



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

... / napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2024.01.31.

Előterjesztő:




Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

- Zárt ülés esetében jogalapja:
- Mötv. 46.§ (2) a)
 - Mötv. 46.§ (2) b)
 - Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2024. január 24.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2024. január 24.	 Laki Csabáné
jogi	2024. január 24.	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslat(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja: <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	
RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség	Határozatot kapja: <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 2 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 3 példány
Minősített többség esetén jogalap: jogalap: Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság
- Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
- Településfejlesztési Bizottság
- Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

Székely Nóra főépítész

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT
a Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati
rendelet módosításához

1. társadalmi hatásai:	szabályozza az építés helyi rendjét
2. gazdasági hatásai:	nincs
3. költségvetési hatásai:	nincs
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedési költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	
4. környezeti következményei:	Környezeti értékelés készült a tervezett bányaterület kijelölése tárgyában, melynek szabályozási vonzata a rendeletbe beépítésre került. A szükséges engedélyek ennek figyelembevételével kerülnek kiadásra.
5. egészségi következményei:	a szabályozás a kiporzás elleni védelmet biztosítja
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	lakossági és vállalkozói kezdeményezések, hibák, hiányosságok javítása miatt szükségszerűvé vált a rendelet módosítása
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 209/2023. (VI.28.) és 308/2023.(IX.27.) határozataiban döntött arról, hogy az alábbi pontok tekintetében módosítja a város településtervét.

- a) Mór, 0572/1, 0572/2, 0572/3, 0572/4, 0572/5, 0576/51, 0576/52, 0643/3, 0643/4, 0695/7, 0695/8, 0697/1, 0697/2, 0697/3, 0697/4, 0696 helyrajzi számú telkek és környezetében,
- b) Mór, 7026, 7027 hrsz-ú ingatlanok és környezetében,
- c) Mór, 2146/4 hrsz-ú ingatlan és környezetében
- d) Mór, 0227 hrsz-ú ingatlan és környezetében,
- e) Mór, Hársfa utca vége 735 hrsz-ú közterület, a 718 hrsz-ú és 708/15 hrsz-ú ingatlan és környezetében,
- f) Mór, 5800/1 és 5800/2 hrsz-ú telkek és környezetében,
- g) Mór város helyi építési szabályzat a vegyes területekre vonatkozóan a tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére,
- h) A helyi építési szabályzat 6. melléklet tekintetében,
- i) A helyi építési szabályzat magánutak rendelkezéseinek kiegészítésére érdekében
- j) Mór város helyi építési szabályzatban a gazdasági területek övezeteiben tevékenységekhez kapcsolódó korlátozás tekintetében.

A Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 13/2023. (X.29.) önkormányzati rendelete módosította a Fejér megye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletét úgy, hogy a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete törlésre került. A vármegyei területrendezési tervi összhang megteremtése érdekében Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész.) naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területekre vonatkozó előírások és térképi melléklet hatályaon kívül helyezése szükséges.

A településterv módosítása és véleményeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) által szabályozott általános egyeztetési eljárás keretében történt. Az Elj. rendelet 66. § (7) és (7a) bekezdései szerint az általános egyeztetési eljárásban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kellett a képviselő-testülettel. A képviselő-testület a 437/2023. (XII.13.) határozatával döntött a településterv módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadásáról.

Az Elj. rendelet 67. § szerinti záró szakmai vélemény az állami főépítésztől megkérésre került. Az állami főépítész az egyeztetési eljárás során a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által előírt feltétel előírása mellett egyetértő záró szakmai véleményét megadta, mely az előterjesztés 1. melléklete. Az Elj. rendelet szerint az önkormányzatnak a jogszabályon alapuló véleményt kell elfogadnia, a Duna-Ipoly

Nemzeti Park Igazgatóság véleménye nem jogszabályon alapuló, ezért a véleményezési szakaszban megadott véleményéről a Képviselő-testület a 437/2023. (XII.13.) határozatával már döntött, ennek megfelelően került a rendelet módosítás dokumentációja összeállításra.

A jogszabályon alapuló kötelelem, mint a három darab új beazonosított régészeti lelőhely ábrázolása, teljesítésre került.

Az Elj. rendelet 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településtervezési eljárást a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A településtervezési terv két tervből áll, a településszerkezeti tervből, melyet a képviselő-testület határozattal hagy jóvá és határozattal módosít, és a helyi építési szabályzatból, mely önkormányzati rendelet és rendeletként módosul. A megindított módosítás mind a két tervi elemet érinti, ezért az előterjesztés ezek módosításának elfogadására irányul.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet és rendelet tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2022. (III.30.) határozattal jóváhagyott és a 168/2023. (V.31.) határozattal módosított Mór településszerkezeti tervet jelen határozat mellékletei szerinti tartalommal módosítja:

- A hatályos Mór településszerkezeti terv „1. melléklet: Településszerkezeti terv 1.” a változással érintett területen módosul jelen határozat 1. melléklete szerint.
- A hatályos Mór településszerkezeti terv „1. melléklet: Településszerkezeti terv 1.” jelmagyarázata helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti jelmagyarázat lép.
- A hatályos Mór településszerkezeti terv leírás „2. melléklet: 2.4. Örökségvédelem” alfejezet módosul jelen határozat 2. melléklete szerint.
- A hatályos Mór településszerkezeti terv „4. melléklet: A település területi mérlege” helyébe jelen határozat 3. melléklete lép.
- A hatályos Mór településszerkezeti terv „5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása” módosul jelen határozat 4. melléklete szerint.

RENDELET-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2024. (.....) önkormányzati rendelete Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerint véleményezési jogkörében eljáró Országos Atomenergia Hivatal, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti Főosztály Pécsi Hatósági Iroda, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti Főosztály Soproni Hatósági Iroda, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vállalkozásfejlesztési Főosztály, Fejér Vármegyei Önkormányzat, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., Nemzeti Népegészségügyi Központ, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Országos Környezetvédelmi Tanács, Bodajk Város Önkormányzat, Pusztavám Község Önkormányzat, továbbá Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési eszközökkel, a településképi arculati kézikönyvvel, valamint a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 32/2017. (X.4.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek

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) 1. § (3) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet mellékletei)

„h) 8. melléklet: Nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok”

2. §

A Rendelet 3. §-a a következő 16. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„16. Zöldhomlokzat: az épületek növényzettel fedett homlokzati felületei. A növények közvetlenül a falszerkezeten vagy segédszerkezeten, talajba vagy ültetőközegbe ültetve növekednek.”

3. §

A Rendelet 18. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Szabályozási terveken jelölt szabályozási vonal, övezeti határ, építési övezeti határ, javasolt telekhatár és javasolt megszüntető jel - az előírt építési telek vagy telek mérettől, legnagyobb beépítettségétől, építési helyre vonatkozó szabályoktól függetlenül - e rendelet szerint megfelelőnek kell tekinteni.”

4. §

A Rendelet 29. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Mezőgazdasági területen lévő újonnan kialakításra kerülő magánút telekszélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.”

5. §

A Rendelet 38. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A településközpont területén a 8. melléklet 1., 4., 5., 6, 13., 14., 23., 24. pontokban felsorolt tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények nem helyezhetők el.”

6. §

A Rendelet 40. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A kereskedelmi, szolgáltató területén a 8. melléklet 2. pontban felsorolt tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények nem helyezhetők el.”

7. §

A Rendelet 41. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az ipari területen a 8. melléklet 2. pontban felsorolt tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények nem helyezhetők el.”

8. §

A Rendelet 42. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Gá-8 építési övezeti jelű területen a fő rendeltetésű épülethomlokzat 20 %-át zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(7) Az általános gazdasági területen a 8. melléklet 2. pontban felsorolt tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények nem helyezhetők el.”

9. §

A Rendelet 70. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„70. §

(1) A bánya (Kb-B) területén a bánya üzemeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-B övezeti jelű területen bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.”

10. §

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

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

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

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

(5) A Rendelet 6. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

(6) A Rendelet 8. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

11. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. § (3) bekezdés d) pontja,
- b) 7. alcíme,
- c) 4. melléklete.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Mór, 2024.01.25.




Fenyves Péter
polgármester



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/0001-4/2024. Tárgy: Mór településrendezési eszközök 2. sz. módosítás általános egyeztetési eljárásban - záró szakmai vélemény -
Ügyintéző: Sáfár Bernadett
Telefon: 22/512-253
Hiv. szám: 1/2129-81/2023.

Fenyves Péter
polgármester
Mór Város Önkormányzata

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

Mór város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tervezési folyamat 2023. december 26-án elérkezett a főépítési állásfoglaláshoz az E-TÉR felületen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 87/2022. (III. 30.) határozata Mór város településszerkezeti tervéről
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) rendelete Mór helyi építési szabályzatáról

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Fucskár Terv Kft. (Fucskár Noémi településtervező TT 02-0730) által elkészített „Mór településrendezési eszközök 2. sz. módosítás”, „2023. december” keltezésű véleményezési tervdokumentáció. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték.

A Kr. 66. § (8) bekezdése szerint a véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

A Kr. 67. § (1) bekezdése alapján az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban.

A Kr. 67. § (3) bekezdésre figyelemmel záró szakmai vélemény akkor adható, ha a Kr. 66. § (8) bekezdésében és a 67. § (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

Az E-TÉR felületen elérhető dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;

- Mór Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 209/2023. (VI.28.) határozata „Mór város településterv 2. számú módosításra vonatkozó eljárás megindítása tárgyában”
- Mór Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 308/2023. (IX.27.) határozata „Mór város településterv 2. számú módosítás kiegészítése tárgyában”
- jegyzőkönyv a 2023. november 22-én tartott egyeztető tárgyalásról.
- Mór Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 437/2023. (XII.13.) határozata „Mór város településterv 2. számú módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadása tárgyában”

Tervezési feladat:

- A módosítási pontban felsorolt Má övezeti jelű általános mezőgazdasági terület megkutatott ásványvagyon területet érint. A módosítás célja, hogy az érintett ásványvagyon területének azon része, mely nem érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel, beépítésre nem szánt különleges bánya.
- A módosítási tervben szereplő érintett ingatlanok a vele közvetlenül szomszédos különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi fogadóhely terület bővítési területeként tervezett. A tulajdonos szőlőművelést folytat, azonban a területen szeretne borkóstolásra alkalmas épületet építeni. A módosítás célja, hogy az két említett ingatlan Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági terület övezetből különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület övezetbe kerüljön átsorolásra.
- A 81. számú főúttól nyugatra, az észak-nyugati ipari parkban, a Mester és Hammerstein utcák által határolt tömbben található 2146/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztések miatt szükséges a beépítési paramétereket módosítani. Az érintett ingatlan a G4-5 építési övezetben található, melynek paraméterei: minimális telekméret 10.000 m², maximális beépítettség 50 %, épületmagasság 16,0 m, minimális zöldfelület 25 %.
- A 0227 hrsz.-ú ingatlan szántó művelési ágú részei a szőlő termőhelyi kataszteri érintettség miatt kataszteri érintettségű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik. A tulajdonos kezdeményezte a terület szőlő termőhelyi kataszterből való törlést.
- A Hársfa utca északi vége nem megfelelő módon került szabályozásra. A kialakult terepviszonyok miatt, a közterületként nyilvántartott terület a lakóterület része. A módosítás célja, hogy a valóságnak megfelelő ingatlan-nyilvántartás jöjjön létre, ehhez szabályozási vonalat kell jelölni. A szabályozási vonal változás révén a közterületből új beépítésre szánt terület jön létre.
- Az érintett ingatlanok esetében telehatár rendezést szükséges végezni. A módosítás célja, hogy olyan telekhatárrendezésre vonatkozó szabályozás kerüljön a rendeletbe, mely lehetőséget ad az övezeti paramétereiktől való telekhasználati adottságokra tekintettel eltérésre. A HÉSZ előírás csak azon területeken ad lehetőséget az eltérésre, ahol ezt a szabályozási terv jelöli.
- A vegyes területekre vonatkozóan a tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó előírások.
- A HÉSZ 6. melléklete az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit tartalmazza a zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület és a különleges beépítésre nem szánt terület tekintetében. Az Önkormányzat a közlekedési és közműterületre, a természetközeli területre és a vízgazdálkodási területre vonatkozóan is kéri meghatározni ezen paramétereket.
- A magánutakra vonatkozó rendelkezések kiegészítése.

A 308/2023.(IX.27.) határozat szerinti kiegészítés.
A HÉSZ 4. mellékletének hatályon kívül helyezése.

Az egyeztetési folyamat:

- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kr. 59. § (2) bekezdése szerinti döntését meghozta a 209/2023. (VI.28.) és 308/2023. (IX.27.) határozatával.
- Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.
- A véleményezési szakaszban FE/ÁF/00967-2/2023. iktatószámon adtam véleményt.

2

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel: 22/512-250
hivatali kapu: FMKHAF / 450428705 e-mail: allami.fospticsz@fejert.gov.hu
levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

- A dokumentáció módosításra került, ezzel kapcsolatban a Polgármester 2023. november 22-én tájékoztatást küldött és egy meghívót a 2023. november 30-án tartott egyeztető tárgyalásra, melyre a dokumentáció módosítása miatt került sor.
- A 2023. november 28-án kelt FE/ÁF/00967-2/2023. iktatószámú levelemben az FE/ÁF/00967-2/2023 számú véleményemben szereplő 3. pontot továbbra is fenntartottam.
- Mór Városi Önkormányzata Képviselő-testületének a 437/2023. (XII.13.) határozata alapján a véleményezési szakaszt lezárta.
- Az Önkormányzat az E-TÉR felületen kezdeményezte 2023. december 26-án a Kr. 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- Az FE/ÁF/1-2/2024. iktatószámú levelemben hiányzó dokumentum pótlását kértem.
- A hiányzó dokumentum 2024. január 18-án feltöltésre került az E-TÉR rendszerben.

A rendelet tervezet 4. melléklete alapján a Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 10. pontjában foglalt táblázat kiegészül egy 9. ponttal. A 9. pontban szereplő adatok alapján a Gá-8 övezetben a legkisebb zöldfelület 10%, az OTÉK szerinti 25% helyett.

A Kr. 60. § (1) bekezdése alapján a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111.§-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az Önkormányzat 1/686-2/2024. számú levélben foglaltak alapján igazolta az OTÉK 111. § (2) bekezdésének teljesülését.

Fentiek alapján hozzájárulok az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozás meghatározásához, mely szerint a „Gá-8” jelű általános gazdasági övezetben a legkisebb zöldfelület: 10%.

Záró szakmai vélemény:

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a DINPI/4108-5/2023. számú véleményében a b. jelű módosítás tekintetében a természetvédelmi kijelölés alatt álló terület felé védőtávolság előírását javasolta a természeti értékek károsodásának megelőzése érdekében.

Mór város településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása elfogadására irányuló záró szakmai véleményem a fentiek figyelembe vétele esetén egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 67 § (7) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Feladatköröm a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. Illetékességet megállapító jogszabály a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II.20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
névben és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész

4

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel: 22/512-250
hivatali kapu: FMKHAF / 450428705 e-mail: allami.focpitesz@fejerv.gov.hu
levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

1. melléklet a .../2024. (.....) határozathoz

2. melléklet a/2024.(.....) határozathoz

1.2. Örökségvédelem

A 87/2022.(III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv „2 melléklet – Településszerkezeti terv leírás”, „2.4. Örökségvédelem” alfejezet, „Nyilvántartott régészeti lelőhelyek” alcím táblázata módosul az alábbiak szerint:

azonosító	lelőhelyszám	név	HRSZ
21677	1	Kecskehegy	5853/2, 5855/1, 5855/2, 5856/2, 5857/2, 5858, 5859
21678	2	Akasztódomb	029/25, 029/26, 029/27, 029/28, 029/29, 029/30, 029/31, 029/32, 029/33, 029/34, 029/35, 029/36, 029/37, 029/38, 027/43, 041, 068, 069/1, 072
22142	3	Szénbánya	0243/4
38660	4	Hatvanhármás	01015/2, 01017/8
38661	5	Tizenhatos	01010/1
39132	6	Róm.kat.templom	7, 9, 8, 10
57734	9	Sóderbánya	0380, 0383/2, 0384, 0385/4
68295	10	Kecske-hegy Észak	5585, 5586, 5587
68309	11	Tímár, Faluhely (észak)	0930/45, 0920, 0930/34, 0930/35, 0932, 0911, 0912, 0913, 0918, 0921, 0904
68315	12	Tímár, Faluhely (felső)	0930/45
68321	13	Tímár, Faluhely (alsó)	0920
68327	14	Korona-hegy alja (észak)	0432/5
68341	15	Árkipusztai-ér (nyugat)	0403
68347	16	Árkipusztai-ér (kelet)	0410, 0327, 0288, 0320, 0290/7, 0316/4, 0290/3, 0408, 0409, 0407, 0290/5, 0317, 0318
68361	19	Által-éri közötti hídtól ÉNy-ra	0412/2, 0317, 0313, 0412/1, 0142, 0144/1, 0143, 0412/4, 0141, 0135, 0413, 0414, 6343, 6342, 6340, 6341, 6335, 6334/2, 6334/1, 6336/1, 6336/2, 6336/3, 6337, 6338, 6339, 6323, 6301/4, 6301/1, 0412/3, 0412/5
68371	21	Árkipusztai- hegy alja, műút mellett	0285
68373	22	Árkipusztá, templom környéke	0282, 0281/1, 0281/2, 0281/3, 0281/4, 0281/6, 0322, 0283/3, 0283/5, 0283/6, 0278

68455	23	Meggyes alja	0331, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1071, 1072, 1073, 1074, 1084, 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 942/10, 942/11, 942/5, 942/8, 942/9, 943, 944, 945, 946, 947
68469	24	Vámi út átjáró (nyugat)	0329/5, 0329/1, 0328/1, 0328/2, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 0327, 0322, 0325, 0221/1, 0220/2, 0219
68489	26	Által-ér mellett, Hobbi kert	0316/3
68493	27	Török sánc	0176/8, 0177, 0179, 0181, 0183
68503	28	Volt katonai terület	0130/1
68509	29	Kőhalmi-dűlő (felső)	0139, 0136/1, 0133
68511	30	Kőhalmi-dűlő (alsó)	0133
68515	31	Nagy-forráskúti-dűlő (FELSŐ)	0110
68519	32	Nagy-forráskúti-dűlő (ALSÓ)	0108/3
68523	33	Nyugati országúti-dűlő	069/2, 069/3
68529	35	Kórház	4262/5, 4262/6, 4261/1
74131	36	Szúnyog-hegy	0229, 0228/4, 0230, 033, 034/12, 034/5, 034/4, 034/3, 034/2, 034/11, 034/14, 034/13, 01091/1, 032/8, 032/10, 032/9, 032/11, 032/20, 032/12, 032/13, 032/14, 032/15, 032/16, 032/17, 032/18, 032/19, 032/21
74133	37	Sárréti-keleti-hosszú-dűlő	029/41, 029/35, 029/34, 029/37, 029/38, 029/39, 029/36, 029/40, 029/33, 029/31, 029/32, 029/30
74135	38	Sárréti-nyugati-hosszú-dűlő	01085, 01084, 01083/2
74137	39	Hetvenhármas-dűlő	01059/2, 01059/1
74139	40	Büdöstói-föld	01048/12, 01048/9, 01048/10
74141	41	Tímár-puszta I.	0978/1, 0947/38, 0941/6, 0947/37, 0947/3, 0947/36, 0946, 0947/34, 0947/35
74143	42	Tímár-puszta II.	0941/6, 0941/11, 0941/10, 0941/8, 0941/12, 0941/13, 0941/15, 0941/14, 0941/17, 0941/16, 0941/20, 0941/19, 0941/18, 0941/21, 0941/22, 0941/23, 0941/24, 0941/39, 0941/35, 0941/34, 0941/31, 0941/30, 0941/33, 0941/32, 0941/26, 0941/25, 0941/29, 0941/28, 0941/27, 0947/32, 0947/30, 0947/28, 0947/29, 0947/31, 0947/26, 0947/27, 0947/25, 0947/22, 0947/23, 0947/24, 0947/19, 0947/20, 0947/21, 0947/18, 0947/17, 0947/16, 0941/36, 0947/33

74155	43	Tisztás-domb	0764/4, 0937, 0952/34
74157	44	Sövénykúti-patak-völgye I.	0860/2, 0760/5, 0858, 0760/3
74159	45	Sövénykúti-patak-völgye II.	0760/5
74161	46	Sövénykúti-patak-völgye III.	0754/7, 0754/4, 0757/2
39131	47	Szent Borbála u.(Sztahanov út 1.)	2211, 2208, 2205/2, 2263
39130	48	Árkipuszta	0403
39127	49	Velinszky lakótelep	2586/11, 2586/12, 2586/45, 2586/48, 2652/20
57542	50	Remetehegytől DK-re	01021/3, 01021/4
57543	51	Nagyvelegre vezető út mellett	01006/1
84389	52	Vajal- puszta I.	6637, 6636, 6635, 6638, 1225, 0211/4, 0220/2
84391	53	Vörös- Förtés- dűlő	0322, 0325, 0224, 0223, 0221/1, 0327
89543	55	Két- ér közí- dűlő	0775/23
89545	56	Fehérkereszt	0821/3, 0818/8, 0818/11, 0818/10, 0818/9, 0818/7
89547	57	Tímárpuszta	0946, 0979/84, 0947/4, 0947/5
89693	58	Sövénykút 1.	0710/8, 0722, 0710/7, 0710/6, 0784/7, 0784/2
89695	59	Sövénykút 2.	0784/7, 0784/2
89697	60	Mogyorós	0775/24, 0775/23
90063	61	Remény-hegytől Ny-ra	0523
90065	62	Remény-hegy	0515
90067	63	Árki-vágás	0404, 0406
90069	64	Árkipusztai-ér (nyugat) II.	0404
90093	66	Kecske-hegy alatt	0130/1
90699	67	Paraszt-Páskom	0952/62
94381	68	Arany-hegy	0643/2, 0576/51, 0572/4, 0643/3, 0572/3, 0572/5, 0576/52,
97223	69	Kecskehegy II.	5854, 5856/1, 5857/1, 5858, 5859
98603	70	Csóka-úti-dűlő	0171
100155	71	Vargakúti-dűlő	013, 6857, 6858, 6859, 6860,6861,6863, 6864, 6866
100195	72	Fehérkerszt II.	0820/23

1.3. A település területi mérlege

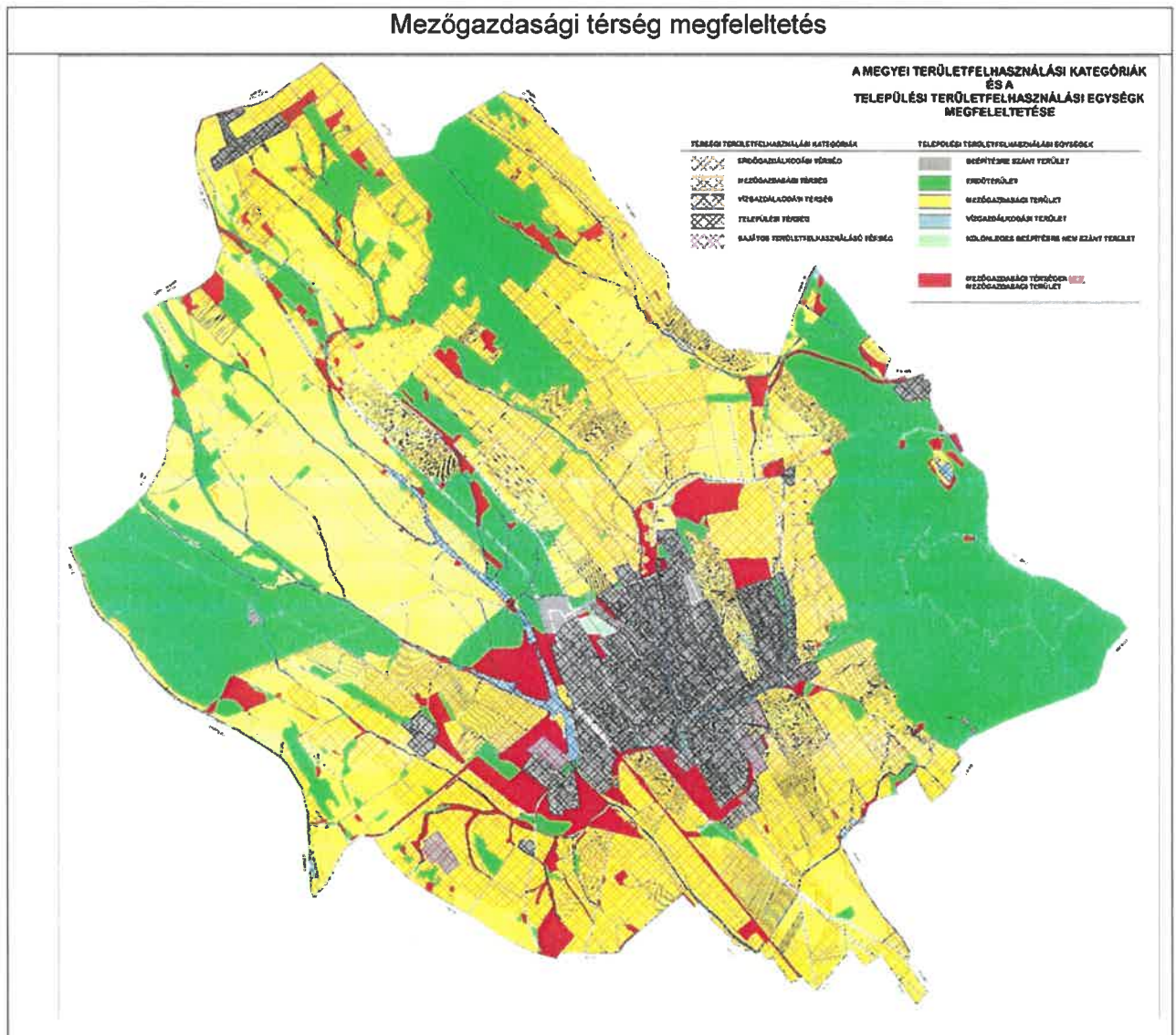
Területi mérleg	
	Új terv (h)a
nagyvárosias lakóterület	15,5101432
kisvárosias lakóterület	9,77193452
kertvárosias lakóterület	382,637083
falusias lakóterület	37,4084912
településközpont terület	54,9194999
intézmény terület	22,136923
gazdasági terület	267,44237
különleges beépítésre szánt terület	71,0140449
közlekedési és közműterület	94,9599
kötőtpályás közlekedési terület	48,5979846
zöldterület	19,3577013
erdőterület	3520,6872
mezőgazdasági terület	6009,208701
vízgazdálkodási terület	137,1851725
természetközeli terület	62,898233
különleges beépítésre nem szánt terület	107,7550291
	10861,49

1.4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A 87/2022. (III.30.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv „5. melléklet – A területrendezési tervvel való összhang igazolása”, „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)	3452,57 ha	86,7 %
egyéb terület (vasútterület, zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület)	528,23 ha	13,3 %



1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

4. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 5. melléklet 10. pontjában foglalt táblázat a következő 9. sorral egészül ki:

”

	(A	B	C	D	E	F	G	H)
9	Gá-8	SZ	-	-	10000	70	16,0	10 FE/ÁF/0001 -4/2024. iktatószám mal OTÉK eltérés megadva

”

5. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 6. melléklete a következő 6. ponttal egészül ki:

„6. Közlekedési és közműterület helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	KÖu-1	SZ	3	5,0	-
3	KÖu-2	SZ	3	5,0	-
4	KÖk	SZ	3	5,0	-

2. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 6. melléklete a következő 7. ponttal egészül ki:

„7. Vízgazdálkodási terület helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	V	SZ	0,5	4,5	-
3	V-kv	SZ	3	4,5	-

3. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 6. melléklete a következő 8. ponttal egészül ki:

„8. Természetközeli terület helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Tk	-	0	-	-

NEM MEGENGEDETT RENDELTETÉSEK, TEVÉKENYSÉGI MÓDOK

A város beépítésre szánt területein, kivéve ahol e rendelet előírásai másképp rendelkeznek, az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára rendeltetési egység elhelyezése, vagy rendeltetés módosítás nem megengedett:

1. A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 tonna össztömegű vagy ennél nehezebb tehergépjármű, vagy ilyen össztömegű kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység
2. Akkumulátor újrafeldolgozás telephelyei, készítés/gyártás, feldolgozás, újrahasznosítás, megsemmisítés
3. Áruszállítás, fuvarozás
4. Autófényezés
5. Autóbontás
6. Autókarosszéria- lakatos
7. Autókereskedelem
8. Autómosó
9. Asztalos, bútórösszeszerelés
10. Bognár, kádár
11. Élelmiszer feldolgozás
12. Fafeldolgozó, megmunkáló
13. Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés
14. Galvánüzem
15. Járműtároló/őrző telep,
16. Kelmefestő, vegytisztító
17. Kisgépkölcsönző
18. Könnyűipari termék feldolgozó, raktározó

19. Közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő
20. Kőfaragó, műkőgyártó és betonelem előgyártó
21. Lakatos
22. Mezőgazdasági gépjavító
23. Mészégető
24. Öntő műhely, üzem
25. Péküzem
26. Raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye
27. Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltatás telephelye
28. Tüzelő- és építőanyag tároló és kereskedelem
29. Vegyipari termék készítő, feldolgozó "