

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

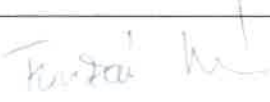
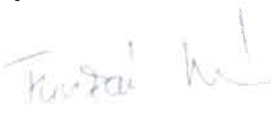
Mór 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszköz módosításhoz

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



2026. AUGUSZTUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlan érintő településrendezési eszköz módosításhoz

MEGRENDELŐ	
Lencsés Erika 8060 Mór, Nemes utca 19.	
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, 2026. augusztus	 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalomjegyzés

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	4
2. Fejlesztési cél.....	7
3. Infrastruktúra igények	8
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai	8
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	8

Bevezető

A magyar építészetről 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.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

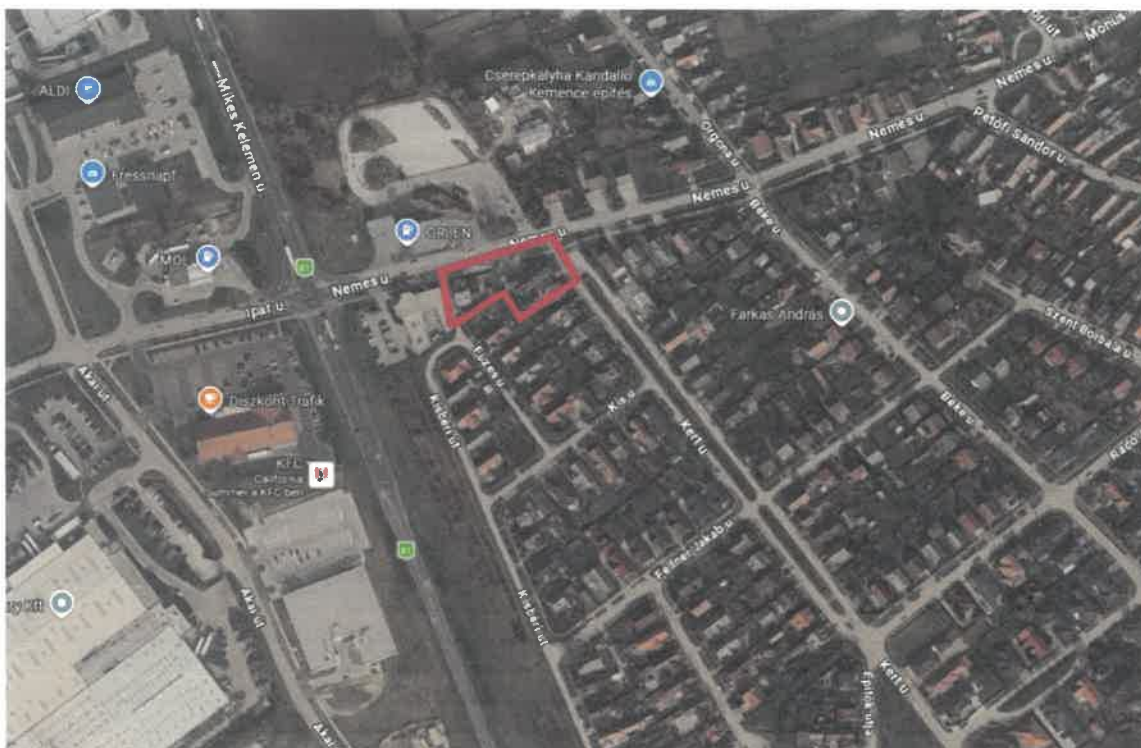
Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlan érintő településrendezési eszköz módosításhoz

1. A terület és környezetének bemutatása

Mór város Fejér vármegyében, a Móri járás székhelye, a megye harmadik legnépesebb települése. A tanulmánytervvel érintett 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlan a belterület északi részén, a Nemes utca 81. sz. főút felőli csatlakozásánál található. A 4224 hrsz-ú ingatlanon lakóépület és szerelvénybolt, a 4223/4 hrsz-ú ingatlanon lakóház és panzió működik.



Az érintett terület Mór közigazgatási területén belül (forrás: googlemaps)

Az ingatlanok adatai:

hrsz	cím	építési övezet	teleknagyság (m ²)	épület terület (m ²)	beépítettség (%)
4224	Nemes utca 21.	Vi-5	653	130	20,47*
4223/4	Nemes utca 19..	Vi-5	809	297	36,72

*Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot. A nyilvántartás nem tartalmaz minden épületet.

Az ingatlan építészeti besorolása intézmény terület (Vi-5) építési övezet.

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete Mór város helyi építési szabályzatáról az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett területre:

„Intézmény terület

39. § (1) Intézmény terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben főépületként az alábbi rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el:

- a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- b) iroda
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

d) kulturális, közösségi szórakoztató

e) hitéleti,

f) sport.

(2) A területen a fő rendeltetést tartalmazó épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, az épület szintterületének legfeljebb 20 %-án.

(3) A 81. sz. főút – Vásártéri út csomópont délkeleti oldalán tervezett Vi-2 építési övezeti jelű területen kamionparkoló és pihenő is kialakítható.

(4) Intézmény területen melléképületként elhelyezhető

a) gépkocsi tároló, garázs

b) egyéb tároló épület.

(5) Intézmény területen melléképítményként elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy

b) hulladéktartály tároló

c) kerti építmény.

(6) Az intézmény területen a 8. mellékletben felsorolt tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények nem helyezhetők el, kivéve az 1. pontban felsorolt rendeltetés.”

A Vi-5 építési övezet helyi szabályozással meghatározott határértékei

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Legkisebb telekterület: 250 m²

Legnagyobb beépítettség: 40 %

Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

Legkisebb zöldfelület: 25 %

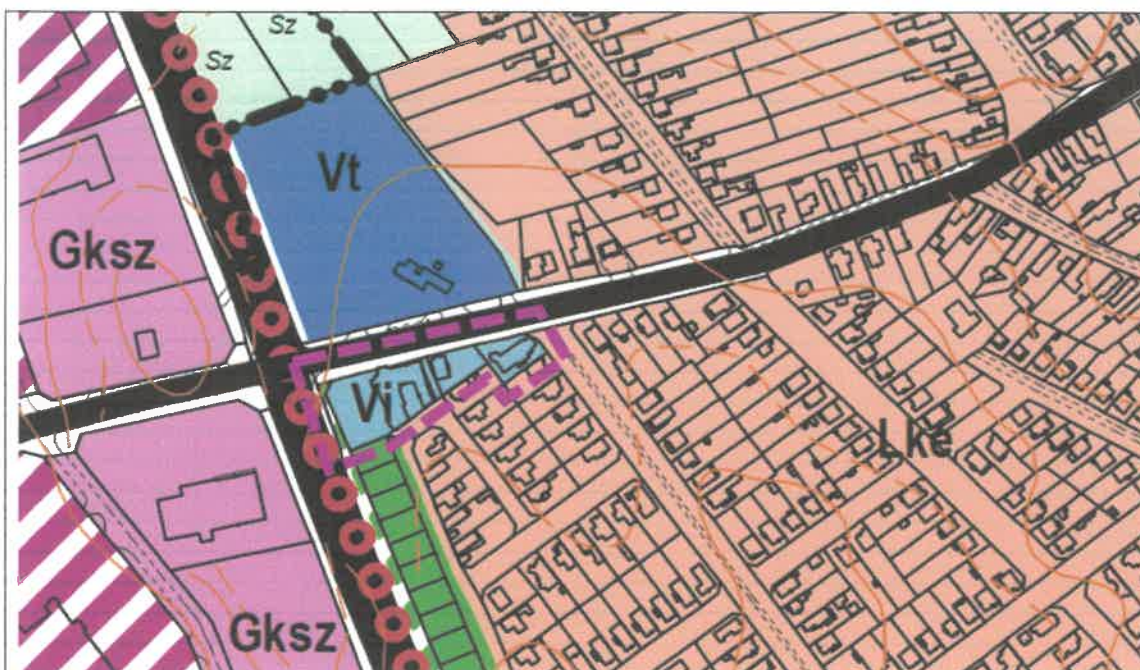
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszköz módosításhoz



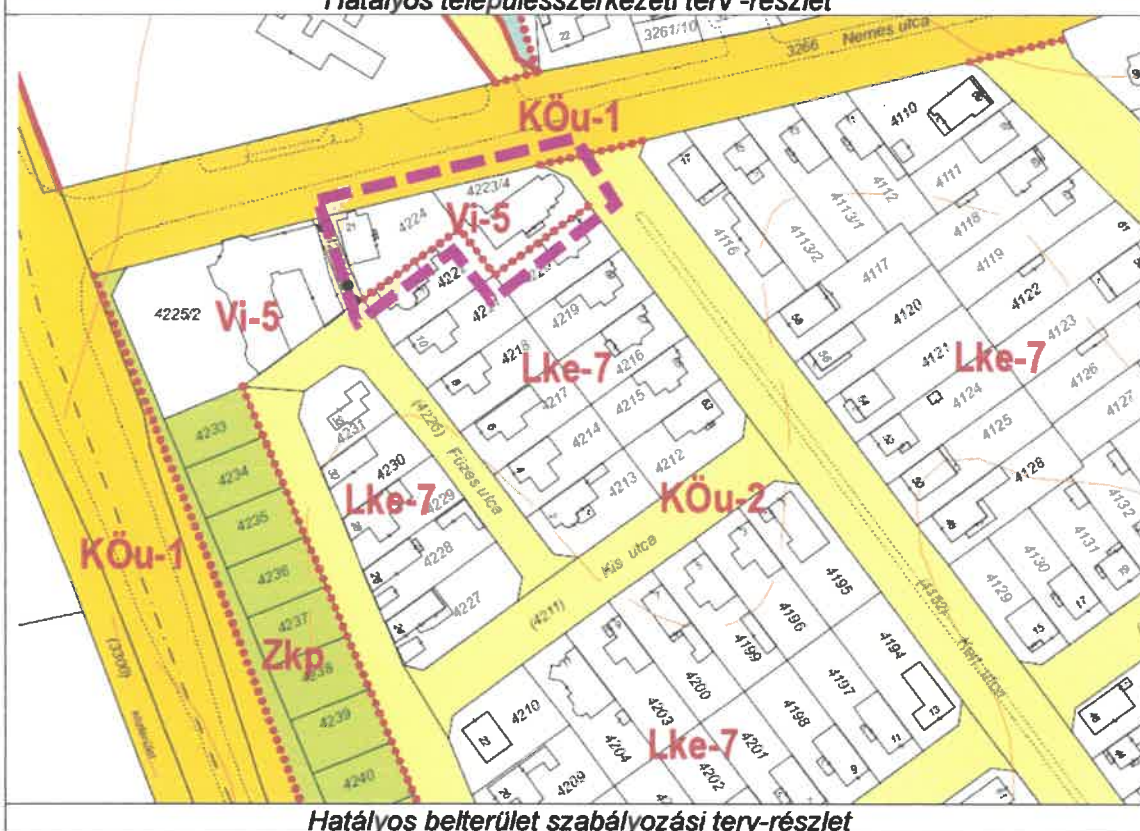
Ortofoto és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Mór 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszköz módosításhoz



Hatályos településszerkezeti terv -részlet



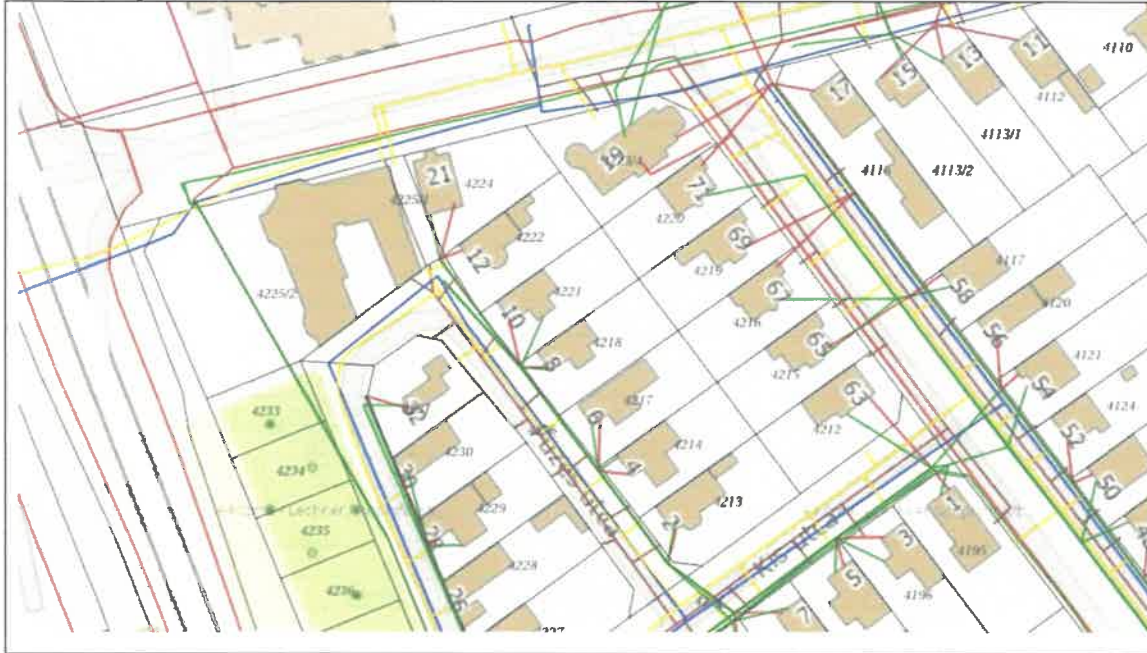
Hatályos belterület szabályozási terv-részlet

2. Fejlesztési cél

A Nemes utca 19. szám alatt lakóház és panzió üzemel. A tulajdonos hosszútávú célja az ingatlan társasházzá alakítása.

3. Infrastruktúra igények

Mindkét ingatlan területe közművesített és közútról megközelíthető. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábra mutatja.



4. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A tervezett módosításnak nem várható környezeti hatása. Intézmény területről településközpont vegyes terület övezetbe kerül átsorolásra a 2 ingatlan. A különbség a 2 övezet között, hogy főrendeltetésként lakóépület is elhelyezhető. A beépítési paraméterek nem fognak változni. A módosítás következtében környezeti hatás nem várható.

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

A módosítással érintett terület intézmény terület besorolású, ahol az alábbi főrendeltetést tartalmazó épület helyezhető el: igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport. Szolgálati lakás csak az épület legfeljebb 20 %-án helyezhető el.

A fejlesztési cél eléréséhez a 4223/4 hrsz-ú ingatlanon rendeltetés módosítást kell kezdeményezni, azonban ezt az intézmény terület övezetre vonatkozó előírások nem teszik lehetővé.

A cél elérése érdekében a Nemes utca menti Vi-5 övezeti besorolású tömböt a meglévő beépítési paraméterek miatt az alábbi településközpont vegyes terület övezetbe javasolt sorolni.

építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb telekterület (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
Vt-16	O	500	40	5,5	25

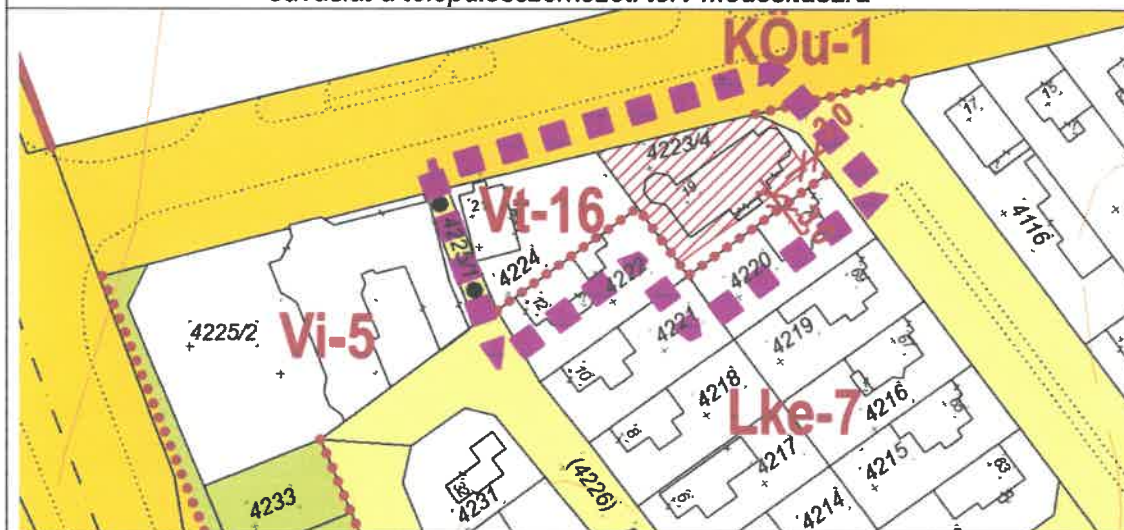
Az oldalkertre vonatkozó előírásoknak a telken álló épület nem felel meg, ezért javasolt

építési helyet jelölni.

A 4224 hrsz-ú ingatlan nem tervez jelenleg semmilyen változtatást, azonban a valóságban ott is inkább a lakórendeltetés a fő funkció. Az átsorolás nem jár negatív hatással a 4224 hrsz-ú ingatlanra nézve.



Javaslat a településszerkezeti terv módosítására



Javaslat a belterület szabályozási terv B16 szelvényének módosítására.

Főépítési feljegyzés

Mór 4224 és 4223/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv
tartalmára vonatkozóan

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 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 javaslom 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 tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Mór, 2026. augusztus 24.

Székely Nóra
Mór város főépítésze