

MÓR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 14/2025

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

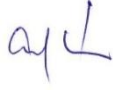
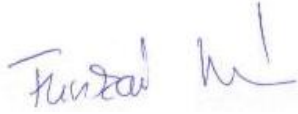
Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet és az OTÉK 2021. július 16-tól hatályos előírásainak figyelembevételével



FUCSKÁR TERV KFT

2026. MÁRCIUS

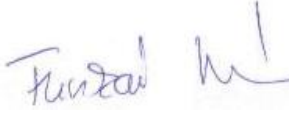
ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ	
 FENYVES PÉTER POLGÁRMESTER	 SZÉKELY NÓRA TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS
MÓR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8060 MÓR, SZENT ISTVÁN TÉR 6.	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 02-0720	Fucskár Terv Kft 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com

NYILATKOZAT

Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozom, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.

Keszű, 2026. március



 Fucskár Noémi
 településtervező

TARTALOMJEGYZÉK

MÓR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 14/2025

Előzmények

Jóváhagyandó munkarészek

1. Településszerkezeti terv-módosítás

- | | |
|---|-----------|
| M.1. Településszerkezeti terv -módosítás (1. melléklet) | M=1:15000 |
| 1.2. Örökségvédelem | |
| 1.3. A település területi mérlege | |

2. Helyi építési szabályzat-módosítás

- | | |
|---|-----------|
| 2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás | |
| M.2.2. Külterület szabályozási terv-módosítás. (1. melléklet) | M=1:15000 |
| M.2.3. Szőlőhegyek szabályozási terve- módosítás (2. melléklet) | M=1:6000 |
| M.2.4. Belterületek szabályozási terve 2.- módosítás (3. melléklet) | M=1:4000 |

Alátámasztó munkarészek

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
 - 2.1. A módosítással érintett területek bemutatása (megbízói igények, szabályozás célja)
 - 2.2. Településrendezési javaslat (településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás)
3. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv-módosítás összhangja

Terviratok

- a 280/2025.(IX. 24.) határozat a településterv módosításról, valamint a főépítési feljegyzés
- a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály FE/OVED/81-2/206 ügyiratszámú tájékoztatása a műemléki környezetről
- a környezeti értelész szükségességével kapcsolatos vélemények

Előzmények

Mór a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos előírásai alapján készült településrendezési terve 2022-ben került elfogadásra. A településszerkezeti tervet a képviselő-testület a 87/2022. (III. 30.) számú határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási terveket a 10/2022. (IV. 1.) számú rendeletével jóváhagyta.

A partnerségi egyeztetés szabályait a 32/2017.(X.4.) ök. rendelet tartalmazza.

2023. elején került sor a településrendezési eszközök 1.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv -módosítást a 168/2023.(V.31.) határozattal, a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását a 22/2023.(VI.5.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

2023. júniusban került sor a településrendezési eszközök 2.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv-módosítást a 13/2024.(I.31.) határozattal, a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását az 5/2024.(II.6.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

2024. tavasszal került sor a településrendezési eszközök 3.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását a 19/2024.(VI.27.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

2024. ősszel került sor a településrendezési eszközök 4.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv-módosítást a 405/2024.(XI.27.) határozattal, a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását a 26/2024.(XI.29.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

2025. első felében került sor a településrendezési eszközök 6.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását a 18/2025.(VI.29.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

2025. második felében került sor a településrendezési eszközök 5.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv-módosítást a 325/2025.(XI.26.) határozattal, a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását a 33/2025.(XI.28.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

2025. szeptemberben a képviselő-testület a 280/2025.(IX.24.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7. sz. módosítását az alábbiak érdekében:

- 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. **(Ehhez a módosítási ponthoz szükség van környezeti értékelésre, ezért a továbbiakban ez a pont külön eljárásban kerül kezelésre.)**
- 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) Mórton 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 Vágóhíd 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 ingatlan határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.

(A határozatot ld. a „Terviratok” között.)

*A településszerkezeti terven a kiszolgáló utak nem jelöltek, ezáltal nem csökken a zöldterület, így nincs szükség a zöldterület pótlására.

A módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítási eljárás 2025. novemberben az E-TÉR felületén került elindításra, ahol elérhetővé

A „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével” kapcsolatban a polgármester – a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően – megkereste a környezet védelméért felelős szerveket, előzetes véleményüket kérve. A környezet védelméért felelős szervek az alábbiak szerint nyilatkoztak:

	jogszabályban előírt határidőn belül nem válaszolt	környezeti vizsgálat készítését <u>NEM</u> tartja szükségesnek	környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		b)-m) módosítási pont esetében x	a) módosítási pont esetében x
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	x		
Mór Város Önkormányzat Jegyzője		x	
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.* (BFKH)	-	-	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály		x	

Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály		x	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda		x	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		x	
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály	x		
Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály		x	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		x	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelem és Iparbiztonsági Osztály		x	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	x		

**A város területén belül természetes győgytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.*

Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály azzal a kitéllemel nem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, amennyiben az m) módosítási pont esetében javításra kerül a nyilvántartott régészeti lelőhely jelölése. Jelezzük, hogy a tervlapon a hivatalos adatszolgáltatás szerinti lelőhely szerepel.

A b)-m) módosítási pontok esetében a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján nem várható jelentős környezeti hatás, ezért környezeti értékelés nem készül. (Az erről szóló döntést a képviselő-testület a partnerségi véleményezés lezárásával egyidejűleg hozza meg. A környezet védelméért felelős szervek véleményét ld. a „Terviratok” között.)

Az a) módosítási pont esetében a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleménye alapján jelentős környezeti hatás várható, ezért szükséges a környezeti értékelés elkészítése. A továbbiakban jelen módosítási dokumentáció keretében az a) módosítási pont nem kerül módosításra, az külön eljárásban módosul, melyhez készül környezeti értékelés.

Települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül, mivel 2022-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány a teljes településre.

Jelen terv-módosítás készítése során a jóváhagyott településfejlesztési döntést, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Trtv) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendeletet (a továbbiakban: MvMr.), a Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) ök. rendeletet (a továbbiakban: FmTrT.), valamint az E-TÉR adatszolgáltatást vettük figyelembe és tekintettük kiindulási alapnak.

Jelen tervezési feladatnak nem tárgya a hatályos településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálata és módosítása. A módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási tervek teljeskörű átdolgozására és dokumentálására.

A településszerkezeti terv módosítása csak a konkrét módosítási igénnyel érintett területekre vonatkozóan történik.

A HÉSZ-módosítás szövegében csak a módosítási igények miatt szükséges változtatások kerülnek átvezetésre. A szabályozási tervek módosítása csak a konkrét módosítási igénnyel érintett területekre vonatkozóan történik.

A módosítási igények nem eredményeznek érdemi változást a tájban, valamint a közlekedési- és közmű kapacitás igények tekintetében, ezért tájrendezési és környezetalakítási, közlekedési, valamint közművesítési és elektronikus hírközlési szakági munkarészek nem készülnek.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv-módosítás összhangjának igazolása készül. A 2019. március 15-től hatályos Trtv, és a 2019. július 22-től hatályos MvMr, valamint a 2020. március 29-től hatályos megyei területrendezési terv Mór közigazgatási területét érintő övezetei közül azok, amelyek érintik a módosítással érintett területet, „átnézeti” tervlapokon alátámasztó munkarészként készülnek és kerülnek dokumentálásra.

A tervezett módosítások miatt biológiai aktivitásérték-számítás nem készül mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Fentiek figyelembevételével készült a mellékelt – jóváhagyandó – településszerkezeti terv-módosítás, valamint a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítása.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 66.§. szerinti általános egyeztetési eljárás szerint történik.

A partnerségi egyeztetés a településrendezési eszköz módosítás véleményezési szakaszával párhuzamosan kerül lebonyolításra.

1. Településszerkezeti terv-módosítás

**JÓVÁHAGYVA A
...../2026. (.....) KT. HATÁROZATTAL**

FUCSKÁR TERV KFT

2026. MÁRCIUS

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata
a
Mór város településszerkezeti tervének módosításról**

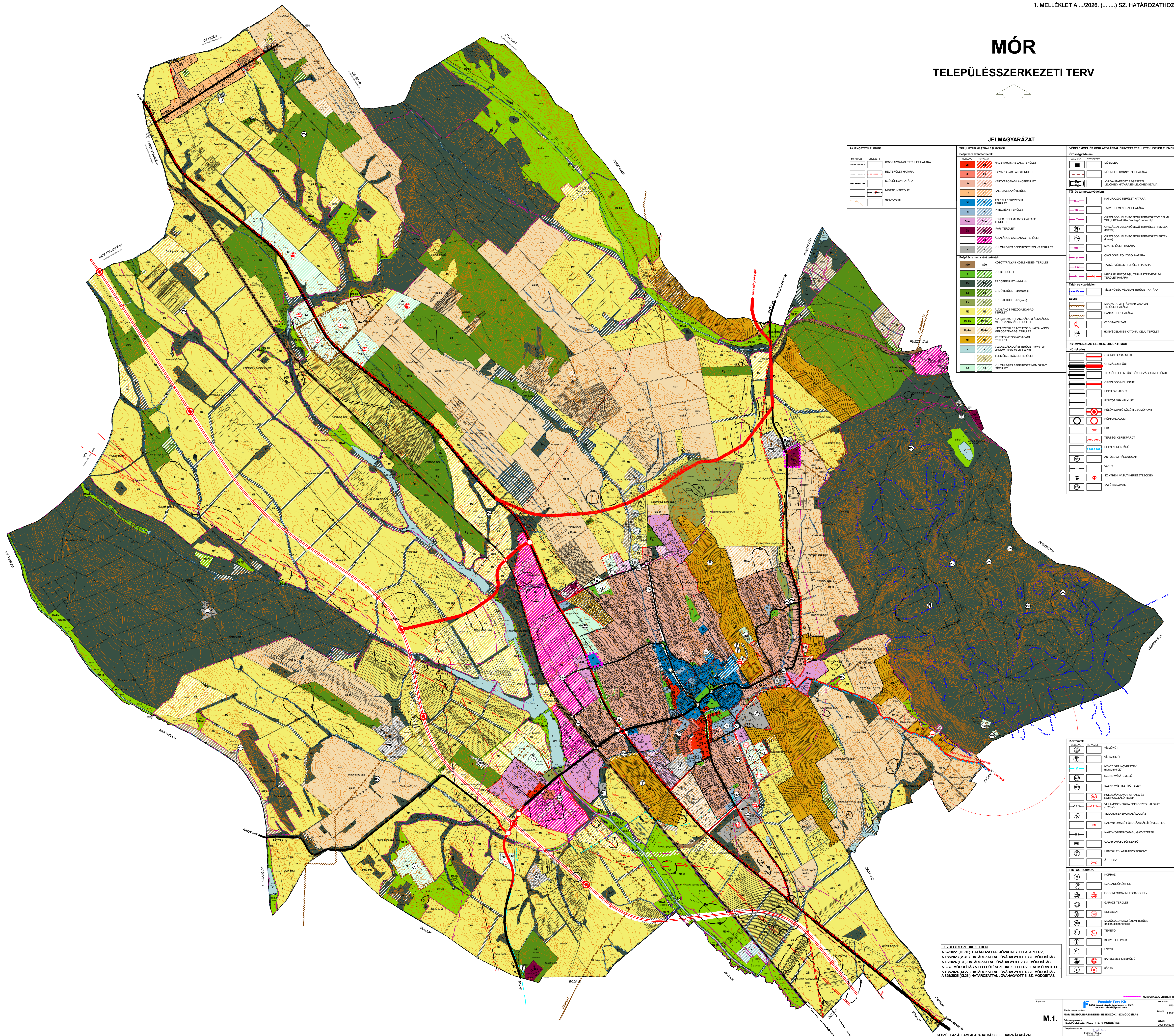
1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2022. (III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja jelen határozat melléklete szerinti tartalommal.
2. A hatályos településszerkezeti terv „1. melléklet: Településszerkezeti terv 1.” a változással érintett területen módosul jelen határozat 1. melléklete szerint.
3. A hatályos településszerkezeti terv leírás „2. melléklet: 2.4.Örökségvédelem” módosul jelen határozat 2. melléklete szerint.
4. A hatályos településszerkezeti terv „4. melléklet: A település területi mérlege” helyébe jelen határozat 3. melléklete lép.

Határidő: folyamatos

Felelős: Fenyves Péter polgármester

Fenyves Péter
polgármester

dr. Taba Nikoletta
jegyző



1.2. Örökségvédelem

A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv „2 melléklet – Településszerkezeti terv leírás”, „2.4. Örökségvédelem” alfejezet, „Műemléki környezet” és „Helyi védelem” alcím módosul az alábbiak szerint:

„Műemléki környezet

Az összes műemlék rendelkezik műemléki környezettel, melyek nagy része átfedésben van egymással. A műemléki környezet lehatárolását a településszerkezeti terv összevontan tartalmazza.

A műemléki környezetből „kilógó” utcáknál a terv nem az utca teljes hosszát, hanem az utca mellett fekvő – a műemléki környezetbe tartozó – szélső építési telkek határvonaláig tartó szakaszát jelöli műemléki környezetként.

Helyi védelem

„A településkép alakításáról és védelméről” szóló 45/2017.(XII.14.) ök. rendelet tartalmazza a helyi értékvédelmi területeket, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló művi értékeket. Területi védelem alatt áll a Zsidótemető, a Homoki temető, valamint a Kálvária temető. Egyedi védelem alatt áll számos középület, lakóépület, prэшáz és pince, valamint köztéri alkotás.”

1.3. A település területi mérlege

Területi mérleg	
	Új terv (ha)
nagyvárosias lakóterület	15,5101432
kisvárosias lakóterület	9,77193452
kertvárosias lakóterület	382,637083
falusias lakóterület	37,4084912
településközpont terület	56,6820999
intézmény terület	20,374323
gazdasági terület	266,9836
különleges beépítésre szánt terület	71,0140449
közeledési és közműterület	201,3182
kötőtpályás közlekedési terület	48,5979846
zöldterület	19,3577013
erdőterület	3506,669
mezőgazdasági terület	5855,7
vízgazdálkodási terület	139,794
természetközeli terület	62,898233
különleges beépítésre nem szánt terület	166,7737
	10861,49

2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás

FUCKÁR TERV KFT

2026. MÁRCIUS

**Mór Városi Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (....) önkormányzati rendelete**

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

[1] E rendelet célja Mór város településterveinek 7. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása tárgyában hozott képviselő-testületi határozat végrehajtása.

[2] Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek és partnerek, valamint Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 5/2015. (IV.1.) önkormányzati rendelete 30. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében nyers szennyvíz, vagy előkezelés nélküli szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.”

(2) A Rendelet 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Felsődobos, Árkpuszta, Tímármajor és a Sövénykúti-patak közelében fekvő különleges beépítésre szánt idegenforgalmi fogadóhely területen, valamint a külterületi (zártkerti) ingatlanok területén a közüzemi szennyvízelvezetés kiépüléséig az illetékes hatóságok engedélyével létesített és üzemeltetett egyedi szennyvíztisztító létesítményekkel lehet a keletkező szennyvizet kezelni és a tisztított szennyvizet elszikkasztani.”

(3) A Rendelet 22. § (5) bekezdés ab) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító létesítmény is alkalmazható a (4) bekezdés szerinti külterületi (zártkerti) ingatlanoknál, ahol a tisztított kommunális szennyvíz elszikkasztása megengedett, ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll; ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken; ha azt egyéb előírások nem tiltják”

2. §

A Rendelet 33. § új (12)-(13) 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.”

3. §

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Rendelet 5. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(A véleményezési eljárás során csak a módosuló szőlőhegyi és belterületi szelvények kerülnek bemutatásra, jóváhagyáskor a teljes 2. és 3. melléklet cserére kerül.)

4. melléklet a .../2026. (....) önkormányzati rendelethez

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 5. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 22. sorral egészül ki:

”

	(A	B	C	D	E	F	G	H)
22	Vt-22	Z	-	-	500	40	9,0	25

”