

# **MÓR**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

### **7/A. SZ. MÓDOSÍTÁS** **(Paulus borház)**

JSZ: 14/2025

### **VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG** **(környezeti értékelés alapján kiegészített)**

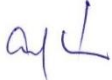
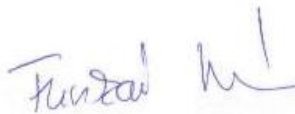
*Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet és az OTÉK 2021. július 16-tól hatályos előírásainak figyelembevételével*



FUCKÁR TERV KFT

2026. JÚLIUS

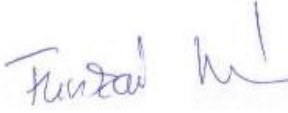
**ALÁÍRÓLAP**

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MEGRENDELŐ</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                       |
| <br><b>FENYVES PÉTER</b><br>POLGÁRMESTER                   | <br><b>SZÉKELY NÓRA</b><br>TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ    |
| MÓR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>8060 MÓR, SZENT ISTVÁN TÉR 6.                                                                                    |                                                                                                                                       |
| <b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                       |
| <br><b>FUCSKÁR NOÉMI</b><br>TELEPÜLÉSTERVEZŐ<br>TT 02-0720 | Fucskár Terv Kft<br>7668 Keszű,<br>Árpád fejedelem u. 19/2.<br><a href="mailto:fucskartervkft@gmail.com">fucskartervkft@gmail.com</a> |

**NYILATKOZAT**

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

Keszű, 2026. május

  
 .....  
 Fucskár Noémi  
 településtervező

## TARTALOMJEGYZÉK

### MÓR

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

##### 7/A. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 14/2025

#### Előzmények

#### Jóváhagyandó munkarészek

##### 1. Településszerkezeti terv-módosítás

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

##### 2. Helyi építési szabályzat-módosítás

- |                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| 2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás                             |          |
| M.2.4. Belterületek szabályozási terve 2.- módosítás (1. 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

#### Környezeti értékelés külön kötetben

#### Terviratok

- a 280/2025.(IX. 24.) határozat a településterv módosításról, valamint a főépítési feljegyzés
- a környezeti értékelés 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.

2026. első felében került sor a településrendezési eszközök 8.sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv-módosítást a 134/2026.(IV.29.) határozattal, a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítását a 10/2026.(IV.30.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A településrendezési eszközök 9. sz. módosításának véleményezési szakasza lejárt, záró véleményezés előtt áll.

2025. szeptemberben a képviselő-testület a 280/2025.(IX.24.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök több ponton történő 7. sz. módosítását. A határozat egy pontját érintően a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály szükségesnek tartotta a környezeti értékelés elkészítését, ezért a 7. sz. módosítás két ütemben kerül lefolytatásra. A határozat a) módosítási pontja kivételével az eljárás már folyamatban, a véleményezési szakasz lezárult, záró véleményezés előtt áll.



Jelen dokumentáció a 280/2025.(IX.24.) határozat a) pontját érintő 7/A. módosítás, melynek tárgya az alábbi: *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.*

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

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<br>előírt határidőn<br>belül nem válaszolt | környezeti<br>vizsgálat<br>készítését<br>szükségessnek<br>tartja |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály                           |                                                          | <b>a) módosítási<br/>pont esetében<br/>x</b>                     |
| Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság                                                                                           | <b>x</b>                                                 |                                                                  |
| Mór Város Önkormányzat Jegyzője                                                                                               |                                                          |                                                                  |
| Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.* (BFKH)                                 | <b>-</b>                                                 | <b>-</b>                                                         |
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály        |                                                          |                                                                  |
| Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály                              |                                                          |                                                                  |
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda                                                                      |                                                          |                                                                  |
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály                                              |                                                          |                                                                  |
| Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály                                | <b>x</b>                                                 |                                                                  |
| Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály                                             |                                                          |                                                                  |
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály                                            |                                                          |                                                                  |
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelem és Iparbiztonsági Osztály |                                                          |                                                                  |
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.                                                 | <b>x</b>                                                 |                                                                  |

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

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 környezeti értékelést ld. külön kötetben.

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**

FUCKÁR TERV KFT

2026. MÁJUS

**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 „4. melléklet: A település területi mérlege” helyébe jelen határozat 2. melléklete lép.

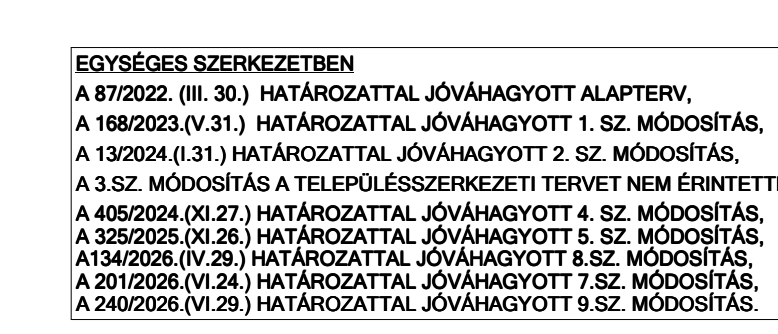
Határidő: folyamatos

Felelős: Fenyves Péter polgármester

Fenyves Péter  
polgármester

dr. Taba Nikoletta  
jegyző





| Kézművek           |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
|                    | VEHÍZET                                          |
|                    | VEHÍZŐT                                          |
|                    | VETÁRÚSZ                                         |
|                    | VÖZGÉZ DORMIVÉZETEK<br>(megengedve)              |
|                    | SZENNYSZÁLLÍTÓ                                   |
|                    | SZÖNYVÉZTÉSZET                                   |
|                    | HALLADÉKÁRÚ, ÁTMOS ÉS<br>KÖRFOZTALO TÁROZ        |
|                    | VILLAMOSERŐNYELŐŐRSZÓ HÁZGAT<br>(13V-ig)         |
|                    | VILLAMOSERŐNYELŐŐRSZÓ HÁZGAT                     |
|                    | NAGYVONASÚ FŐDÖZGÁZÁLLÍTÓ VÉZETEK                |
|                    | NAGYKÖZÖNYVONAS GÁZVÉZETEK                       |
|                    | GÁZVONASOKSŐKÖNTÖ                                |
|                    | HÍRKÖZLÉS ÁTJÁRÓZ TÖRÖNY                         |
|                    | ÁTRÉSZ                                           |
| <b>PIRTOGÁZMOK</b> |                                                  |
|                    | KÖRHAZ                                           |
|                    | SZABADÓRÓKÖRÖK                                   |
|                    | DEKÖRÖRÖKALM FÖGÖGÁZGAT                          |
|                    | GÁRÁZS TÖRÖLET                                   |
|                    | BÖRÖSZAT                                         |
|                    | MEZŐGÁZÁZÁS (ZEM TÖRÖLET<br>(nyg. szaktör. meg)) |
|                    | TEMETŐ                                           |
|                    | KEDVŐLETTI PARK                                  |
|                    | LÖTER                                            |
|                    | NÁPELÖVES KÖRÖGÖK                                |
|                    | BÁNYA                                            |



**1.2. A település területi mérlege**

| Területi mérleg                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
|                                         | Új terv (ha) |
| nagyvárosias lakóterület                | 15,5101432   |
| kisvárosias lakóterület                 | 9,77193452   |
| kertvárosias lakóterület                | 382,458683   |
| falusias lakóterület                    | 37,4084912   |
| településközpont terület                | 56,6820999   |
| intézmény terület                       | 20,374323    |
| gazdasági terület                       | 266,9142     |
| különleges beépítésre szánt terület     | 71,1924449   |
| közeledési és közműterület              | 201,3182     |
| kötőtpályás közlekedési terület         | 48,5979846   |
| zöldterület                             | 19,3577013   |
| erdőterület                             | 3506,979     |
| mezőgazdasági terület                   | 5855,6481    |
| vízgazdálkodási terület                 | 140,3281     |
| természetközeli terület                 | 62,898233    |
| különleges beépítésre nem szánt terület | 166,0509     |
|                                         | 10861,49     |

## **2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás**

FUCKÁR TERV KFT

2026. JANUÁR

**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 településtervének 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. §**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§.f) pontja a következő fd) alponttal egészül ki:

*(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:  
egyéb sajátos jogintézmények)  
„fd) a telek korlátozással beépíthető része”*

**2. §**

A R 3.§. új 13.a) ponttal egészül ki:  
(E rendelet alkalmazásában)

„13.a.Telek korlátozással beépíthető része: olyan, a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen építmény korlátozások figyelembevételével helyezhető el.”

**3. §**

A R 45.§. új (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A K-Bo-2 építési övezeti jelű területen

- a) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül szabadtéri, zajjal járó borászati technológiai berendezést (pl. hűtőkompresszor, mustfejtő szivattyú, kültéri klímaegység, stb.) elhelyezni nem lehet
- b) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül hanggátló technológiával ellátott zárt kialakítású építmények létesíthetők
- c) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül fix telepítésű, új rezgésforrásokat elhelyezni nem lehet
- d) az Lke-9 építési övezet határ mentén nagy termetű fával, közepes termetű fával és cserjével kialakított növényállományt kell telepíteni, melyet örökzöld és lombhullató fajokkal vegyesen kell kialakítani



- e) a összegyűlő csapadékvizek helyben tartásáról, kezeléséről telken belül kell gondoskodni
- f) a parkoló felületek stabilizált, pormentes burkolatként alakítandók ki

#### **4. §**

- (1) A R 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A Rendelet 5. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### **5. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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



BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE SZELVÉNYBEOSZTÁSA



MÉRETARÁNY: A3 méretben M=1:4000 (pdf 100 %)

B12

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT SZELVÉNY

BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL

Beépítésre szánt területek építési övezetei

- NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
- INTÉZMÉNY TERÜLET
- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- KÖRNYEZETRE JELENTŐS HATÁST GYAKORLÓ IPARI TERÜLET
- ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - IDEGENFORGALMI FOGADÓHELY
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS ÉS SZABADIDÓKÖZPONT
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - STRAND
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - BORÁSZAT
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - GARÁZSTERÜLET

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET - GYÚJTÓ- ÉS MAGASABBRENDŰ ÚT
- KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET - KISZOLGÁLÓ ÚT
- KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET - KÖTÖTTPÁLYÁS (vasút)
- ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
- ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT
- ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- ERDŐTERÜLET - KÖZJÖLETI
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - FOLYÓ- ÉS ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - NAPELEMES KISERŐMŰ
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LŐTÉR
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - IDEGENFORGALMI FOGADÓHELY
- KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - FÁSÍTOTT KÖZTÉR

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- JAVASOLT TELEKHATÁR
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
- JAVASOLT MAGÁNÚT
- JAVASOLT ZÖLDFELÜLET

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- GYALOGÚT
- KERÉKPÁRÚT
- VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT (közterület)
- GYALOGOS ZÓNA (közterület)
- GYALOGOS ZÓNA (közhasználatra szolgáló telekrész)
- JELENTŐSEBB KÖZTERÜLETI PARKOLÓ (meglévő, tervezett)
- AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
- SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- MŰEMLÉK ÉPÜLET ÉS SZOBOR
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHÉLY (sorszám)
- HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK
- TERMÉSZETVÉDELMI ÉRDEKELTSÉGŰ TERÜLET- ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- TÁJKÉPVÉDELMI ÉRINTETTSÉGŰ TERÜLET

KORLÁTOZÓ ELEMÉK

- BÁNYATELEK HATÁRA
- POTENCIÁLISAN FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLET (egykori mélyművelésű bányászati tevékenység miatt)
- VÍZVEZETÉK (NA 300)
- SZENNYVÍZATEMELŐ (biztonsági övezettel)
- NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (biztonsági övezettel)
- GÁZFOGADÓ ÁLLOMÁS
- VÉDŐTÁVOLSÁG

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
- TELEK KORLÁTOZÁSSAL BEÉPÍTHETŐ RÉSZE
- KÖTELEZŐ VÉDŐFÁSÍTÁS (nem közterületen)

VEDŐFÁSÍTÁS (közterületen)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- SZŐLŐHEGY HATÁRA
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
- SZINTVONAL

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

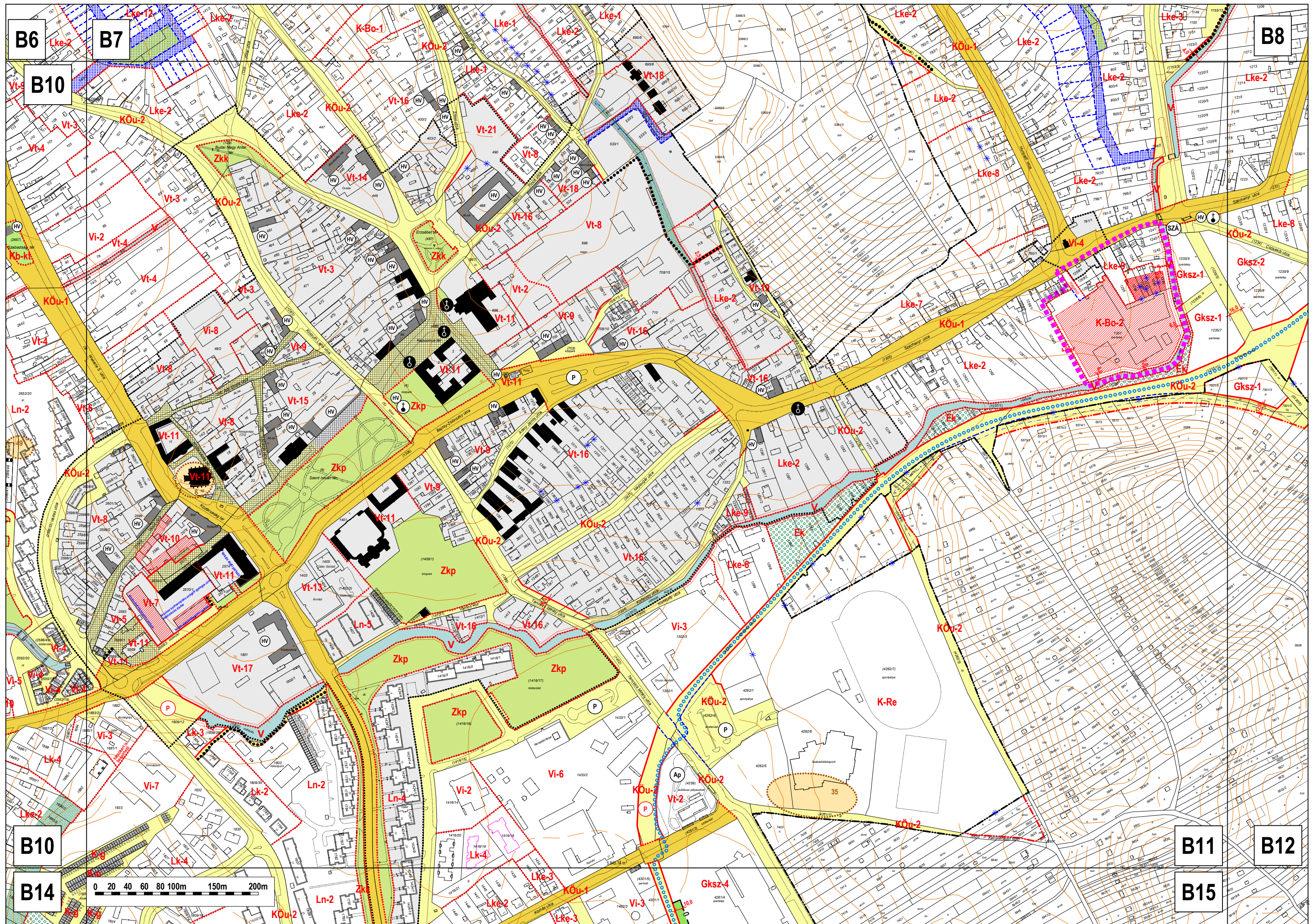
A 10/2022. (IV. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT ALAPTERV,  
A 22/2023.(VI.5.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 1. SZ. MÓDOSÍTÁS,  
AZ 5/2024.(II.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 2. SZ. MÓDOSÍTÁS,  
A 19/2024.(VI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 3. SZ. MÓDOSÍTÁS,  
A 4.sz. módosítás a belterület szabályozási tervet nem érintette.  
A 18/2025.(V.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 6. SZ. MÓDOSÍTÁS,  
A 33/2025.(XI.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 5. SZ. MÓDOSÍTÁS,  
A 8.sz. módosítás a belterület szabályozási tervet nem érintette.  
A 19/2026.(VI.25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 7. SZ. MÓDOSÍTÁS,  
A 21/2026.(VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELT MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 9. SZ. MÓDOSÍTÁS.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZIS FELHASZNÁLÁSÁVAL.

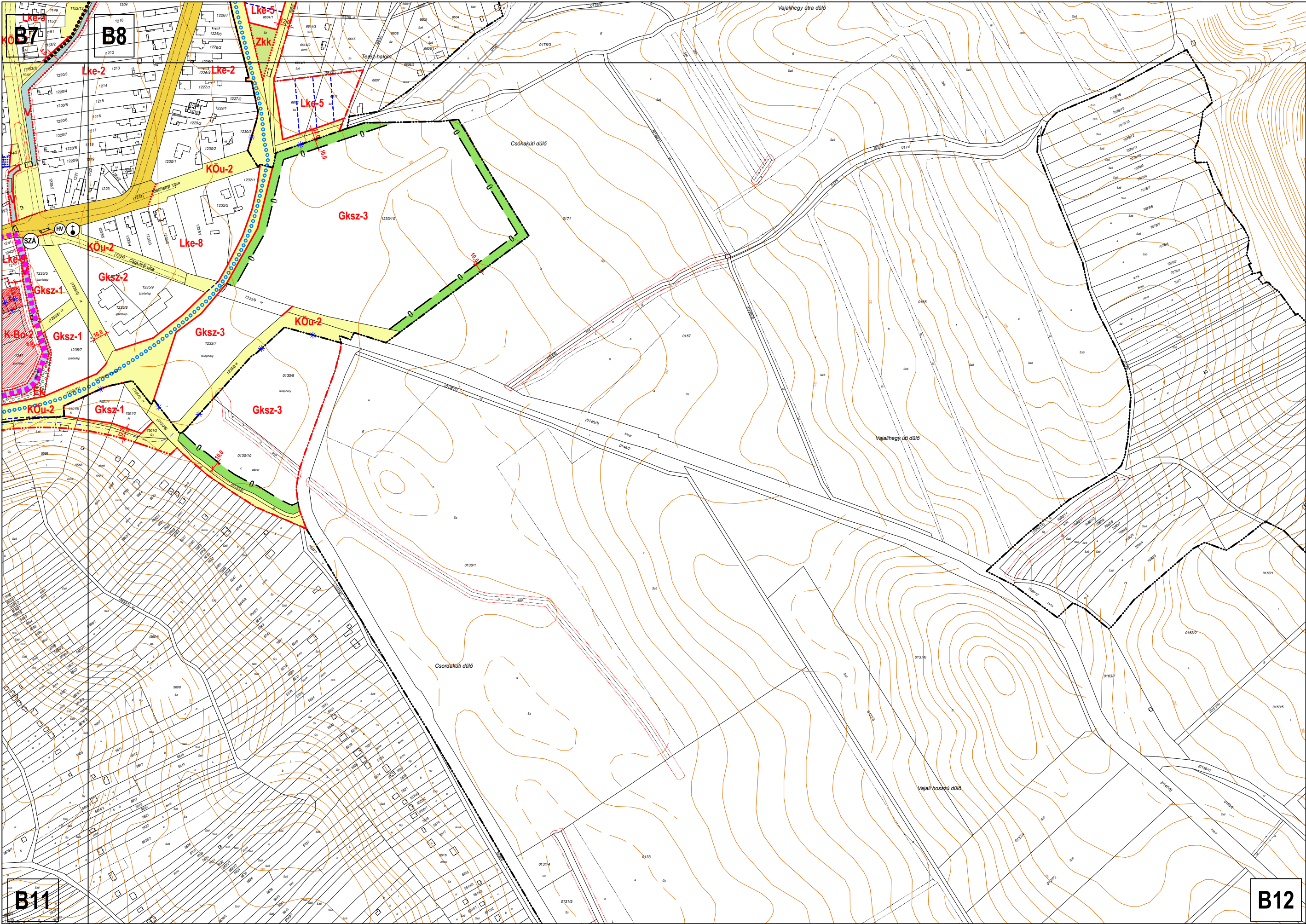
|               |                                                                                             |                        |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Rajzszám:     | <b>Fucskár Terv Kft</b><br>7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2.<br>fucskartervkft@gmail.com | Jelzőszám:<br>14/2025  |
| <b>M.2.4.</b> | Munka megnevezése:<br>MÓR TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 7/A.SZ.MÓDOSÍTÁS                      | Lépték:<br>1:4000      |
|               | Rajz megnevezése:<br>BELTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE - MÓDOSÍTÁS                            | Dátum:<br>2026. JÚLIUS |
|               | Településtervezés:<br>FUCSKÁR NOÉMI<br>településtervező<br>TT 02-0720                       |                        |

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
Adatszolgáltatás sorszáma: 1430









0 20 40 60 80 100m 150m 200m



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 11. pontjában foglalt táblázat 6. sora az alábbiak szerint módosul:

”

|          | <b>(A</b>     | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> | <b>E</b> | <b>F</b> | <b>G</b> | <b>H)</b> |
|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| <b>6</b> | <b>K-Bo-2</b> | O        | -        | -        | 10000    | 40       | 8,0      | 40        |

”



## **Alátámasztó munkarészek**

FUCKÁR TERV KFT

2026. JÚLIUS



## 1.A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

Mór város önkormányzatának Képviselő-testülete a 280/2025.(IX.24.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7. sz. módosítását. A környezet védelméért felelős szervek az a) módosítási ponthoz kértek környezeti értékelést, ezért a határozat b)-m) pontja a 7. sz. módosítás keretében került véleményeztetésre. Jelen 7/A. sz. módosítás keretében csak az a) módosítási ponttal foglalkozik, mely az alábbi:

- 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.

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

A módosítás célja, hogy a felsoroltoknak megfelelően biztosítsa a megvalósítani kívánt konkrét módosítási igény jogi kereteit és övezeti szabályozását.

## 2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 2.1.A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

(megbízói igények, szabályozás célja)

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. (B11, B12 szelvény)

A Paulus Molnár Borház területe különleges beépítésre szánt borászat terület (K-Bo-2) besorolású, ahol a beépítési mód szabadonálló, a legkisebb telekterület 10.000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 30 %, a legnagyobb épületmagasság 8 m, a legkisebb zöldfelület 40 %.

A borászat szeretné mind a területét, mind a meglévő épületegységét bővíteni. A meglévő telephellyel szomszédos 1245-1249 hrsz-ú ingatlanokat szeretné a borházhoz csatolni. A tervezett beruházások miatt a jogszabályok által megengedett maximális beépítettség biztosítása szükséges.

A módosítás keretében módosul a K-Bo-2 építési övezet lehatárolása, valamint a beépíthetőség 30 %-ról 40 %-ra nő. A meglévő épületek egy része nem felel meg a szabadonálló beépítési mód során betartandó elő-, oldal- és hátsókerti előírásoknak. A szabályozási terven építési hely kijelölésével szükséges meghatározni az építés által igénybe vehető területet. A beépítési mód oldalhatáson állóramódosul. A környezeti értékelés megállapításai beépítésre kerültek a HÉSZ-be.

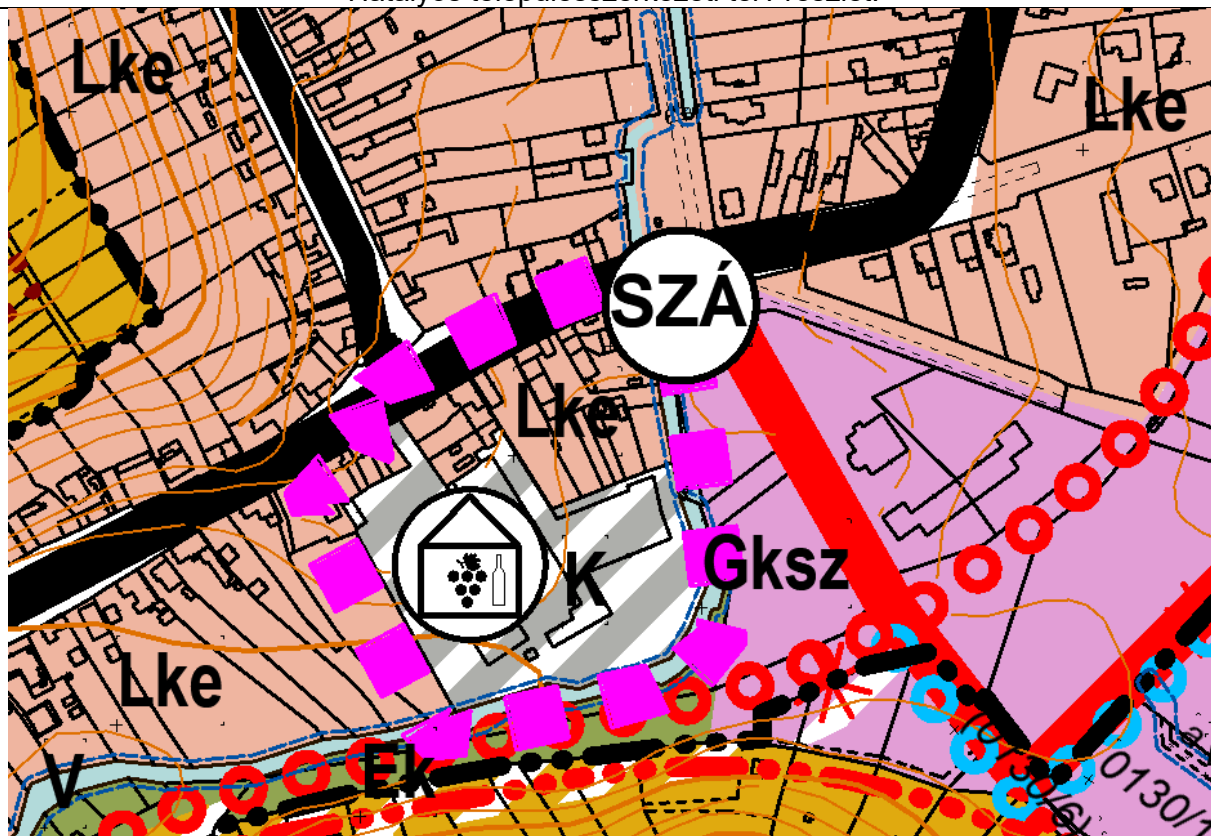
A felsorolt változások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a belterület szabályozási tervet. Az érintett ingatlanok az FmTrT szerkezeti tervében települési térségben vannak.



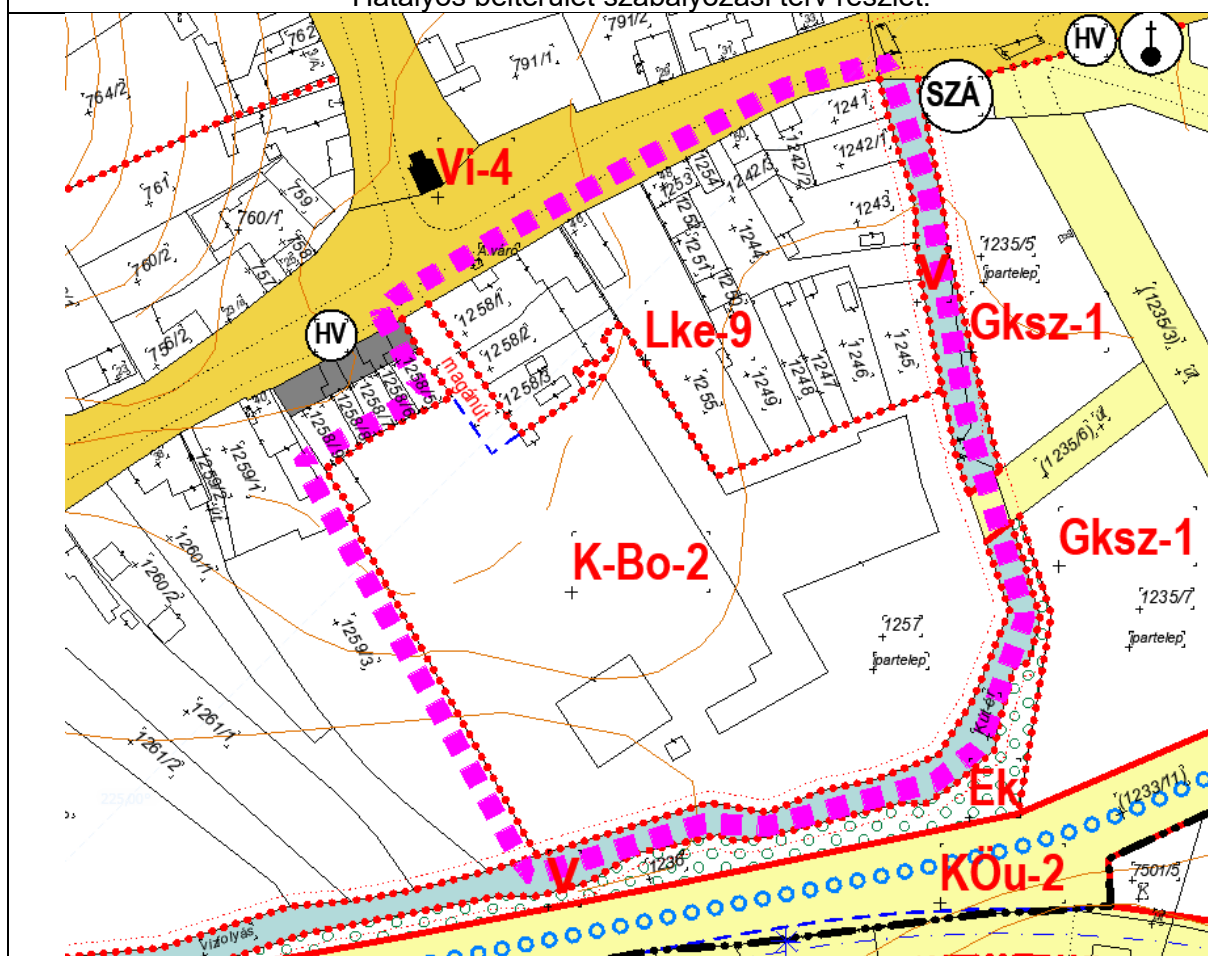
Ortofoto és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)



Hatályos településszerkezeti terv részlet.



Hatályos belterület szabályozási terv részlet.







## 2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

(településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás)

### A településrendezési eszközök változásai a módosítással érintett területeket illetően

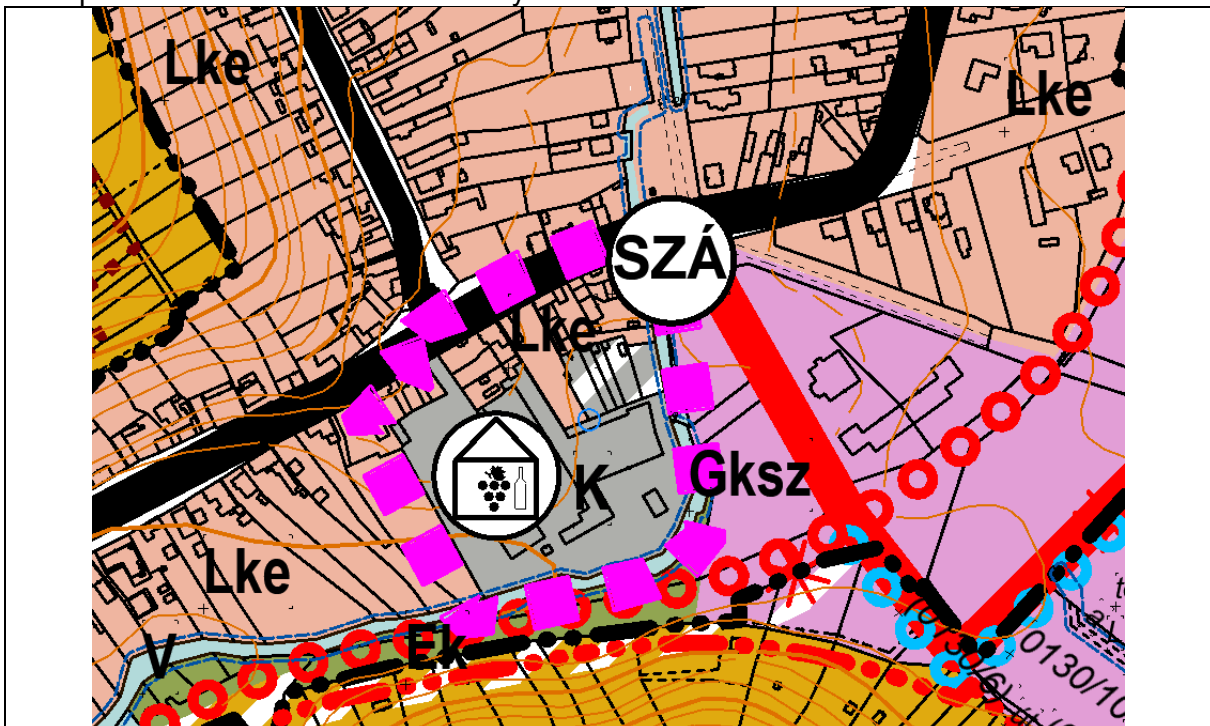
A településszerkezeti terven a borászat bővülése révén módosításra kerül a területfelhasználási kategóriák lehatárolása. A településszerkezeti leírásban pontosítandó a területi mérleg. A kertvárosias lakóterület nagysága 1784 m<sup>2</sup>-el csökken, a különleges terület nagysága ennyivel nő.

A belterületek szabályozási terv 11. és 12. szelvényen módosul az övezeti határ a K-Bo-2 övezet körül és építési hely kerül jelölésre.

A helyi építési szabályzatban-kiegészítésre kerül a különleges beépítésre szánt terület övezetekre vonatkozó határértékeket tartalmazó melléklet, valamint meghatározásra kerülnek a hatályba léptető rendelkezések

### Mór településszerkezeti terv 1. melléklet javasolt módosítása

A településszerkezeti terv az alábbi helyen módosul.





Mór településszerkezeti terv 4. melléklet javasolt módosítása

| Területi mérleg                         |                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                         | Új terv (ha)                               |
| nagyvárosias lakóterület                | 15,5101432                                 |
| kisvárosias lakóterület                 | 9,77193452                                 |
| kertvárosias lakóterület                | <del>382,637083</del><br><b>382,458683</b> |
| falusias lakóterület                    | 37,4084912                                 |
| településközpont terület                | 56,6820999                                 |
| intézmény terület                       | 20,374323                                  |
| gazdasági terület                       | 266,9142                                   |
| különleges beépítésre szánt terület     | <del>71,0140449</del><br><b>71,1924449</b> |
| közlekedési és közműterület             | 201,3182                                   |
| kötőtpályás közlekedési terület         | 48,5979846                                 |
| zöldterület                             | 19,3577013                                 |
| erdőterület                             | 3506,979                                   |
| mezőgazdasági terület                   | 5855,6481                                  |
| vízgazdálkodási terület                 | 140,3281                                   |
| természetközeli terület                 | 62,898233                                  |
| különleges beépítésre nem szánt terület | 166,0509                                   |
|                                         | 10861,49                                   |

Mór HÉSZ javasolt módosítása**1. §**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§.f) pontja a következő fd) alponttal egészül ki:

(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:  
egyéb sajátos jogintézmények)

**„fd) a telek korlátozással beépíthető része”**

**2. §**

A R 3.§. új 13.a) ponttal egészül ki:  
(E rendelet alkalmazásában)

**„13.a.Telek korlátozással beépíthető része: olyan, a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen építmény korlátozások figyelembevételével helyezhető el.”**

**3. §**

A R 45.§. új (5) bekezdéssel egészül ki:

**„(5) A K-Bo-2 építési övezeti jelű területen**



- a) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül szabadtéri, zajjal járó borászati technológiai berendezést (pl. hűtőkompresszor, mustfejtő szivattyú, kültéri klímaegység, stb.) elhelyezni nem lehet
- b) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül hanggátló technológiával ellátott zárt kialakítású építmények létesíthetők
- c) a „telek korlátozással beépíthető része” -ként jelölt építési helyen belül fix telepítésű, új rezgésforrásokat elhelyezni nem lehet
- d) az Lke-9 építési övezet határ mentén nagy termetű fával, közepes termetű fával és cserjével kialakított növényállományt kell telepíteni, melyet örökzöld és lombhullató fajokkal vegyesen kell kialakítani
- e) a összegyűlő csapadékvizek helyben tartásáról, kezeléséről telken belül kell gondoskodni
- f) a parkoló felületek stabilizált, pormentes burkolatként alakítandók ki

#### 4. §

(1) A R 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

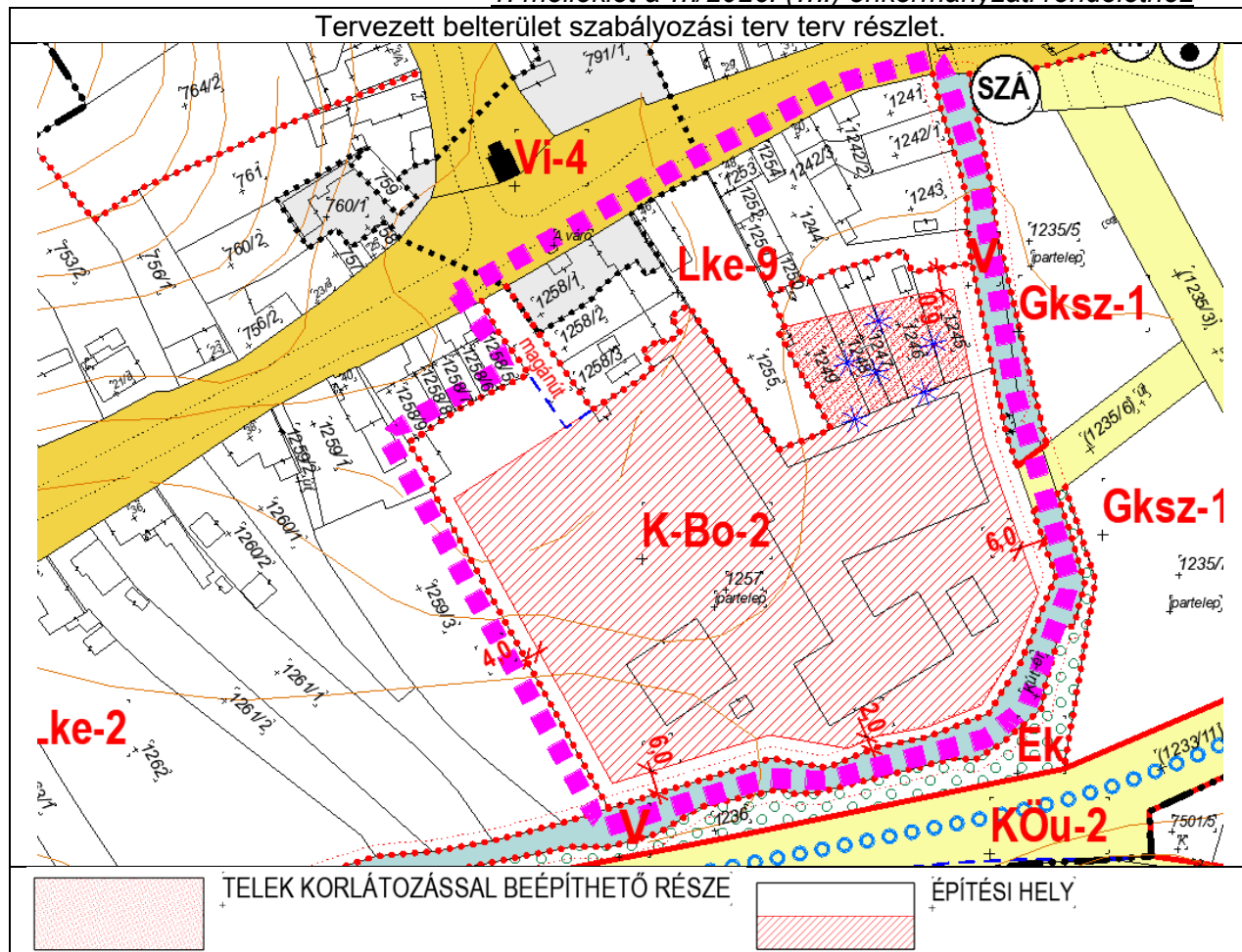
(2) A Rendelet 5. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

Tervezett belterület szabályozási terv terv részlet.





2. 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 11. pontjában foglalt táblázat 6. sora az alábbiak szerint módosul:

”

|          | <b>(A</b>     | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> | <b>E</b>     | <b>F</b>  | <b>G</b>   | <b>H)</b> |
|----------|---------------|----------|----------|----------|--------------|-----------|------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>K-Bo-2</b> | <b>O</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>10000</b> | <b>40</b> | <b>8,0</b> | <b>40</b> |



### 3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS ÖSSZHANGJA

| Mór közigazgatási területét a területrendezési tervek szerkezeti terve, valamint övezetei közül az alábbiak érintik. (ld. a mellékelt térképkivonatokat)                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trtv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | FmTrT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>országos területfelhasználási kategóriák</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>térségi területfelhasználási kategóriák</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| -erdőgazdálkodási térség<br>-mezőgazdasági térség<br>-vízgazdálkodási térség<br>-települési térség                                                                                                                                                                                                                                                       | -erdőgazdálkodási térség<br>-mezőgazdasági térség<br>-vízgazdálkodási térség<br>-települési térség<br>-sajátos területfelhasználású térség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>országos műszaki infrastruktúra-hálózatok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| -81. sz. főút Székesfehérvár (7.sz. főút)-Kisbér-Győr(1.sz. főút)<br>-Mór (81.sz. főút)-Oroszlány térsége tervezett főút<br>-5.sz. Székesfehérvár-Komárom (Rendező) egyéb országos törzshálózati vasúti pálya<br>-tervezett földgázszállító vezeték – Nabucco (Románia)-Nagylak-Hódmezővásárhely-Kecskemét-Adony-Székesfehérvár-Mór-Tét-Rajka-(Ausztria) | -meglévő Székesfehérvár (7.sz. főút)-(Kisbér-Győr (1.sz. főút)) főút<br>-tervezett Mór (81.sz. főút)-(Oroszlány térsége) főút<br>-főúti elkerülő szakasz: 81. sz. főúton Mór és Mór (81.sz. főút) – (Oroszlány térsége) új főúton-Pusztavám<br>-meglévő 8216.j. Mór-Bodajk-Balinka-Bakonycsérnye-(Zirc) térségi szerepkörű összekötő út (Zirc-Mór összekötő út)<br>-meglévő 8217.j. Mór-(Kocs)-Pusztavám mellékút<br>-meglévő 81118.j.(Felsődobos) mellékút<br>-meglévő 82101.j. Nagyveleg-Mór mellékút<br>-meglévő 82304.j.Mór állomáshoz vezető út<br>-tervezett Mór-Csókakő-Csákberény mellékút<br>-tervezett 81.sz. (főúti településkerülővel kiváltott útszakasz)<br>meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya – 5.Székesfehérvár-Komárom (Rendező)<br>-tervezett térségi kerékpárútvonal: Mór-Pusztavám-(Oroszlány) és Székesfehérvár-Sárkeresztes-Fehérvárcsurgó-Söréd-Mór-(Kisbér)<br>-meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat: (Várpalota Inota)-(Oroszlány) -Mór<br>-tervezett nemzetközi földgázszállító vezeték – Nabucco: (Románia)-(Nagylak)-(Hódmezővásárhely)-(Kecskemét)-Adony-Székesfehérvár-Mór-(Tét)-(Rajka)-(Ausztria)<br>-meglévő földgázelosztó vezeték – (Nádasdladány-Sárkeszi-Sárszentmihály-Csór-Iskaszentgyörgy-Moha-Fehérvárcsurgó-Bodajk-Mór) |



| <b>Trtv országos övezetek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-ökológiai hálózat magterületének övezete</li> <li>-ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</li> <li>-kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</li> <li>-erdők övezete</li> <li>-honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>MvMr országos övezetek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-erdőtelepítésre javasolt terület övezete</li> <li>-jó termőhelyi adottságú szántók övezete</li> <li>-tájképvédelmi terület övezete</li> <li>-vízminőség-védelmi terület övezete</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>FmTrT térségi övezetei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-ökológiai hálózat magterületének övezete</li> <li>-ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</li> <li>-kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</li> <li>-jó termőhelyi adottságú szántók övezete</li> <li>-erdők övezete</li> <li>-erdőtelepítésre javasolt terület övezete</li> <li>-tájképvédelmi terület övezete</li> <li>-vízminőség-védelmi terület övezete</li> <li>-honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések</li> <li>-ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések</li> <li>-földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</li> <li>-turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések</li> <li>-borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések</li> <li>kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések</li> <li>-majorsági térség övezete által érintett települések</li> </ul> |

A módosítás az E-TÉR felületen kerül véleményeztetésre. Az E-TÉR-en az alábbi területrendezési övezetekhez kapcsolódó és egyéb adatszolgáltatás volt elérhető Mór közigazgatási területére (a területrendezési övezeteket ld. a mellékelt térképkivonatokat)

- ökológiai hálózat övezete\*
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdőtelepítésre javasolt területek övezete
- erdők övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- földtani veszélyforrás
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőségvédelmi terület övezete
- a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- a gyümölcsültetvény kataszter
- Natura 2000 terület övezete
- védtett természeti terület
- védtett tájelen
- ex-lege láp, földvár
- forrás
- régészeti lelőhelyek
- országos védelem alatt álló műemlék
- bányatelek
- alábányászott terület

\*Mór jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek készítése során az ökológiai hálózat övezete a Trtv 22.§. előírásainak megfelelően – a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal



történt egyeztetést követően, melyről írásos dokumentáció is rendelkezésre áll – pontosításra került. A módosítással érintett terület nem érinti a pontosított ökológiai hálózatot, ezért a dokumentációban az e-téren található adatszolgáltatás szerepel.

A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet is pontosításra került, igazodva az ökológiai hálózathoz. A településrendezési eszközökben a pontosított övezet került elfogadásra. A módosítással érintett területet nem érinti a pontosítás.

A melléklet térképkivonatok alapján a módosítással érintett területet az FmTrT térségi övezetei közül az alábbiak érintik:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- turizmus szempontjából kiemelten fejlesztendő övezet által érintett települések
- borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések
- kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések
- majorsági térség övezete által érintett települések

A melléklet térképkivonatok alapján a módosítással érintett területeket az E-TÉR adatszolgáltatás alapján egyik térségi övezet sem érinti.

### **Területrendezési tervek szerkezeti terveivel való összhang**

A módosítással érintett terület települési térségben található.

#### *Települési térség*

A Trtv 11.§. d) pontjának előírása alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.

### Trtv– szerkezeti terve



#### Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

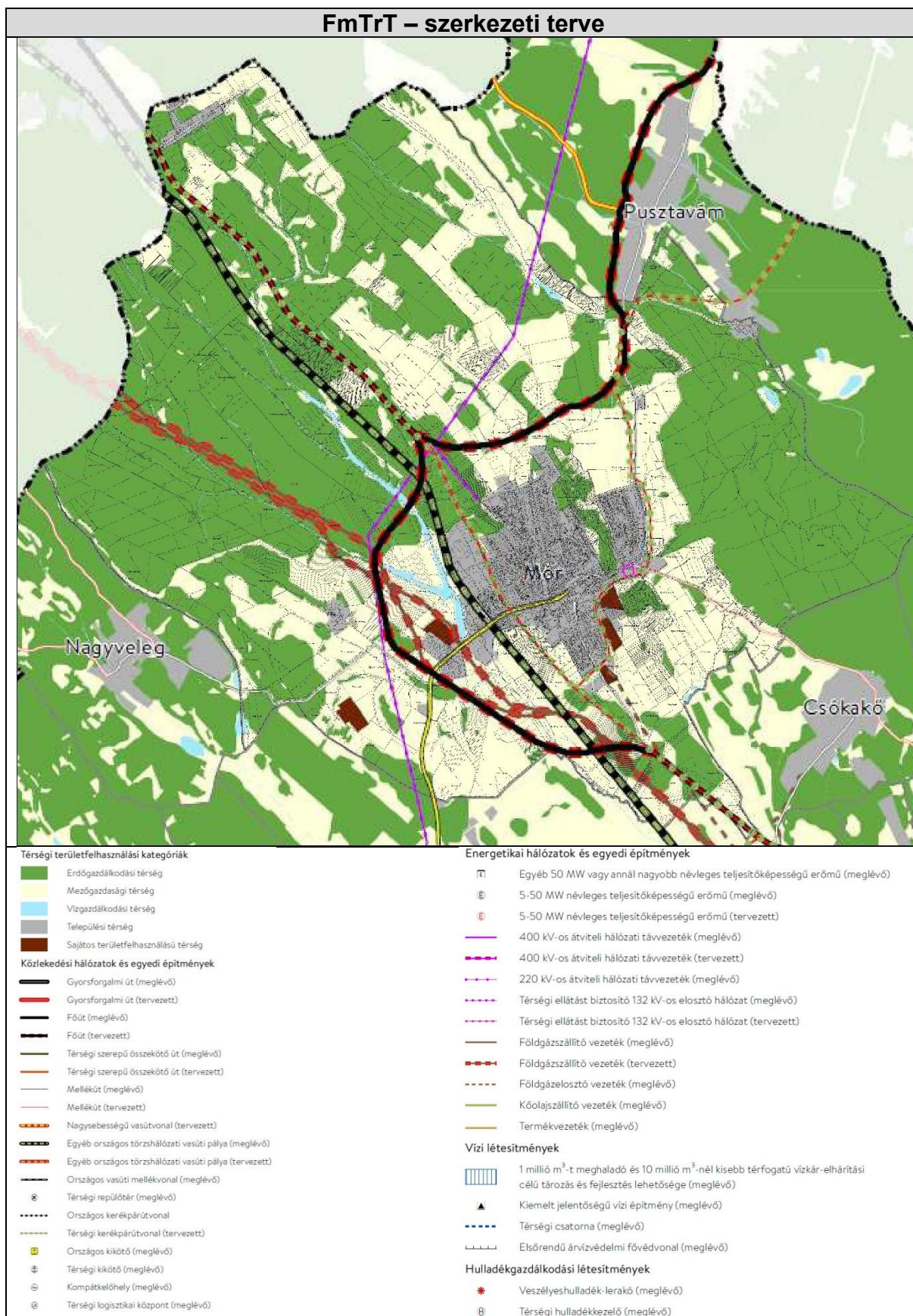
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

#### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)



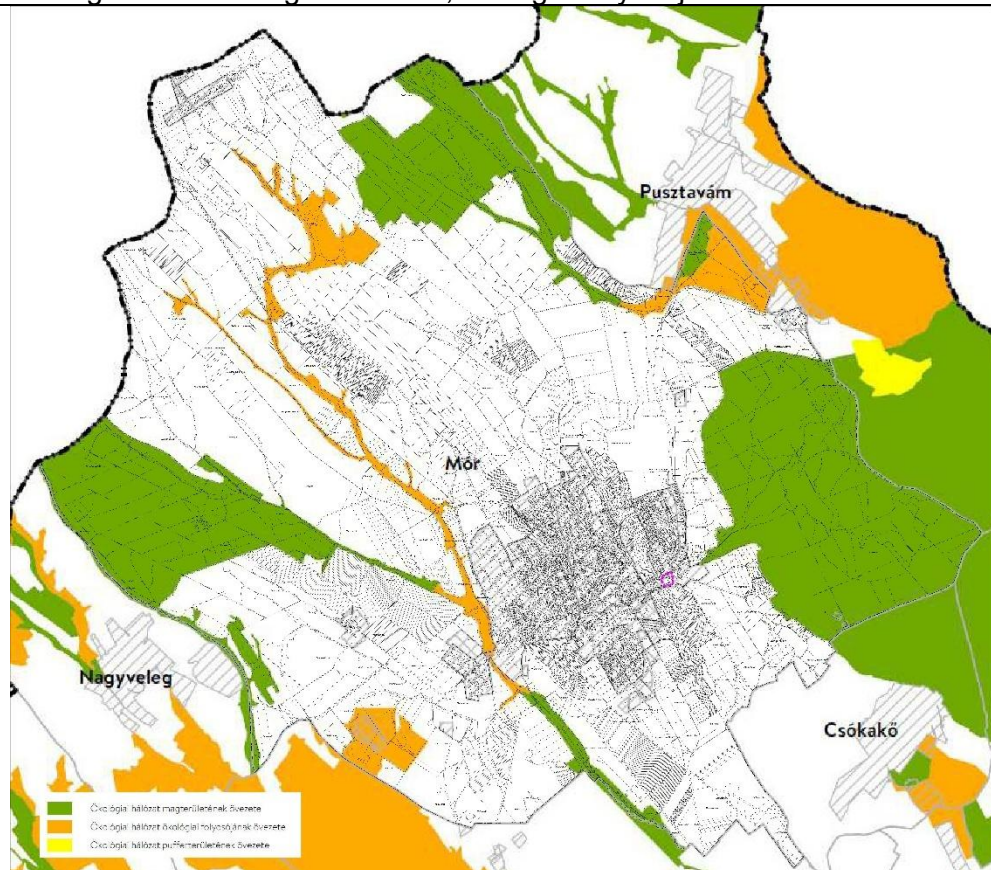
## FmTrT – szerkezeti terve





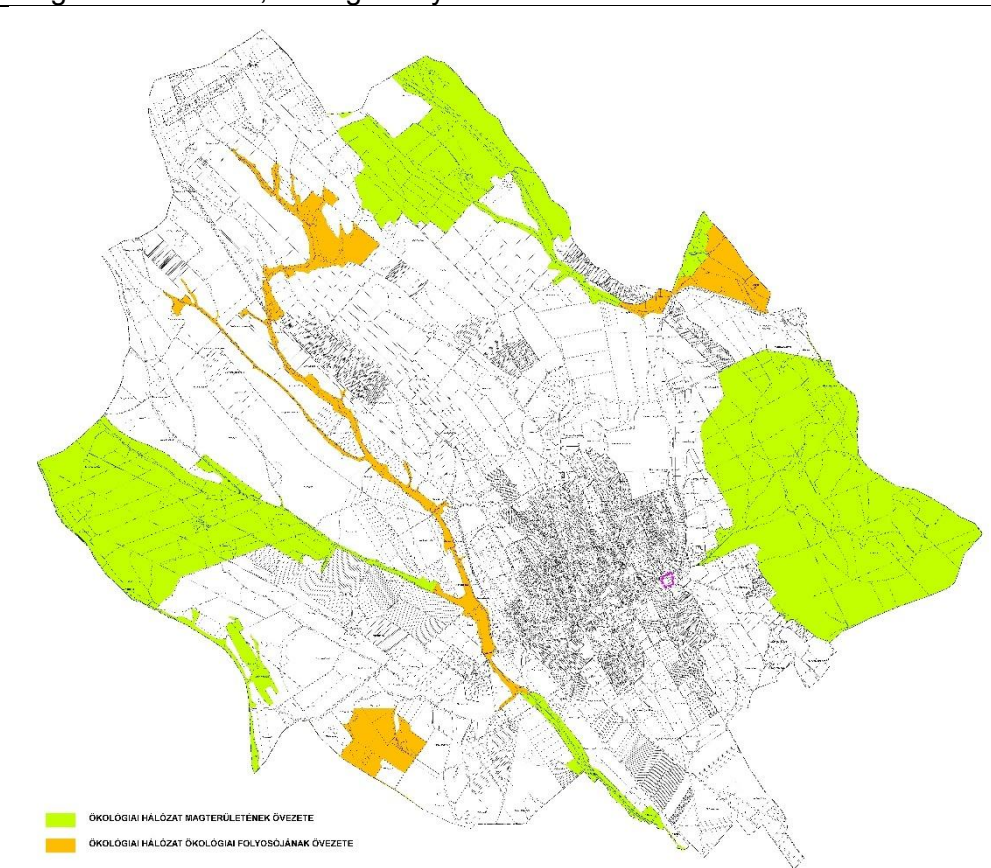
FmTrT

Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának övezete



E-TÉR adatszolgáltatás

Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete





Trtv ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az

övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

#### 15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

**A módosítással érintett területek nem érintik az ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó övezetét.**

#### Trtv kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó előírások

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

#### MvMr jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó előírások

2.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

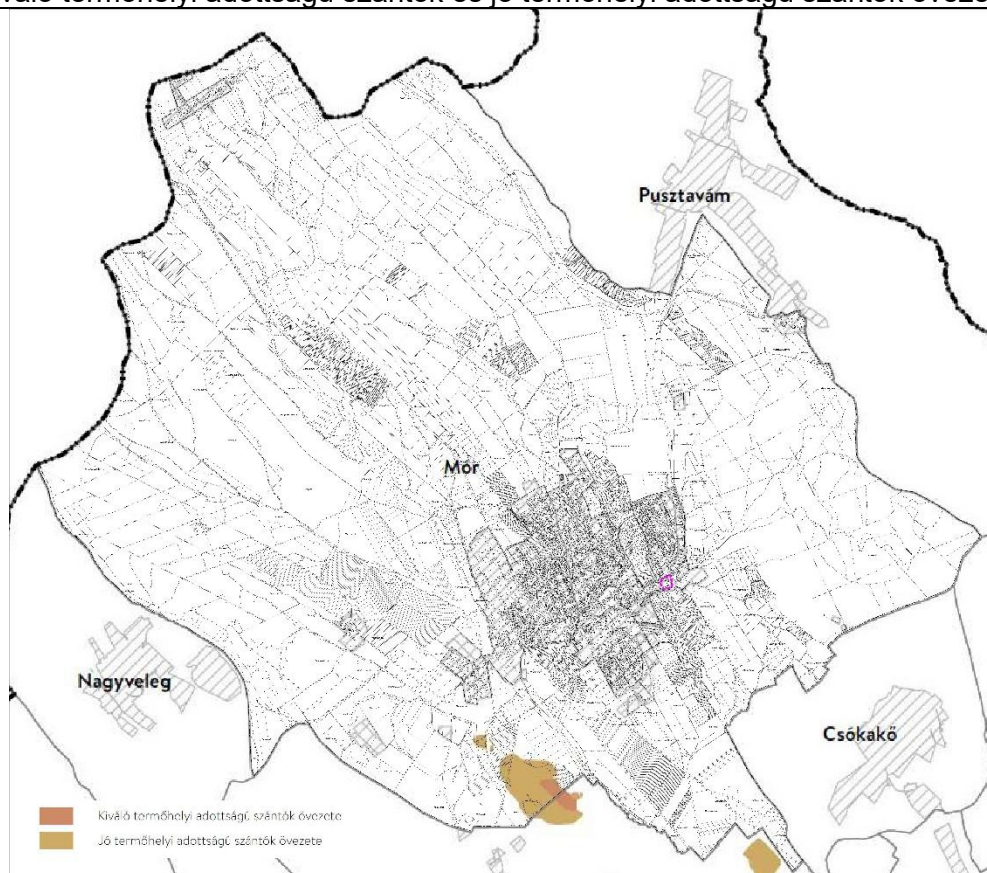
(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

**A módosítással érintett területek nem érintik sem a kiváló, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét.**



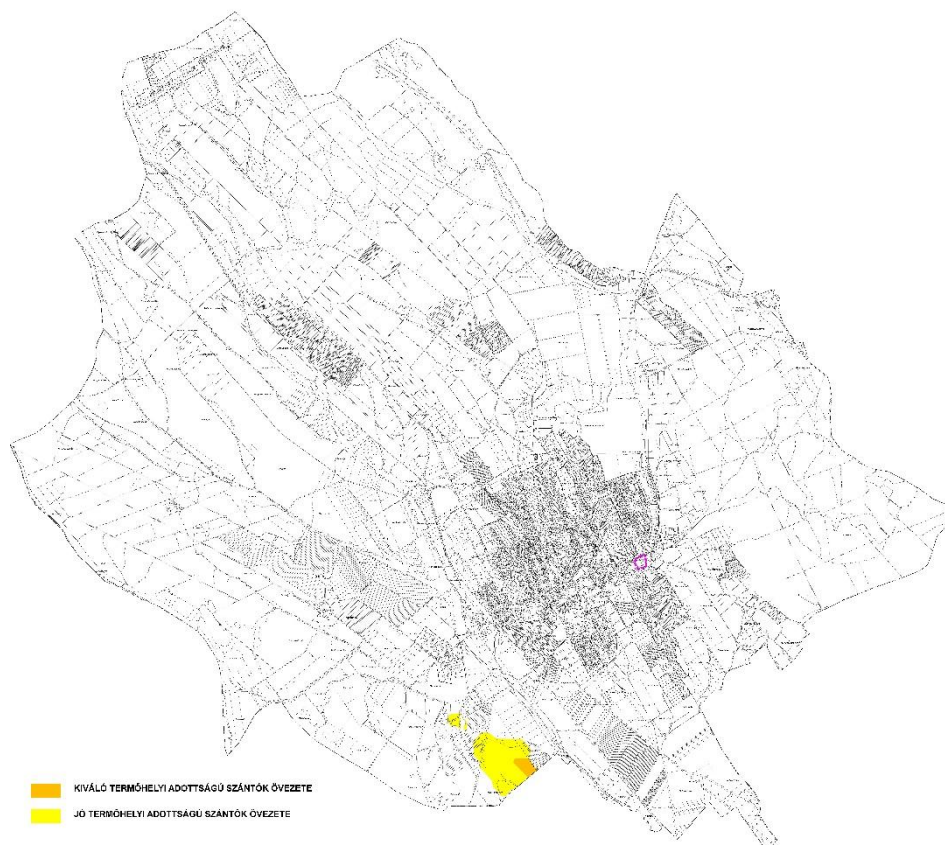
FmTrT

Kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



E-TÉR adatszolgáltatás

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



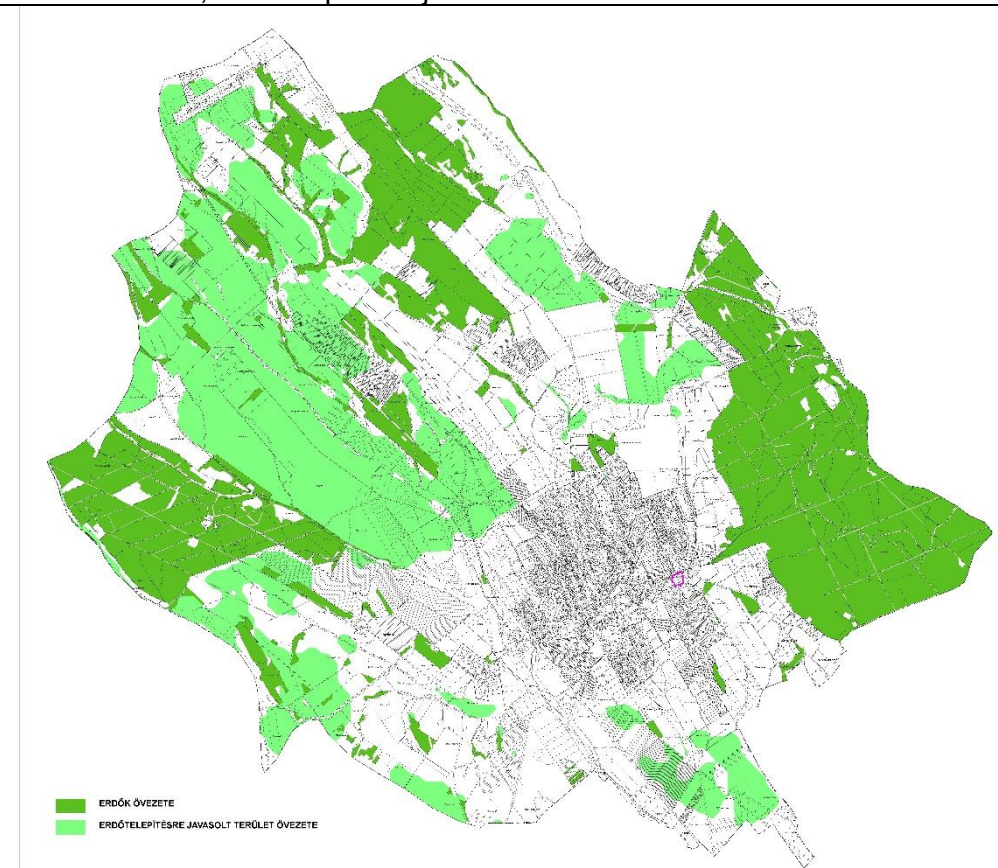


FmTrT. - Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



E-TÉR adatszolgáltatás

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete





#### Trtv erdők övezetére vonatkozó előírások

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

#### MvMr erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó előírások

3.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

**A módosítással érintett területek nem érintik az erdők övezetét és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét sem.**

#### MvMr tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

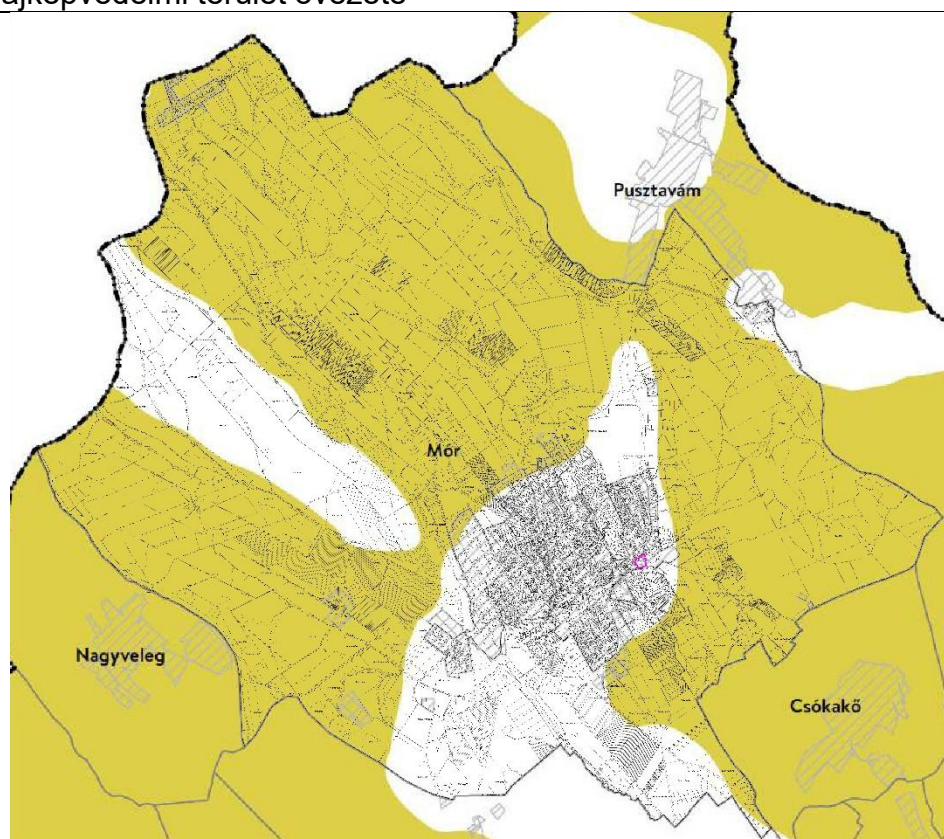
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

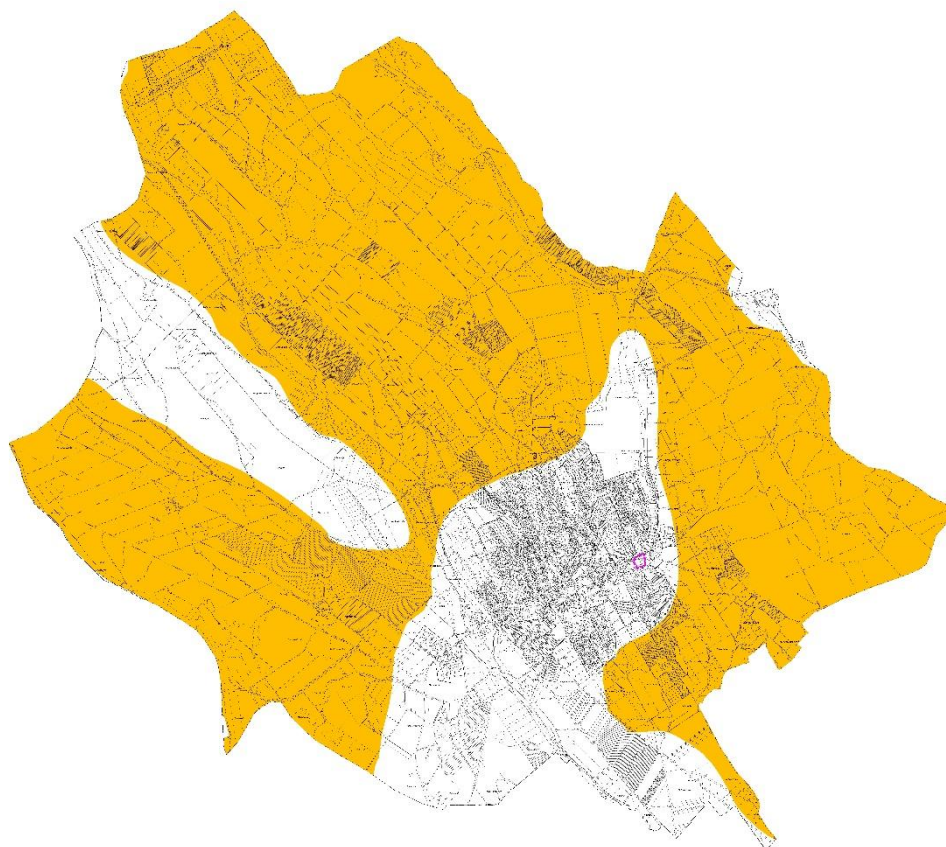
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

**A módosítással érintett területek nem érintik a tájképvédelmi területet.**

FmTrT  
Tájképvédelmi terület övezete

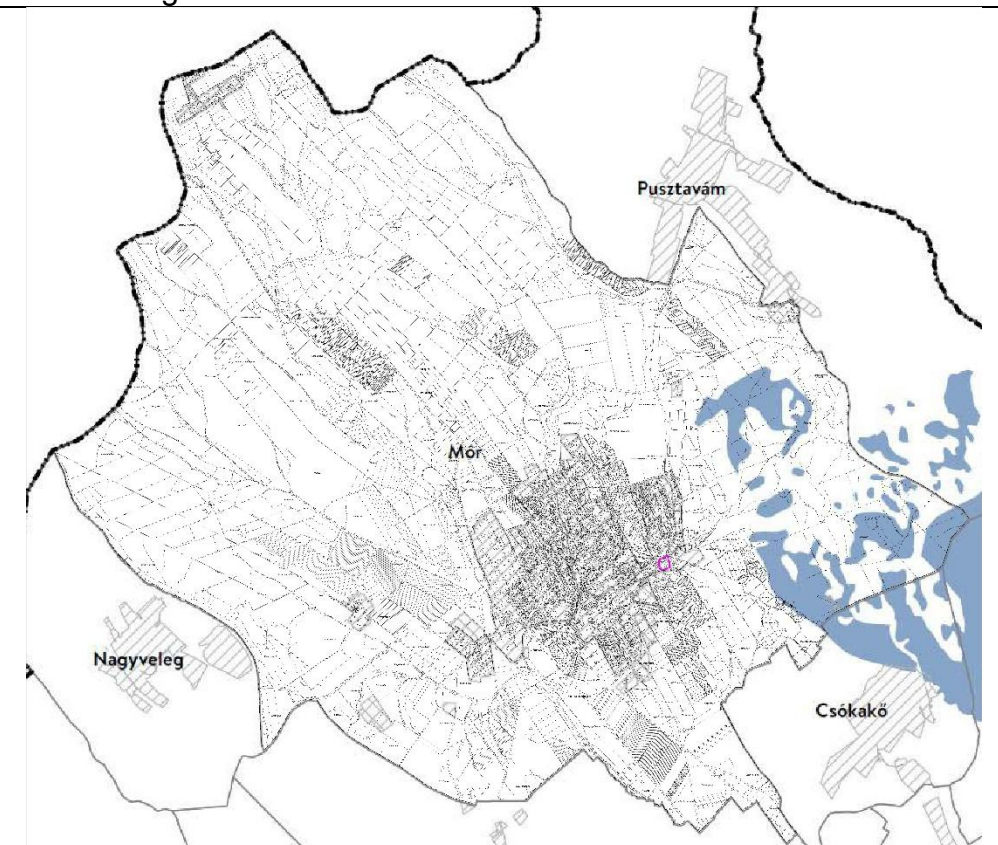


E-TÉR adatszolgáltatás  
Tájképvédelmi terület övezete

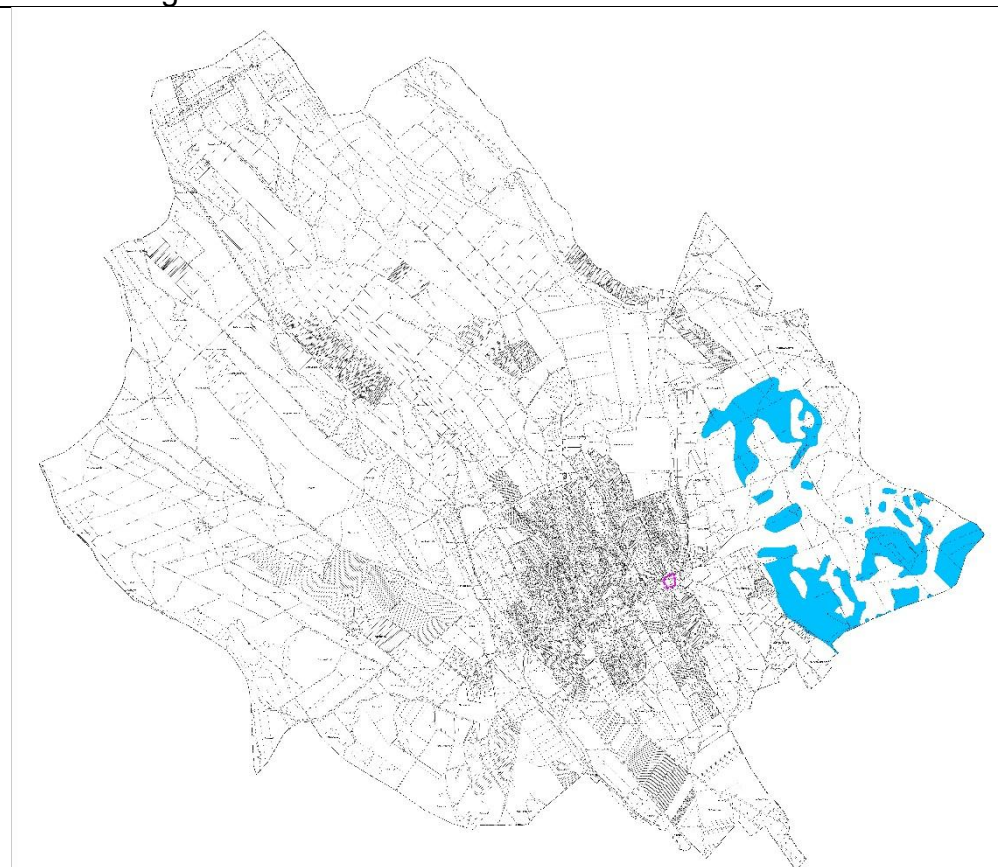




FmTrT  
Vízminőség-védelmi terület övezete



E-TÉR adatszolgáltatás  
Vízminőség-védelmi terület övezete



#### MvMr vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások

5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

#### FmTrT vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó megyei rendelkezések

7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.

**A módosítással érintett területek nem érintik a vízminőség-védelmi terület övezetet.**

#### Trtv honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó előírások

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben \*

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

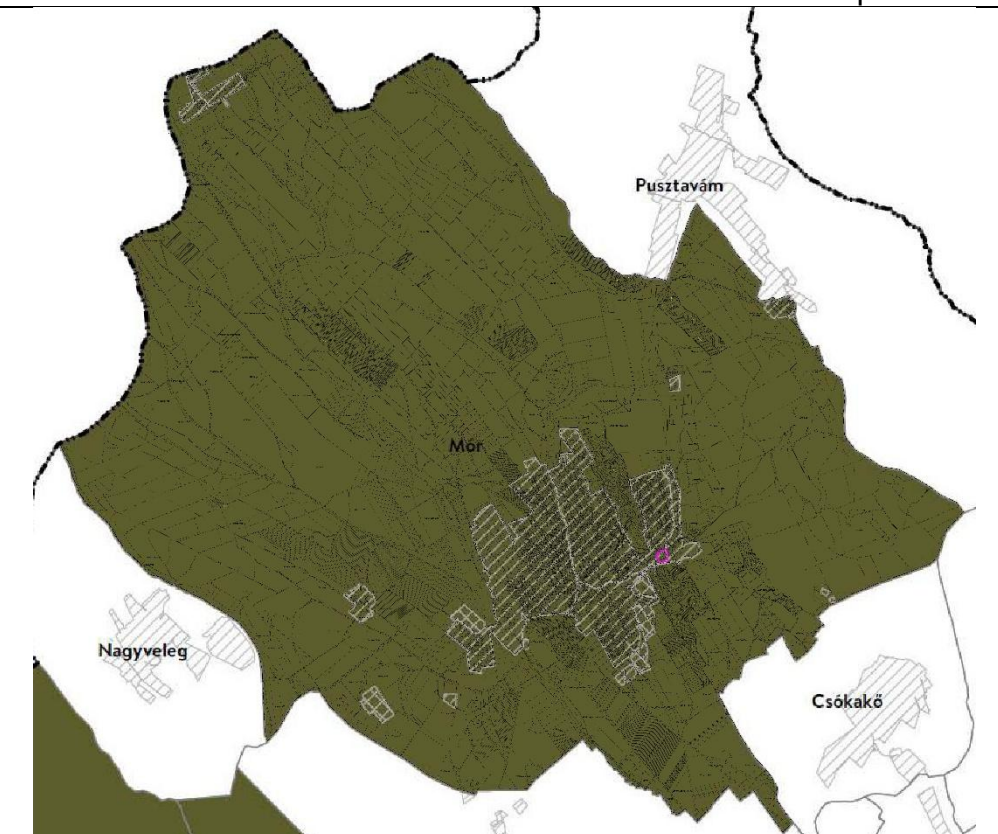
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

**A módosítással érintett területek nem érintik a hatályos tervben kijelölt honvédelmi és katonai célú területeket.**



FmTrT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

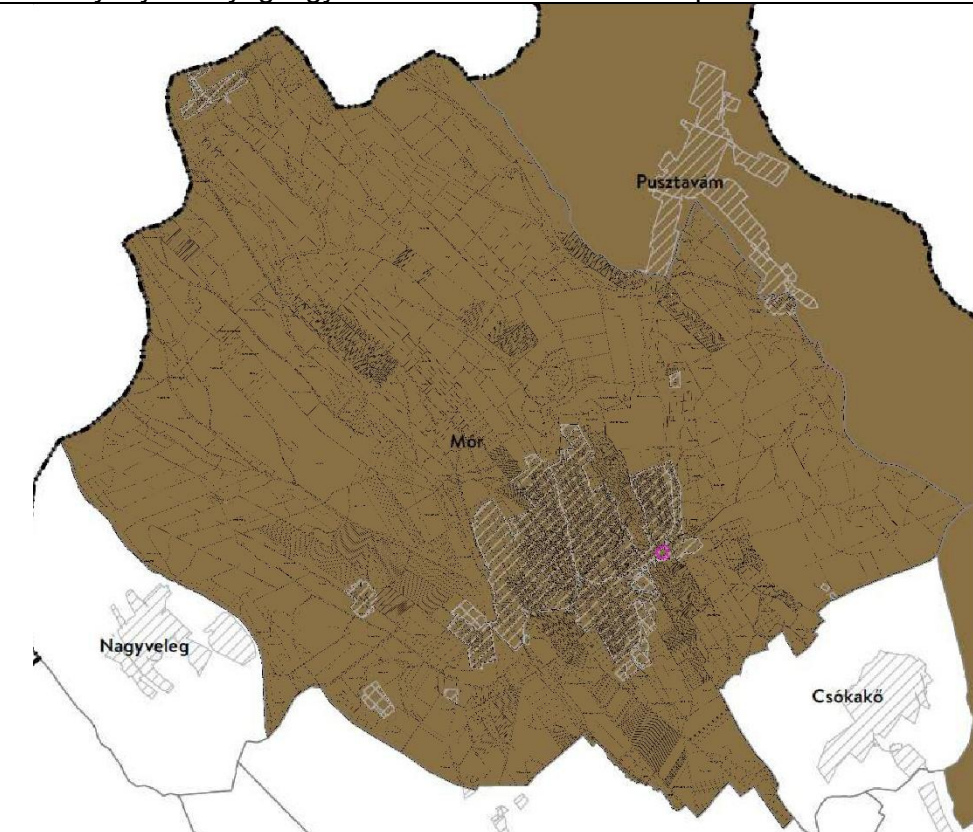
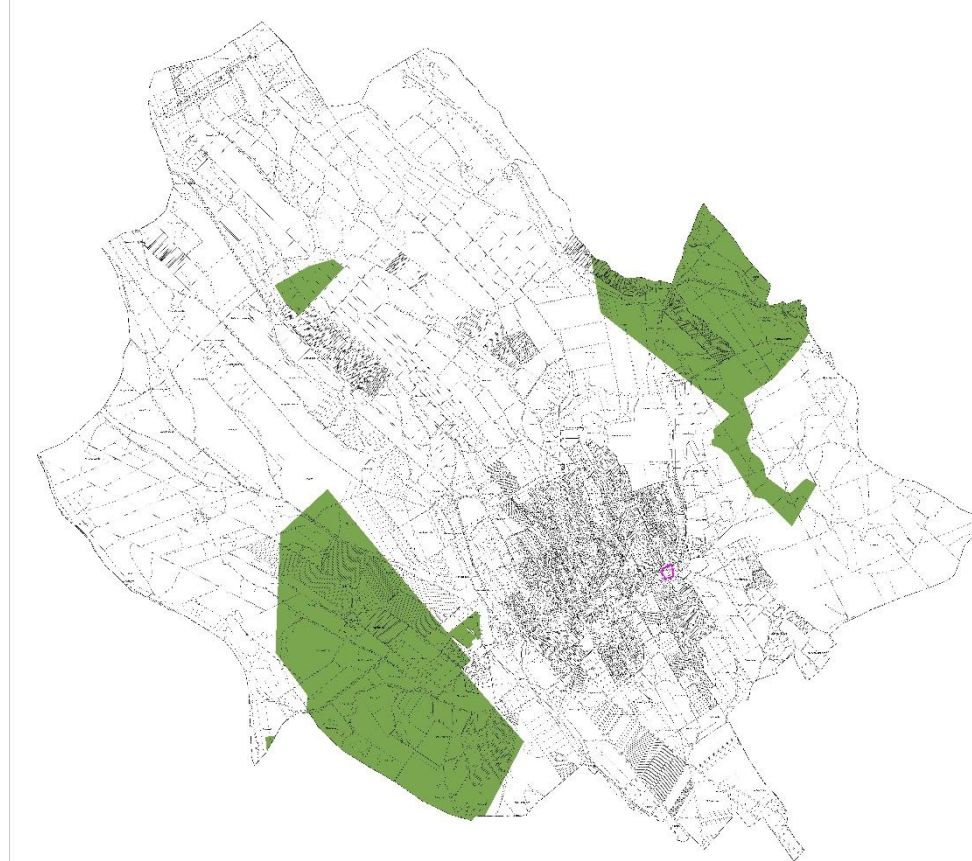


HM Hatósági Főosztály adatszolgáltatása,  
Honvédelmi és katonai célú övezet (A hatályos terv készítésekor kapott  
adatszolgáltatás)



FmTrT

Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

E-TÉR adatszolgáltatás,  
Ásványi nyersanyagvagyon övezet



Az alábbi övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni

MvMr ásványi nyersanyagvagyon terület övezetére vonatkozó előírások

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

*Ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók*

**Az adatszolgáltatás szerinti ásványi nyersanyagvagyon nem érinti a módosítással érintett területeket.**

MvMr földtani veszélyforrás övezetére vonatkozó előírások

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

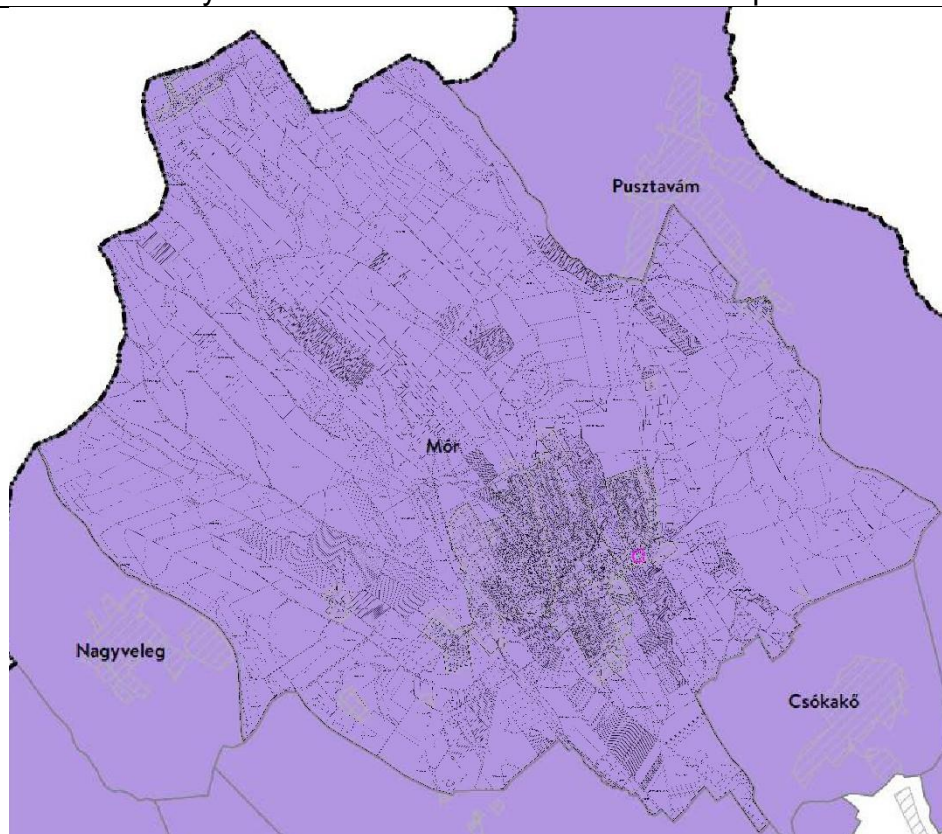
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

*Földtani veszélyforrás terület övezete: kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a geomorfológiai adottságaik és földtani felépítésük folytán a lejtős tömegmozgások és egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok által érintett területek tartoznak.*

**Az adatszolgáltatás szerinti földtani veszélyforrás nem érinti a módosítással érintett területeket**

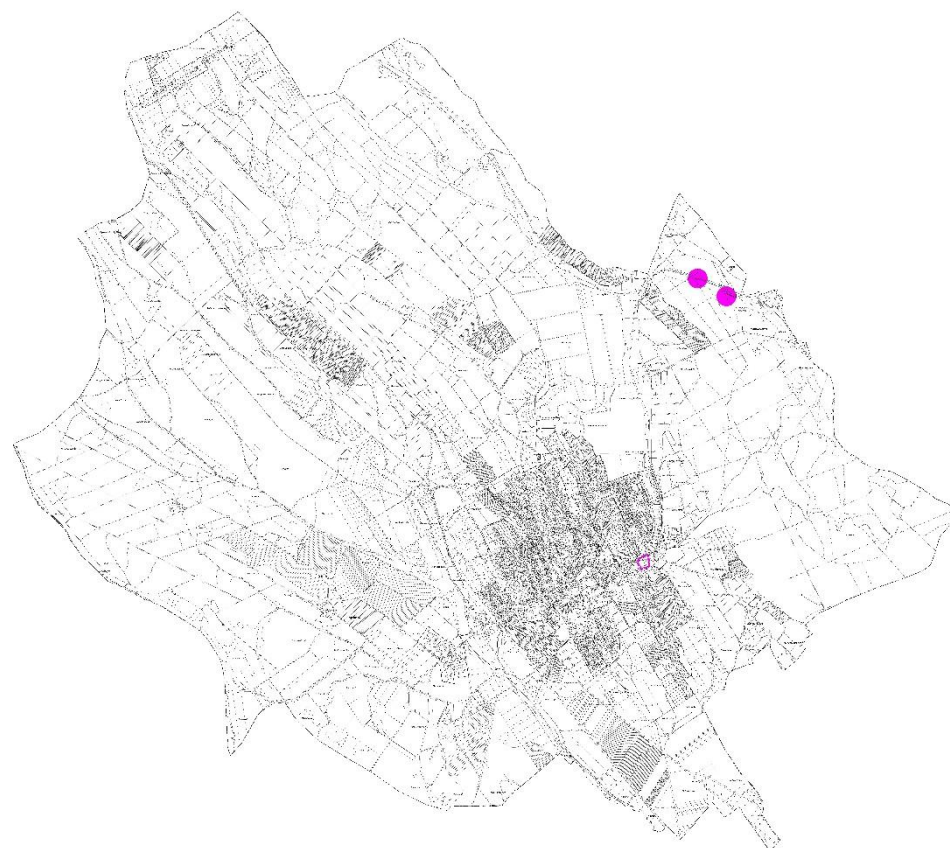
FmTrT

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



E-TÉR adatszolgáltatás

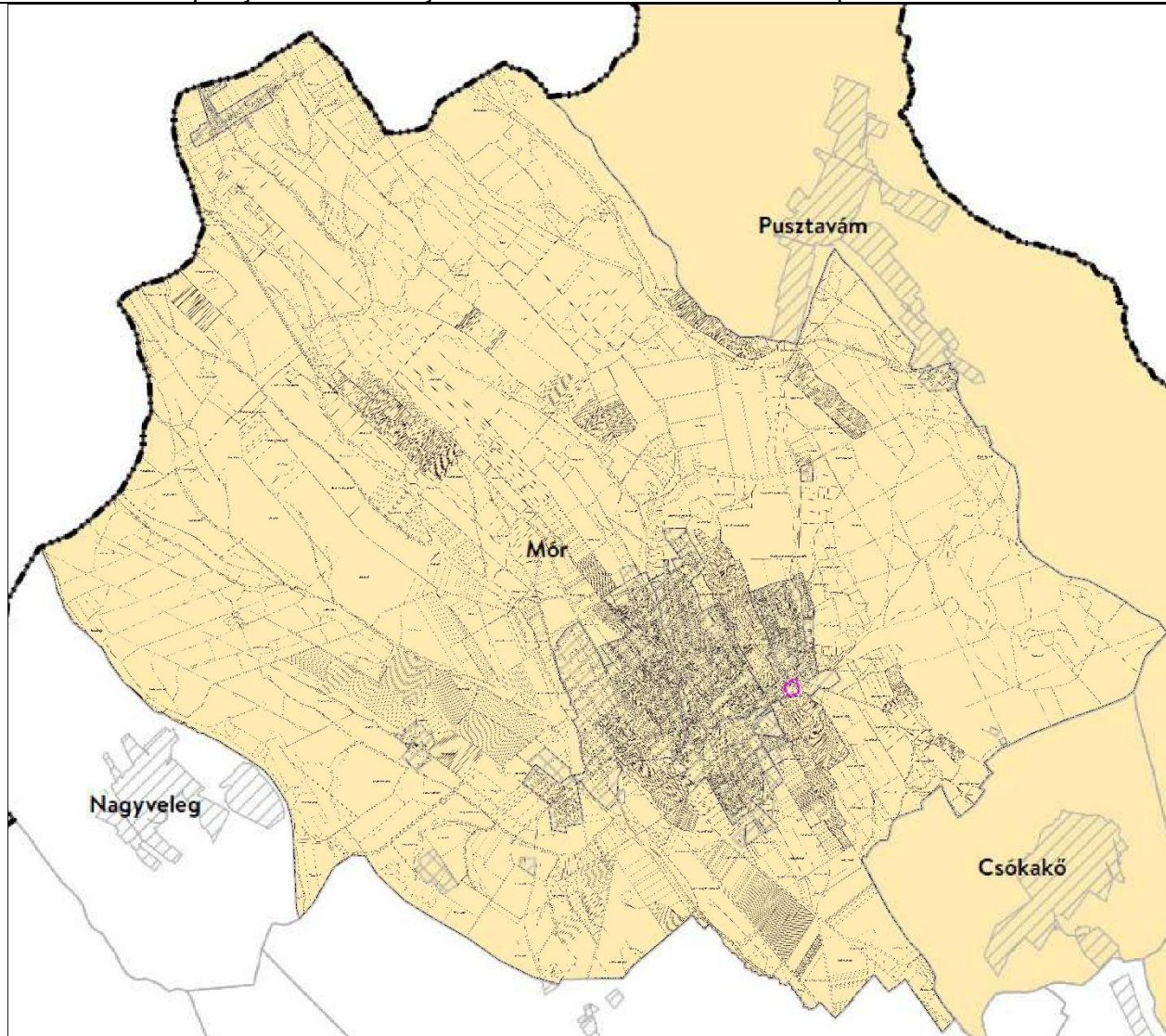
Földtani veszélyforrás terület





FmTrT

Turizmus szempontjából kiemelt fejlesztendő övezet által érintett települések



FmTrT turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

**9. § (1)** A Vértesi Natúrparc településein a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrparc létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrparc alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrparc természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.

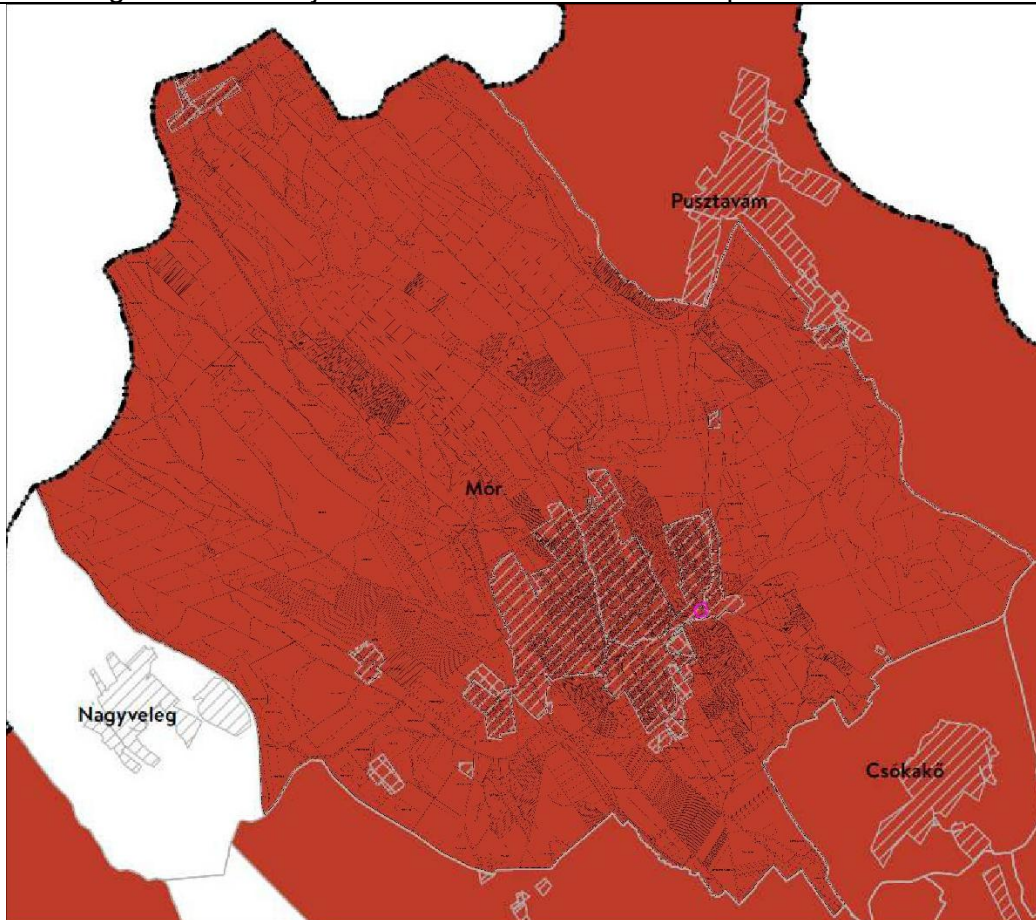
(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

Célja: Az országos turisztikai fejlesztési célok megvalósulásának segítése és a kapcsolódó megyei fejlesztések előmozdítása. Turisztikai célú különleges területek kialakítása, turisztikai vállalkozások támogatása, turisztikai potenciál növelése fejlesztési eszközökkel is.

**A településrendezési eszközökben kijelölt turisztikai rendeltetésű területeket a módosítással érintett területek nem érintik.**

FmTrT

Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések



FmTrT borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

**11. § (1)** A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközököt olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és kertgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

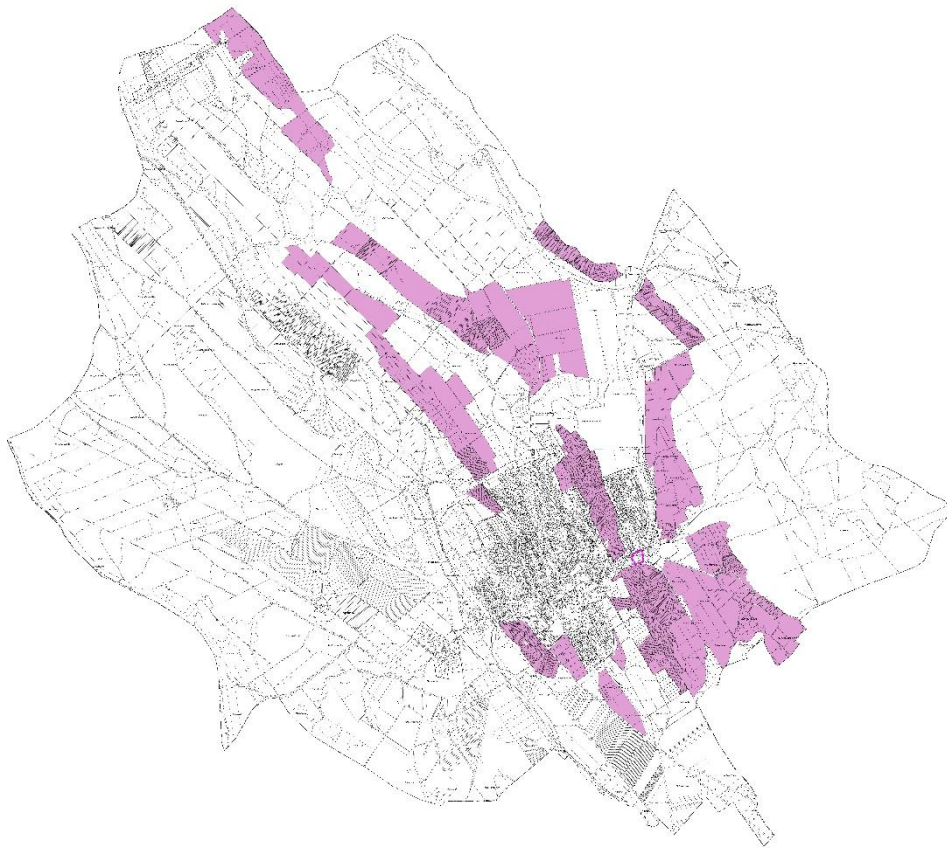
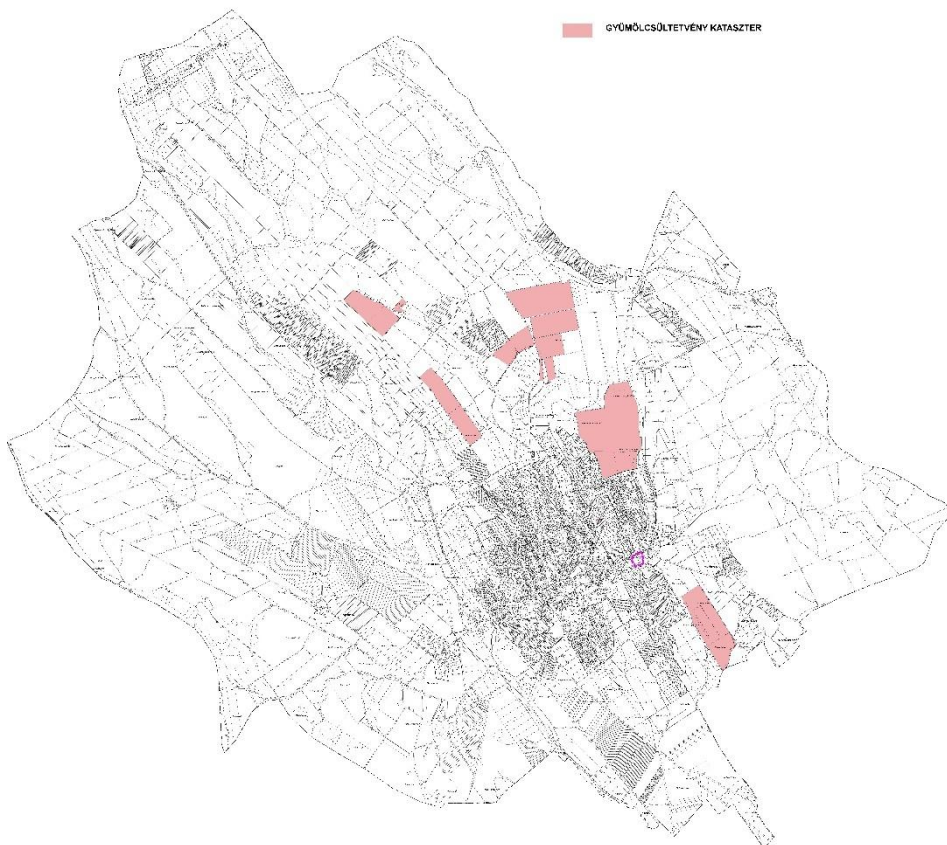
(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni

**Az alapterven a borszőlőtermőhelyi kataszteri és gyümölcsültetvény kataszteri területek lehatárolásra kerültek. A módosítással érintett területek azokat nem érintik.**

E-TÉR adatszolgáltatás

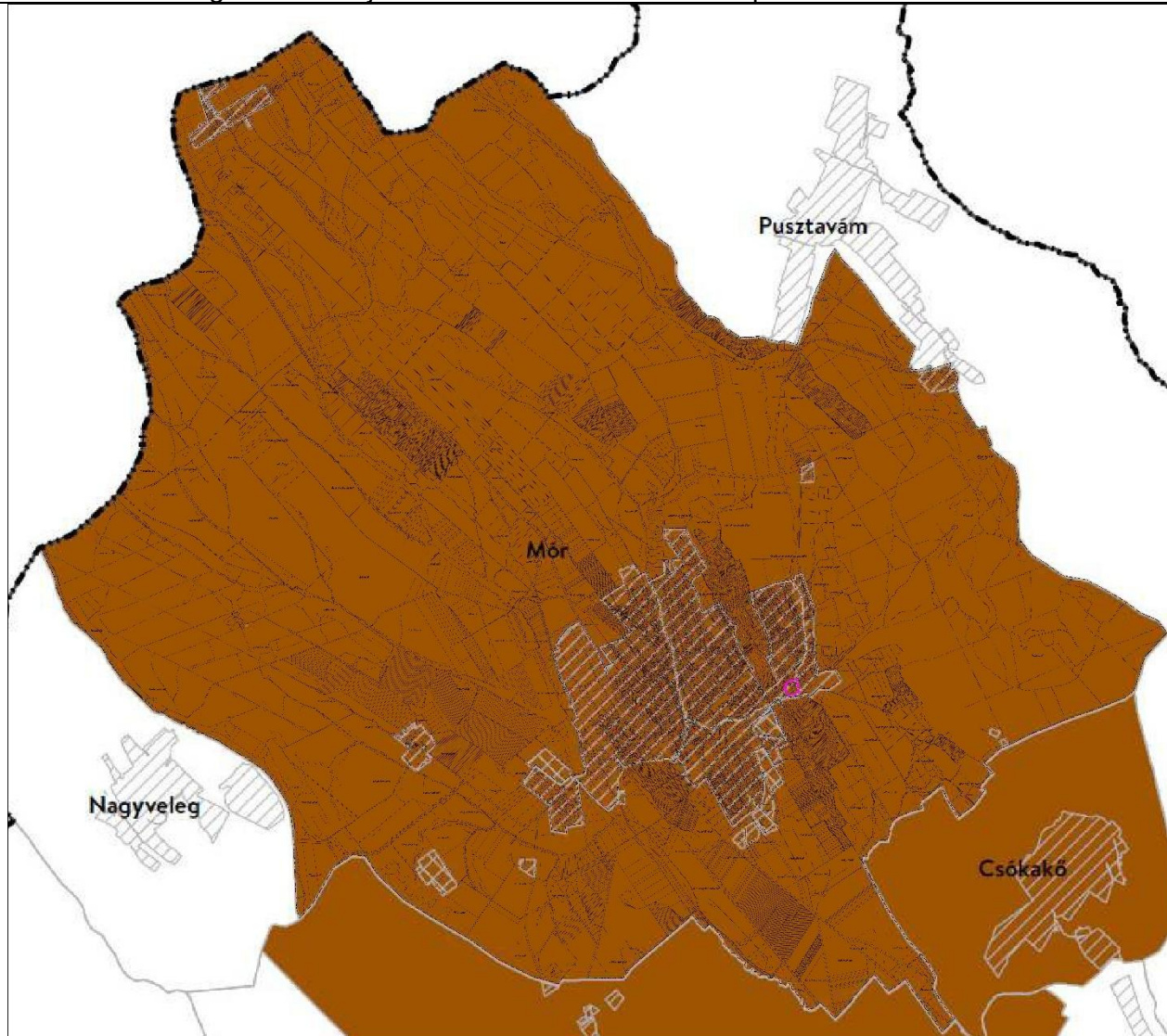


## Szőlő termőhelyi kataszter

E-TÉR adatszolgáltatás  
Gyümölcsültetvény kataszter

FmTrT

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések



FmTrT kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet

**12. § (1)** Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.

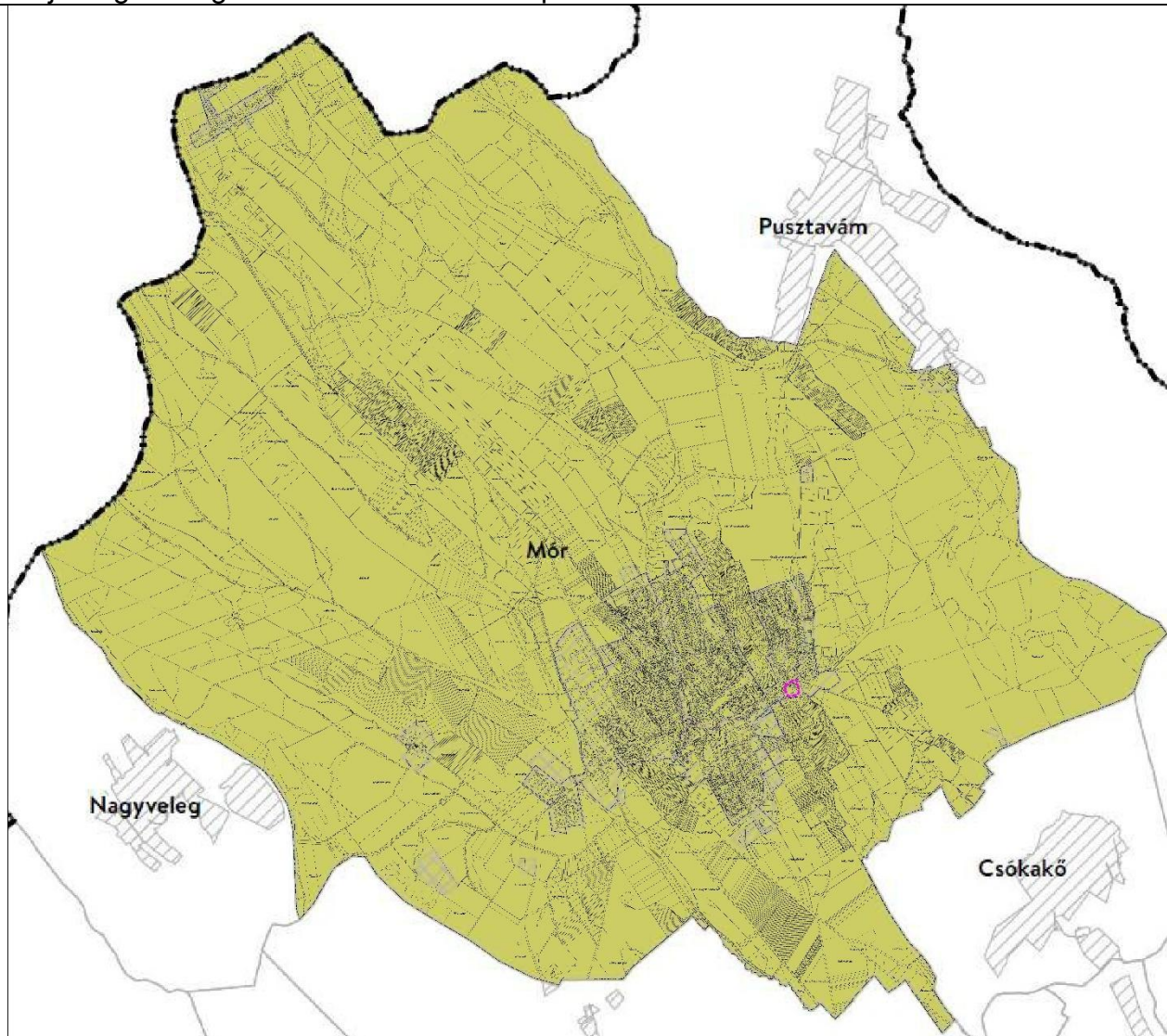
(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.

**Mór településképi rendelete lehatárolta a településképvédelmi szempontból meghatározó területeket. A módosítással érintett terület része a településképvédelmi szempontból meghatározó területnek. A területen tervezett építési folyamatok során a településképvédelméről szóló rendelet előírásait is be kell tartani.**



FmTrT

Majorsági térség övezte által érintett települések



FmTrT majorsági térség övezete

13. § (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.

(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

**A településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek a mezőgazdasági üzemi területek, majorok, állattartó telepek. Meghatározásra kerültek a birtokközpont létesítésének feltételei. A módosítással érintett területeket ezen előírások nem érintik.**

## **Terviratok**



**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**280/2025. (IX.24.) határozata**  
**Mór város településterv több ponton történő 7. számú módosítására vonatkozó**  
**eljárás megindítása tárgyában**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Fucskár Terv Kft. által készített, a határozat 1. melléklete szerinti
  - a) Paulus Molnár Borház Kft. fejlesztési elképzeléseire vonatkozó telepítési tanulmánytervet,
  - b) Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területbővítését és fejlesztését ismertető telepítési tanulmánytervet.
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet alábbi a)-m) pontok szerinti módosításának megindításához:
  - 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 (1. mellékletben foglalt telepítési tanulmányterv szerint).
  - b) A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása (1. mellékletben foglalt telepítési tanulmányterv szerint).
  - 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 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 településképi 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 pusztá 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.
- 3) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervezési módosítását általános eljárás keretében készítteti.
- 4) Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- 5) A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megbízott önkormányzati főépítész által előkészített, a határozat 2. mellékletében foglalt feljegyzést elfogadja.
- 6) A 2) c)-m) módosítási pontok tekintetében a forrás Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór Városi Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II.21.) önkormányzati rendeletében az „5561-001-10 Településrendezési Terv felülvizsgálata” költségvetési soron rendelkezésre áll. A 2) a) módosítási pont (Paulus Molnár Borház Kft.) valamint a 2) b) módosítási pont (Székesfehérvári Egyházmegye) tekintetében a kérelmező viseli a tervezés költségeit, külön településrendezési szerződés keretében.
- 7) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a 2) a) és b) módosítási pontok tekintetében a településrendezési szerződések aláírására a határozat 3. és 4. mellékleteiben foglaltak szerint.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester( Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)



Fenyves Péter  
polgármester



Dr. Taba Nikolett  
jegyző



## FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján

### Tárgy:

Mór város településtervének több ponton történő 7. módosításához a szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek előírásai

### Tervezési terület és feladat meghatározása:

Tizenhárom módosítás,:

1. 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.
2. A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása.
3. 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.
4. 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.
5. A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút, színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges.
6. Móron a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása.
7. 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).
8. A Vágóhíd utca folytatásában szabályozási terv szerint kialakított telken a Mór, 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése szükséges.
9. A Hész. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója, összehangolása [22. § (1) és (5) bekezdései].
10. 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.
11. A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően szükséges a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata.

12. 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.
13. 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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) előírásai alapján a településterv módosítása során már az új jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

#### Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A módosítás szükségessége a fejlesztés megvalósulása érdekében történik, melyeknek hatása miatt az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

- *A módosítások volumene és tartalma nem érinti a megalapozó munkarészeket, ezért azok módosítását nem tartom szükségesnek. Amennyiben szükséges a tervezési terület vizsgálata, azt az alátámasztó munkarészben a javaslat előtt kell megtenni.*

A főépítész az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

#### **TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat**

##### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - tartalmi követelményei:**

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízási igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás, részletesen szükséges a területi mérleg fenti módosításokkal történő korrekciója.

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra.

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT** - nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, mert a módosítási pontok volumene kicsi, jelentős környezeti hatást nem gyakorol a környezetre.



**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY** – külön régészeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek.

HÉSZ és szabályozási tervmódosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Mór, 2025. szeptember 10.



Székely Nóra  
Mór település önkormányzati főépítész



## FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **FE/OVED/81-2/2026**

Ügyintéző: Peschka Zsuzsanna

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Tárgy:** Mór város településrendezési eszközök  
módosítása;

Tájékoztatás

**Székely Nóra** főépítész

részére

*sznori73@goolemail.com*

### Tisztelt Főépítész Asszony!

2026. január 12-én megküldött megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:

A megkeresés mellékleteként megküldött térképen a zölddel jelzett terület egyezik a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás „Mór, a belváros műemléki környezete” térképi területlehatárolásával.

A késsel jelzett területek a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás által „Mór, a belváros műemléki környezete”-ként védett ingatlanokat teljes területükkel ábrázolják.

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján a fentiekben túl „Mór, a belváros műemléki környezete” területével átfedésben, illetve ahhoz csatlakozóan, valamint attól különálló területtel az alábbi műemléki környezetek találhatók:

| törzsszám | azonosító | név                                                | helyrajzi szám                                                                                                                   |
|-----------|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10944     | 13816     | Nepomuki Szent János-kápolna műemléki környezete   | 0281/1, 0281/6, 0281/7, 0281/8                                                                                                   |
| 11197     | 13817     | Láncos kastély istállója műemléki környezete       | 2574, 2573, 2576, 2577, 2575,<br>2570/1, 2568/3, 2570/2                                                                          |
| 1658      | 17557     | Nep. Szt. János-szobor ex-lege műemléki környezete | 1374, 479, 478, 4, 1, 2, 409, 473/1,<br>473/2, 474, 485, 487, 488, 489/1,<br>493/1, 696, 697, 700/1, 700/2, 449,<br>486, 1306, 5 |
| 1654      | 20799     | Lakóház ex-lege műemléki környezete                | 1368, 1369/3, 1370/2, 1371, 698,<br>1373, 700/1, 700/2, 701, 702, 703,<br>1369/2, 1372, 1378, 486, 1306                          |
| 1666      | 21106     | Takarékpénztár ex-lege műemléki környezete         | 23, 1401, 1400, 1306, 6, 29, 25, 27                                                                                              |

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály **Örökségvédelmi Osztály**

Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6. I.em. Telefon: 22/795-807 E-mail: [oroksegevedelem@fejerv.gov.hu](mailto:oroksegevedelem@fejerv.gov.hu)

Ügyfélfogadás: hétfő: 8.00-11.30; szerda: 8.00-11.30 és 13.00-15.30; péntek: 8.00-11.30

Hivatali kapu azonosító: SZFVJHEPIT, KRID: 144384365



|       |       |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|-------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9706  | 22258 | Kálvária-szoborcsoport ex-lege műemléki környezete            | 7425, 5944, 097, 5951/2, 5952, 091/1, 4261/3, 4261/6, 4261/10, 4261/11, 082/5                                                                                                                                                                                                                              |
| 10315 | 22259 | Gr. Rudolf Schaffgotsch síremléke ex-lege műemléki környezete | 7425, 5944, 097, 5951/2, 5952, 091/1, 4261/3, 4261/6, 4261/10, 4261/11, 082/5                                                                                                                                                                                                                              |
| 1669  | 22260 | Borpincék ex-lege műemléki környezete                         | 532, 523, 695/6, 673, 538, 537, 695/13, 695/12, 5364, 533/1, 533/2                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1662  | 22262 | Lamberg-kastély ex-lege műemléki környezete                   | 1348/1, 3803, 3804, 1412/3, 1412/1, 1410/1, 1413, 1399, 1398, 1397/2, 1396, 1393, 1392, 1391, 1389, 1306, 1402/2, 1406, 1407, 1408, 1403, 1404, 1405, 1409/17, 1409/16, 1409/15, 1409/14, 1409/13, 1409/12, 1409/11, 1409/10, 1409/9, 1409/8, 1409/7, 1409/6, 1409/5, 1409/4, 1409/3, 1409/2, 1410/2, 1411 |
| 1670  | 22263 | Szt. Vendel kápolna ex-lege műemléki környezete               | 1305, 1258/1, 791/1, 760/1, 789                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1671  | 22264 | Fogadalmi-kereszt ex-lege műemléki környezete                 | 732, 733, 1282, 1286, 1237/2, 1305, 1285, 1284, 1281                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10255 | 23509 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1353, 1351, 1352/2, 1372, 1387, 1388, 3803, 3805                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10256 | 23513 | Fogadó az Öreg Préshez ex-lege műemléki környezete            | 1352/1, 1363, 1360, 1364, 1372, 1383, 1387, 3805, 3806                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10257 | 23515 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1353, 1368, 1360, 1361, 1362, 1364, 1372, 1379, 1383                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10258 | 23516 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1363, 1365, 1366, 1374, 1361, 1369/1, 1369/2, 1372, 1377, 1378, 1379, 3808, 3809                                                                                                                                                                                                                           |
| 10259 | 23517 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1374, 1369/2, 1372                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10260 | 23518 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1374, 1369/2, 1372                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10385 | 23520 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1374, 1308, 1373, 1309, 1310, 1369/2, 1370/1, 1372, 3811, 3812, 1306                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10261 | 23521 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 1371, 1373, 1309, 1372, 1306                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10262 | 23526 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 700/2, 703, 1309, 1312, 1306                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1655  | 23529 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 711, 712, 1316, 1317, 1318, 1319, 1323/2, 1324, 3819, 710, 1306, 1320                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1659  | 23530 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 478, 698, 480, 484, 485, 487, 486                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1660  | 23532 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                           | 479, 698, 474, 475, 476, 477, 480, 487, 488, 493/1, 697                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1657  | 23537 | v. Lamberg-pince ex-lege műemléki környezete                  | 722, 735, 738, 740, 5389                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|       |       |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1663  | 23538 | Szt. Sebestyén-szobor ex-lege műemléki környezete                                | 698, 23, 1, 3, 2574, 26, 483, 2575, 481/3, 482, 484, 1381/1, 1382, 486, 1389, 1306, 6, 5, 128/2, 29, 25, 7                                                                                                          |
| 1668  | 23539 | v. kapucinus templom ex-lege műemléki környezete                                 | 479, 4, 1, 2, 483, 409, 481/3, 482, 484, 485, 487, 488, 527/1, 696, 697, 700/1, 700/2, 449, 486, 6, 5                                                                                                               |
| 9709  | 23541 | Szent Flórián-szobor ex-lege műemléki környezete                                 | 1374, 479, 698, 23, 1, 2, 3, 2574, 26, 483, 2575, 481/3, 482, 484, 485, 487, 527/1, 696, 697, 700/1, 700/2, 701, 702, 703, 704, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381/1, 1382, 449, 1389, 1306, 6, 5, 128/2, 29, 25, 7 |
| 10316 | 23542 | templom ex-lege műemléki környezete                                              | 18, 2574, 11, 2576, 2575, 19/1, 19/2, 1306, 2585, 2579, 15, 6, 1579, 1403, 21, 22, 8, 7, 9, 2599, 2600                                                                                                              |
| 1661  | 23543 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                                              | 10, 19/2, 20, 17/2, 15, 22, 7                                                                                                                                                                                       |
| 1665  | 23544 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                                              | 10, 18, 21, 22, 7                                                                                                                                                                                                   |
| 10445 | 23546 | volt járásbírószáki épület ex-lege műemléki környezete                           | 1374, 4, 698, 2574, 483, 484, 485, 700/1, 700/2, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381/1, 486, 1306, 6, 5                                                                                                              |
| 1664  | 23549 | Luzsénszky-Trauttenberg-kastély (ún. Láncos kastély) ex-lege műemléki környezete | 4, 10, 1, 3, 2573, 2576, 2577, 2575, 700/1, 700/2, 701, 702, 703, 704, 486, 2572/2, 1306, 2330, 6, 5, 1579, 1801, 7, 9, 2570/1                                                                                      |
| 1667  | 23551 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                                              | 4, 1, 3, 480, 482, 484, 1381/1, 1382, 486, 1306                                                                                                                                                                     |
| 10263 | 23552 | Lakóház ex-lege műemléki környezete                                              | 1352/1, 1410/3, 1409/1, 1372, 1387, 1388, 3803, 1399, 1398, 1389, 1409/17, 1409/16, 1409/15, 1409/14, 1409/13, 1409/12, 1409/11, 1409/10, 1409/9                                                                    |
| 9676  | 23554 | lakóház és tiprómalom ex-lege műemléki környezete                                | 10, 2586/33, 15, 14/2, 13, 12, 34, 46, 47, 8, 7, 2605/7, 2586/29, 2600                                                                                                                                              |

Tájékoztatásul „Mór, a belváros műemléki környezete” a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás jelenleg hatályos állapota alapján az alábbi ingatlanok területére terjed ki:



|       |      |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10117 | 3693 | Mór, a belváros műemléki környezete | 1352/1, 1353, 1363, 1365, 1366, 1368, 1369/3, 1370/2, 1371, 1374, 1308, 1307, 1323/1, 479, 478, 739, 4, 698, 10, 18, 23, 1, 2, 3, 1401, 1400, 1410/3, 1409/1, 2574, 26, 483, 1283, 1351, 11, 1373, 2573, 2576, 2577, 2575, 5396, 5416, 129, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 448, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469/1, 469/2, 470/1, 470/2, 470/3, 470/4, 471, 472, 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 474, 475, 476, 477, 480, 481/2, 481/3, 482, 484, 485, 487, 488, 489/1, 489/2, 493/1, 524, 527/1, 527/2, 527/3, 528, 529, 531, 532, 696, 697, 700/1, 700/2, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707/1, 707/2, 708/1, 708/2, 708/3, 708/4, 708/5, 708/6, 708/7, 708/8, 708/10, 708/11, 708/12, 708/13, 708/14, 708/15, 709, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719/2, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730/1, 730/2, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 740, 741, 742, 743, 744, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1282, 1286, 1287, 1290, 1291/1, 1291/2, 1292, 1293/1, 1293/2, 1294, 1295/1, 1295/2, 1304, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1323/2, 1324, 1325, 1329, 1330, 1331/1, 1331/2, 1332, 1333, 1334, 1335/1, 1335/2, 1336, 1337, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348/1, 1348/2, 1352/2, 1360, 1361, 1362, 1364, 1369/1, 1369/2, 1370/1, 1372, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381/1, 1381/2, 1382, 1383, 1385, 1386, 1387, 1388, 2594, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3819, 3820/1, 3820/2, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 525, 530, 710, 449, 486, 19/1, 19/2, 20, 2572/2, 1412/3, 1412/4, 1412/1, 1410/1, 1415, 1413, 1414, 1399, 1398, 1397/2, 1397/1, 1396, 1394, 1395, 1393, 1392, 1391, 1390, 1389, 1306, 1320, 1321/1, 1321/2, 1321/3, 1321/4, 1321/5, 2597, 2593, 2591/3, 2596, |
|-------|------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | 2591/1, 2590, 2589, 2586/24, 2585, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584/2, 2568, 2572/3, 2572/4, 2569, 2586/33, 2330, 1805, 1809/12, 1802, 1237/2, 17/2, 16, 15, 14/2, 14/1, 13, 12, 34, 44, 45, 46, 47, 48/1, 6, 5, 1579, 1800/2, 1800/1, 1801, 1305, 1402/2, 1406, 1407, 1408, 1403, 1404, 1405, 128/2, 606/2, 526, 1409/17, 1409/16, 1409/15, 1409/14, 1409/13, 1409/12, 1409/11, 1409/10, 1409/9, 1409/8, 1409/7, 1409/6, 1409/5, 1409/4, 1409/3, 1409/2, 1410/2, 1411, 5365/4, 5365/2, 5365/1, 5365/3, 5365/5, 5399/2, 5398/2, 5417, 5415, 5395/2, 5395/1, 5394, 5414, 5418, 5413, 5412, 5393, 5392, 5391, 5390, 5389, 5388, 5387, 5386, 5385/1, 5385/4, 5384/2, 5411, 5383, 5410, 523, 2605/6, 37/2, 37/1, 38, 40, 39, 41, 48/2, 43, 29, 35, 36, 25, 27, 28, 31, 32, 33, 30, 21, 22, 8, 7, 9, 2599, 2605/7, 2598/10, 2586/29, 2586/34, 2586/35, 2600, 2601/3, 2598/9, 2598/8, 2598/7, 2598/2, 2598/5, 2598/4, 2598/3, 56, 403/2, 490, 491, 1416/17, 49, 52, 53, 2570/1, 2568/3, 2570/2, 1384 |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 74. § (2) bekezdés c) pontja alapján a településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.

A Méptv. 109. § (6) bekezdése értelmében 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.

Tájékoztatásomat a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Mvr.) 4. § (2) bekezdése alapján adtam.

A Mvr. 4. § (3) bekezdése értelmében a hatóságot az előzetes tájékoztatása azokban a kérdésekben, amelyekről tájékoztatást adott, mindaddig köti, amíg a tájékoztatás tartalmát a jogszabályi rendelkezés módosulása vagy a tevékenység változása nem érinti.

A fentiekre tekintettel tájékoztatásomat a kiadása időpontjában hatályos jogszabályok alapján adtam.

Hatáskörömet a Mvr. 3. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.



A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Dr. Gonda Judit Ágnes**  
osztályvezető



**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály**

Iktatószám: FE/KTF/3112-3/2026.

Ügyintéző: Tóth Nikoletta

Tárgy: **Vélemény**, Mór Város Településtervezési 7. számú módosítása - általános eljárással - tárgyában készülő környezeti vizsgálat szükségességéről.

Hivatkozási szám: 1/451-3/2026.

**Mór Város Önkormányzat**  
Fenyves Péter polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatali kapun keresztül megküldött megkeresésében tájékoztatta a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) arról, hogy Mór Város Önkormányzata a településrendezési eszközeit módosítani kívánja.

A benyújtandó tervek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartoznak. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével.

Az Önkormányzat megkeresésében a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Környezetvédelmi hatóság véleményét a várható környezeti hatások jelentőségéről, mely vélemény megalapozásához megküldte a Rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatáshoz szükséges információkat.

A településrendezési eszközök 7. sz. módosítása az alábbiakra terjed ki:

- 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.
- A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása.
- 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 visszavonása a 1113 és a 1154/2 hrsz-ú önkormányzati területre tervezett.
- 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.
- A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges. Mórban a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása.

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!*

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: [hivatal@fejer.gov.hu](mailto:hivatal@fejer.gov.hu)

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétátér 1. Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137.

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefonszám: (22) 795-145, E-mail: [kornyeztvedelem@fejer.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@fejer.gov.hu)

Ügyfelfogadás: Hétfő: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>; Szerda: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup> és 13<sup>00</sup>-15<sup>30</sup>; Péntek: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>

Y:\Dokumentumok\2026\ESZO-FVO\Környezetvédelmi ügyek\Rendezési  
tervek\FE\_KTF\_3112\_3\_2026\_Mor\_7.sz.mod\_kornyeztvedelmi\_vizsgalat\_szuksegsege.docx



- 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 ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.

A tervezett módosítások tárgyát képező ingatlanok területe nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, nem tartozik az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről* 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.**

A Környezetvédelmi hatóság megítélése szerint azonban az **a) jelölésű módosítás esetében indokolt annak tisztázása, hogy a módosítás idézhet-e elő környezeti határértékeket érintő változást az alábbi indokok alapján:**

A Paulus Molnár Borház területe különleges beépítésre szánt borászat terület (K-Bo-2) besorolású, ahol a beépítési mód szabadonálló, a legkisebb telekterület 10.000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 30 %, a legnagyobb épületmagasság 8 m, a legkisebb zöldfelület 40 %. A borászat szeretné mind a területét, mind a meglévő épületegységét bővíteni. A meglévő telephellyel szomszédos 1245-1249 hrsz-ú (jelenleg Lke-9 övezetben levő) ingatlanokat szeretnék a borházhoz csatolni.

A *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Kormányrendelet (továbbiakban: Zajrendelet) 2. § pa) pontja szerint a településrendezési terv szerinti lakó-, üdülő-, vegyes terület zajvédelmi szempontból védendő (védett) terület.

A Zajrendelet 9. § (1) és (2) bekezdése szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen (pl. lakó-, vegyes területen), épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek, illetve a **védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.**

A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a védendő létesítmények, területek besorolásának függvényében a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM - EüM együttes rendelet 3. számú melléklete szabályozza.

A Környezetvédelmi hatóság a Paulus Molnár Borház Kft. (18060 Mór, Csókakői út 10., KÜJ szám: 103309989) által üzemeltetett, Mór, 1257 hrsz.-ú ingatlanon meglévő borászati üzem (KTI szám: 102916419) részére az FE/KTF/4092-5/2021. iktatószámom **zajkibocsátási határértéket állapított meg.**

A zajkibocsátási határértékkel rendelkező borászati üzem zajvédelmi hatásterülete érinti a jelenleg módosítással érintett területek szomszédságában elhelyezkedő 1250, 1254, 1251, 1252, 1255, 1242/3, 791/2, 792, 793 és 1220/2 hrsz.-ú lakóövezetben lévő lakóépületeket. Ennek megfelelően a településtervezési módosítás során vizsgálni szükséges a szomszédos Lke lakóterületeken a zajvédelmi határértékek teljesíthetőségét.

A fentiekben ismertetett körülményekre figyelemmel a Környezetvédelmi hatóság az **a) jelű tervezési terület** módosításai kapcsán a Rendelet 2. sz. mellékletben megfogalmazott szempontok alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen szükségesnek tartja**, annak bemutatása érdekében, hogy a tervezett módosításnak zajvédelmi szempontból valóban nincsen-e jelentős hatással a tervezési területek környezetében található lakóterületekre.

A környezeti értékelés elkészítésénél *a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontjában meghatározott tartalmat tartjuk szükségesnek figyelembe venni azzal a különbséggel, hogy értelemszerűen nem minden környezeti hatásra szükséges a vizsgálat és az értékelés elkészítése, hanem **kizárólag annak a bemutatása szükséges, hogy a lakóterületekre vonatkozó zajvédelmi határértékek betartása továbbra is biztosítható-e** a lakóövezetekkel szomszédosan bővíteni tervezett különleges beépítésre szánt borászati terület esetében.

Amennyiben szükséges, a környezeti vizsgálati dokumentáció ki kell dolgozni azokat a szabályozási feltételeket (beépíthetőség, zajforrások maximális hangteljesítményszintje, védőtávolság stb.) amelyekkel a védendő területknél, létesítményeknél a zajvédelmi követelmények betartása biztosítható.

A Környezetvédelmi hatóság felhívja az Önkormányzat figyelmét a Rendelet 8.§ (1) bekezdésére, miszerint: *„A környezeti értékelés egyes részeit a meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részszakterületeken – a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján – szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el.”*

A Zajrendelet 33. § alapján: *„Környezeti zaj, illetve rezgés elleni védelemre jogosító szakértői engedéllyel rendelkező személyt, illetve ilyen személyt foglalkoztató szervezetet kötelező megbízni vagy alkalmazni a külön jogszabályban előírtakon túl: f) önkormányzati/helyi zajvédelmi rendelettervezet műszaki előkészítéséhez.”*

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy ha a környezeti vizsgálat megállapításai alapján tett intézkedési javaslatok beépülnek a településrendezési tervbe, azzal előreláthatóan minimalizálhatóak/elkerülhetőek a nem kívánt környezeti konfliktusok. A rendezési terv csak abban az esetben hagyható jóvá, ha a zajvédelmi követelmények teljesülése maradéktalanul biztosított.

*A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI. 21.) utasítása alapján történt.*

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán nevében és megbízásából

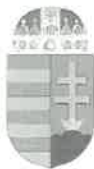
**Rákóczi Mária**  
osztályvezető



Kapják:

1. Címzett, Hivatali Kapun (252702758)
2. Irattár

1/451-5/2026



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

JEGYZŐJE

Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda

Szám: 1/1172-2/2026.

Ügyintéző: Remport Orsolya

E-mail cím: remporto@mor.hu

Tel.: 22-560-805

Tárgy: Mór Város Településterv 7. számú  
módosítás környezeti vizsgálat  
szükségességéről vélemény

Hiv. szám: 1/451-3/2026.

**Mór Városi Önkormányzat**

Fenyves Péter Polgármester

Helyben

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mór Városi Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. § szerinti általános egyeztetési eljárás szabályainak megfelelően - Mór közigazgatási területén a megkeresés mellékleteként megküldött véleményezési anyagban szerepeltetett módosítási pontokra figyelemmel - megindította Mór város településrendezési eszközeinek módosítását.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján a megkeresés mellékleteként megküldött véleményezési anyagban szerepeltetett változtatási szándékokkal egyetértek, nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Mór, 2026. február 27.

Tisztelettel:



**Dr. Taba Nikoletta**  
jegyző



Kempner O. E: 1/451/2026  
C1

EKG: 3172/2026  
11. 3.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Móri Polgármesteri Hivatal |               |
| ELŐADÓ:                    | R. O.         |
| IKTATVA:                   | 2026 MÁRC 03. |
| LAP:                       |               |
| IKTATÓSZÁM:                | 1/451-6       |
| ELŐSZÁM:                   | 2026          |
| MELLÉKLET:                 |               |

Fenyves Péter polgármester  
részére

Mór Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01480-2/2026.  
Ügyintéző: Németh Réka  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettsége szempontjából  
Hivatkozási szám: 1/451-3/2026

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mór város településrendezési eszközeinek 7. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

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

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



Rempert O.

E. 1/451/2026

3053/2020.2.26.



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL 2026 FEBR 27.

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Móri Polgármesteri Hivatal |                |
| ELŐADÓ:                    | R.O.           |
| LAP:                       |                |
| IKTATÓSZÁM:                | 1/451-h / 2026 |
| ELŐSZÁM:                   | Tájékoztatás   |
| MELLÉKLET:                 |                |

Ügyszám: FE/TIVVO/2417-2/2026  
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: 1/451-3/2026  
Ügyintézőjük: Rempert Orsolya

**Mór Város Önkormányzata**  
8600 Mór, Szent István tér 6.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór Város Önkormányzat a hivatkozott számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. pontja alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság) véleményét kérte a környezeti vizsgálat szükségességéről, illetve arról, hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a Korm. rend. 2. mellékletének szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás a terv megvalósulása következtében.

Mór Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött Mór Város Településrendezési Tervének 7. számú módosításáról.

A benyújtott dokumentumok alapján:

A tervezett módosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

- A Paulus Molnár Borház Kft. jelenlegi telephelye K-Bo-2 övezetbe sorolt. A jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése szükséges 40 %-ra, továbbá északi irányba 4 telekkel bővülne a telephely. A Paulus Molnár Borház területe különleges beépítésre szánt borászat terület (K-Bo-2) besorolású, ahol a beépítési mód szabadon álló, a legkisebb telekterület 10.000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 30 %, a legnagyobb épületmagasság 8 m, a legkisebb zöldfelület 40 %. A borászat szeretné mind a területét, mind a meglévő épületegységét bővíteni. A meglévő telephellyel szomszédos 1245-1249 hrsz-ú ingatlanokat szeretnék a borházhoz csatolni. A tervezett beruházások miatt a jogszabályok által megengedett maximális beépítettség biztosítása szükséges. A módosítás keretében módosul a K-Bo-2 építési övezet lehatárolása, valamint a beépíthetőség 30 %-ról 40 %-ra nő.

- b) A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása. A Szent Erzsébet Római Katolikus Iskola a 488 és a 489/2 hrsz-ú ingatlanokon áll, mely településközpont terület besorolású. Az iskola több ütemben tervez fejlesztéseket végrehajtani (tornaterem létesítése, új épületszárny létesítése, épületen belüli átalakítások). A tervezett tornaterem megvalósítása érdekében az iskola területét bővíteni kell. Ehhez a Zrínyi utca 606/2 hrsz-ú, közlekedési és közműterület besorolású, kivett közterület megnevezésű, önkormányzati tulajdonú ingatlanból 310 m<sup>2</sup> nagyságú területet településközpont területbe kell sorolni.
- 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. A Velegi út déli oldala mentén található általános gazdasági területen belül, a 3607/2 hrsz-ú földrészlet közútként szabályozott a szabályozási tervlapon. Az érintett ingatlan magánút, ezért a közút jelölés elhagyásra kerül.
- f) Móron a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása. A Nefelejcs köz a Kodály Zoltán és a Dózsa György utcákat köti össze. A hatályos szabályozási terven szabályozott gyalogút a Kodály Zoltán utca felől nem egyezik a gyalogút tényleges helyével. A Kodály Zoltán utca felőli szakaszon a szabályozási vonal átkerül a tényleges burkolat nyomvonalára.
- 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). Mór településtervezési 2023. évi 1. sz. módosításakor a 273/20 és a 22 hrsz-ú ingatlan Gksz-3 építési övezetből Gksz-2 építési övezetbe került átsorolásra.
- 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 településképi 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. A 3265/6 hrsz-ú ingatlan, melyen egy benzinkút üzemel Vi intézményterület besorolású. A város területén jellemzően a ténylegesen intézményi funkciójú ingatlanok tartoznak a Vi övezetbe.



A benzinkút területe, a jobb hasznosíthatóság miatt átsorolásra kerül településközpont vegyes terület övezetbe

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 vízügyi és vízvédelmi hatóság az alábbi véleményt adja a felelős döntéshozó részére:

Mór város közigazgatási területének a fejlesztéssel érintett ingatlanjai szennyeződés-érzékenységi besorolása a 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.

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan *jelentős környezeti hatások nem származnak* vízügyi és vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése, 4. §-a alapján adtam meg.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Maincz Tamás**  
vízügyi és vízvédelmi osztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.  
Dátum: 2026.02.26 09:38:26  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: Maincz Tamás







BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00182-2/2026

**Ügyintéző neve:** Bozóki-Ernyey Katalin,  
Király Judit

**Telefon:** 061/795-9032

**E-mail:** bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu  
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

**Tárgy:** Mór településrendezési eszközöknek 7. számú, részterületekre vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

**Melléklet:** –

**Hiv. szám:** 1/451-3/2026

**Ügyintézőjük:** Rempört Orsolya

**Fenyves Péter polgármester**

**Mór Város Önkormányzata**

8060 Mór, Szent István tér 5.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában, valamint az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az alábbi kitételekkel nem tartom szükségesnek  
a környezeti értékelés elkészítését.**

- **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.

Fentiektől függetlenül tájékoztatom, hogy amennyiben egy tervezett beruházás, így pl. a borház telephely bővítése, az iskola bővítése, parkolók, illetve buszmegálló kialakítása ún.

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

**nagyberuházás** a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, **úgy a 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 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 építészetéről 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.*
- 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 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 ingatlanán – 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 telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat, a táj feltárulását. (3) A telekalakítás és az önálló ingatlan kialakítására irányuló eljárás a védettség hatályát nem érinti, az érintett telek vagy ingatlan általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a létrejött telkekre vagy ingatlanra is vonatkozik.**

**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 Kötv.62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

**dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző



**Erről értesül:**

1. Címzett – HK
2. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király körút 6.) – HK

Kempont 0 E: 1/451-3/2026  
Cf

Ér: 3088/2026  
11.2.21



Digitálisan aláírta: Fakász Tamás - 2026.02.26. 10:39:50

**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

Iktatószám: FE/ÁF/00182-2/2026.  
Ügyintéző: Sáfár Bernadett  
Telefon: 22/512-253

Tárgy: „Mór Város Településtervezési 7. számú  
módosítása általános eljárással -  
környezeti vizsgálat szükségessége”  
Hiv. szám: 1/451-3/2026.

**Fenyves Péter**  
polgármester  
**Mór Város Önkormányzata**

E-úton, hivatali kapu: 252702758

**Tisztelt Polgármester Úr!**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Móri Polgármesteri Hivatal |                    |
| ELŐADÓ:                    | R.O.               |
| IKTATVA:                   | 2026 MÁRC 03. LAP: |
| IKTATÓSZÁM:                | 1/451-3/2026       |
| ELŐSZÁM:                   | MELLÉKLET:         |

Mór város településrendezési eszközeinek módosításával és környezeti értékeléssel kapcsolatos tájékoztatását kérésére áttekintettem.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése alapján vesz részt, a rendelet 3. melléklet II. 2. b) pontja értelmében az épített környezet védelmére kiterjedően.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal a környezeti értékeléssel kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

**A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítások várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Kérem a záró szakmai véleményre benyújtott dokumentációhoz mellékelni a környezeti vizsgálat lezárásáról szóló képviselő-testületi döntést.

Feladatköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
névben és megbízásából

**Fakász Tamás**  
állami főépítész

Lempertó. E: 1/451/2026.

ÉK 3341/2026.

Digitálisan aláírta: Dr. Krisztián Erika (2026.03.03. 14:05:49)



## FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** FE/NEF/00564-2/2026.

**Ügyintézőnk:** Kucsora Viktória

**Telefon:** 06 22/795-670.

*Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!*

**Tárgy:** Mór város településtervének 7. számú módosítása – környezeti vizsgálat szükségességéről vélemény

**Iktatószám:** 1/451-3/2026.

**Ügyintéző:** Rempert Orsolya

**Fenyves Péter**

polgármester úr részére

**Mór Város Önkormányzata**

**Székhelyén**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2026. február 23-án érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Mór város településtervének módosítási eljárásában a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozunk, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Közegészségügyi szakkérdésben véleményünket az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtuk ki.

Illetékességünket a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

*Székesfehérvár, időbélyegző szerint*

**Tisztelettel:**

**Dr. Tanárki Gábor**

főispán

nevében és megbízásából

**Dr. Krisztián Erika**

főosztályvezető



Rempert O.  
C1

E-1/451/2026

E-1 3171/2026



**NNGYK**

Digitálisan aláírta:

dr. Deim Szilvia

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI  
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

2026.02.27. 11:46:17



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**

**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**

**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

|             |               |      |
|-------------|---------------|------|
| ELŐADÓ:     | 11. 3. R. O.  | LAP: |
| IKTATVA:    | 2026 MÁRC 03. |      |
| IKTATÓSZÁM: | 1451-17       | 2026 |
| MELLÉKLET:  |               |      |

Iktatószám: NNGYK/17928-2/2026

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 1/451-3/2026.

Ügyintézőjük: Rempert Orsolya

Melléklet: -

**Fenyves Péter**

polgármester részére

**Mór Város Polgármesteri Hivatala**

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Mór Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**

országos tisztifőorvos  
névében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irrattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Levegő A O E: 1/451/2026  
CI

Ebc: 3104/2026  
III. 2. c



**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Móri Polgármesteri Hivatal</b> |               |
| ELŐADÓ:                           | R. O.         |
| IKTATVA:                          | 2026 MÁRC 03. |
| LAP:                              |               |
| IKTATÓSZÁM:                       | 1/451-10/2026 |
| ELŐSZÁM:                          |               |

Iktatószám: FE/NTO/00462-2/2026.

Ügyintéző: Barkász Zsuzsanna talajvédelmi felügyelő

☎ 70/4364036, e-mail: barkasz.zsuzsanna@fejer.gov.hu

Tárgy: Talajvédelmi vélemény Mór Város településrendezési tervének 7. sz. módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről.

**MÓR VÁROS POLGÁRMESTERE**

8060 Mór

Szent István tér 6.

Hivatkozási szám: 1/451-3/2026.

**TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNY**

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályhoz Mór Város Polgármesterétől érkezett megkeresés Mór Város településrendezési tervének 7. sz. módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában. A megkereséshez mellékeltek a módosítást tartalmazó leírást, melyet a Fucskár Terv Kft. (7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2.) képviselőjében Fucskár Noémi településtervező állított össze.

A dokumentáció szerint Mór Város Önkormányzata több ponton tervezi módosítani a településrendezési tervét és a helyi építési szabályzatát, a konkrét módosítási igényekkel érintett területekre vonatkozóan. A tervezett módosítások pontos és részletes leírását a mellékelt dokumentáció tartalmazza.

„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. (I. 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 földrészlet, 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 településrendezési tervének 7. sz. módosítására vonatkozó eljárásban talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség.**

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI. 21.) utasítása alapján történt.

Velence, időbélyegző szerint

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán nevében és megbízásából

Vörösné Klupács Helga  
osztályvezető

Értesülnek:

1. **Mór Város Polgármestere** (8060 Mór, Szent István tér 6.)
2. Helyben: irattár

*hivatali kapu*

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály  
Ügyintézés helye: 2481 Velence, Ország út 23. Tel.: +36-22-589-210. Fax: +36-22-589-211  
e-mail: nto@fejer.gov.hu, hivatali kapu: FMKHNT0 (KRID: 649314746)

Talajföldhasználati kérdő csúttartók 8.16 óra illetve előzetes egyeztetés alapján munkaidőben

Digitálisan aláírta: Vörösné Klupács Helga - 2026.02.27. 10:50:34

Rempert O  
C1

F: 1/451/2026

Ér: 30.09.2026  
11.2.2026



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály

Ügyiratszám: FE/TIV/00106-2/2026  
Ügyintéző: Reményi Zsuzsanna  
Telefon: 22/795-601  
Email: remenyi.zsuzsanna@fejer.gov.hu

Tárgy: Környezeti értékelés – vélemény  
Ügyintéző: Rempert Orsolya  
Hivatkozási szám: 1/451-3/2026

**Mór Város Polgármestere**

**Fenyves Péter**  
**polgármester**

Mór

| Móri Polgármesteri Hivatal |                    |
|----------------------------|--------------------|
| ELŐADÓ:                    | R.O.               |
| IKTATVA:                   | 2026 MÁRC 03. LAP: |
| IKTATÓSZÁM:                | 1/451-8            |
| ELŐSZÁM:                   | 2026               |
| MELLÉKLET:                 |                    |

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály (továbbiakban: Hatóság) Mór Város polgármesterétől érkezett megkeresés Mór Város településterv 7. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában. A megkereséshez mellékeltek a módosítást tartalmazó leírást.

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.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 II.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.

**A tervezéssel érintett területeken veszélyes anyagokkal foglalkozó, valamint küszöbérték alatti üzem nem működik.**

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI. 21.) utasítása alapján történt.



Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Takácsné Varga Marianna**  
tűzvédelmi és iparbiztonsági osztályvezető

**Értesülnek:**

1. Mór Város Önkormányzat (8060 Mór, Szent István tér 6.) Hivatali kapun keresztül
2. Irattár

