

MÓR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
9. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 4/2026

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

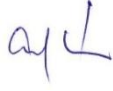
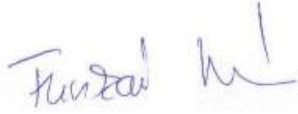
Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet és az OTÉK 2021. július 16-tól hatályos előírásainak figyelembevételével



FUCKÁR TERV KFT

2026. MÁRCIUS

ALÁÍRÓLAP

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

NYILATKOZAT

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

Keszű, 2026. március



.....
 Fucskár Noémi
 településtervező

TARTALOMJEGYZÉK

MÓR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

9. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 4/2026

Előzmények

Jóváhagyandó munkarészek

1. Településszerkezeti terv-módosítás

- | | |
|---|-----------|
| M.1. Településszerkezeti terv -módosítás (1. melléklet) | M=1:15000 |
| 1.1. A település területi mérlege | |
| 1.2. A területrendezési tervvel való összhang igazolása | |

2. Helyi építési szabályzat-módosítás

- | | |
|---|-----------|
| 2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás | |
| M.2.2. Külterület szabályozási terv-módosítás. (1. melléklet) | M=1:15000 |
| M.2.4. Belterületek szabályozási terv-módosítás. (2. 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
4. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolása

Terviratok

- a 28/2026.(I. 28.) határozat a településterv módosításról, valamint a főépítési feljegyzés
- a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos előzetes 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

2025. szeptemberben a képviselő-testület a 280/2025.(IX.24.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7. sz., 2025. októberben a 295/2025. (X.29.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 8. sz. módosítását. Mindkét eljárás folyamatban van.

2026. januárban a képviselő-testület a 28/2026. (I.28.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 9. sz. módosítását a 4906/85 hrsz-ú gazdasági terület és környezetét érintően. A módosítás keretében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükséges igazolásokat a határozat tartalmazza. (A településterv módosítás indításáról szóló döntést ld. a „Terviratok” között.)

A módosítási eljárás 2026. februárban az E-TÉR felületén került elindításra, ahol elérhetővé váltak az adatszolgáltatások, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázis.

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:

	jogszámban előírt határidőn belül nem válaszolt	környezeti vizsgálat készítését NEM tartja szükségnek
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály		X
Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály		X
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság		X
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.* (BFKH)	-	-
Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízügyvédelmi Osztály		X
Mór Város Önkormányzat Jegyzője		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelem és Iparbiztonsági Osztály		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		X
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	X	

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

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

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 Vármegye 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 területre vonatkozóan történik.

A HÉSZ-módosítás szövegében csak a módosítási igények miatt szükséges változtatások kerülnek átvezetésre. A külterület szabályozási terv és belterületek szabályozási terve módosítása csak a konkrét módosítási igénnyel érintett területre 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.

Fentiek figyelembevételével készült a mellékelt – jóváhagyandó – településszerkezeti terv, 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. MÁRCIUS

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

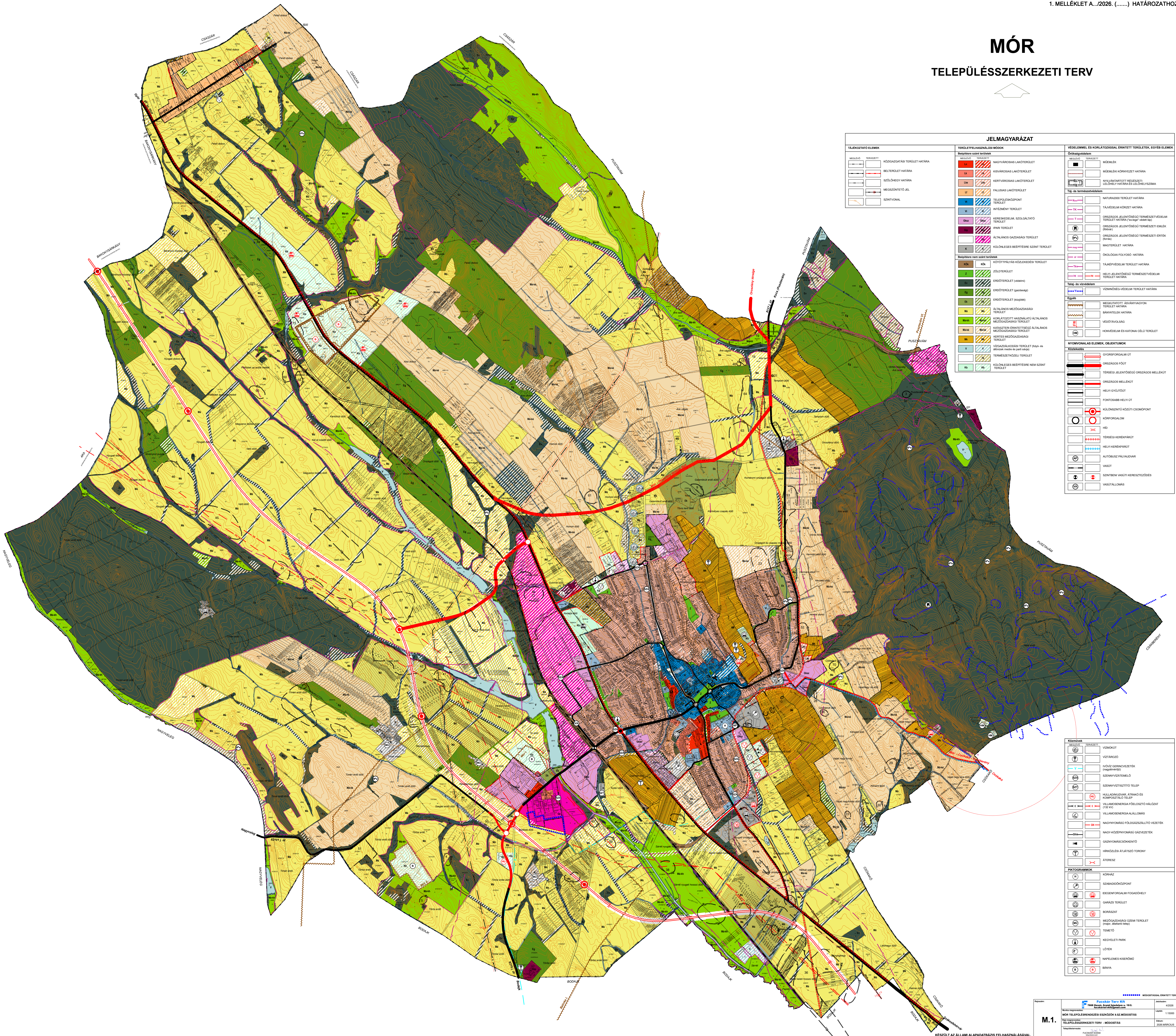
1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2022. (III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja jelen határozat melléklete szerinti tartalommal.
2. A hatályos településszerkezeti terv „1. melléklet: Településszerkezeti terv 1.” a változással érintett területen módosul jelen határozat 1. melléklete szerint.
3. A hatályos településszerkezeti terv „4. melléklet: A település területi mérlege” helyébe jelen határozat 2. melléklete lép.
4. A hatályos településszerkezeti terv „5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása” módosul jelen határozat 3. melléklete szerint.

Határidő: folyamatos

Felelős: Fenyves Péter polgármester

Fenyves Péter
polgármester

dr. Taba Nikoletta
jegyző



1.1. A település területi mérlege

Területi mérleg	
	Új terv (h)a
nagyvárosias lakóterület	15,5101432
kisvárosias lakóterület	9,77193452
kertvárosias lakóterület	382,637083
falusias lakóterület	37,4084912
településközpont terület	54,9194999
intézmény terület	22,136923
gazdasági terület	266,9142
különleges beépítésre szánt terület	71,0140449
közülekedési és közműterület	201,3182
kötöttpályás közlekedési terület	48,5979846
zöldterület	19,3577013
erdőterület	3506,669
mezőgazdasági terület	5855,7694
vízgazdálkodási terület	139,794
természetközeli terület	62,898233
különleges beépítésre nem szánt terület	166,7737
	10861,49

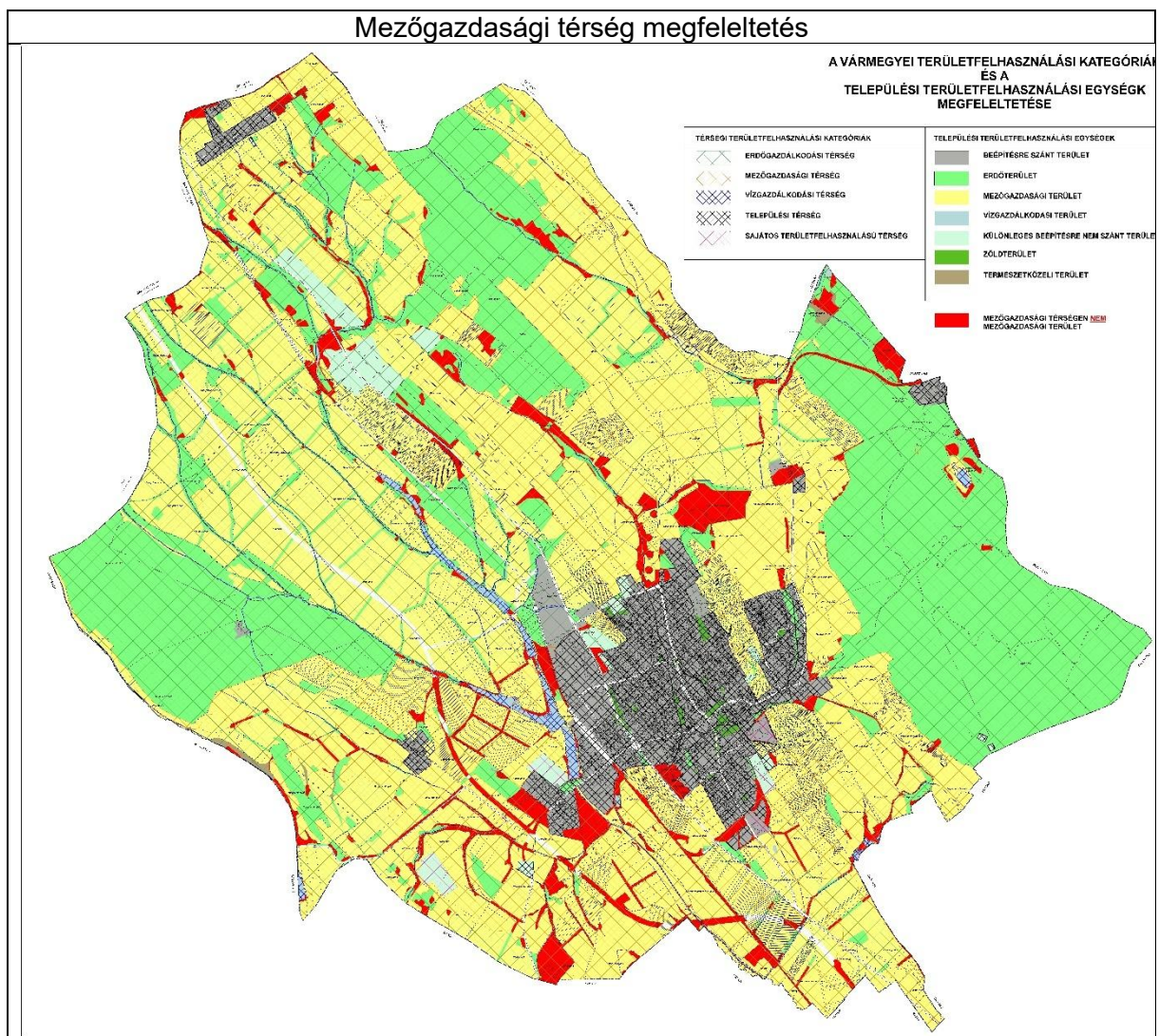
1.2. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv „5. melléklet – A területrendezési tervvel való összhang igazolása”,

a) „A Trtv térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolási szabályainak való megfeleltetés igazolása” alcím mezőgazdasági térségre vonatkozó megfeleltetés módosul az alábbiak szerint:

-a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-a mezőgazdasági terület övezetébe került az alábbiak szerint:

mezőgazdasági térség (FmTrT)	3980,8 ha	100 %
mezőgazdasági terület (mezőgazdasági térségen belül)	3424,78 ha	86,03 %
egyéb terület (vasútterület, zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület)	556,02 ha	13,97 %



Helyi építési szabályzat-módosítás

FUCKÁR TERV KFT

2026. MÁRCIUS

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

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

[1] E rendelet célja Mór város településtervének 9. 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 rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a) pontja a következő ag) alponttal egészül ki:

*(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:
kötelező szabályozási elemek)
„ag) építési határvonal”*

2. §

A Rendelet 33. § a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

*„(7a) Az elő-, oldal- és hátsókeretet
a) ahol a szabályozási terv jelöli, ott annak megfelelően kell biztosítani
b) ahol nem jelöli, ott e rendelet 33.§ (8), (9) és (10) bekezdés előírásinak megfelelően kell biztosítani.”*

3. §

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

(2) A Rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

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

(3) A Rendelet 5 melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

4. §

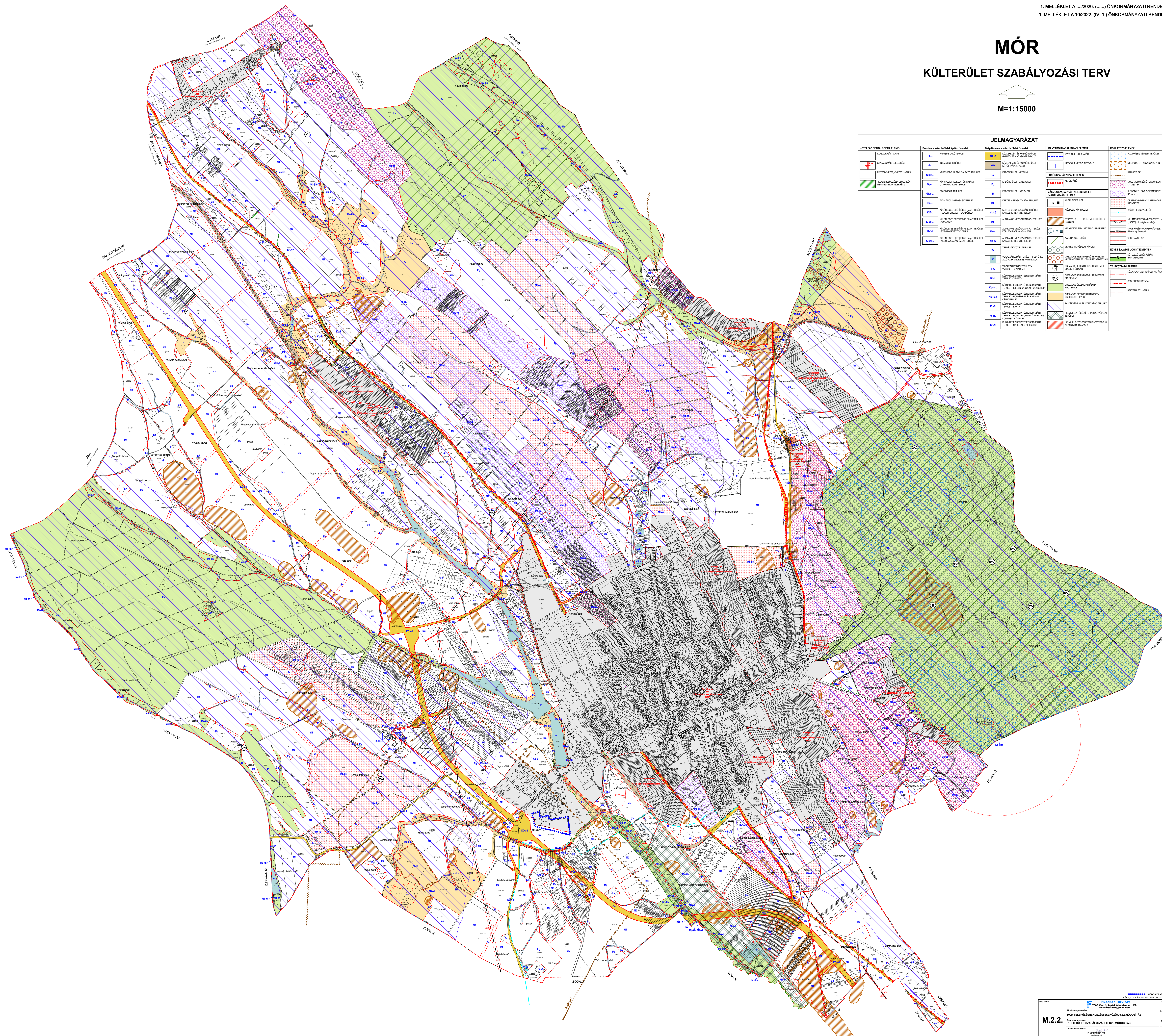
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

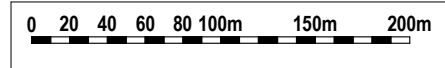
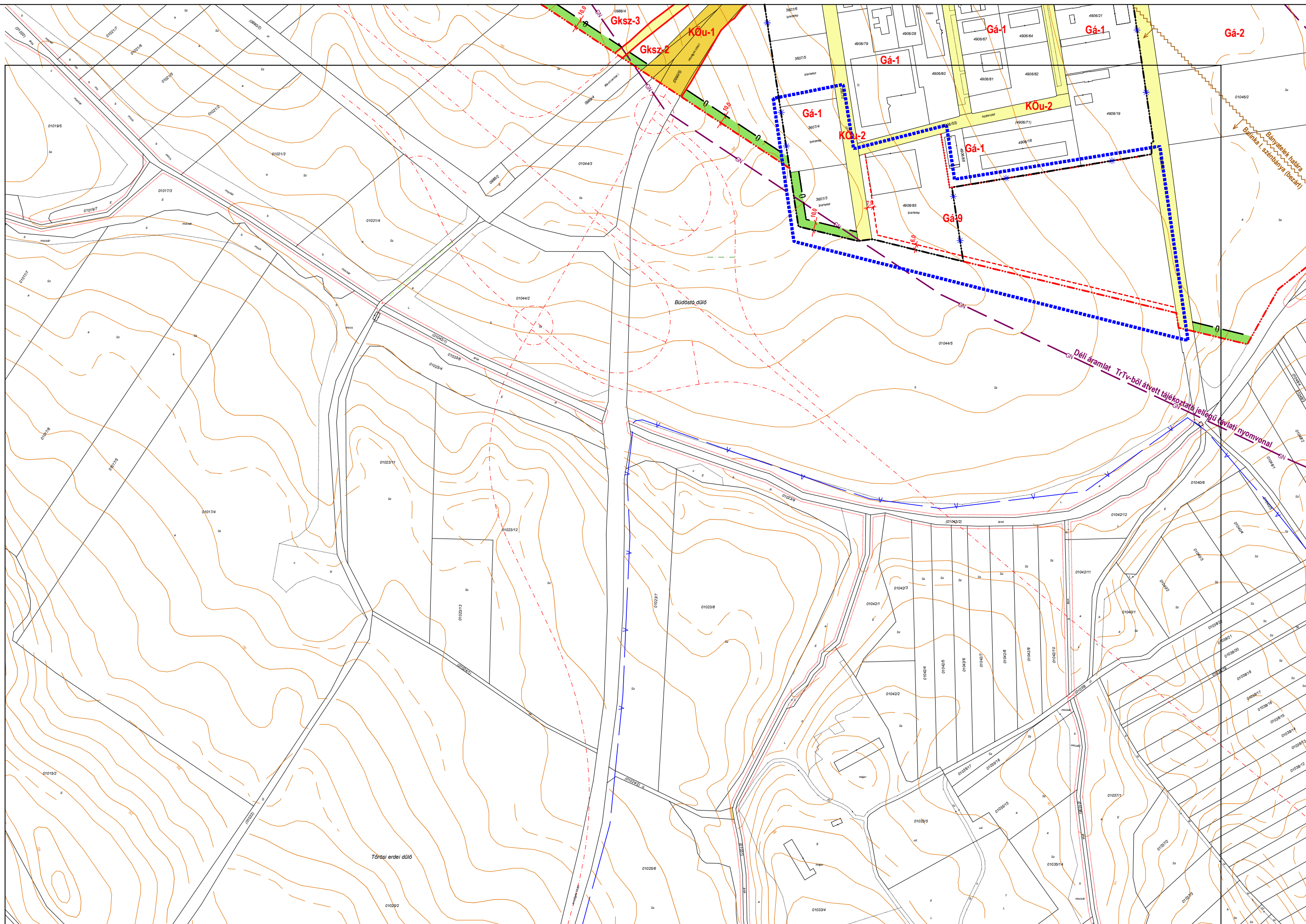
MÓR

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



M=1:15000

[illegible]



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

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Övezet jele	Beépítési mód	Átlagos telekszélesség (m)	Legkisebb kialakítható új telekterület (m ²)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épület- magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
10	Gá-9	SZ	-	-	5000	70	16,0	25

Alátámasztó munkarészek

FUCKÁR TERV KFT

2026. MÁRCIUS

1.A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

Mór város önkormányzatának Képviselő-testülete a 28/2026. (I.28.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 9. sz. módosítását a 4906/85 hrsz-ú gazdasági terület és környezetét érintően. (A határozatot ld. a „Terviratok” között.)

A módosítás célja, hogy a „81.sz. főút elkerülő nyomvonalának (M200)” véglegessé válásával a 4906/85 hrsz-ú ingatlan és környezete az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően legyen használható. Valamint biztosítsa a megvalósítani tervezett konkrét fejlesztési szándék jogi kereteit és övezeti szabályozását.

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1.A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

(megbízói igények, szabályozás célja)

A belterület délnyugati részén, a Velegi út déli oldalán, a 4906/85 hrsz-ú ingatlanon autóalkatrész-gyártó cég üzemel. Az ingatlan kivett iparterület (raktár, csarnok) és udvar. A telephely a Velegi úthoz csatlakozó magánutakon keresztül közelíthető meg. A telephelyen jelenleg egy csarnoképület áll. Vele szemben található a 3607/3 és 4 hrsz-ú ingatlan, mely szintén kivett terület. Mindkét földrészlet építészeti besorolása általános gazdasági terület (**Gá-1**) építési övezet.

A három földrészletnek nem az egésze tartozik a Gá-1 övezetbe, mert a magasabb rendű területrendezési tervek távlati útfejlesztései érintették a telkek délnyugati részét. A településterv készítése során igazodni kellett a meglévő elképzelésekhez, így be nem építhető övezetbe került a telkek egy része. Időközben elkészültek az M200 gyorsforgalmi út engedélyezési tervei, melyek a településtervbe is beillesztésre kerültek. Az új elképzelésen már elkerülik a Velegi úti iparterületet, így az érintett földrészleteket sem korlátozza a továbbiakban.

A 4906/85 hrsz-ú ingatlanon jelentős volumenű beruházást kívánnak megvalósítani. A beruházás célja a vállalat késztermék kibocsátási kapacitásának számottevő bővítése, ami lehetővé teszi egy új, prémium kategóriás autógyártás megrendelő kiszolgálását is. A beruházás keretében a meglévő technológiák korszerűsítésre kerülnek, valamint új gyártási és logisztikai technológiák bevezetése tervezett. Az új technológiák alkalmazása jelentős növekedést eredményez a vállalat által mozgatott és tárolt termékmennyiségben, amely szükségessé teszi egy korszerű magasraktár létrehozását. A magasraktár egy új csarnokban kapna helyet, melynek az üzemeltetési követelményei miatt elengedhetetlen a megfelelő épületmagasság biztosítása. A meglévő csarnok mellé I. ütemben új csarnok és a két épület közé kamion dokkoló létesítése tervezett. Az új csarnok mérete hasonló a meglévő csarnokéhoz, kb. 3000 m². Az új épület telepítése a déli telekhatárral párhuzamosan tervezett azért, hogy egy II. ütemben épülő harmadik csarnok kapcsolódni tudjon a meglévő gyártási folyamatokhoz. A II. ütem a terület bővítését is magával vonzza.

A beruházás megvalósításához szükséges a teljes terület általános gazdasági terület övezetbe sorolása. A földrészletből egy része jelenleg mezőgazdasági terület besorolású. Továbbá a meglévő és tervezett bővítési területet azonos építési övezetbe kell sorolni. A fejlesztési elképzelések megvalósításához az épületmagasság növelésére is szükség van. Az autóalkatrész gyártáshoz kapcsolódó technológiához, valamint a magasraktárhoz nem elegendő a 8,0 m-es maximális épületmagasság.

A fejlesztéssel érintett földrészlet általános gazdasági terület besorolású. Annak érdekében, hogy a fejlesztési cél megvalósítható legyen, a 4906/85 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági terület részét általános gazdasági terület övezetbe kell sorolni, ezáltal új beépítésre szánt terület jön létre. A területre vonatkozó Gá-1 építési övezet maximális beépíthetősége és épületmagassága nem felel meg a céloknak, ezért új Gá övezet kerül létrehozása az alábbi paraméterekkel:

építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb telekterület (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
Gá-9	SZ	5000	70	16,0	25

Tekintettel arra, hogy a GÁ-1 övezet beépítési módja oldalhatáron álló volt, a kialakult állapot figyelembevételével az ingatlan nyugati felén építési határvonallal kell meghatározni az oldalkertet. A többi oldalon a helyi építési szabályzatban meghatározott elő-, oldal- és hátsókerter kell figyelembe venni. A távlati bővítési terület övezeti besorolása GÁ-2, a módosítás keretében az is az újonnan létrehozandó GÁ-9 építési övezetbe kerül. Az épület telepítése helye miatt a beültetési kötelezettség törlendő.

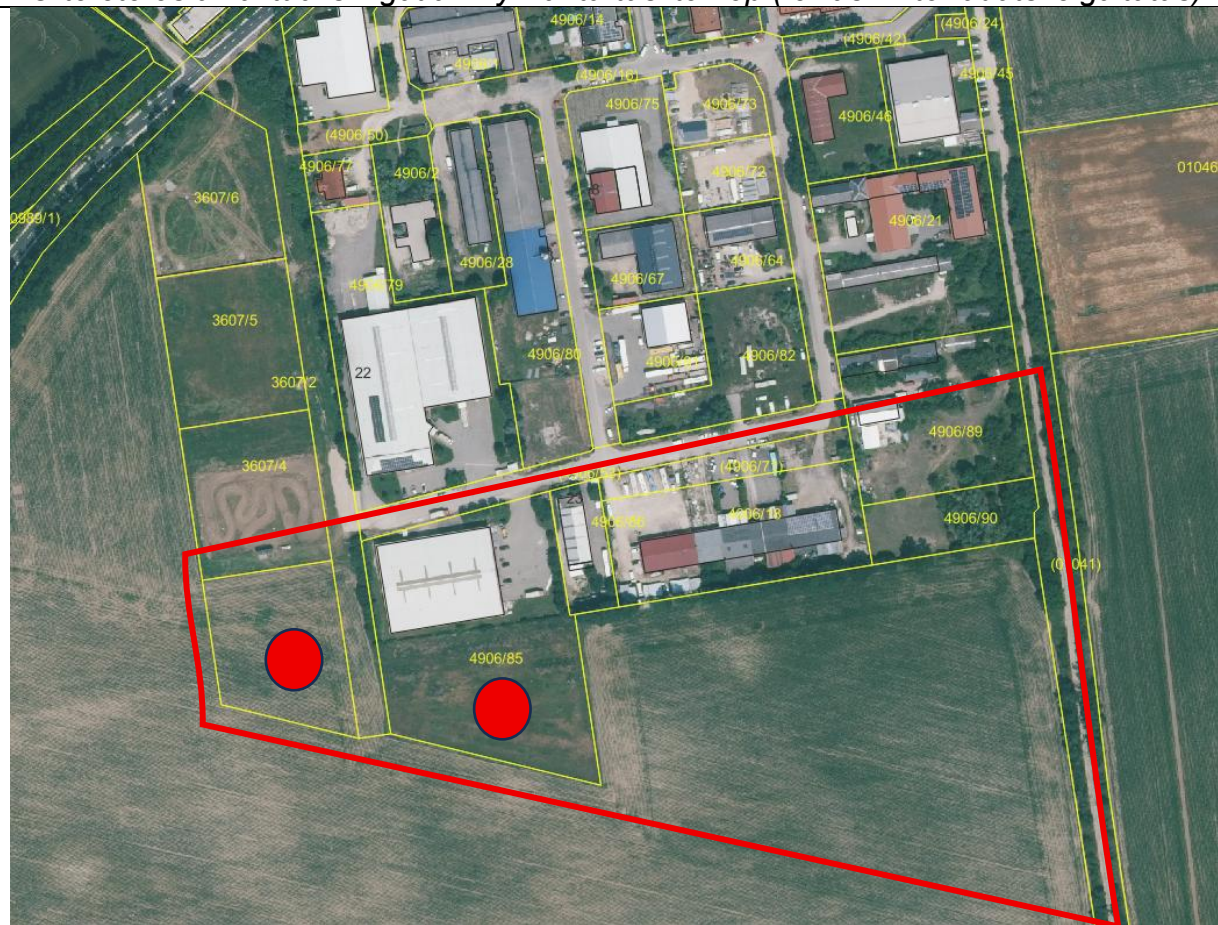
Az országos szabályok alapján a maximális beépíthetőség 70 % lehet, a minimális zöldfelületnek 25 %-nak kell lennie. Amennyiben kihasználásra kerül a maximális beépítettség, akkor a burkolt felület aránya 5 % tud lenni. Részletes beépítési terv nem áll rendelkezésre a településrendezési terv módosítása során. A konkrét engedélyezési eljárás során kell bemutatni, hogy az előírt követelmények betarthatók.

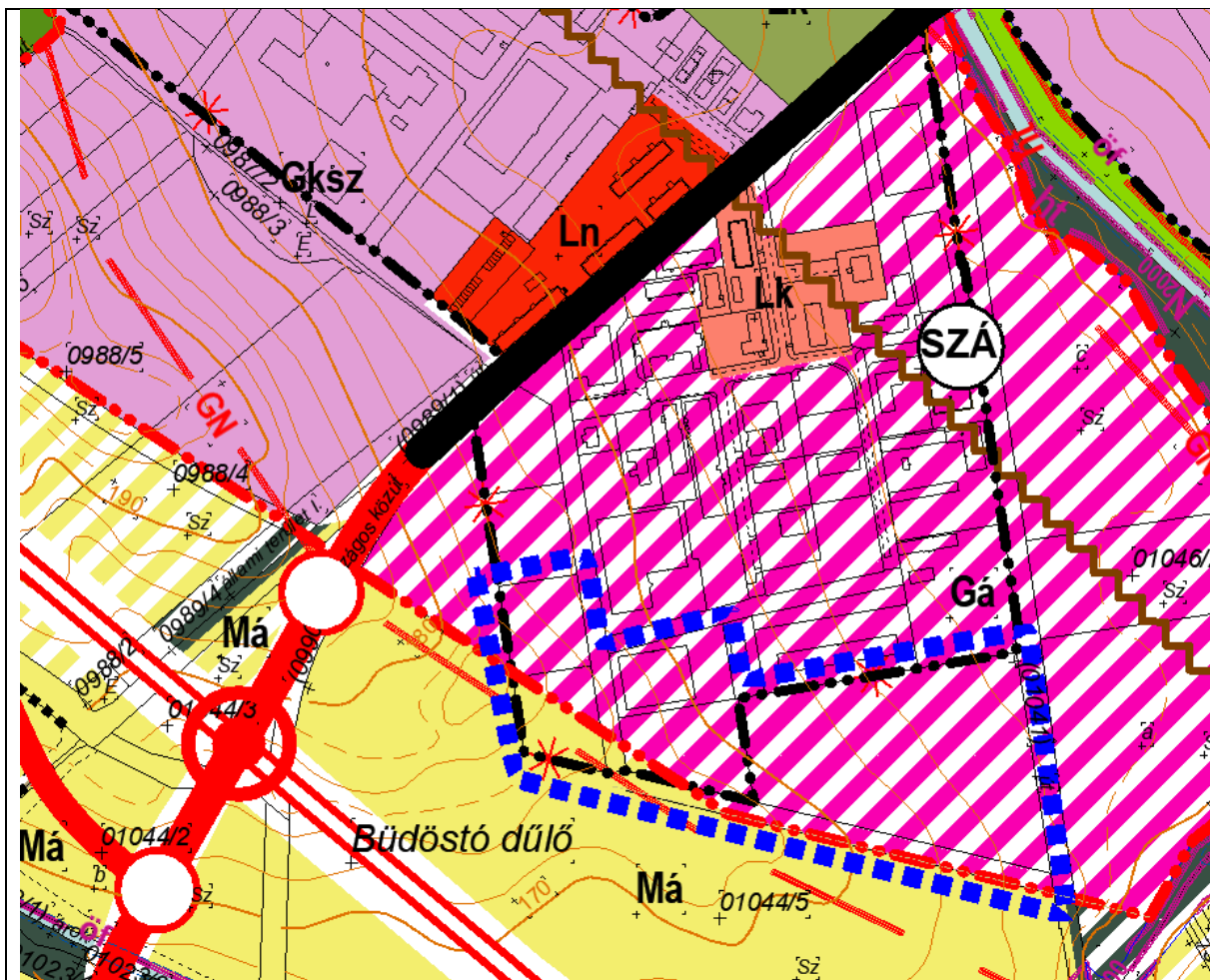
Tekintettel arra, hogy a korábbi útfejlesztési elképzelések nem csak a konkrét beruházással érintett földrészletet érintik, ezért a hasonló építésségi helyzetben lévő szomszédos földrészlet építési övezeti lehatárolása is módosításra kerül. A 3607/3 és 4 hrsz-ú földrészlet egy része mezőgazdasági terület besorolású, mely a módosítás keretében gazdasági terület övezetbe kerül. A teljes terület marad a meglévő GÁ-1 építési övezetben.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, a jogszabályi előírások miatt csereterület kijelölésére van szükség. Ennek részletes ismertetését ld. a 4. pontban. A csereterület a fejlesztési területen belül kerül biztosításra.

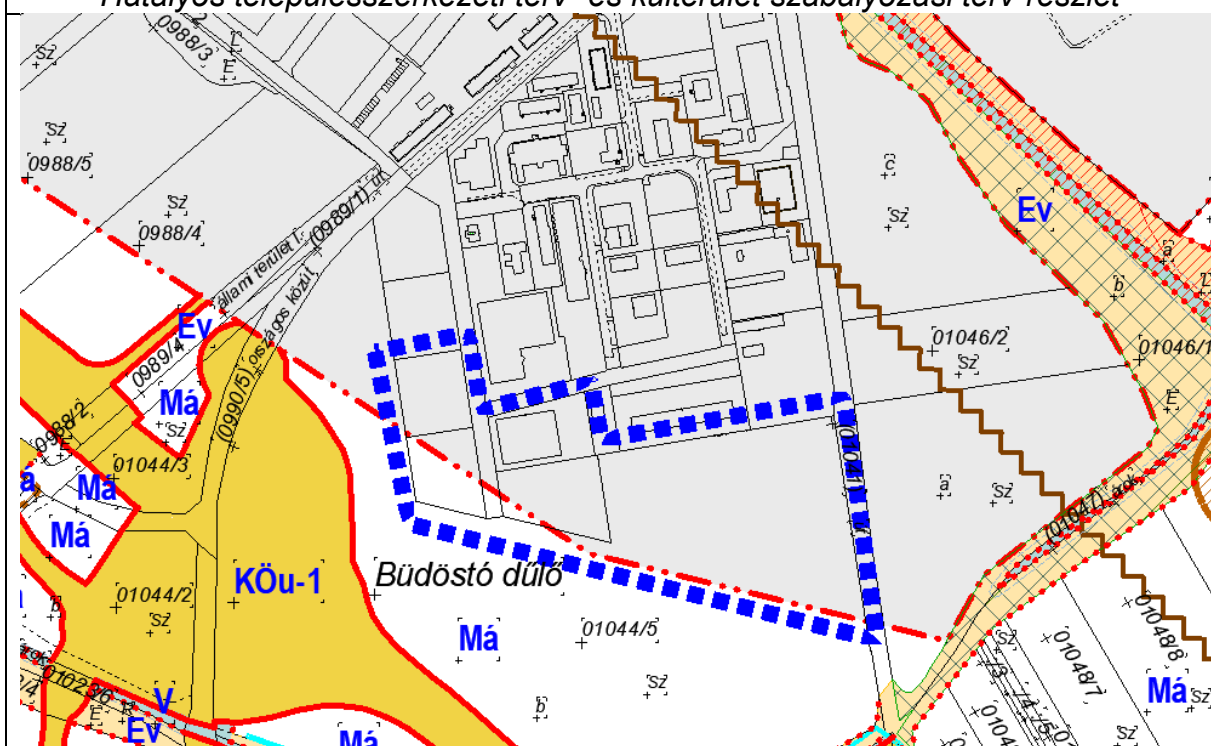
A vármegyei területrendezési tervben a módosítással érintett terület mezőgazdasági és települési térséget érint. terület

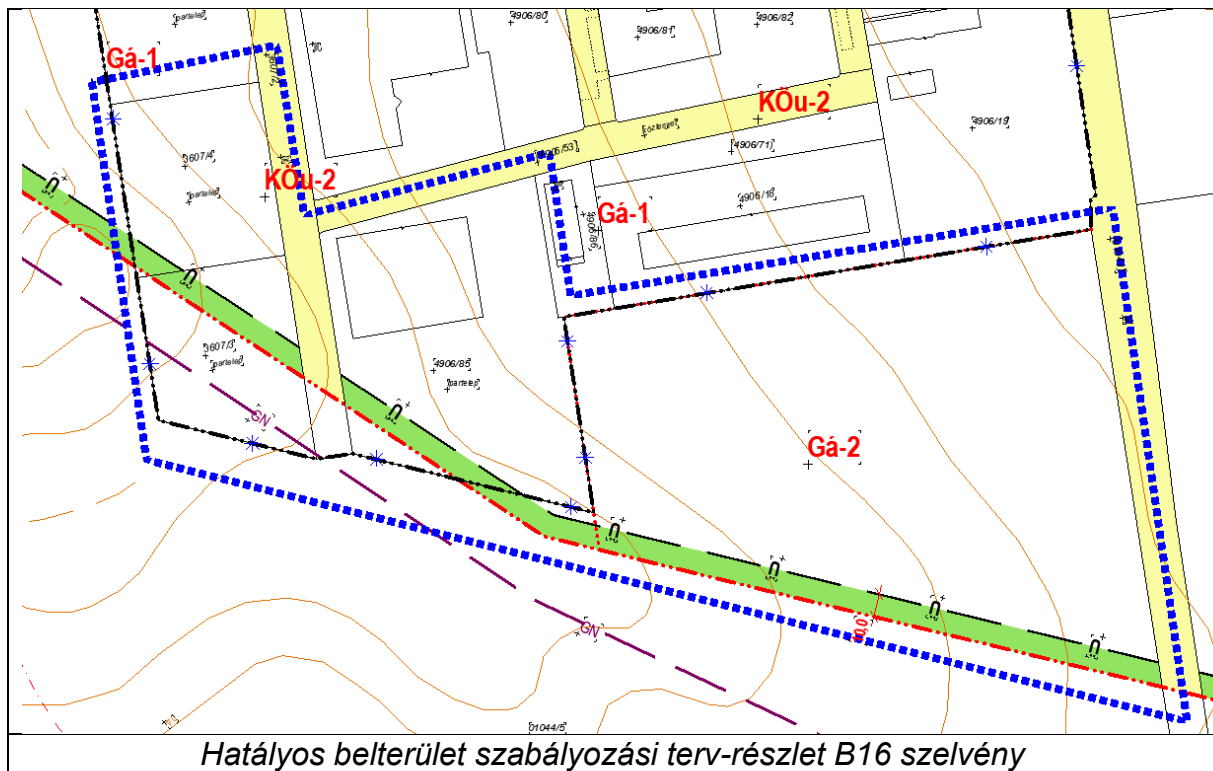
Ortofoto és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)





Hatályos településszerkezeti terv- és külterület szabályozási terv-részlet





2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

(településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás)

A településrendezési eszközök változásai a módosítással érintett területeket illetően

A településszerkezeti terven módosításra kerülnek a területfelhasználási kategóriák és a belterület lehatárolása. A településszerkezeti leírásban pontosítandó a területi mérleg, valamint területrendezési tervvel való összhang igazolása.

Településszerkezeti változások: A tervezett fejlesztési elképzelések és ahhoz kapcsolódó csereterületek megvalósíthatóságának biztosítása révén 2 helyen változik a területfelhasználás.

Változás sorszáma	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás.
1.	0,3857	Má	Gá
2.	0,4551	Gá	Má

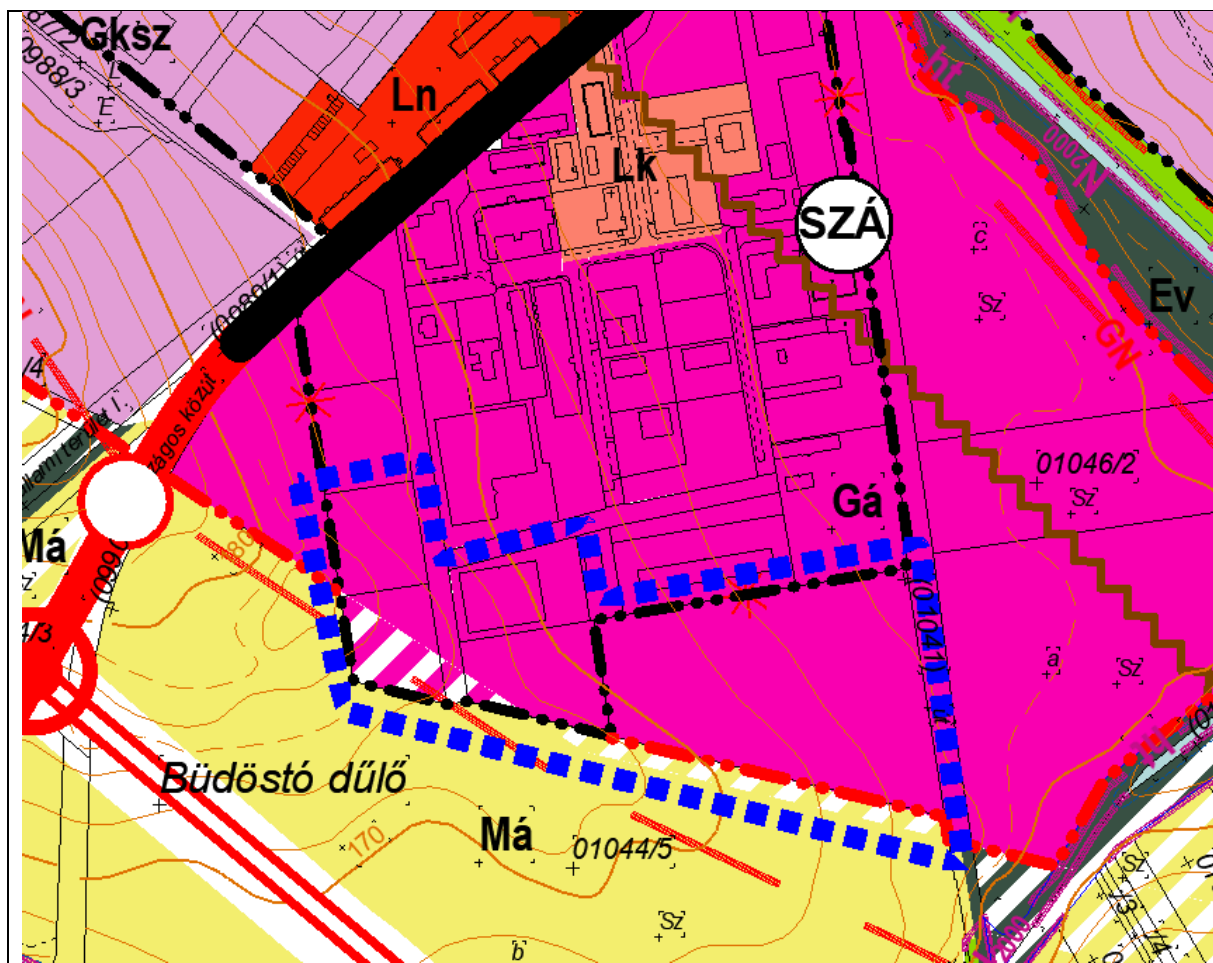
A külterület szabályozási terven módosításra kerül az övezeti lehatárolás és a belterület lehatárolása.

A belterület szabályozási terv B16 szelvényén módosításra kerül a belterület lehatárolása, az építési övezeti lehatárolás és az építési övezeti jel. Építési határvonal kerül jelölésre és törlésre kerül a beültetési kötelezettség.

A helyi építési szabályzatban

- kiegészítésre kerül az építési helyre vonatkozó előírás
- kiegészítésre kerül a általános gazdasági terület övezetekre vonatkozó határértékeket tartalmazó melléklet
- meghatározásra kerülnek a hatályba léptető rendelkezések

Mór településszerkezeti terv 1. melléklet javasolt módosítása



Mór településszerkezeti terv 4. melléklet javasolt módosítása

Területi mérleg	
	Új terv (h)a
nagyvárosias lakóterület	15,5101432
kisvárosias lakóterület	9,77193452
kertvárosias lakóterület	382,637083
falusias lakóterület	37,4084912
településközpont terület	54,9194999
intézmény terület	22,136923
gazdasági terület	266,9836
	266,9142
különleges beépítésre szánt terület	71,0140449
közeledési és közműterület	201,3182
kötőtpályás közlekedési terület	48,5979846
zöldterület	19,3577013
erdőterület	3506,669
mezőgazdasági terület	5855,7

	5855,7694
vízgazdálkodási terület	139,794
természetközeli terület	62,898233
különleges beépítésre nem szánt terület	166,7737
	10861,49

Mór településszerkezeti terv 5. melléklet javasolt módosítása

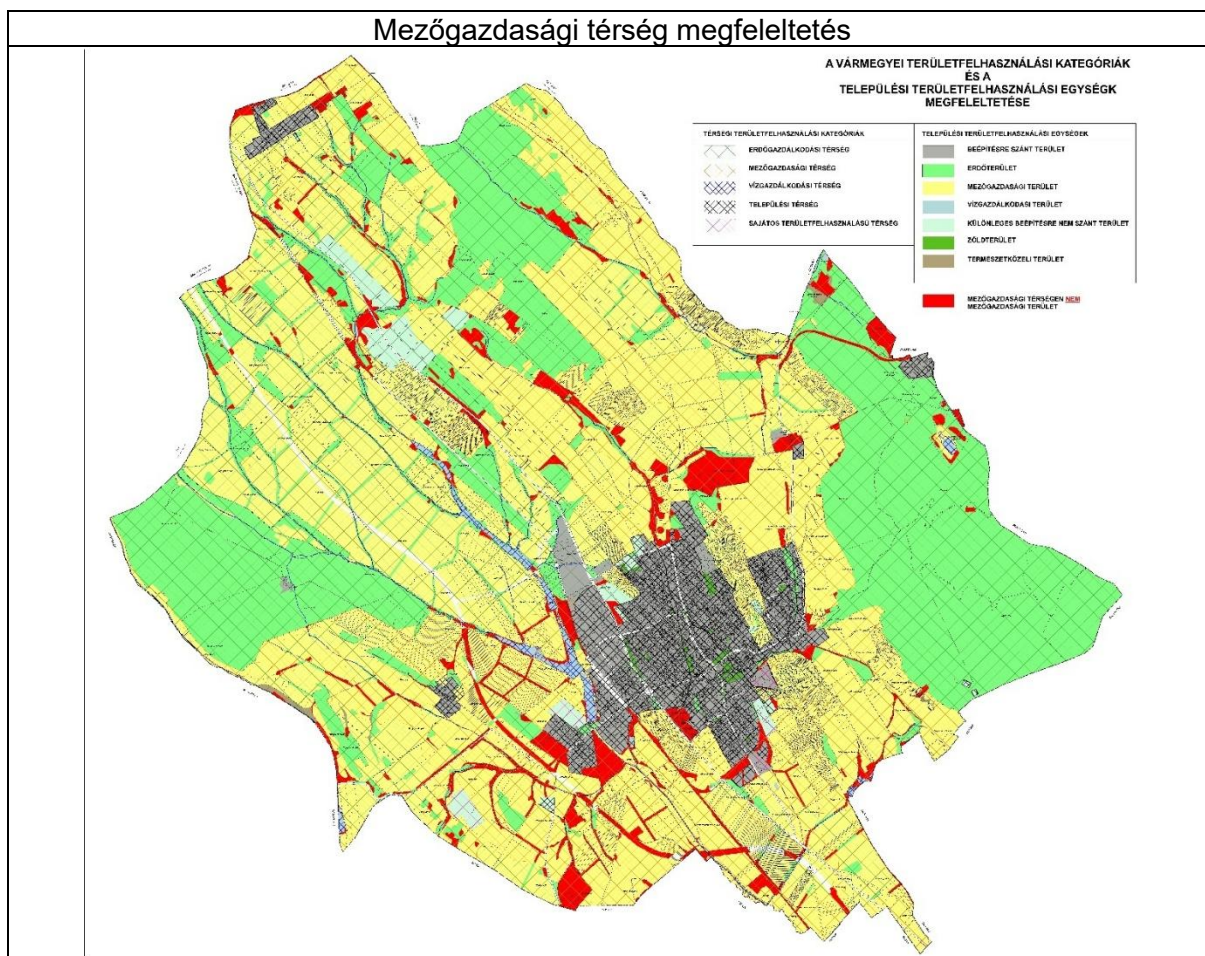
A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv „5. melléklet – A területrendezési tervvel való összhang igazolása”,

a) „A Trtv térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolási szabályainak való megfeleltetés igazolása” alcím mezőgazdasági térségre vonatkozó megfeleltetés módosul az alábbiak szerint:

-a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-a mezőgazdasági terület övezetébe került az alábbiak szerint:

mezőgazdasági térség (FmTrT)	3980,8 ha	100 %
mezőgazdasági terület (mezőgazdasági térségen belül)	3424,32 ha 3424,78 ha	86,02 % 86,03 %
egyéb terület (vasútterület, zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület)	556,48 ha 556,02 ha	13,98 % 13,97 %

Mezőgazdasági térség megfeleltetés



Mór HÉSZ javasolt módosítása

1. §

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

*(A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:
kötelező szabályozási elemek)*

„ag) építési határvonal”

2. §

A Rendelet 33. § a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) Az elő-, oldal- és hátsókeretet

a) ahol a szabályozási terv jelöli, ott annak megfelelően kell biztosítani

b) ahol nem jelöli, ott e rendelet 33.§ (8), (9) és (10) bekezdés előírásának megfelelően kell biztosítani.”

3. §

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

(2) A Rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

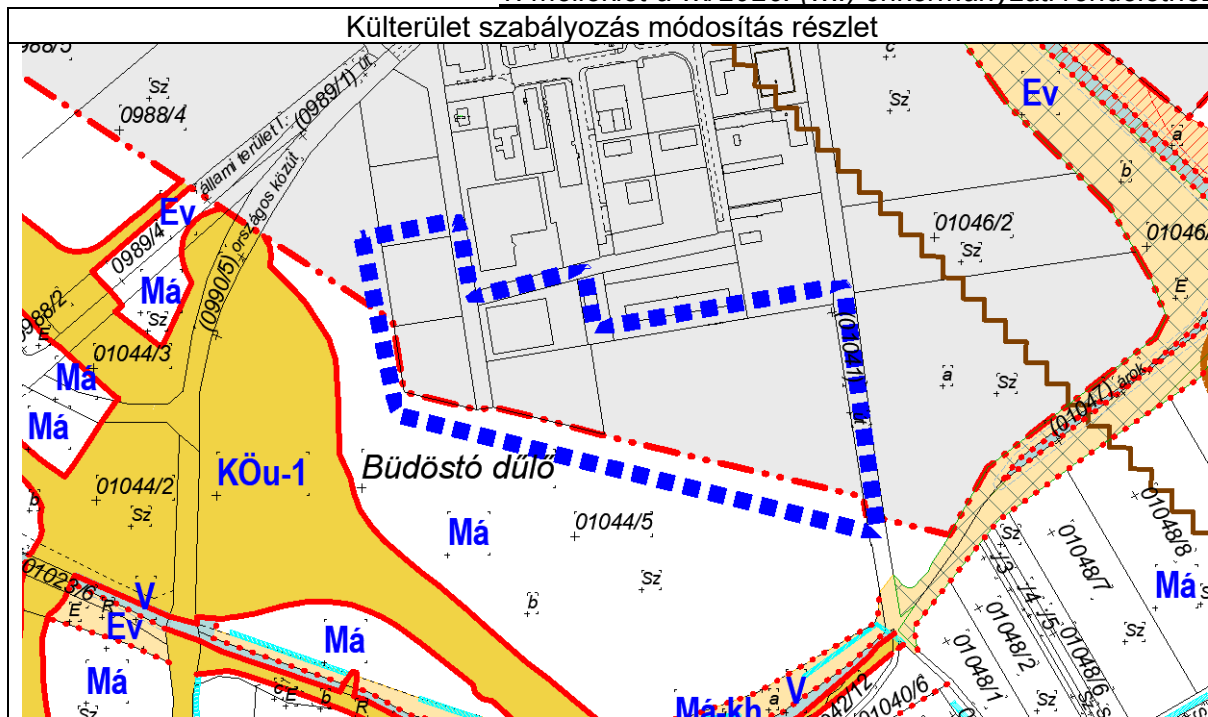
(A véleményezési eljárás során csak a módosuló szelvény kerül bemutatásra, jóváhagyáskor a teljes 3. melléklet cserére kerül.)

(3) A Rendelet 5 melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

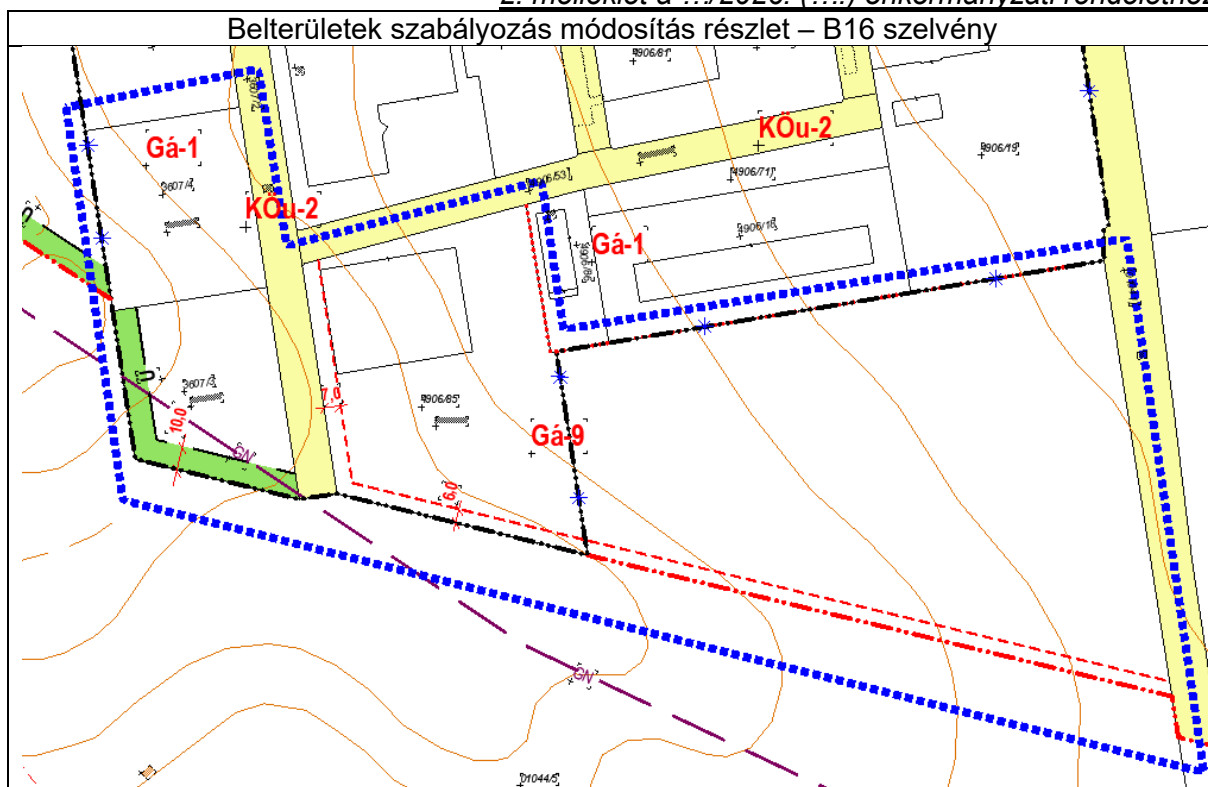
4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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



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



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

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Övezet jele	Beépítési mód	Átlagos telekszélesség (m)	Legkisebb kialakítható új telekterület (m ²)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épület- magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
10	Gá-9	SZ	-	-	5000	70	16,0	25

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

Trtv országos övezetek
-ökológiai hálózat magterületének övezete -ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete -kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete -erdők övezete -honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
MvMr országos övezetek
-erdőtelepítésre javasolt terület övezete -jó termőhelyi adottságú szántók övezete -tájképvédelmi terület övezete -vízminőség-védelmi terület övezete
FmTrT térségi övezetei
-ökológiai hálózat magterületének övezete -ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete -kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete -jó termőhelyi adottságú szántók övezete -erdők övezete -erdőtelepítésre javasolt terület övezete -tájképvédelmi terület övezete -vízminőség-védelmi terület övezete -honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések -ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések -földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések -turizmus szempontjából kiemelt, 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 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
- védett természeti terület
- védett tájelem
- 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.

Területrendezési tervek szerkezeti terveivel való összhang

A módosítással érintett területet a Fmtrt térségi területfelhasználási kategóriái közül az a települési és a mezőgazdasági térség érinti.

Települési térség

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

Mezőgazdasági térség

A Trtv. 11.§.b) pontjának előírása alapján „a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-át mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”.

A településszerkezeti terv-módosítás eredményeként a mezőgazdasági térségben található mezőgazdasági területek nagysága 0,4551 ha-al nő, ezáltal a módosítást követően a mezőgazdasági térség 86,03 %-a mezőgazdasági terület övezetben van, azaz megfelel a Trtv 11.§. b) pontjának.

mezőgazdasági térség (FmTrT)	3980,8 ha	100 %
mezőgazdasági terület (mezőgazdasági térségen belül)	3424,78 ha	86,03 %
egyéb terület (vasútterület, zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület)	556,02 ha	13,97 %

Trtv– szerkezeti terve



Országos területfelhasználási kategóriák

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

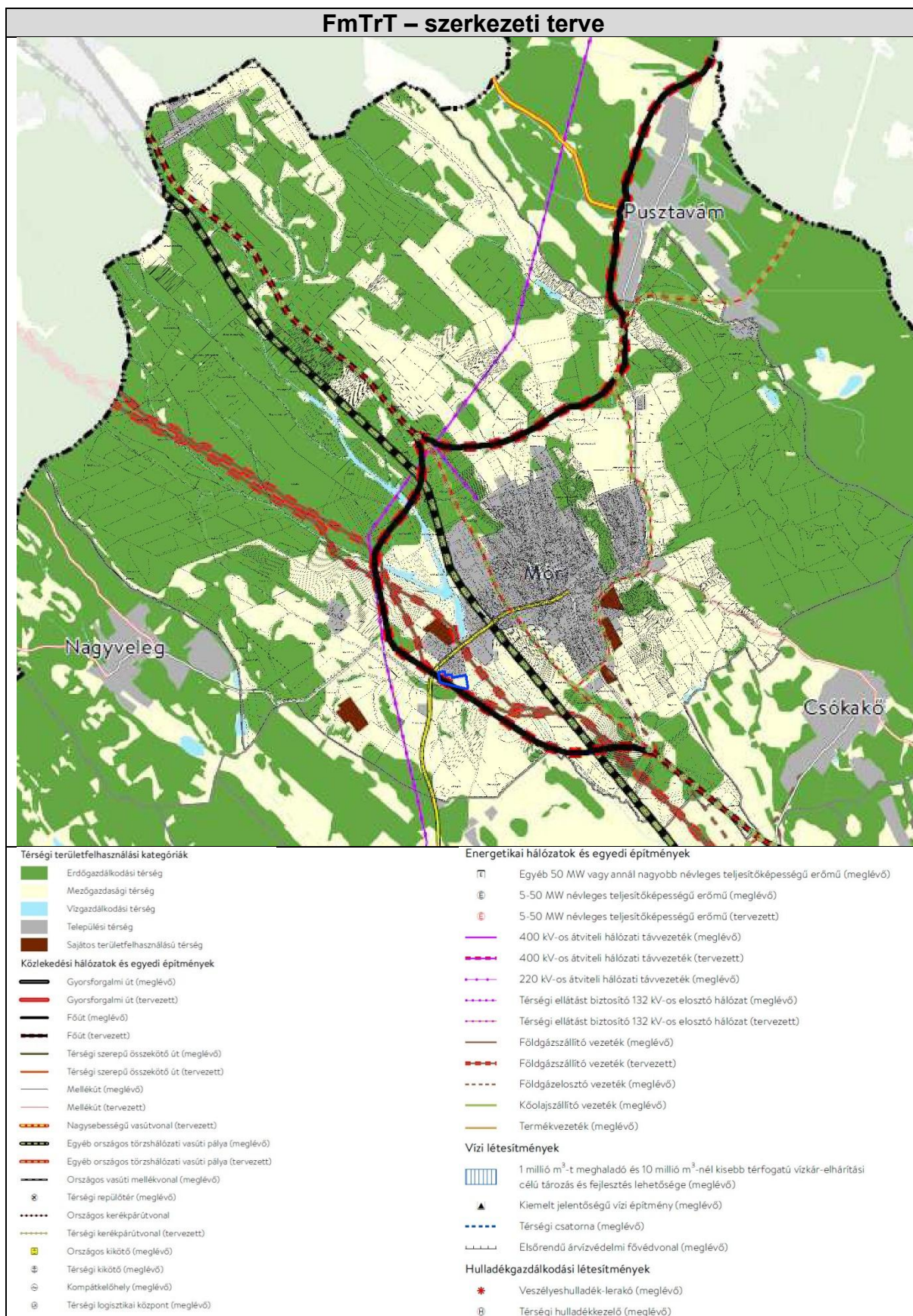
Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- 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

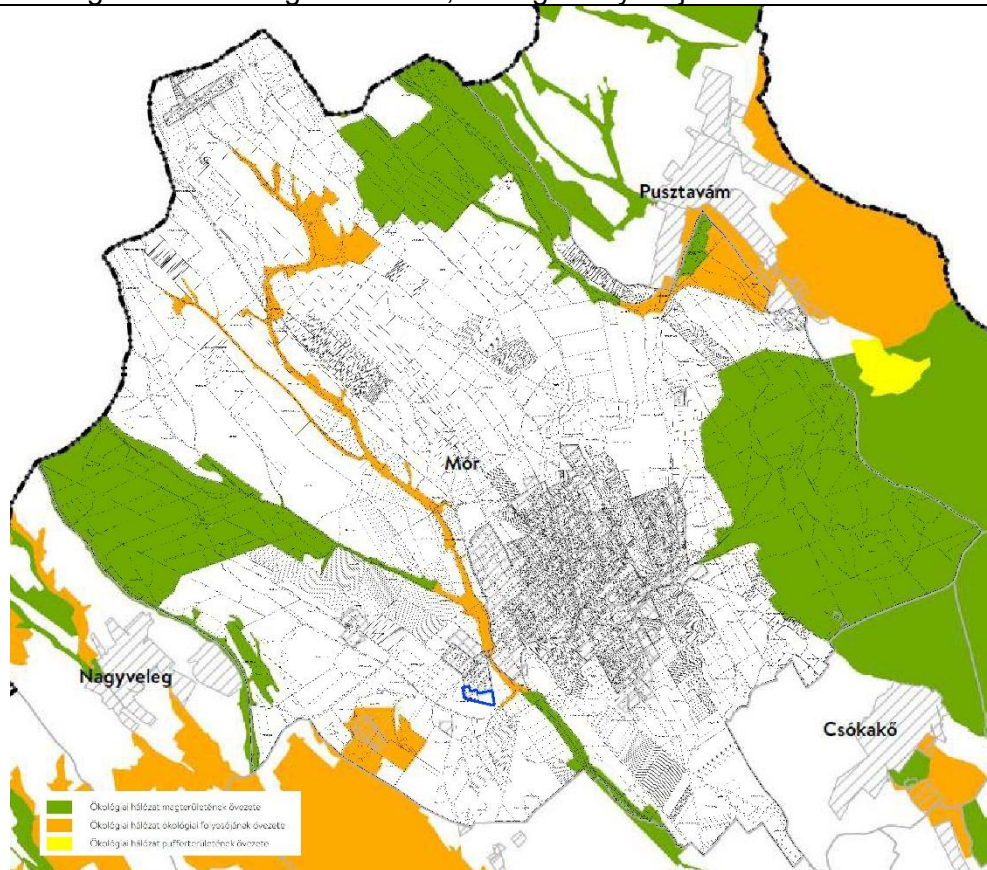
- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 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



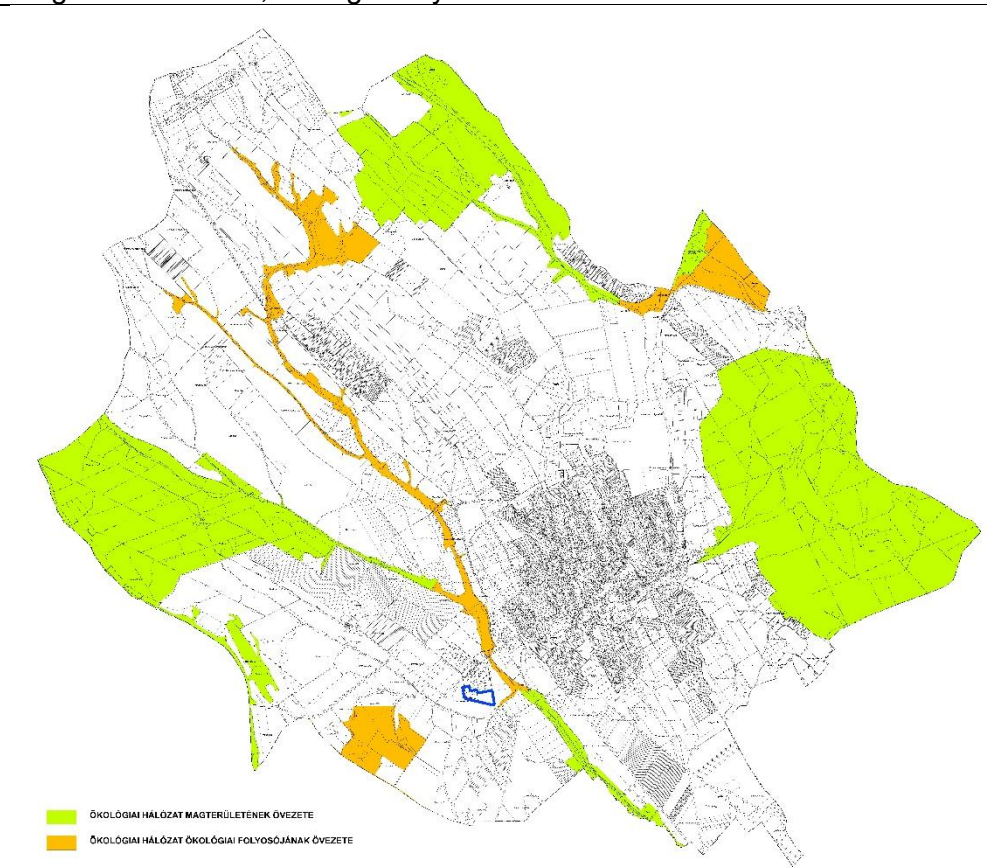
FmTrT

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 csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak 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 károsítja

(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 főépítési 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 csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak 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 károsítja.

(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 főépítési 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 jelölhet 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 terület nem érinti az ökológiai hálózat magterületénél és ökológiai folyosójának 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 főépítészi 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.

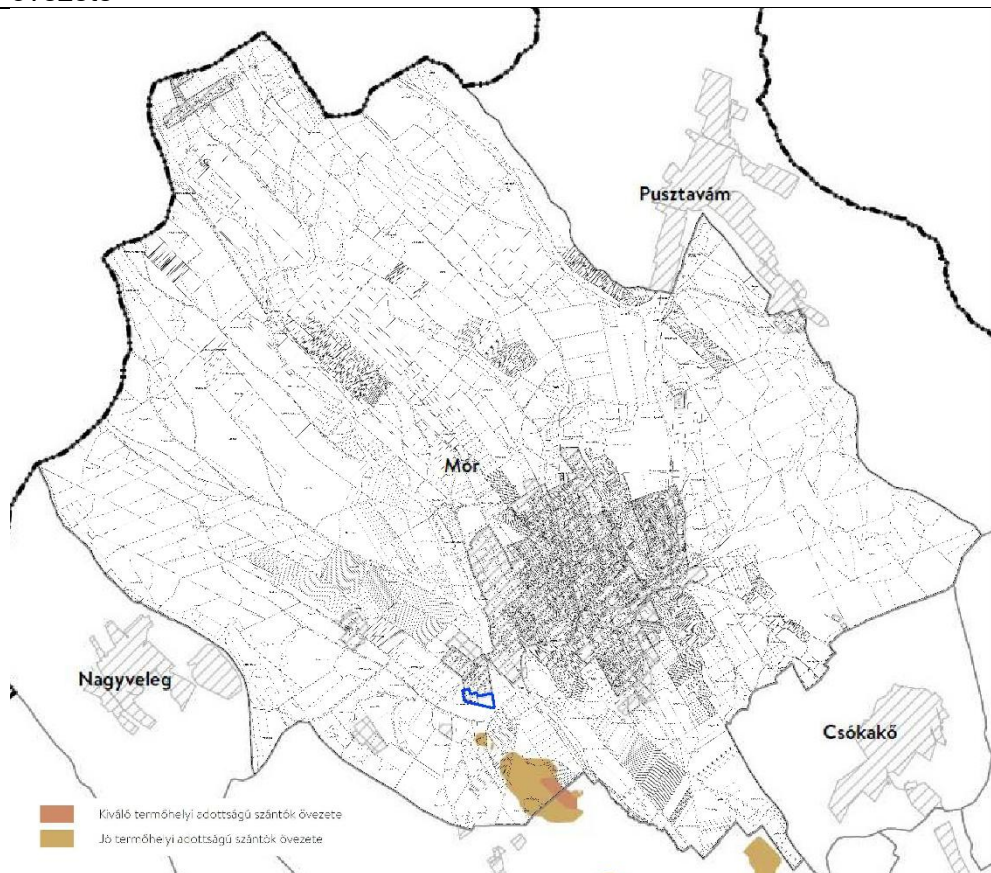
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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 terület nem érinti sem a kiváló, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét.

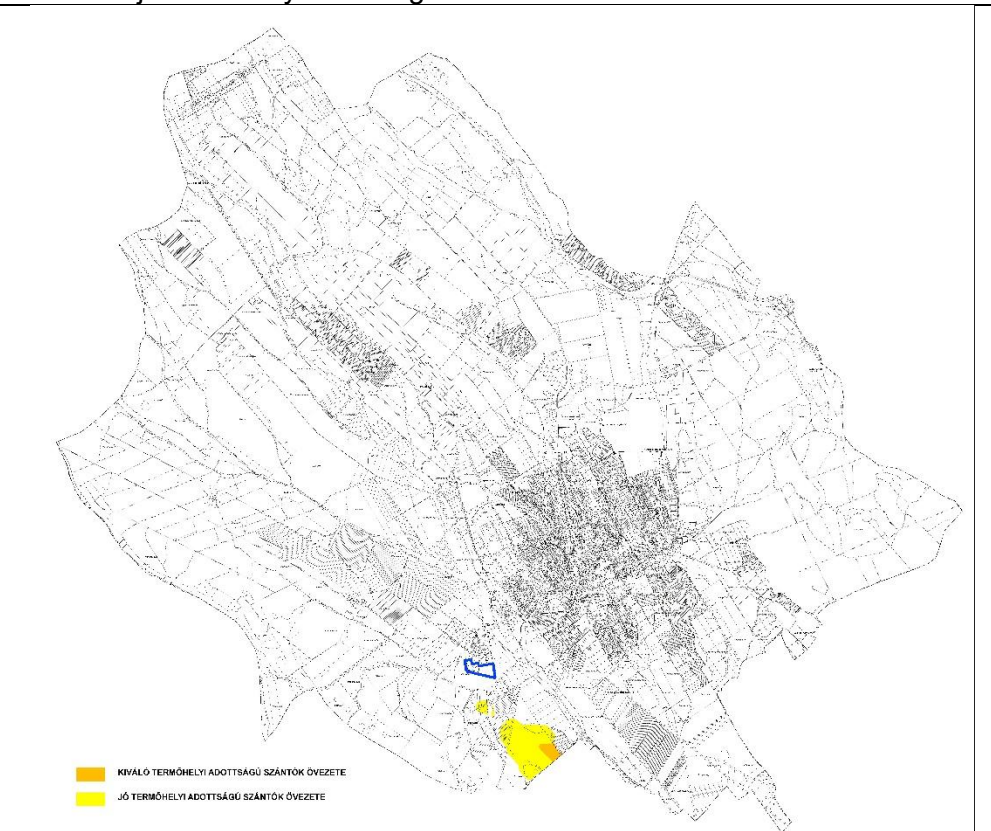
FmTrT

Kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

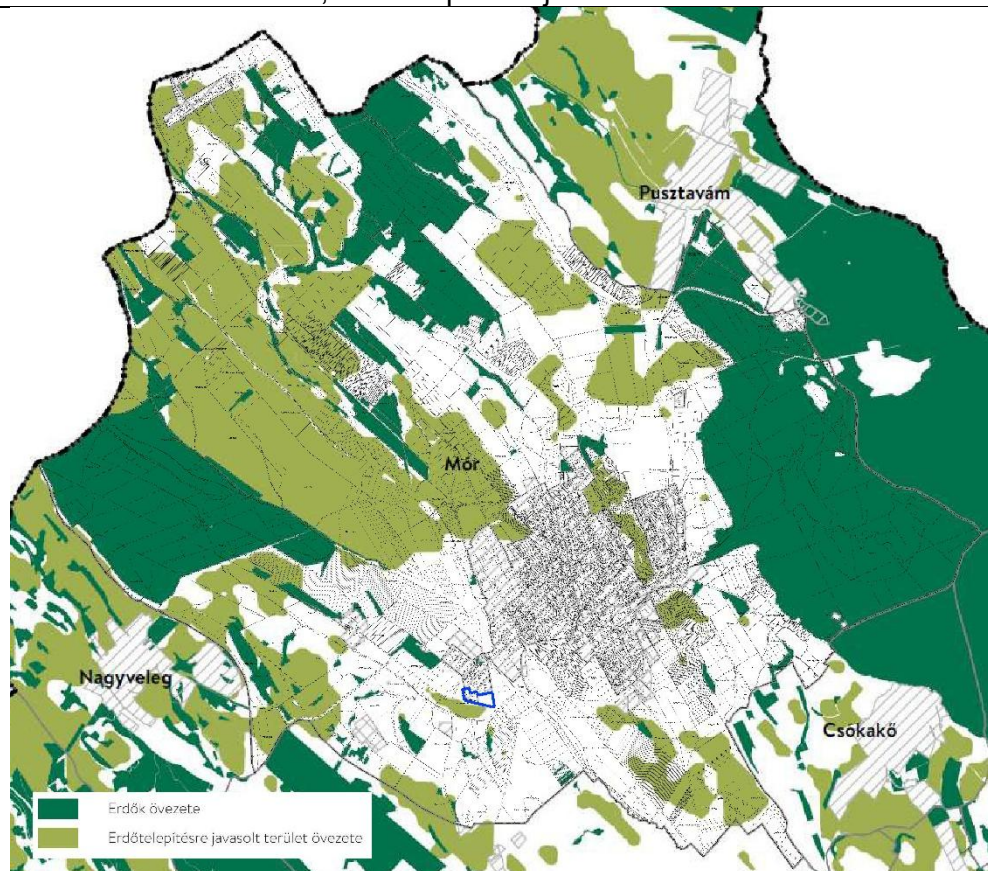
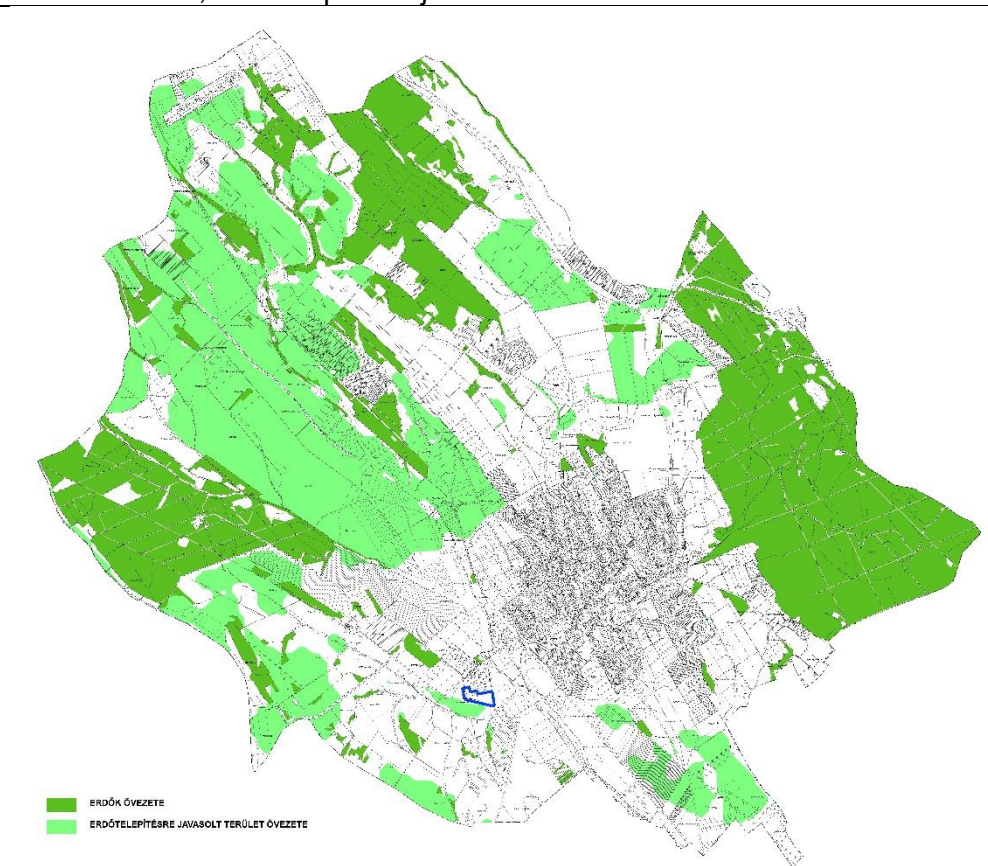


E-TÉR adatszolgáltatás

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 terület nem érinti 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.

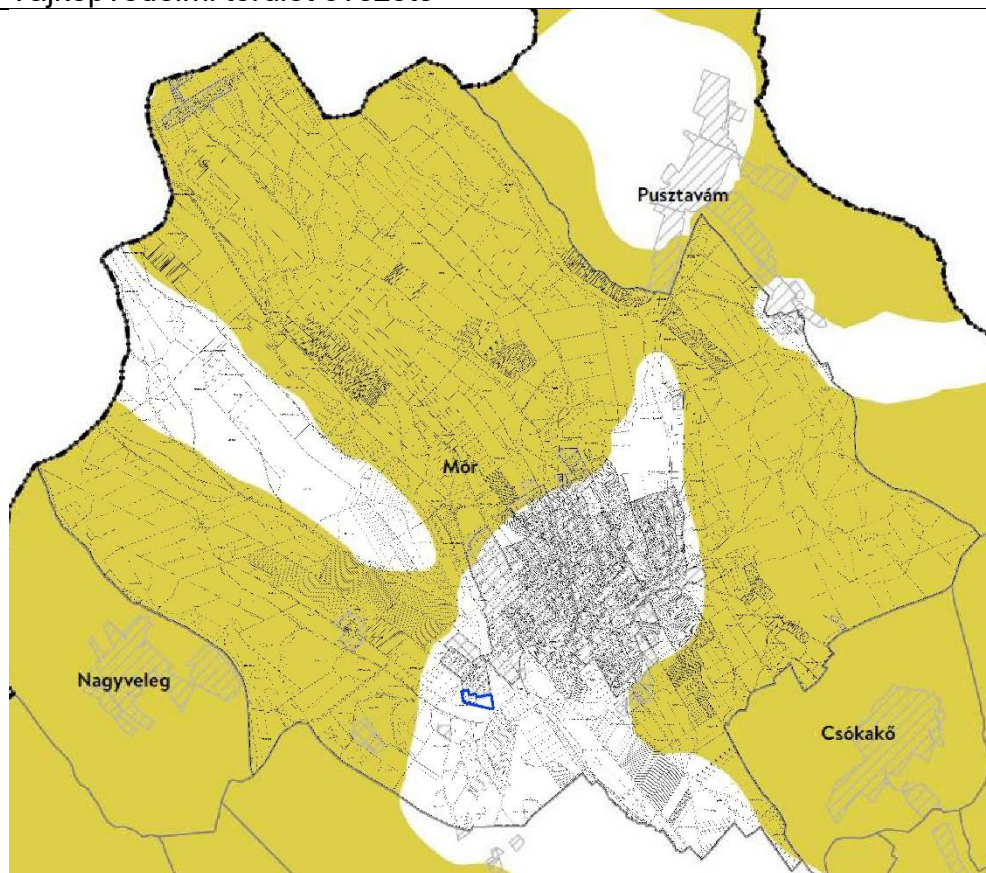
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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 terület nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét.

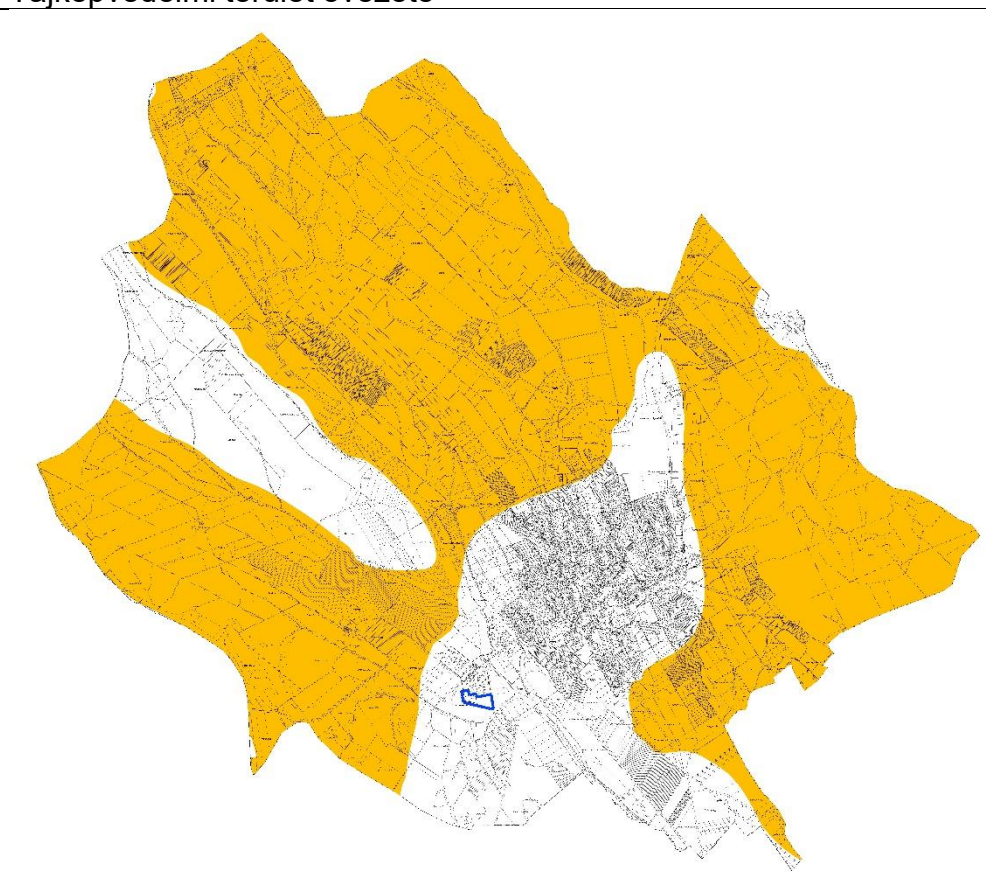
FmTrT

Tájképvédelmi terület övezete

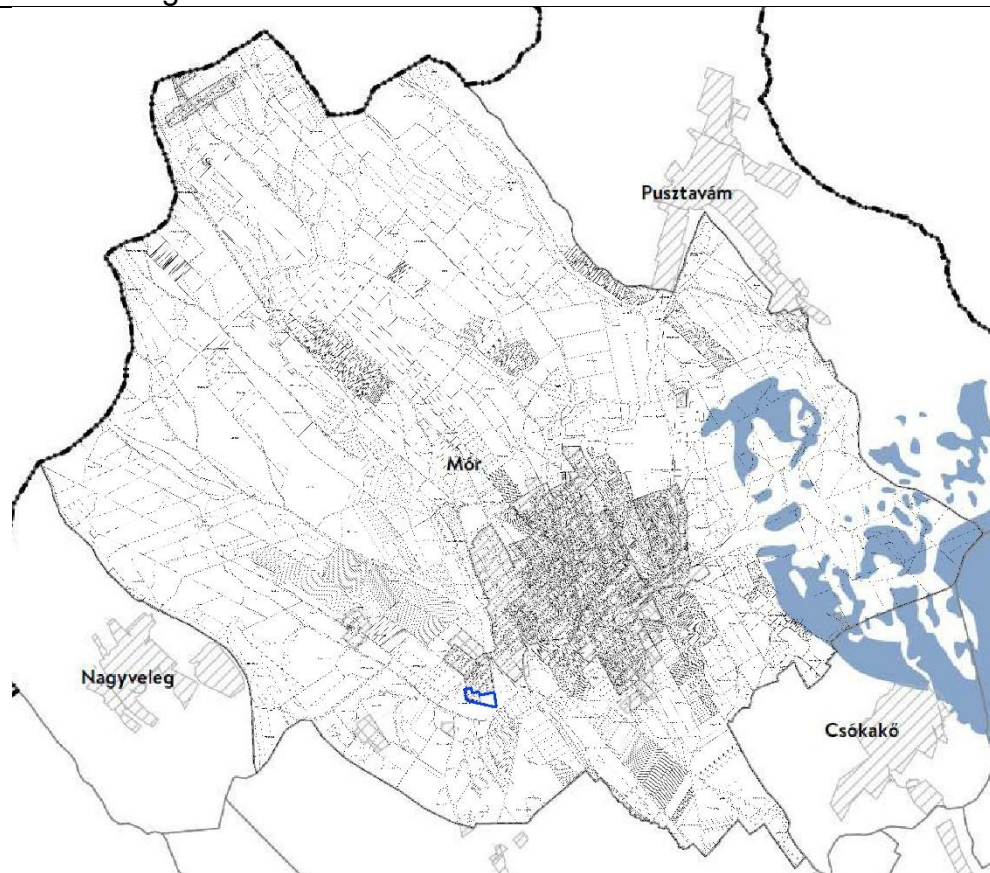


E-TÉR adatszolgáltatás

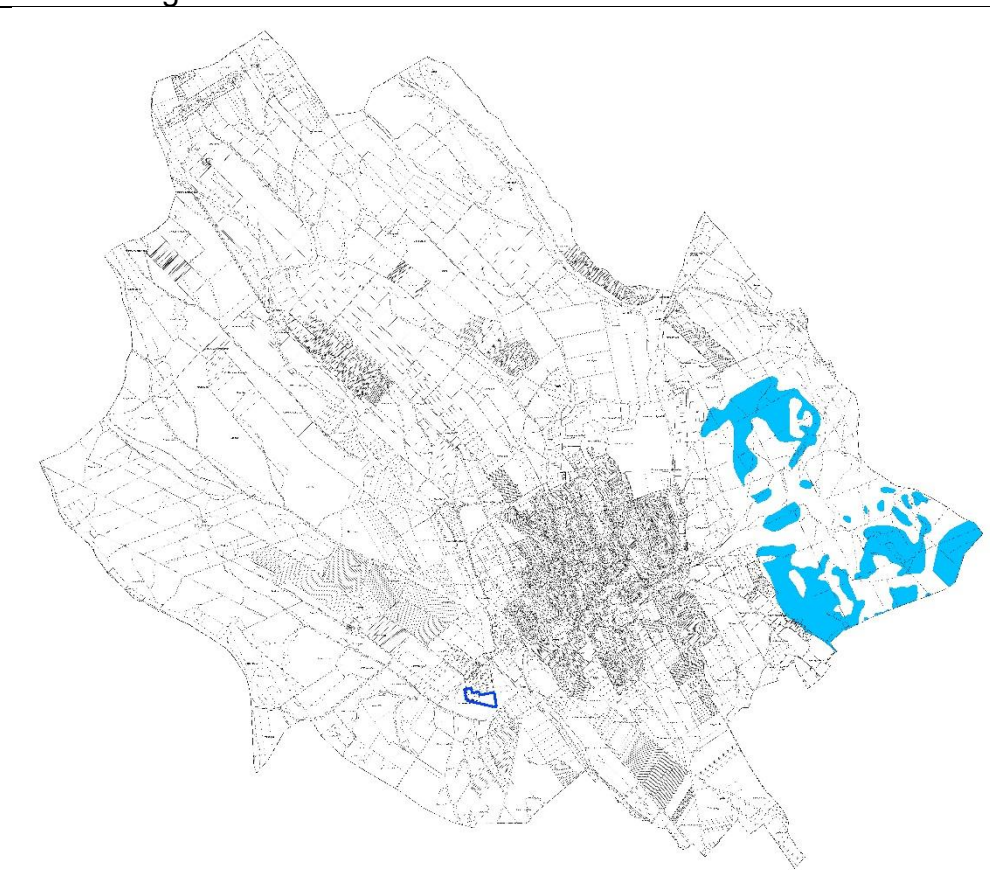
Tájképvédelmi terület övezete



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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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 terület nem érinti 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;

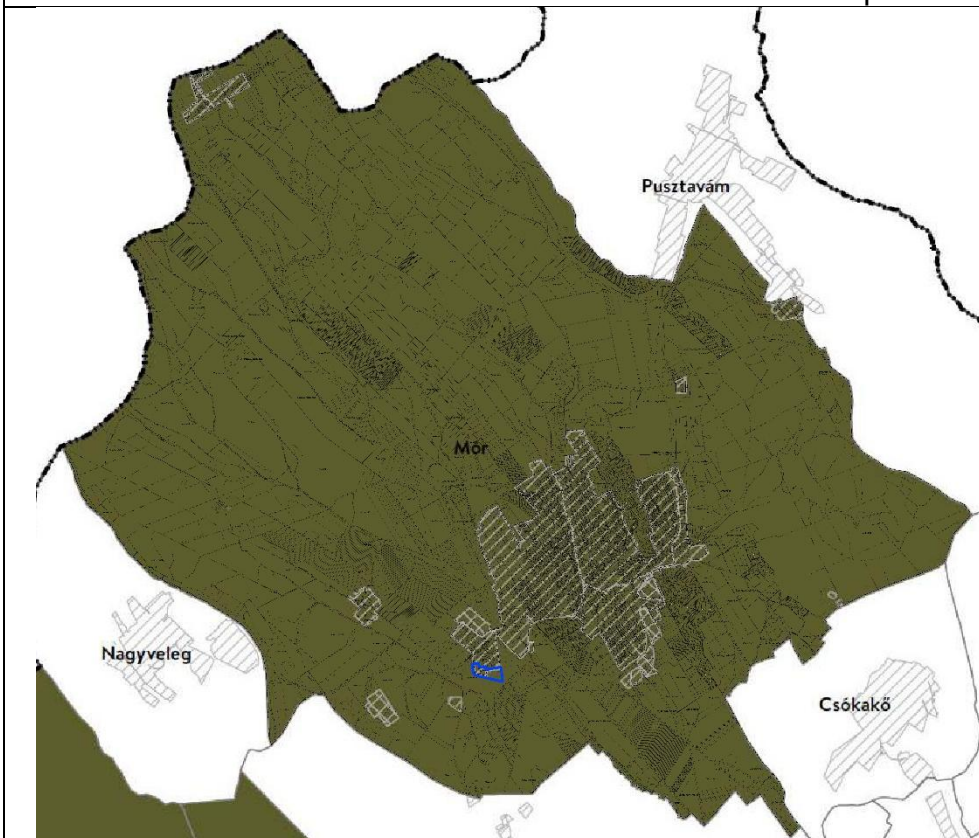
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

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

A módosítással érintett terület nem érinti a hatályos tervben kijelölt honvédelmi és katonai célú területeket.

FmTrT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

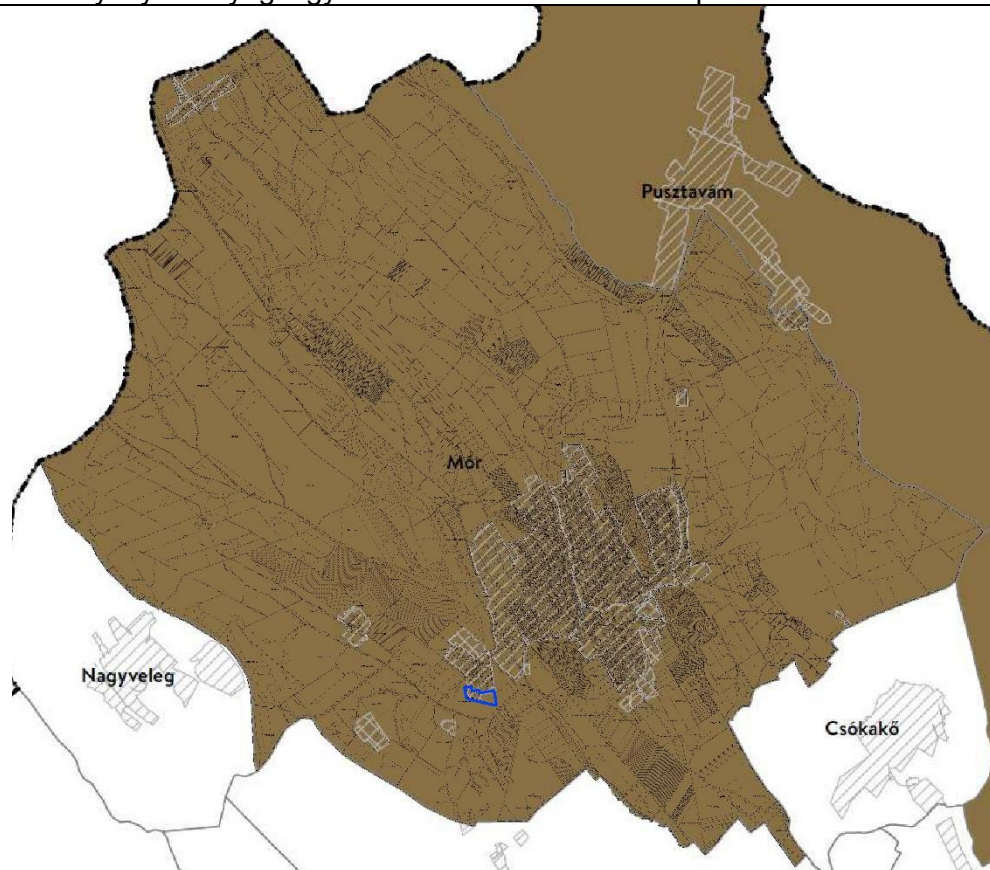
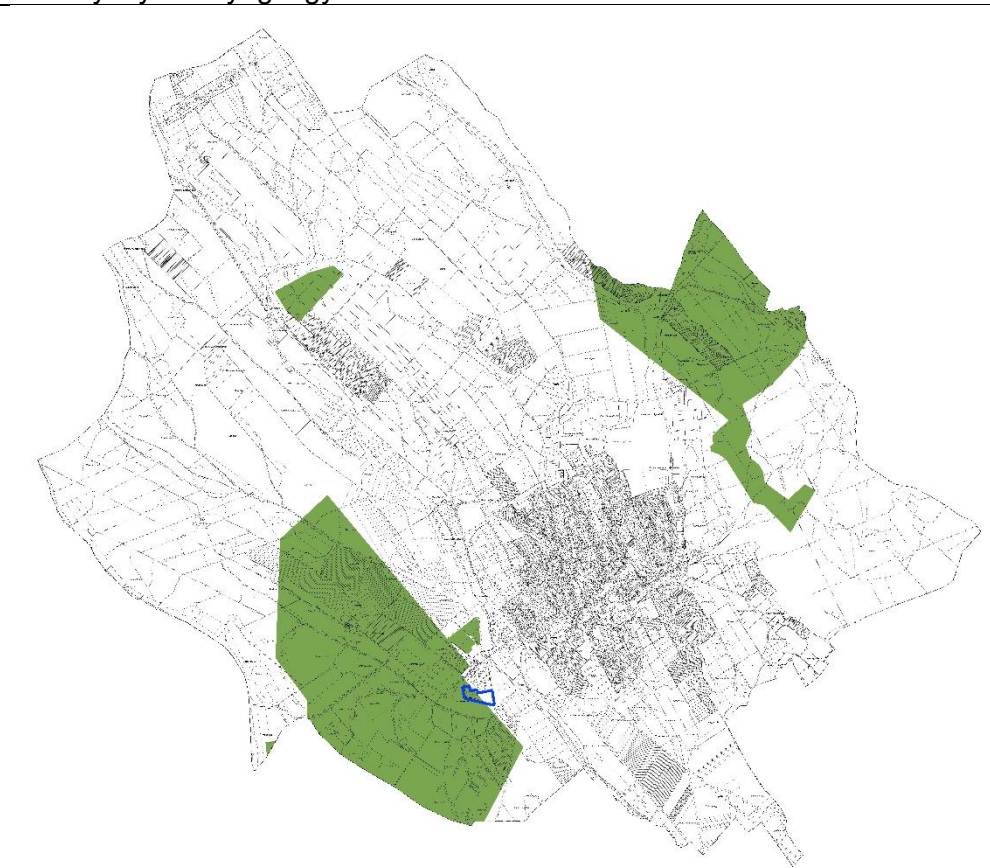


HM Hatósági Főosztály adatszolgáltatása,
Honvédelmi és katonai célú övezet (A hatályos terv készítésekor kapott
adatszolgáltatás)



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

A módosítással érintett terület kivett, beépíthető terület. A kialakult állapot miatt itt nincs lehetőség kitermelésre.

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.

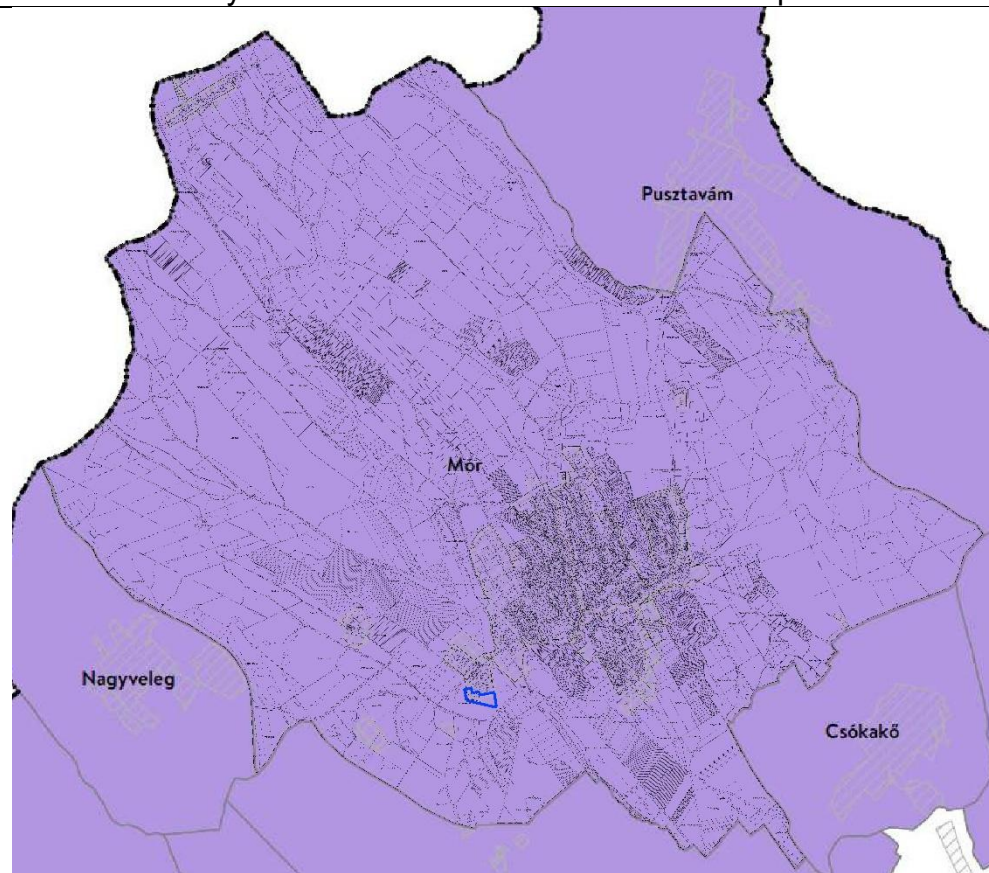
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges 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 területet.

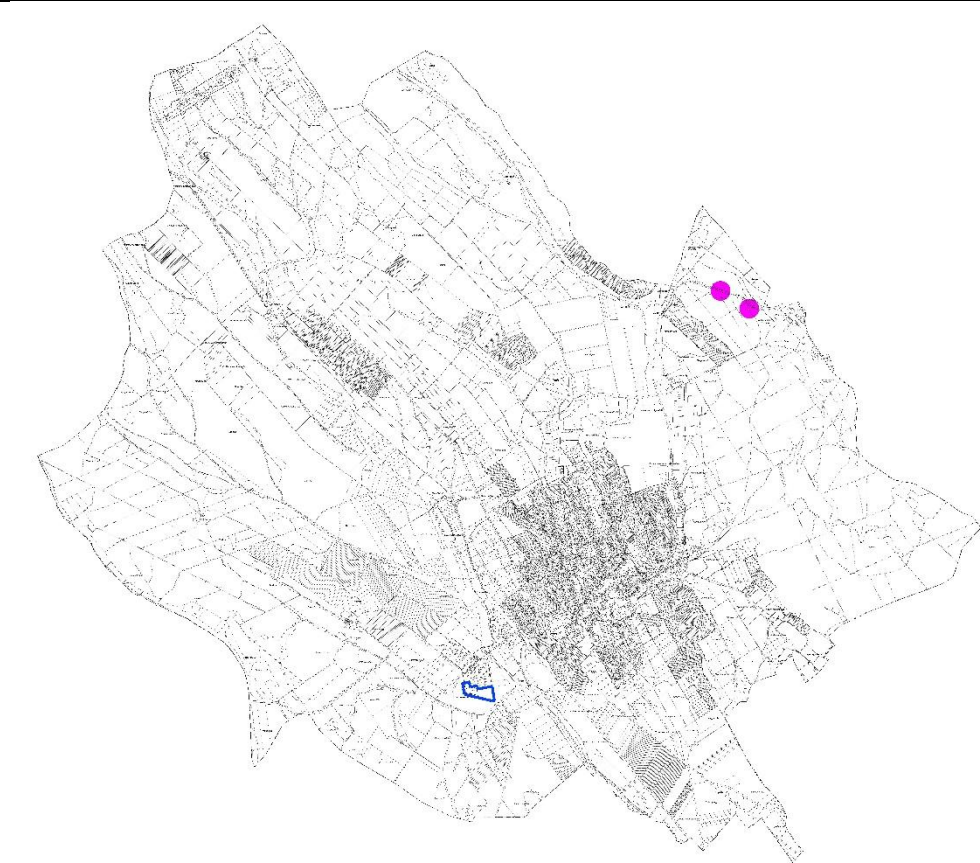
FmTrT

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



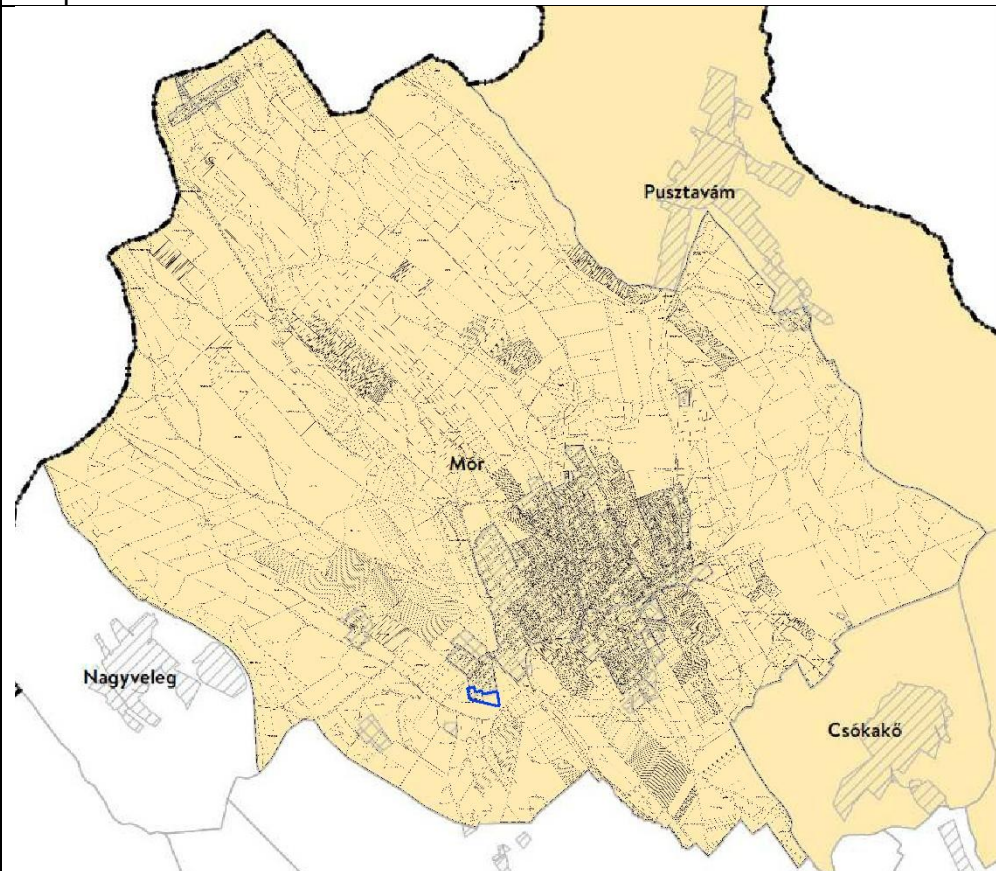
E-TÉR adatszolgáltatás

Földtani veszélyforrás terület



FmTrT

Turizmus szempontjából kiemelt fejlesztendő övezet által érintett települések



FmTrT turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

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

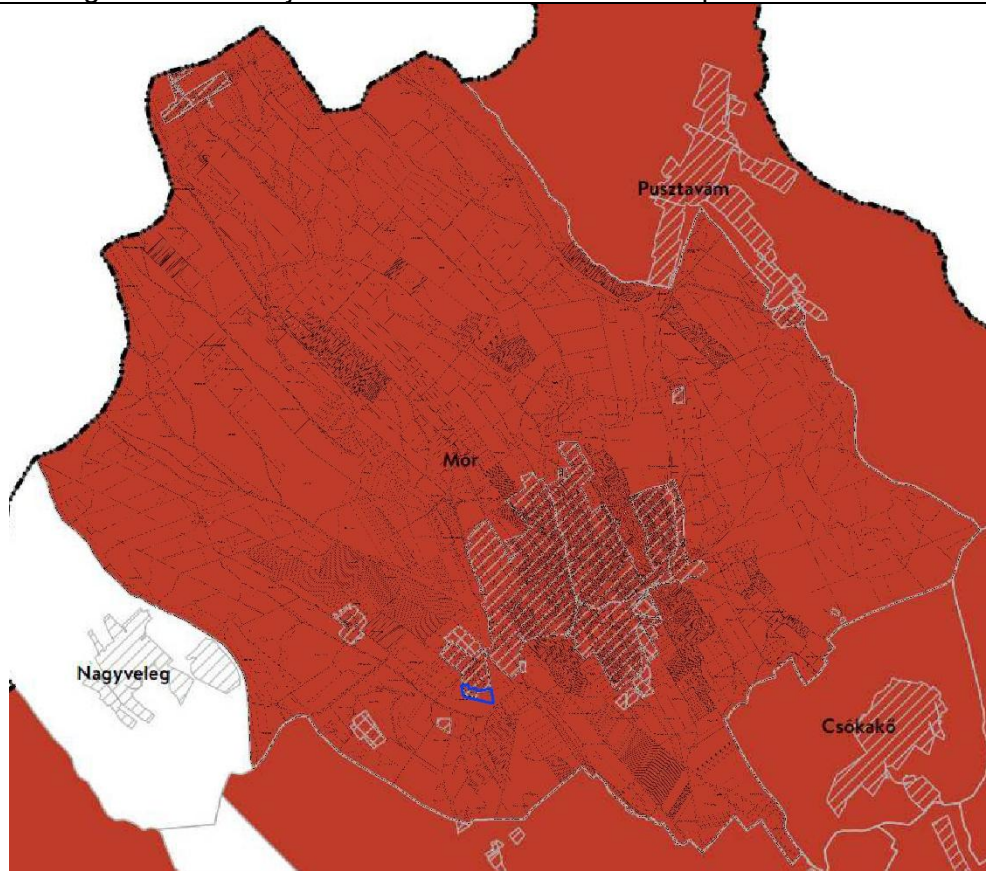
(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai 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 terület nem érinti.

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 eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borkertgazdálkodást 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.

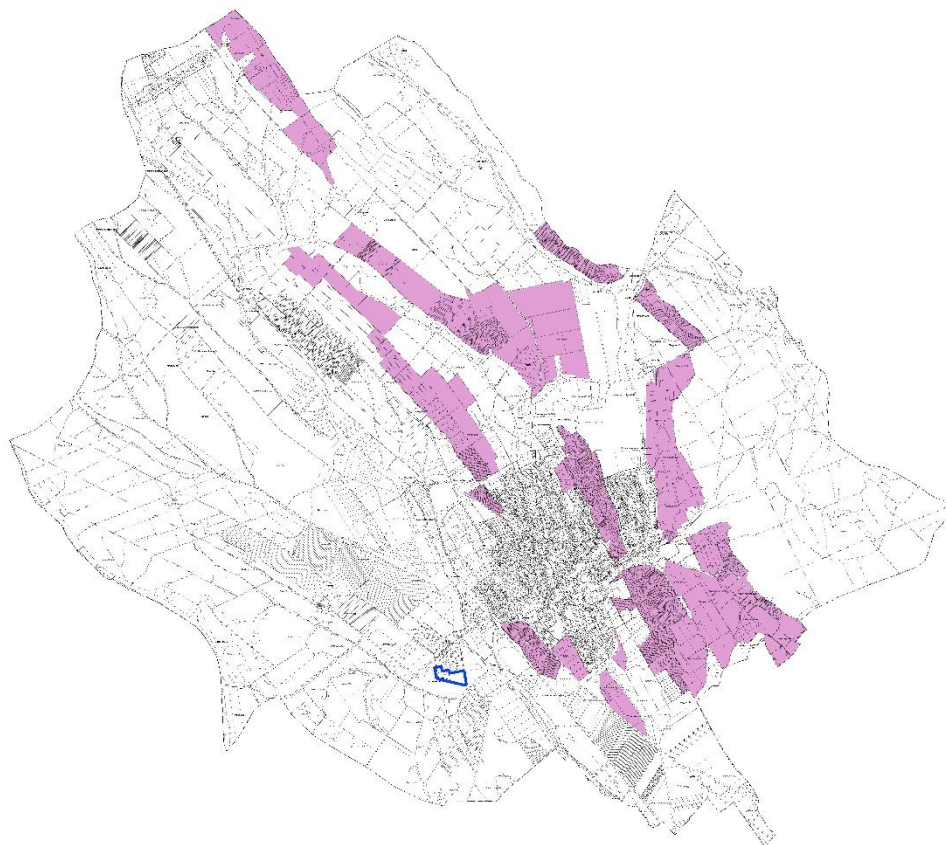
(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területtől csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá,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

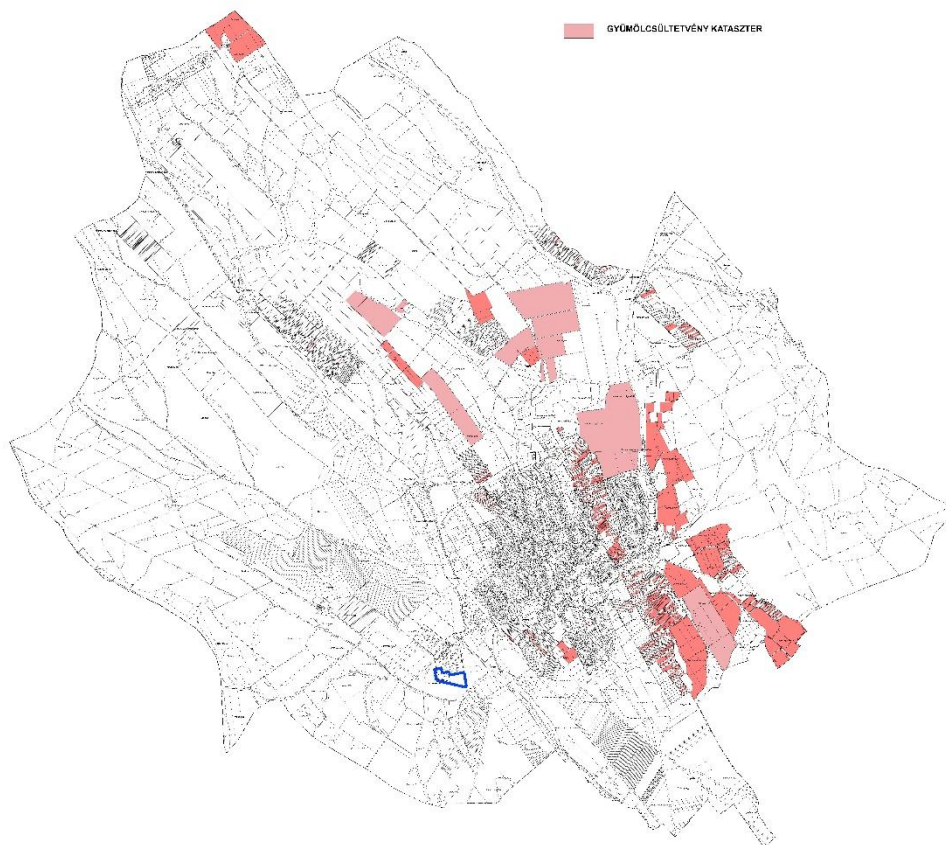
(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni

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

E-TÉR adatszolgáltatás
Szőlő termőhelyi kataszter

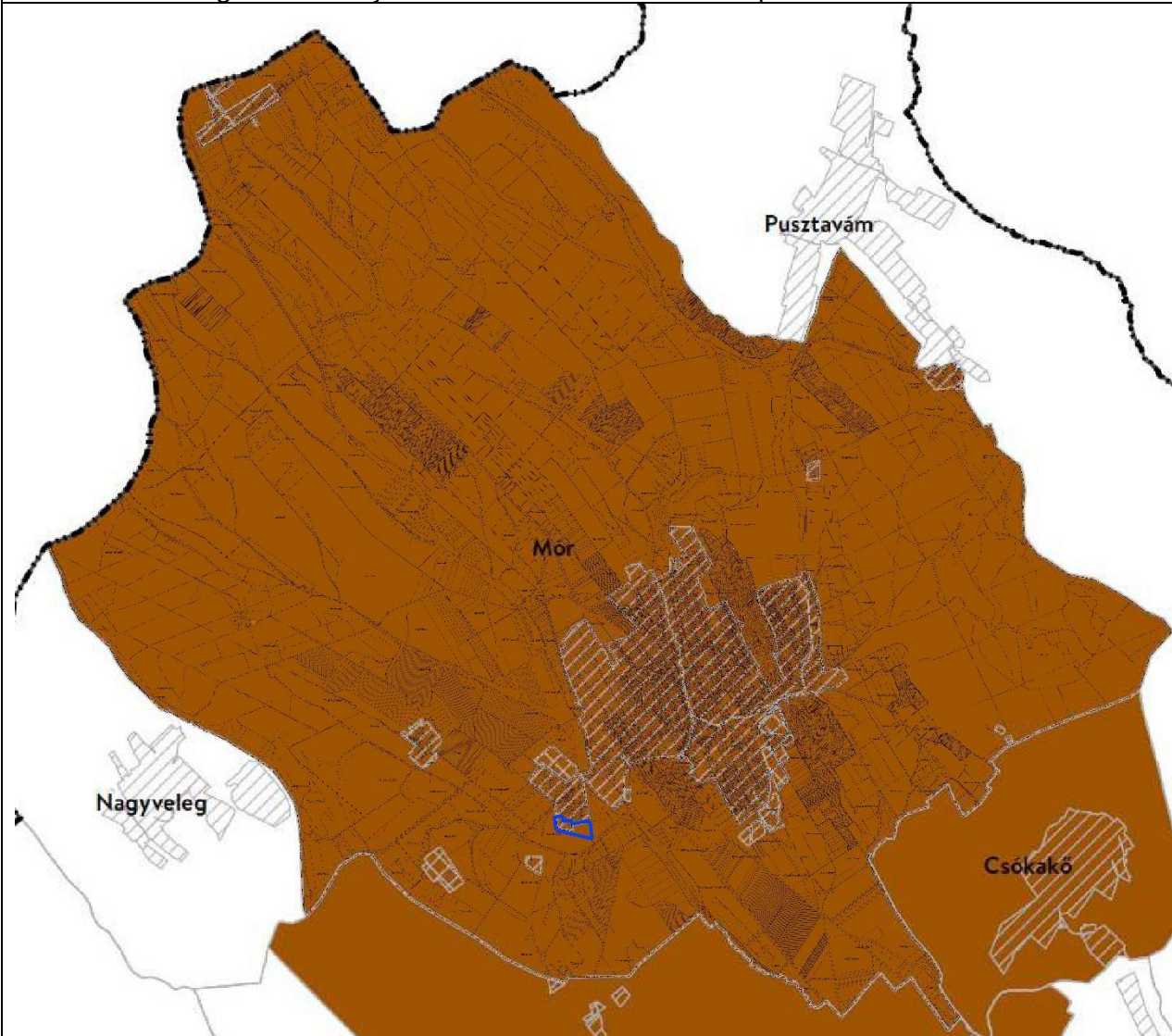


E-TÉR adatszolgáltatás
Gyümölcsültetvény kataszter



FmTrT

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések



FmTrT kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet

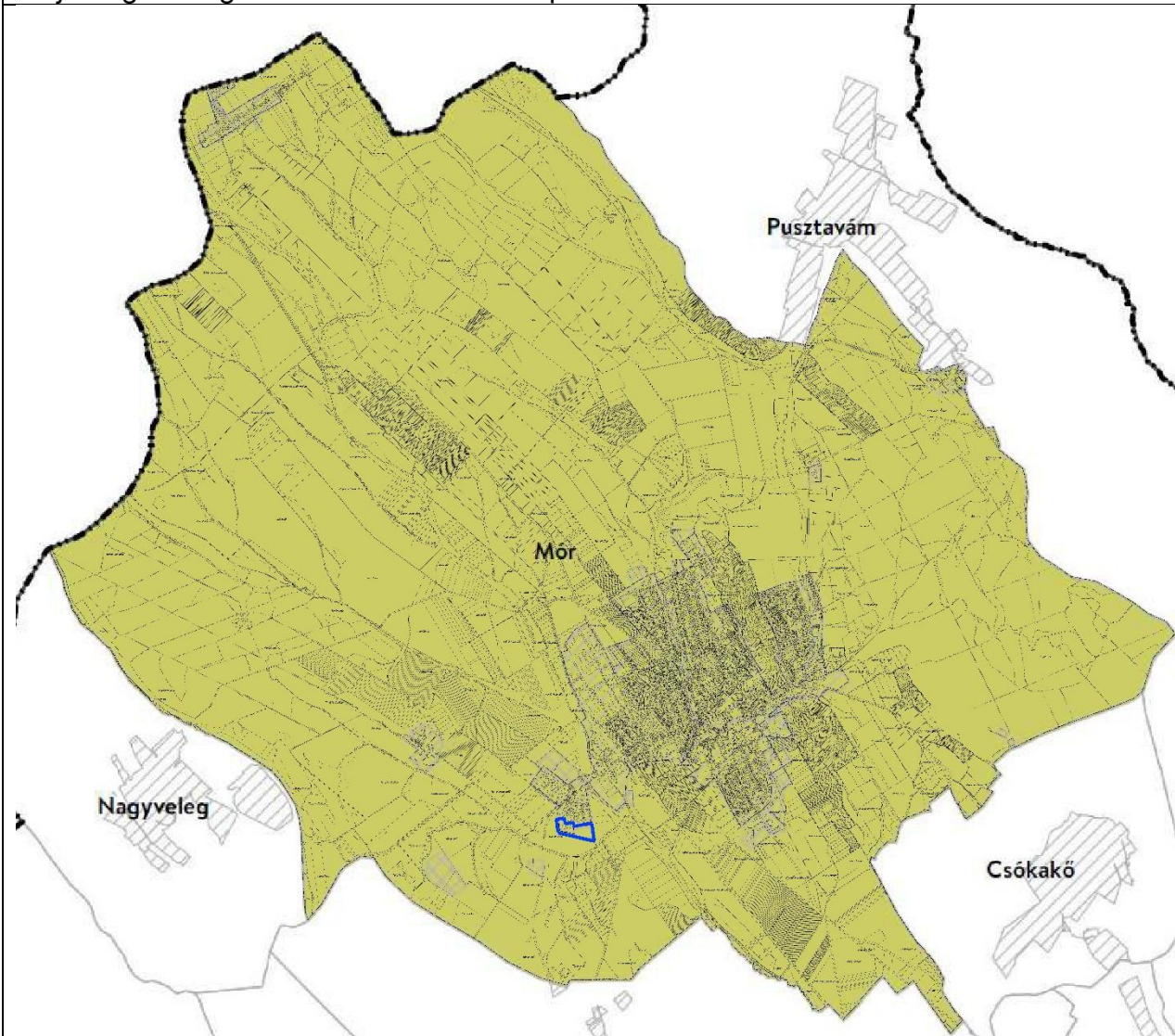
12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai 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 nem tartozik bele.

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 területet ezen előírások nem érintik.

4. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS FELTÉTELEINEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A módosítás keretében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

4.1. Az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény: 8. <u>Új beépítésre szánt terület kijelölése,</u>
12. § „(1) <u>Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.</u> Az új beépítésre szánt terület 1805 méterre van a közigazgatási határtól.
(2) <u>Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.</u> Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. Az új beépítésre szánt terület kijelölés nem jár zöldterület, illetve erdőterület átsorolásával.
(3) <u>A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként jelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan jelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</u> Az új beépítésre szánt terület általános gazdasági terület kijelölés 3857 m² mezőgazdasági terület átsorolásával jár, Ennek megfelelően minimum 4324 m² csereterületet kell biztosítani. A csereterületet ld. az 4.2. pontban.
(4) <u>A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”</u> Nem kerül kijelölésre zöldterület.

Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
16. § [Fogalommeghatározások] E törvény alkalmazásában: 130. <u>új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;</u>
7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (2) <u>Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül</u>

megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A módosítás keretében 4551 m² csereterület kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték nem csökken. A biológiai aktivitásérték számítását ld 4.3.pont.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A zöldterület nagysága nem csökken. A beépítésre szánt terület nagysága 860,81 ha, melynek 3 %-a 25,6 ha. Mór közigazgatási területén a településszerkezeti terven 19,36 ha zöldterület található, mely a beépítésre szánt terület 2,25 %-a. **6,24 ha zöldterület kijelölése szükséges a meglévő állapot szerinti egyenleg eléréséhez.***

*419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§.(2a) bekezdése alapján

„(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.”

A beépítésre szánt terület nagysága 860,81 ha, az erdőterület nagysága 3506,67 ha. Az erdőterület és a beépítésre szánt terület aránya 407 %. A természetközeli terület nagysága 62,898233 ha. A természetközeli terület és a beépítésre szánt terület aránya 7,3 %.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területéhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

16.§. 67. kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás

A terület helyhez kötöttsége miatt nincs olyan fejlesztési terület, mely az adott fejlesztési cél megvalósítására alkalmassá tehető. A terület környezetében nincs olyan barnamezős terület, amely az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az

óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

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

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A 28/2026.(I.28.) határozat igazolja az előírásokat.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet – 2025. január 1-től hatályos

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.

(7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak

nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani. A hatályos településrendezési eszköz nem éri el a Méptv. 8.§. (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, a zöldterület nem került csökkentésre, az arány nem változik. Nem releváns.
--

4.2. Csereterület

A méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján „zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

A fenti előírások miatt legalább 3857 m² nagyságú csereterület kijelölésére van szükség. A fejlesztési terület mentén a hatályos tervben szintén gazdasági területek találhatók, melyek a módosítással érintett területhez hasonlóan a korábbi útfejlesztések figyelembevételével kerültek lehatárolásra. Ezáltal a tervezett belterület határa is követi az út ívét. A tervezett belterület határ vonalvezetésének korrekciójával a 01044/5 hrsz-ú területből 4551 m² gazdasági terület visszaszorolható általános mezőgazdasági területbe. A lehatárolást ld. az 4.3. pontban.

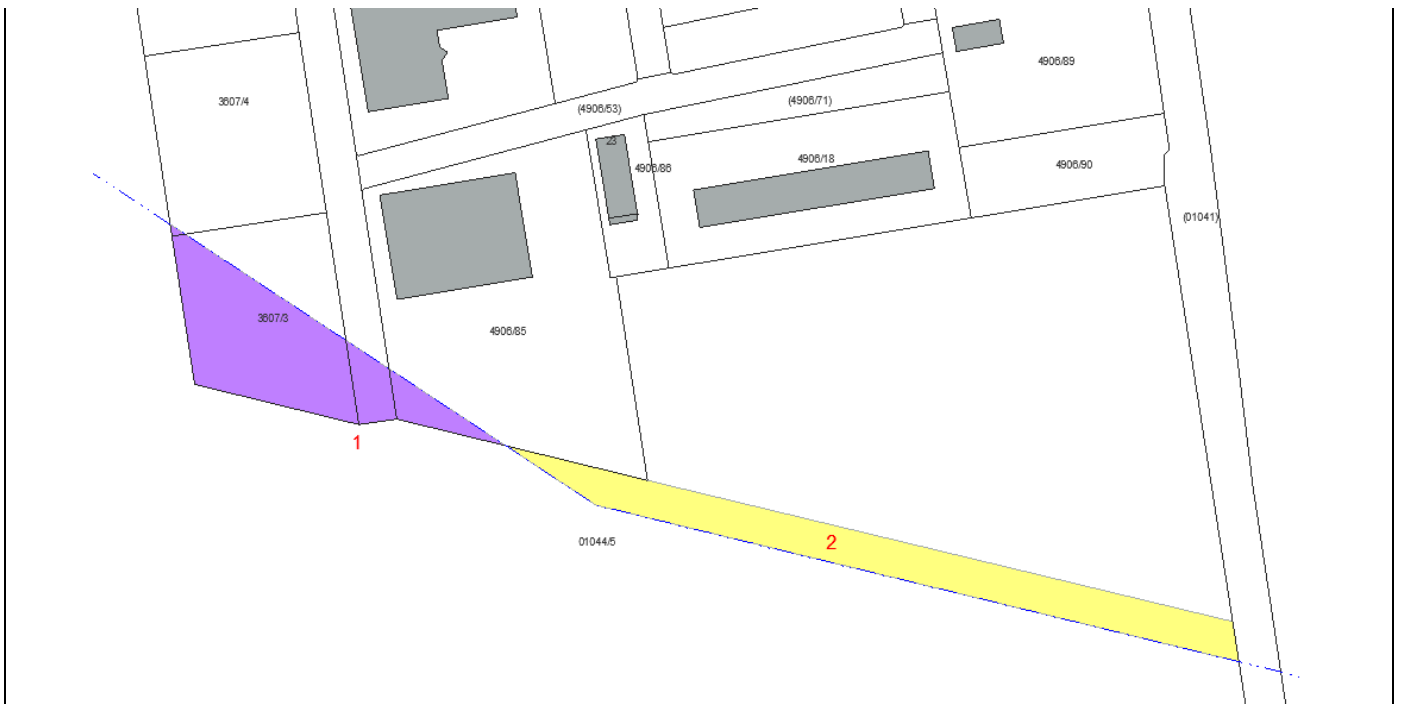
4.3. Biológiai aktivitásérték számítás

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a település biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

A módosítás során 3857 m² általános gazdasági terület kerül kijelölésre. Csereterületként a 4.2. pontban bemutatott terület kerül figyelembevételre 4551 m² nagyságrendben. A biológiai aktivitásérték egyenleg a csereterület kijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitásérték egyenleg

Változás sorszáma	Terület nagysága (m ²)	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás.	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
1.	3857	0,3857	Má	Gá	3,7	0,4	1,42709	0,15428
2.	4551	0,4551	Gá	Má	0,4	3,7	0,18204	1,68387
							1.60913	1.83815



Terviratok

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
28/2026. (I.28.) határozata**

Mór város településterv 9. 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 Mór, 4906/85 hrsz-ú ingatlan fejlesztési elképzeléseire vonatkozó telepítési tanulmánytervet (határozat 1. melléklete).
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet Mór, 4906/85 hrsz-ú gazdasági terület és környezetét érintő módosításának megindításához.
- 3) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv módosítását általános eljárás keretében készítteti.
- 4) Új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, ezért a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (1), (2) és (3) bekezdéseiben előírtak az alábbi módon teljesülnek:
 - a. A Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglaltak teljesülnek, csereterületként mezőgazdasági terület került kijelölésre, az átsorolás következtében a település biológiai aktivitásértéke nem csökken, a biológiai aktivitásértékre vonatkozó kimutatás az alábbi:

Hrsz	Terület nagysága (ha)	Meglévő területfelhasználás	Meglévő területfelhasználáshoz tartozó BIA érték	BIA egyenleg meglévő	Tervezett területfelhasználás	Tervezett területfelhasználáshoz tartozó BIA érték	BIA egyenleg tervezett
4906/85	0,0465	Má	3,7	0,17205	Gá	0,4	0,0186
3607/3	0,3392	Má	3,7	1,25504	Gá	0,4	0,13568
01044/5	0,4551	Gá	0,4	0,18204	Má	3,7	1,68387
				1,60913			1,83815

- b. A Méptv. 8. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken,
- c. a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a zöldterület övezet nagysága a település beépítésre szánt területének 3 %-ánál nem kevesebb,
- d. a Méptv. 8. § (2) bekezdés b) pontjának megfelelően a beépítésre szánt területek összességét legalább 500 m-es zöldgyűrű veszi körül,

- e. a Méptv. 8. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően a tervezett új beépítésre szánt terület környezetében nincs olyan barnamezős terület, amely az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas,
 - f. a közigazgatási terület biológiai aktivitásértéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken, a biológiai aktivitásértékre vonatkozó kimutató az a) pontban igazolásra került,
 - g. a település beépítésre szánt területnek kijelölt területein nincs olyan szabad építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előre irányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,
 - h. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.
- 5) A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megbízott önkormányzati főépítész által előkészített, a határozat 2. mellékletében foglalt feljegyzést elfogadja.
- 6) A módosítás tervezési költségeit a kérelmező viseli, külön településrendezési szerződés keretében.
- 7) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására a határozat 3. mellékletében foglaltak szerint.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)



Fenyves Péter
polgármester



Dr. Taba Nikoletta
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 9. módosításához a szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek előírásai

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan és környezetének fejlesztése.

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 építészetről 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.”

Indokolás 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:

Megalapozó vizsgálat nem szükséges, mert a fejlesztési területre telepítési tanulmányterv készült, mely megalapozó vizsgálatként alkalmazható.

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - tartalmi követelményei:

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízói igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás, részletesen szükséges a területi mérleg fenti módosításokkal történtő korrekciója.
5. Biológiai aktivitás érték számítás

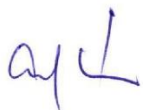
Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra.

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

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY – külön régészeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek, mert már jelenlegi is beépítésre szánt terület, ennek jogtechnikai korrekciója jelen módosítás.

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

Mór, 2026. január 10.



Székely Nóra

Mór település önkormányzati főépítész

Rempert O. E: 1/183/2026.



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2026.03.23. 16:40:09)



9830 a
JST

4931/2026.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/2223-2/2026**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Mór Város település-rendezési eszközeinek
módosítása – környezeti hatás vizsgálatának
szükségessége

Hivatkozási szám: 1/183-13/2026

Ügyintéző: Rempert Orsolya

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Fenyves Péter

polgármester

Mór Város Önkormányzata

Mór

Szent István tér 6.

8060

Móri Polgármesteri Hivatal	
ELJÁRÓ:	R.O.
IKTATVA:	2023.12.02. LAP.
HOVATKOZÁSI SZÁM:	1/183-26/2026
ELŐSZÁM:	MELLÉKLET:

Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevétele nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Mór Város Önkormányzata
2. Irattár

252702758

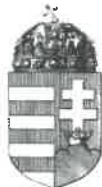
HK

Rempert O. E: 1/183/2026.



NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
2026.03.26. 13:15:43



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

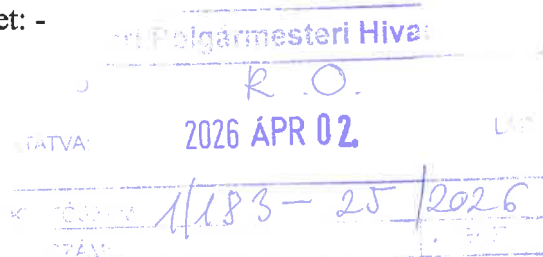
Iktatószám: NNGYK/24264-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 1/183-13/2026.
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 magasraktár létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele továbbra sincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a 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
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Kempato. E: 1/183/2026.
CP

ER: 4917/2026
11.31.21



Móri Polgármesteri Hivatal

BEJÁRÓ

R. O.

2026 APR 01.

1/183-24/2026

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Üi.sz.: DINPI/1734-1/2026.

Tárgy: Mór településrendezési eszközeinek
módosítása

Ü.int.: Pétsch Nóra

Hiv.sz.: 1/183-13/2026.

Fenyves Péter
polgármester
Mór Város Önkormányzata
Mór

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór Város Településtervének 9. számú módosításával kapcsolatosan, a környezeti vizsgálat szükségességéről táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A terv célja a 4906/85 hrsz-ú ingatlanon és környezetében a Gá-1 övezet átsorolása az újonnan kialakítandó, fejlesztést lehetővé tevő Gá-9 övezetbe, valamint a 3607/3 és 4 hrsz-ú földrészlet egy részének átsorolása mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből Gá-1 övezetbe.

A tervezett módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területnek, az ökológiai hálózat övezeteinek, valamint egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területnek. A területre Igazgatóságunk adatbázisában nem szerepel védett faj előfordulására vonatkozó adat.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Figyelembe véve a területek jelenlegi szabályozását, valamint a távlati tervekben szereplő útfejlesztés területét, a tárgyi módosításokból következően jelentős táj- és természetvédelmi hatás véleményünk szerint nem fog származni. Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy a hatályos szabályozási terven az iparterület határán beültetési kötelezettség jelölés szerepel 10 méter szélességben. Tekintettel arra, hogy a szabályozásban a zöldfelületi százalékot csökkenteni, az épületmagasságot növelni kívánják, szükségesnek tartjuk, hogy a tájba illesztés, érdekében a 3 szintes beültetési kötelezettség előírása és a sáv 10 méteres szélessége megmaradjon.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, *elektronikus aláírás szerint*

Üdvözlettel:

Selmeczi – Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapják:

1. Címzett (MVO, krid: 252702758)
2. Irattár



Kompárt 0
01

E: 1/183/2026

ÉK: 4569/2026
III. 26. c



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Móri Polgármesteri Hivatal	
BEADÓ:	R.O.
2026 MÁRC 3 0.	
IKTATÓSZÁM:	1/183-23/2026
ELŐSZÁM:	
LAP	
MELLÉKLET	

Fenyves Péter polgármester
részére
Mór Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01907-2/2026.
Ügyintéző: Janka Péter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: 1/183-13/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór város településtervezési 9. számú módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A település 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 (a továbbiakban: 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).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Mór Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Remport O E: 1/183/2026

Ért: 4321 2026
III. 23c-1



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Móri Polgármesteri Hivatal	
ELŐADÓ:	R.O.
IKTATVA:	2026 MÁRC 25.
LAP:	
IKTATÓSZÁM:	1/183-22/2026
ELŐSZÁM:	VELLÉKLET

Ügyiratszám: BP/2602/00237-2/2026
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Tárgy: Mór Város településrendezési eszközeinek részterületre (4906/85 hrsz., ill. csereterületek) vonatkozó 9. sz. módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: 1/183-13/2026
Ügyintézőjük: Remport Orsolya

Fenyves Péter polgármester

Mór Város Önkormányzata

8060 Mór, Szent István tér 6.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a módosítással érintett területeken régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

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: oroksegevedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ugyanakkor, fentiektől függetlenül, ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak **előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) 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

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) jogosult eljárni.0

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:**

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.03.18
15:04:24 +01'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK

Remport 0 E: 1/183/2026
C1

Elő 13/18/2026
11.28.21



Digitalisan aláírva: Fakász Tamás - 2026.03.18. 14:18:15

Mór Polgármesteri Hivatal

ELŐADÓ:

R. O.

2026 MÁRC 25.

LAP:

IKTATÓSZÁM:

1/183-21/2026

Mór Város Településtervezési 9. számú

MELLÉKLET

módosítása általános eljárással -
környezeti vizsgálat szükségessége"

Tárgy:

Hiv. szám:

1/183-13/2026.

Iktatószám: FE/ÁF/00245-2/2026.

Ügyintéző: Sáfár Bernadett

Telefon: 22/512-253

Fenyves Péter

polgármester

Mór Város Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 252702758

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór város településrendezési eszközeinek 9. számú 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 főépítész 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 főépítész 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 módosítás 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:

Fakász Tamás

főispán

nevében és megbízásából

Fakász Tamás

állami főépítész

Rempertó.

E: 1/183/2026.

4193/2026.03.19.

R



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Móri Polgármesteri Hivatal	
ELŐADÓ:	R.O.
IKTATVA:	2026 MÁRC 23. LAP
IKTATÓSZÁM:	1/183-20/2026
ELŐSZÁM:	VELEKLET

Ügyszám: FE/TIVVO/2829-3/2026
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: 1/183-13/2026
Ügyintézőjük: Rempert Orsolya

Mór Város Önkormányzata
8060 Mór, Szent István tér 6.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór Város Önkormányzata 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.

A benyújtott dokumentumok alapján:

Mór Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról határozott.. A tervezett módosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet értelmében általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra, annak érdekében, hogy Mór a Velegi úti iparterület környezetét érintő fejlesztési elképzelések a településterve beillesztésre kerüljenek.

A módosítás célja:Mór 4906/85 hrsz-ú ingatlan és környezetének fejlesztése. A fejlesztési területre telepítési tanulmányterv készült, Az ingatlan kivett iparterület (raktár, csarnok) és udvar. A telephely a Velegi úthoz csatlakozó magánutakon keresztül közelíthető meg. A telephelyen jelenleg egy csarnoképület áll. Vele szemben található a 3607/3 és 4 hrsz-ú ingatlan, mely szintén kivett terület. Mindkét földrészlet építésjogi besorolása általános gazdasági terület (Gá-1) építési övezet. A 4906/85 hrsz-ú ingatlanon jelentős volumenű beruházást kívánnak megvalósítani. A beruházás célja a vállalat késztermék kibocsátási kapacitásának számottevő bővítése, A beruházás megvalósításához szükséges a teljes terület általános gazdasági terület övezetbe sorolása. A fejlesztéssel érintett földrészlet általános gazdasági terület besorolása. Annak érdekében, hogy a fejlesztési cél megvalósítható legyen, a 4906/85 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági terület részét általános gazdasági terület övezetbe

kell sorolni, ezáltal új beépítésre szánt terület jön létre. A területre vonatkozó Gá-1 építési övezet maximális beépíthetősége és épületmagassága nem felel meg a céloknak, ezért új Gá övezet kerül létrehozva.

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

Mór város közigazgatási területének a fejlesztéssel érintett ingatlanjai szennyeződéserősségi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú erősségi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából erősségi 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.

Az övezet módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

A kivitelezést és a további tevékenységet úgy kell végezni, hogy annak során ne szennyeződhessenek a felszín alatti és felszíni vizek, valamint a földtani közeg. Valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti 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
névében és megbízásából

Maincz Tamás
vízügyi és vízvédelmi osztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.03.17 16:56:39
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Maincz Tamás

1/183-19/2026.



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
JEGYZŐJE

Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda

Szám: 1/1303-2/2026.
Ügyintéző: Remport Orsolya
E-mail cím: remporto@mor.hu
Tel.: 22-560-805

Tárgy: Mór Város Településterv 9. számú
módosítás környezeti vizsgálat
szükségességéről vélemény
Hiv. szám: 1/183-13/2026.

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 „Mor_9_környezeti melléklet” megnevezésű tájékoztató alapján a Mór, Velegi úti iparterület környezetét érintő fejlesztési elképzeléseket érintően* - 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 tájékoztató ismeretében nyilatkozom, hogy a tervezett módosítás tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Mór, 2026. március 17.

Tisztelettel:




Dr. Taba Nikoletta
jegyző

Rempst 0
01

E: 1/183/2026

E: 4098/2026
11.18.2026

Digitálisan aláírta: Dr. Mohai Zsuzsanna - 2026.03.16. 14:47:57



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Móri Polgármesteri Hivatal		
ELŐADÓ:	Rempst 0	LAP:
IKTATVA	2026. MARCH 19.	
IKTATÓSZÁM:	1/183-18/2026	
ELŐS. ÁLL.		

Ügyiratszám: FE/NEF/00673-2/2026.

Ügyintézőnk: Kucsora Viktória

Telefon: 06 22/795-670.

Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra
hivatkozni szíveskedjenek!

Tárgy: Mór város Településtervének 9.
számú módosítása általános eljárással –
környezeti vizsgálat szükségességéről
vélemény

Iktatószám: 1/183-13/2026.

Ügyintéző: Rempst Orsolya

Fenyves Péter
polgármester úr részére

Mór Város Önkormányzata

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

2026. március 10-én érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Mór város Településtervének általános 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. Mohai Zsuzsanna

közegészségügyi osztályvezető

Móri Polgármesteri Hivatal		
ELŐADÓ:	Rempst o	
IKTATVA	2026 MARC 19.	LAP:
IKTATÓSZÁM:	1/183-17/2026	
ELŐZET:		



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Iktatószám: FE/KTF/4368-3/2026.

Ügyintéző: Tóth Nikoletta

Tárgy: **Vélemény**, Mór Város Településtervezési 9. számú módosítása tárgyában készülő környezeti vizsgálat szükségességéről.

Hivatkozási szám: 1/183-13/2026.

Ügyintéző: Rempst Orsolya

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 általános egyeztetési eljárásban 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 tervezett módosítása az alábbiakra terjed ki:

A Mór 4906/85 hrsz.-ú általános gazdasági terület besorolású ingatlanon jelentős volumenű autógyártó beruházást kívánnak megvalósítani, ennek érdekében a földrészlet mezőgazdasági terület részét általános gazdasági terület övezetbe kívánják sorolni. A területre vonatkozó Gá-1 övezet beépíthetőségi paraméterei azonban nem felelnek meg, ezért új Gá-9 övezetet hoznak létre, ahol a legnagyobb beépítettség 70%, a legnagyobb épületmagasság 16,0 méter, a legkisebb zöldfelület 25%. A távlati bővítési terület (1044/5 hrsz.) övezeti besorolása Gá-2, a módosítás keretében az is az újonnan létrehozandó Gá-9 építési övezetbe kerül.

A Mór 3607/3 és 3607/4 hrsz.-ú földrészlet egy része mezőgazdasági terület besorolású, mely a módosítás keretében gazdasági terület övezetbe kerül. A teljes terület marad a meglévő Gá-1 építési övezetben.

A tervezéssel érintett területek nem érintenek országos jelentőségű védett természeti területet, nem tartoznak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben felsorolt NATURA 2000 területek közé, barlangok felszíni védőövezetét sem érintik, továbbá nem részei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvényben meghatározott országos ökológiai hálózat- és tájképvédelmi övezet területének.

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

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

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

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

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

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8³⁰-12⁰⁰, Szerda: 8³⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-15³⁰, Péntek: 8³⁰-12⁰⁰

Y:\Dokumentumok\2026\ESZO-FVO\Környezetvédelmi ügyek\Rendezési
tervek\FE_KTF_4368_3_2026_Mor_9.sz.mod_kornyezteti_vizsgalat_szuksegessege.docx

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület túlnyomó része már jelenleg is beépítésre szánt gazdasági övezetbe sorolt, a rendelkezésre álló információk alapján megállapítható, hogy környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból nem várható jelentős környezeti hatás a tervezett módosítások megvalósulása során.

A településrendezési eszközök további módosításához a környezeti értékelés készítését és a környezeti vizsgálat lefolytatását a Környezetvédelmi hatóság **nem tartja szükségesnek.**

Ugyanakkor a továbbtervezés során a Környezetvédelmi hatóság az alábbiakat kéri felülvizsgálni:

A települési infrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3.§ (1) bekezdése alapján **a településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.**

A Korm.rendelet 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében a telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Amennyiben a beépítési mód lehetővé teszi, épületet annak csatlakozó burkolatait és közműhálózatát, valamint a telek gyalogos és gépjárművel történő megközelítését **úgy kell tervezni, építeni, átalakítani, hogy megmaradjon vagy telepíthető legyen a környezetében a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet.**

Felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a beépített területek és környezetük klímája jelentősen eltér közvetlen természetes környezetük éghajlatától, amely a beépített, burkolt felszínek tulajdonságaival magyarázható. A burkolt felületek, a növényzet hiánya és az épületek nagy hőkapacitása azt eredményezi, hogy a légkör a környezeténél átlagosan melegebb, szárazabb és aktívabb felszíni áramlási rendszerrel bír. Ezek a hatások az éghajlatváltozás bizonyos jellemzőit felerősíthetik, ezáltal növelhetik a települések kitettségét, sérülékenységet annak méretétől, gazdasági és földrajzi helyzetétől függően.

Településkép szempontjából a tervezési terület „*település kapuja*”-ként is funkcionál, ami meghatározza az ide érkezők első benyomását a településről. A több szintes zöldfelület az ökoszisztéma szolgáltatásokon (klímavédelem, levegőtisztaság-védelem, biológiai aktivitás...stb.) túl, fontos esztétikai szereppel is rendelkezik, éppen ezért ha tervezési területek esetében a 10 méteres szélességű fásítás nem tartható akár ingatlanhatárra történő áthelyezéssel, úgy a gazdasági övezetbe tartozó ingatlanokon egy összefüggő fasor telepítése - a fenti szempontokat figyelembe véve - mindenképpen indokolt a tervezési terület és a mezőgazdasági övezet határán, egyben a kül-és belterület tervezett határán.

A fentiekén túl a továbbtervezés során javaslok megvizsgálni azt a helyzetet, hogy amennyiben a beruházó a Gá-9 övezetben kihasználja a maximális 70%-os beépíthetőséget, és betartja a 25%-os kötelező zöldfelületi arányt, akkor vajon elégséges marad-e az az 5% -os mérték a burkolt felületek kialakítására.

Kérem véleményem szíves megfontolását.

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

Remport O
C1

E. 1/183/2026

Ért. 3905/2026

111.17C1



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

Ügyiratszám: FE/TIV/00144-2/2026
Ügyintéző: Reményi Zsuzsanna
Telefon: 22/795-601
Email: remenyi.zsuzsanna@fejer.gov.hu

Tárgy: Környezeti értékelés – vélemény
Ügyintéző: Remport Orsolya
Hivatkozási szám: 1/183-13/2026

Mór Város Polgármestere
8060 Mór, Szent István tér 6.

Fenyves Péter
polgármester

Mór

Mór Polgármesteri Hivatal	
ELŐADÓ:	R. O.
IKTATVA:	2026 MÁRC 18. LAP:
ÜGYIRAT SZÁM:	1/183-16/2026
SZÁM:	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 helyi építési szabályzat 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



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.03.12 13:08:49
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Takácsné Varga Marianna

Kompot a
C1

E: 1/183/2020

EC: 3904/2026
III. 17c 1



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: **FE/NTO/00679-2/2026.**

Ügyintéző: Barkász Zsuzsanna talajvédelmi felügyelő

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

MÓR VÁROS POLGÁRMESTERE

8060 Mór

Szent István tér 6.

Móri Polgármesteri Hivatal	
ELŐADÓ:	R. O.
IKTATVA:	2026 MÁRC 18.
IKTATÓSZÁM:	1/183-15/2026
ELŐSTÁNY:	

Tárgy: Talajvédelmi vélemény Mór Város településrendezési tervének 9. sz. módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről.

Hivatkozási szám: 1/183-13/2026.

TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNY

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályhoz Mór Város Polgármesterétől érkezett megkeresés Mór Város településrendezési tervének 9. sz. módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában. A megkereséshez mellékelték a módosítást tartalmazó leírást.

A dokumentáció szerint Mór Város Önkormányzata a Mór 4906/85 hrsz.-ú *kivett iparterület raktár (csarnok) és udvar* művelési ágú ingatlan vonatkozásában tervezi módosítani a terepülésszerkezeti tervét és a helyi építési szabályzatát. A módosítás érinti a Mór 3607/3-4 hrsz.-ú *kivett ipartelep*, valamint a 01044/5 hrsz.-ú *legelő, szántó* művelési ágú ingatlanokat is. 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

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)
Ügyfélfogadás: kedd, csütörtök: 8-16 óra, illetve előzetes egyeztetés alapján munkaidőben

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)
Ügyfélfogadás: kedd, csütörtök: 8-16 óra, illetve előzetes egyeztetés alapján munkaidőben

Digitálisan aláírta: Vörösné Klupács Helga - 2026.03.12. 15:46:25