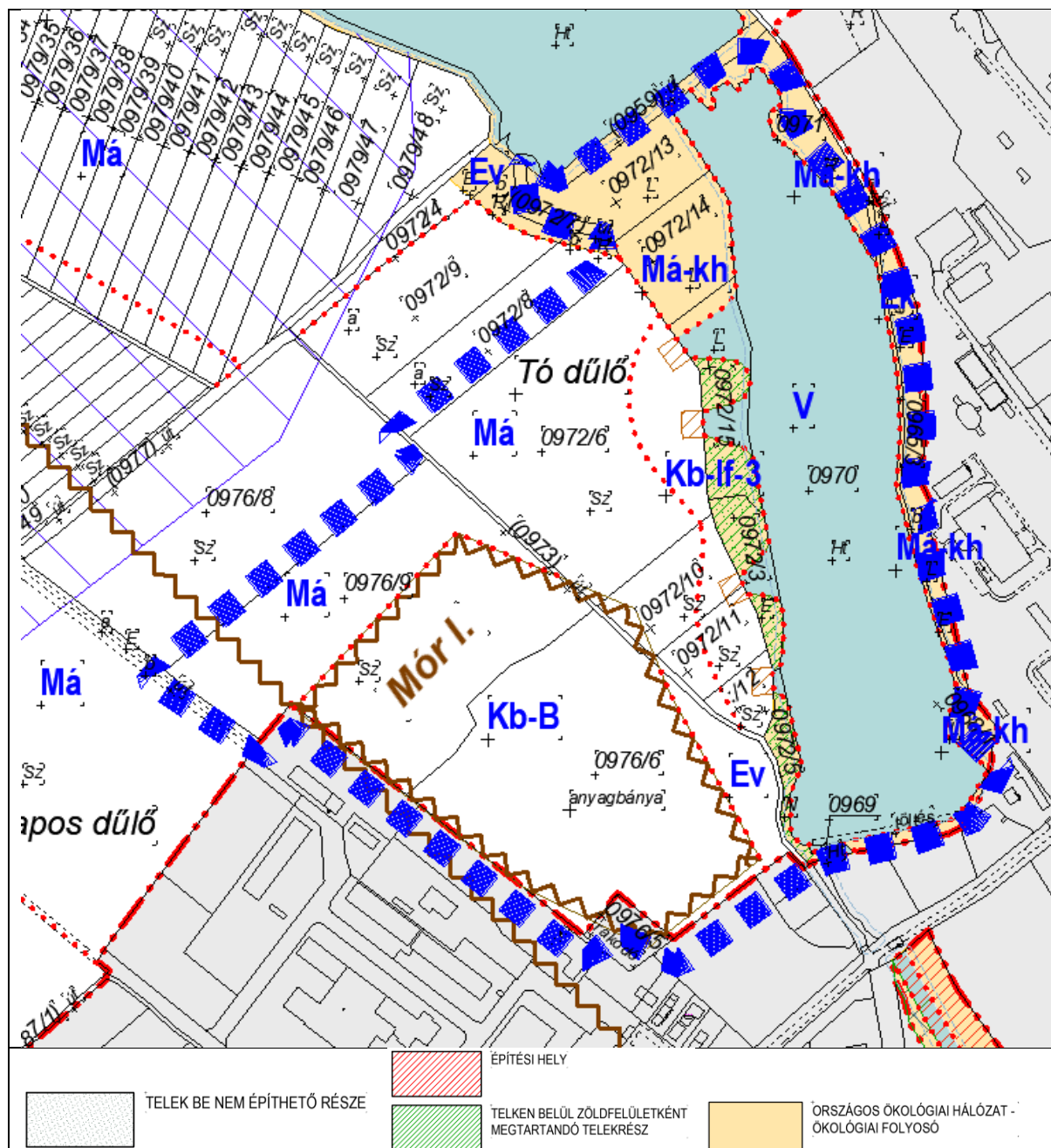
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv



Javasolt településszerkezeti terv módosítás

A külterület szabályozási terven módosítani kell az övezeti határokat, az övezet jelét, valamint jelölni kell az építési helyet, a telek be nem építhető részét, valamint a telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészt.



Javasolt szabályozási terv módosítás

5.2. Új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolása

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében különleges beépítésre nem szánt területet kerül kijelölésre.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény előírásai alapján „7.§.(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv

építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A módosítás során 28.259 m² (3.670 m² erdőterületből, 24.589 m² mezőgazdasági területből) különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre. Csereterületként a közelben található különleges beépítésre nem szánt bányaterület egy része kerülne átsorolásra erdőterület és mezőgazdasági terület övezetbe, összesen 35.488 m² nagyságrendben. A biológiai aktivitásérték egyenleg a csereterület kijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitásérték egyenleg

Változás sorszáma	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
1.	1,7553	Má	Kb-lf	3,7	3,2	6,49461	5,61696
2.	0,1924	Má-kh	Kb-lf	5	3,2	0,962	0,61568
3.	0,2449	Má-kh	Kb-lf	5	3,2	1,2245	0,78368
4.	0,2663	Má-kh	Kb-lf	5	3,2	1,3315	0,85216
5.	0,1253	Ek	Kb-lf	9	3,2	1,1277	0,40096
6.	0,2417	Ek	Kb-lf	9	3,2	2,1753	0,77344
7.	0,2564	Má-kh	V	5	7	1,282	1,7948
8.	0,1515	Má-kh	V	5	7	0,7575	1,0605
9.	0,1024	Má-kh	V	5	7	0,512	0,7168
10.	0,0238	Má-kh	V	5	7	0,119	0,1666
11.	0,677	Kb-B	Ev	0,2	9	0,1354	6,093
12.	2,8718	Kb-B	Má	0,2	3,7	0,57436	10,62566
						16,69587	29,50024



6. Összegzés

A 0970 hrsz-ú halastó környékén a horgászturizmus fejlesztése tervezett a halastó medrének korrigálásával, valamint apartmanok elhelyezésével. A jelenlegi építési előírások ezt nem teszik lehetővé, ezért a településterv módosítása vált szükségessé. Módosítani kell a vízgazdálkodási terület határát, ki kell jelölni a horgászturizmussal érintett területet, valamint a természetvédelmi érintettség miatt az épületek helyét is meg kell határozni. Az építéssel érintett terület kijelölésével párhuzamosan csereterületként erdőterület és mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. Ezzel együtt a szabályozási előírásokat is szinkronba kell hozni a tervlapokkal.

7. Melléklet

Tisztelt Mór Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete!

FELJEGYZÉS

Tárgy: Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv teljesítése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A beruházó a FucskárTerv Kft. nevében Fucskár Noémi településtervezőt bízta meg a feladat elkészítésével, ezért 2025. augusztus 1-jén feljegyzést készítettem a tanulmányterv tartalmi elemeire vonatkozóan.

A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javasoltam a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
- 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél,
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartottam az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészetről szóló C. törvény (a továbbiakban Méptv.) természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai, továbbá a Méptv. 7. § (2) bekezdésének teljesítésére irányuló teljesítés.

NYILATKOZAT

Székely Nóra Mór Város Főépítésze nyilatkozom, hogy 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv a meghatározott tartalmi elemeket tartalmazza, kifejtésre kerültek a kért vizsgálatok.

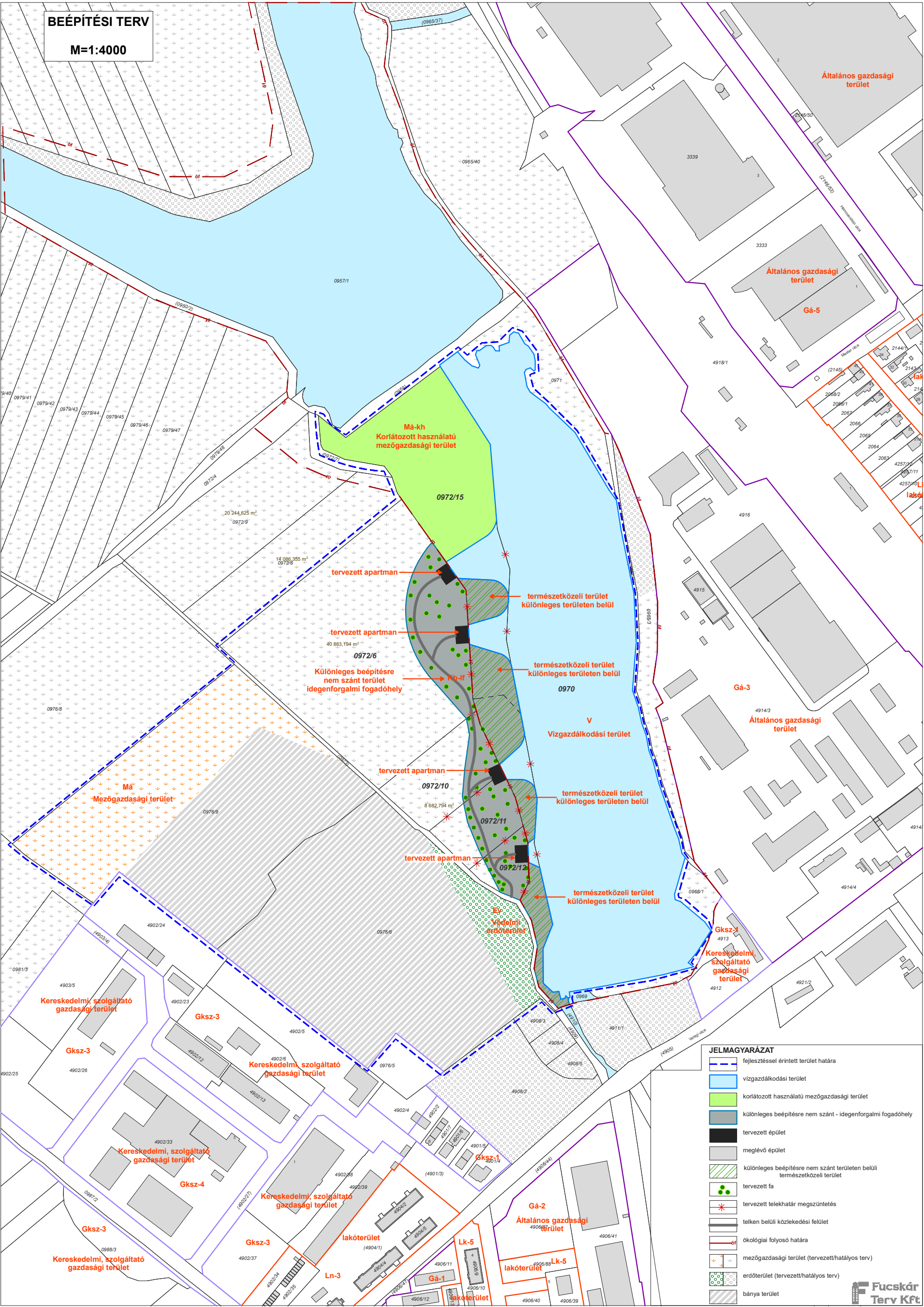
A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság

követelményeivel, valamint miután új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, de a Különleges beépítésre nem szánt területek esetében is teljesíteni kell a Méptv. 7.§ (2) bekezdésében foglaltakat, megállapítom, hogy vizsgálatra került a [Méptv.](#) természeti rendszerek megőrzésével kapcsolatos előírásainak teljesülése is. A biológiai aktivitás érték visszapótlása megtörtént.

Mór, 2025. augusztus 7.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ayL'.

Székely Nóra
Mór város főépítésze



Emlékeztető

Tárgy: Mór halastavak tervezett fejlesztése tárgyában egyeztető tárgyalás

Időpont és helyszín: 2025. április 3. 10 óra

Mór Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája

Jelen vannak:

Név	Képviselt szervezet
Vrabély Panni	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Őrsi Katalin	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Széber Ferenc	tulajdonos, kérelmező
Székely Nóra	Mór Város Önkormányzata - főépítész
Rempert Orsolya	Mór Város Önkormányzata

Az egyeztető tárgyalás meghívójának melléklete volt a tényleges módosítás ismertetése. Nem volt egyértelmű, a módosított tómeder kijelölése. A jelenlegi 0972/15 hrsz-ú területből csak kis rész (a rajzon fekete színű folytonos vonallal ábrázolt trapéz alakú részek) kerülne át a tó részeként vízgazdálkodási területbe. A többi rész maradna Má-Kh korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület és közjóléti erdőterület Ek övezetbe.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály képviselője is jelezte, hogy amennyiben a településterv módosítás ilyen irányú igényrel kerül megfogalmazásra, akkor ezzel kapcsolatban kifogásuk nincs. Természetesen majd a részletszabályozást is ismerni szükséges.

Az emlékeztető mellékleteként csatolásra kerül az a tervlap, mely a konkrét területfelhasználásra irányul.

A tárgyaláson megállapodás született a tekintetben, hogy a tervezett vízgazdálkodási területek között a kialakuló telekrészekre a meglévő szabályozás marad.

A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság jelezte, hogy nem tartja szükségesnek, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály képviselője valószínűsíti, hogy nem kell, de ezzel kapcsolatosan még egyeztetést folytat.

A tárgyaláson az építmények tájba illesztését kérték, hogy ennek szabályozása a HÉSZ módosítás során kerüljön előírásra.

A további teendők:

1. Az önkormányzatnak árajánlatot kell kérni a településterv módosítására, mely két részből áll: (a telepítési tanulmánytervből (melyet a tulajdonos készített), a településterv módosításából.)
2. A 0972/15 hrsz-ú területről a tulajdonosnak a birtoktest bejegyzést át kell vezetnie más földrészletre.
3. A tulajdonosnak (kérelmező) először el kell készítenie a telepítési tanulmánytervet.
4. Képviselő-testületi döntés előkészítése a településterv módosítására.

A tulajdonos tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a tervezett épületeket a közcsontrára rá kívánja kötni.

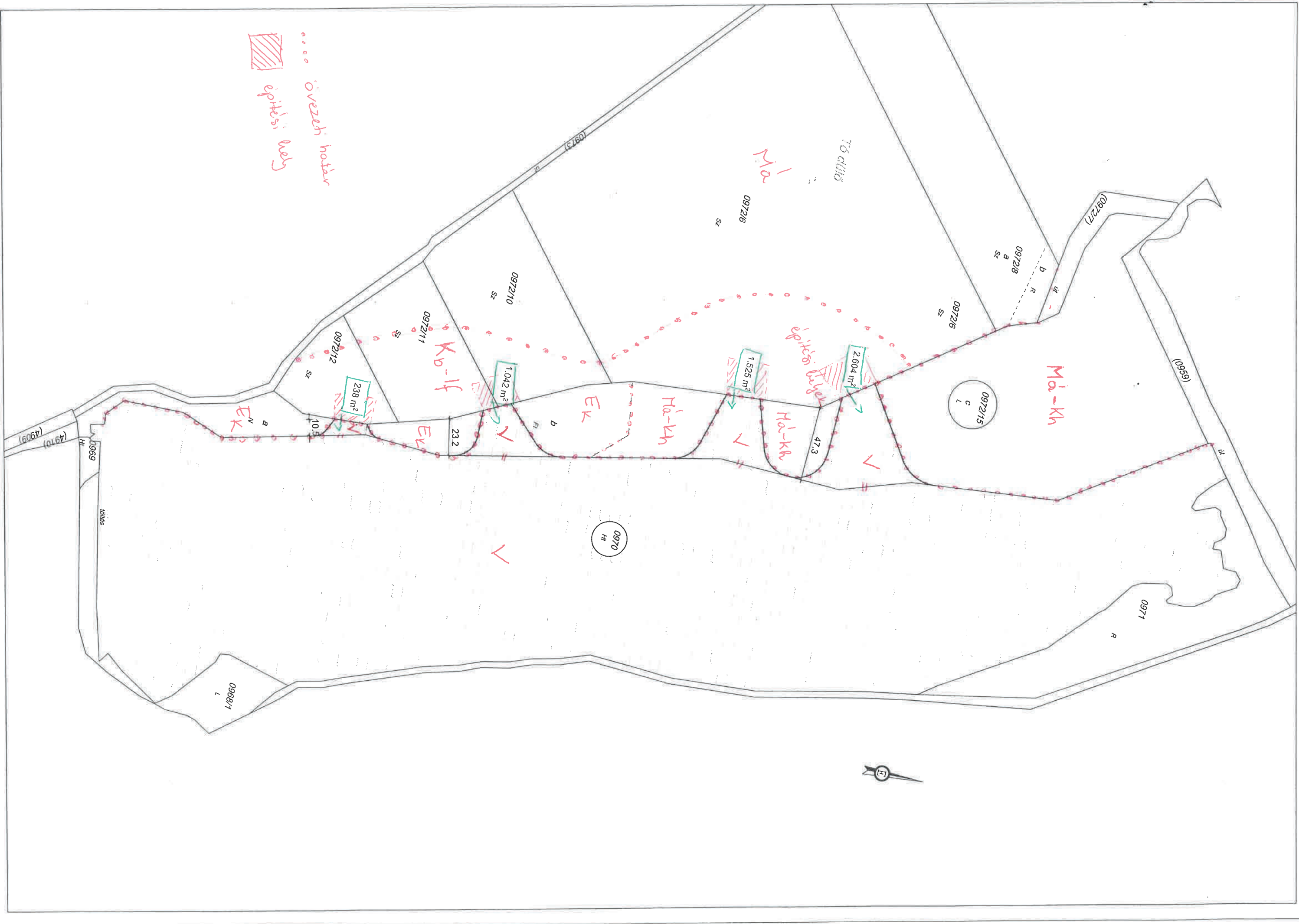
A tó bővítése után a Kb-If tervezett területén az épületeket a tó partjára szeretné építtetni a tulajdonos, annak érdekében, hogy a horgászturizmust elősegítse. Ezért a településtervezési módosításánál építési helyet célszerű jelölni.

Mór, 2025. április 3.

Emlékeztetőt összeállította:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ayl'.

Székely Nóra
Mór város főépítésze





Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Ügyszám: 30407/2808 /2025.ált.

Tárgy: nyilatkozat
Ügyintéző: Maincz Tamás
Hiv.szám: 1/1754-2/2025

Mór Város Polgármestere
Fenyves Péter polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A móri I. halastó tervezett fejlesztésére vonatkozó fent hivatkozott számú megkeresésére az alábbi nyilatkozatot adom:

A tervezett településterv módosítás ellen vízgazdálkodási szempontból kifogást nem emelünk, azonban felhívjuk a figyelmet az alábbiakra:

Az I. tó bővítéshez vízjogi létesítési engedélyt kell szerezni. A vízjogi létesítési engedélyezési eljárás során az engedélyezhetőség érdekében igazolni kell szaktervezői számítással a vízigény növekvény biztosíthatóságát.

A II. számú halastó gátja alatti területen helyezkedik el a módosítással érintett terület. A gát gátszakadás utáni helyreállítását követően nem igazolták a gát és a gát környezetében végrehajtott beavatkozások megfelelőségét, vízjogi üzemeltetési engedély a gát jelenlegi állapotára nem került kiadásra, így kérdéses az alatta lévő területek árvízzel szembeni biztonsága. A fejlesztés előtt igazolni kell a gát biztonságát és a vízjogi üzemeltetési engedély szükség szerinti módosításával jogszerűvé kell tenni az üzemeltetését.

A tó mellett létesítendő épületek építéséhez igazolni kell a használat során keletkező szennyvizek ártalommentes elhelyezhetőségét. Vízhasználat csak az ártalommentes szennyvízelhelyezés megoldottsága esetén engedélyezhető az épületekben.

Székesfehérvár, elektornikus bélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Maincz Tamás
osztályvezető

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: vizugy@fejer.gov.hu

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.

Telefonszám: (22) 512-150

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30407/2808-1/2025.ált.