1.melléklet a 280/2025.(IX.24.) határozathoz

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mór Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területbővítését és fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv

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

2025. JÚLIUS

TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak. Keszü, 2025. július **FUCSKÁR NOÉMI** okl. településmérnök TT 02-0720	

Tartalom

Bevezető 3
1. A terület és környezetének bemutatása 3
2. Fejlesztési cél 8
3. Infrastruktúra igények 10
4. A módosítási szándék környezeti hatásai 11
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció 11
6. Látványtervek (ld. melléklet) 13
7. Összegzés 13

Bevezető

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. fogalommeghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: *„építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége".*

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a 488, 489/2 és 606/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő fejlesztési elképzeléseket és annak településterv módosítását igénylő vonzatát.

1. A terület és környezetének bemutatása

Mór város Fejér vármegyében, a Móri járásban fekszik. A 13.500 fő körüli népességszámmal rendelkező városban 5 általános iskola működik. A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola a Pince utca, Erzsébet tér, Zrínyi utca által határoltan, a 488 és 489/2 hrsz-ú ingatlanokon fekszik.

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola elhelyezkedése a közigazgatási területen belül (forrás: googlemaps)

Az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)

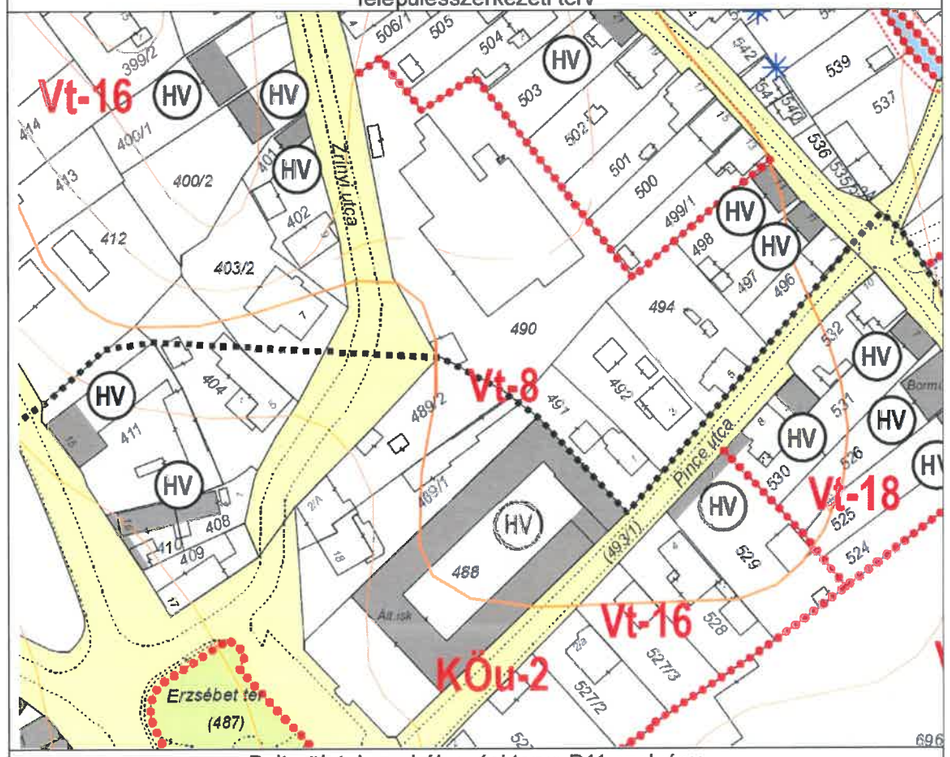
hrsz	cím	építési övezet	teleknagyság (m^2)
488	Pince u.1.	Vt-8	7560
489/2	Zrínyi M. u. 2.	Vt-8	946

építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb telekterület (m^2)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
Vt-8	**Z**	**500**	**40**	**8,0**	**25**

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

A településterv alapján az iskola jelenlegi 2 ingatlana településközpont terület besorolású. A 488 hrsz-ú ingatlanon található épület helyi védelem alatt áll, a 489/2 hrsz-ú ingatlan egésze, a 488 hrsz-ú ingatlan egy része műemléki környezet által érintett.

Településszerkezeti terv



Belterületek szabályozási terve B11 szelvény

Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett területre:

„36. Településközpont terület

38. § (1) Településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben főépületként az alábbi rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el:

a) lakó

b) igazgatási, iroda

c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató

g) sport.

(2) Településközpont területen melléképületként elhelyezhető

a) gépkocsi tároló, garázs

b) egyéb tároló épület.

(3) A Vt-7 építési övezeti jelű területen

a) a térszín alatt – az új épületek pinceszintjén – közforgalmú parkolót

b) a térszínen a be nem épített telekrészt – a legkisebb zöldfelületre is figyelemmel – közforgalomra szolgáló gyalogos zónaként többfunkciós dísztérként

kell kialakítani.

(4) Településközpont területen melléképítményként elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy

b) hulladéktartály tároló

c) kerti építmény.

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

2. Fejlesztési cél

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola több ütemben tervez fejlesztéseket. I. ütemben tornatermet szeretne létesíteni, a II. ütemben új épületszárny létesülne, a III. ütemben épületen belüli átalakításokat tervez. (Az iskolabővítés ütemezésének helyszínrajzát ld. a mellékletben.)

Az I. ütemben 1590 m^2 nagyságú új épület létesülne, melyben 2 tanterem, 4 csoportszoba, tornaterem, öltözők és vizesblokk kap helyet. Az új épület megvalósításához területbővítésre van szüksége az iskolának, melyhez területvásárlási kérelmet nyújtottak be Mór Város Képviselő-testületéhez, amiről a Képviselő-testület a 181/2025.(V.28.) határozatával döntött. (A határozatot, valamint a telekbővítés helyszínrajzát ld. mellékletben.)

A területbővítés megvalósítása és ezzel együtt az új épület létesítése érdekében a Zrínyi utca 606/2 hrsz-ú, közlekedési és közműterület besorolású, kivett közterület megnevezésű, önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlanból 310 m^2 nagyságú terület településközpont területbe sorolandó.

Az iskola meglévő területe és tervezett bővítése.

A II. ütemben új épületszárny létesül a meglévő épületre, melyben négy új tanterem és vizesblokk kap helyet. A tervezett épületszárny nagysága 840 m².

A III. ütemben belső átalakítások tervezettek: tanári és igazgatóhelyettesi iroda kialakítása, tantermek kialakítása, technika terem és könyvtár kialakítása, vizesblokk felújítása, kialakítása.

Az épületek az alábbi szintekkel rendelkeznek: földszint + emelet + tető. A tervezett épületmagasság 8,65 m.

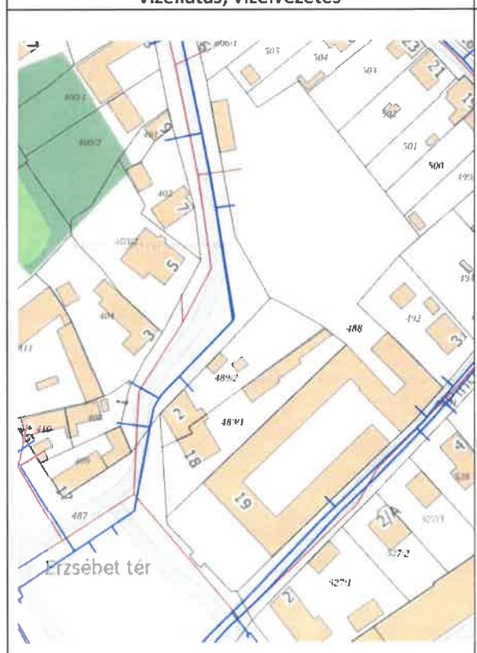
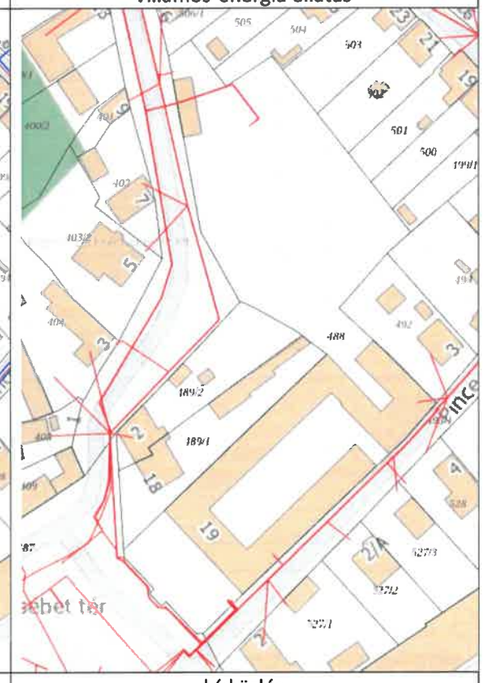
A tervezett fejlesztések révén a beépítési százalék 36,2% lesz.

A felújítási ütemeket ld. a mellékletben.

3. Infrastruktúra igények

Az iskola területe közművesített. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábrák mutatják.

A közterület beépítésre szánt területbe sorolása érinti a járdát és a meglévő közműveket is.
A Képviselő-testület a terület átadása során feltételként határozta meg, hogy a járda áthelyezése, a megfelelő közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása, a közművek kiváltása-áthelyezése, valamint a közvilágítás áthelyezésének megvalósítása szaktervező által készített kiviteli tervvel támasztandó alá.
Ennek részletes ismertetése nem része a telepítési tanulmánytervnek.

vízellátás, vízelvezetés	villamos-energia ellátás
	
szénhidrogén-ellátás	**hírközlés**

4. A módosítási szándék környezeti hatásai

Az iskola bővítése az épített környezet tekintetében nagyobb beépítettséget eredményez. A megfelelő kialakítással az új épületek javíthatják a településképet. Az iskola, funkcióját tekintve a településre nézve nem jár környezeti hatással.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módostásnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségesség. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás". A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

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

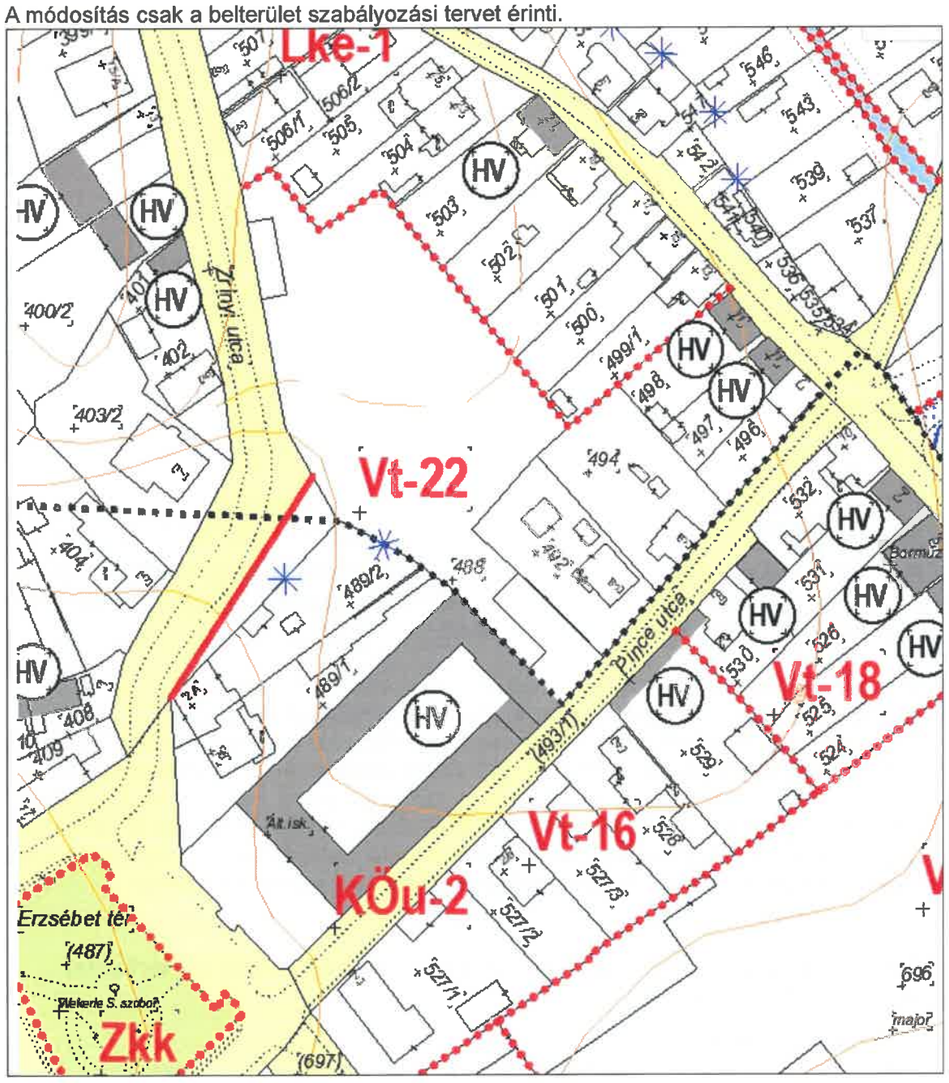
5.1. Módosítás tartalma

Az iskola ingatlanai településközpont terület besorolásúak. A fejlesztési cél megvalósításához az iskola területét bővíteni kell, melyhez a 606/2 hrsz-ú ingatlanból 310 m^2-t közlekedési és közműterület övezetből településközpont terület építési övezetbe kell sorolni. A bővítési terület önmagában nem éri el az adott építési övezetre vonatkozó minimális teleknagyságot. Javasolt

az iskola teljes területét egy telekké összevonni. Ez az átsorolás új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár. Az érintett terület Vt-8 építésiövezetbe tartozik. A tervezett épületmagasság 8,65 m, mely nem felel meg a jelenlegi Vt-8 építési övezet előírásaiknak. Az épületmagasságot 9,0 m-re javasolt növelni. Mivel nincs ilyen Vt övezet, ezért javasolt egy új övezet létrehozása.

építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb telekterület (m^2)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
Vt-22	**Z**	**500**	**40**	**9,0**	**25**

A módosítás csak a belterület szabályozási tervet érinti.



Javasolt szabályozási terv módosítás

5.2. Új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolása

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében új beépítésre szánt területet kell kijelölni. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 78/D.§. alapján *„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során* ***nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.....b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága****.”*

Fentiek alapján a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölése.

6. Látványtervek (ld. melléklet)

7. Összegzés

Az iskola területén az új épületek kialakítása miatt területbővítés vált szükségessé. A 606/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, közlekedési és közműterület besorolású ingatlanból 310 m^2 nagyságú területet településközpont terület övezetbe kell sorolni. A módosítás során a beépítési paramétereket nem kell módosítani.

1. melléklet Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2025. (...) határozatához

Tisztelt Mór Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete!

FELJEGYZÉS

Tárgy: Mór Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területbővítését és fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv teljesítése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A beruházó a FucskárTerv Kft. nevében Fucskár Noémi településtervezőt bízta meg a feladat elkészítésével, ezért 2025. július 25-én feljegyzést készítettem a tanulmányterv tartalmi elemeire vonatkozóan.

A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javasoltam a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
   2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél,
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
7. látványtervek

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartottam az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai. Kérem a jogi hivatkozás pontos meghatározását, hogy miért nincs új beépítésre szánt terület kijelölés.

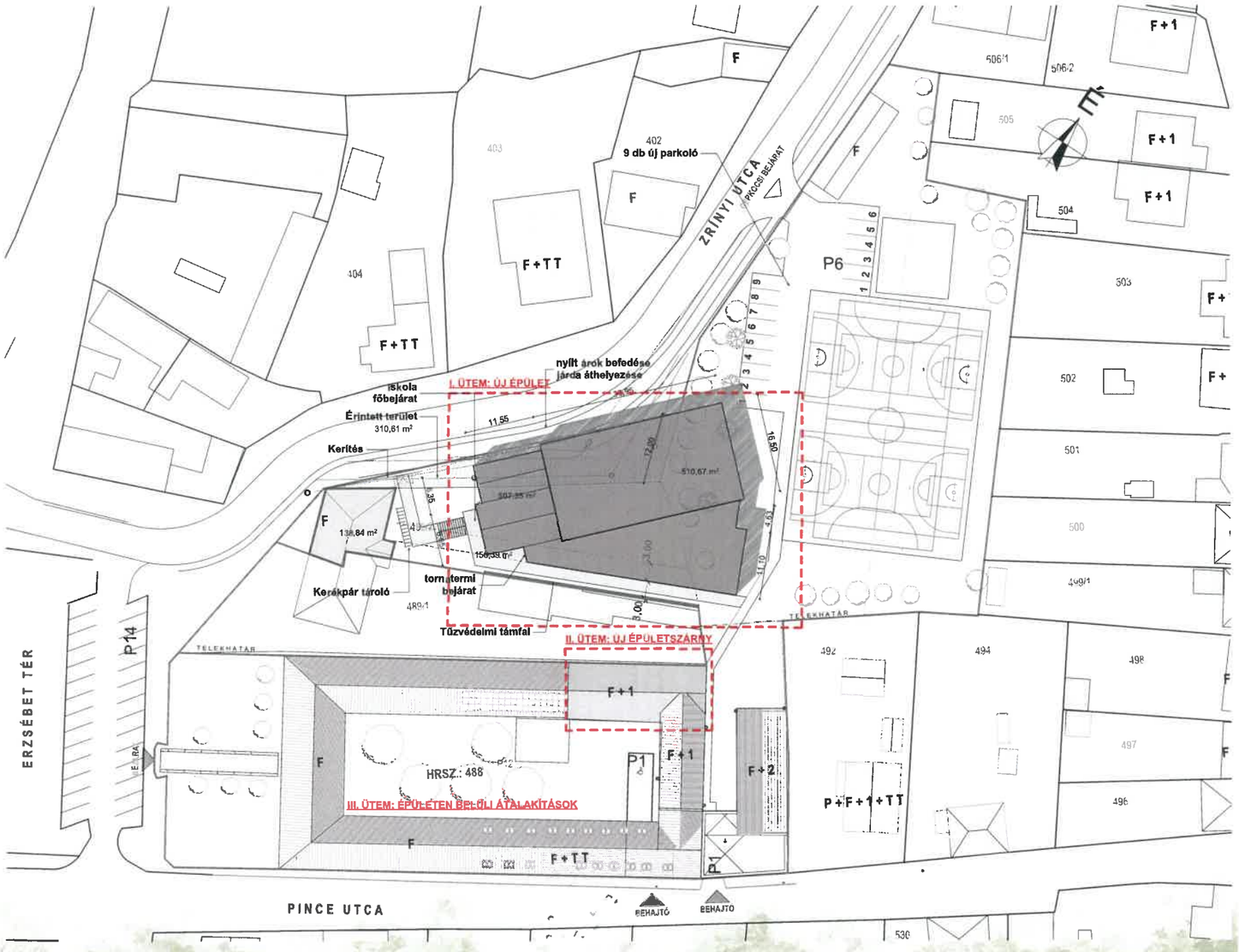
NYILATKOZAT

Székely Nóra Mór Város Főépítésze nyilatkozom, hogy Mór Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területbővítését és fejlesztését ismertető telepítési tanulmányterv a meghatározott tartalmi elemeket tartalmazza, kifejtésre kerültek a kért vizsgálatok.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint miután új beépítésre szánt terület kijelölése történik, vizsgálatra került a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak teljesülése is. . Új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolásra került.

Mór, 2025. július 30.

Székely Nóra
Mór város főépítésze



V.1

2025. 06. 17.

Helyszínrajz

HEKET KFT. vezető tervező: Herczeg Zsolt építész

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése

MÓR POLGÁRMESTERI HIVATAL

Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda
Szám: 1/2189-2/2025.
Ügyintéző: Csordás Mónika
Telefon: 22/560-861

Tárgy: Értesítés döntésről

Székesfehérvári
Egyhámegyei Hivatal
Székesfehérvár
PF.:178.
8001

Tisztelt Cím!

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. május 28-i ülésén megtárgyalta a „JAVASLAT a Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területvásárlási kérelme tárgyában" című előterjesztést és az abban foglalt határozat-tervezetet, majd elfogadta a 181/2025. (V.28.) határozatot, melyet mellékelten megküldök.

Melléklet:
181/2025. (V.28.) határozat

Mór, 2025. június 18.

Tisztelettel:

Hajnal Tibor
városfejlesztési igazgató

8060 Mór, Szent István tér 6. Telefon: 22/560-823 Fax: 22/560-822 Internet: www.mor.hu E-mail: morph@mor.hu

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
181/2025. (V.28.) határozata

a Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területvásárlási kérelme tárgyában

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) alapján a Mór Zrínyi utca 606/2 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű, belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlanból kb. 310 m^2 nagyságú, a határozat mellékletét képező helyszínrajz szerinti területrész értékesítését a Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola tornaterme építése céljából az alábbiak szerint támogatja:

1./ A kb. 310 m^2 nagyságú területen található járda áthelyezése, a megfelelő közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása, a közművek kiváltása-áthelyezése, valamint a közvilágítás áthelyezése, a megvalósításhoz szükséges tervezési, értékbecslési és egyéb előkészítő és járulékos feladatokkal együtt kérelmező feladata és költsége, melyek megvalósíthatóságát szaktervező által elkészíttetett kiviteli tervvel kell alátámasztania.

2./ Amennyiben az 1./ pontban feltételként meghatározott kiviteli terv alapján az 1./ pontban foglaltak megvalósíthatók, és a kérelmező nyilatkozott a költségek teljeskörű viseléséről, Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Mór 606/2 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan határozat mellékletét képező helyszínrajzon feltüntetett területrészének jellege kérelmező kérelmére és költségére a településrendezési eszközökkel megváltoztatásra kerüljön.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Mór 606/2 hrsz-ú ingatlannak a határozat mellékletét képező helyszínrajz szerinti megosztását a településrendezési eszközök módosításának hatályba lépését követően az önkormányzat nevében kezdeményezze.

4./ Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a megosztást követően az újonnan keletkező 310 m^2 területű ingatlant a fenti pontokban foglaltak teljesülését követően a vagyonrendelet 8. § (1) bekezdésben foglaltak szerint – a könyvvizsgálóval történt egyeztetés alapján – forgalomképtelen törzsvagyoni körből kivonja, és forgalomképessé nyilvánítja. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a vagyoni jelleg megváltoztatása miatt szükséges vagyonrendelet módosításra vonatkozó javaslatot a Képviselő-testület aktuális ülésén terjessze elő.

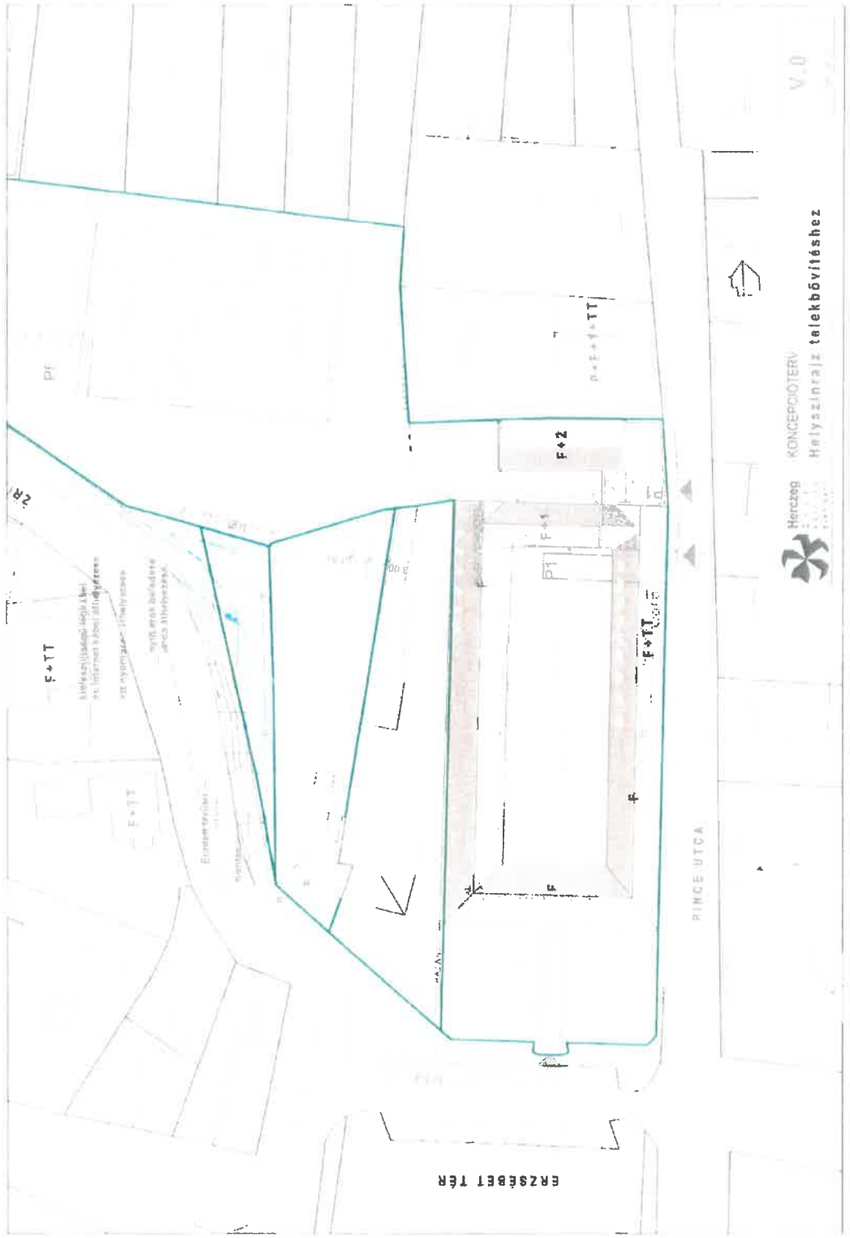
5./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tájékoztassa kérelmezőt a fent leírt ügymenetről, és egyeztessen kérelmezővel a feltételekkel és költségviseléssel kapcsolatosan.

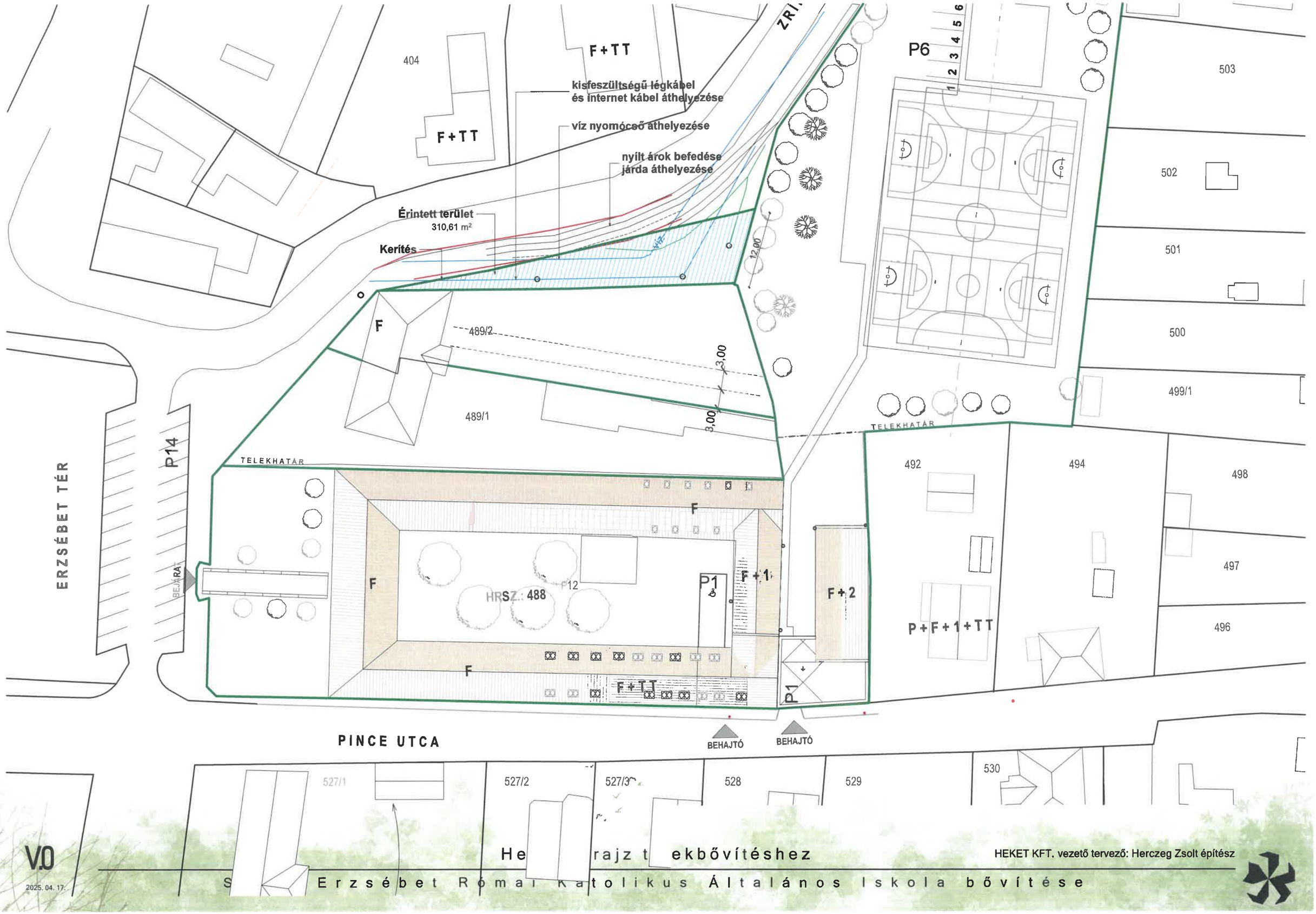
Határidő: 2025.06.13.
Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

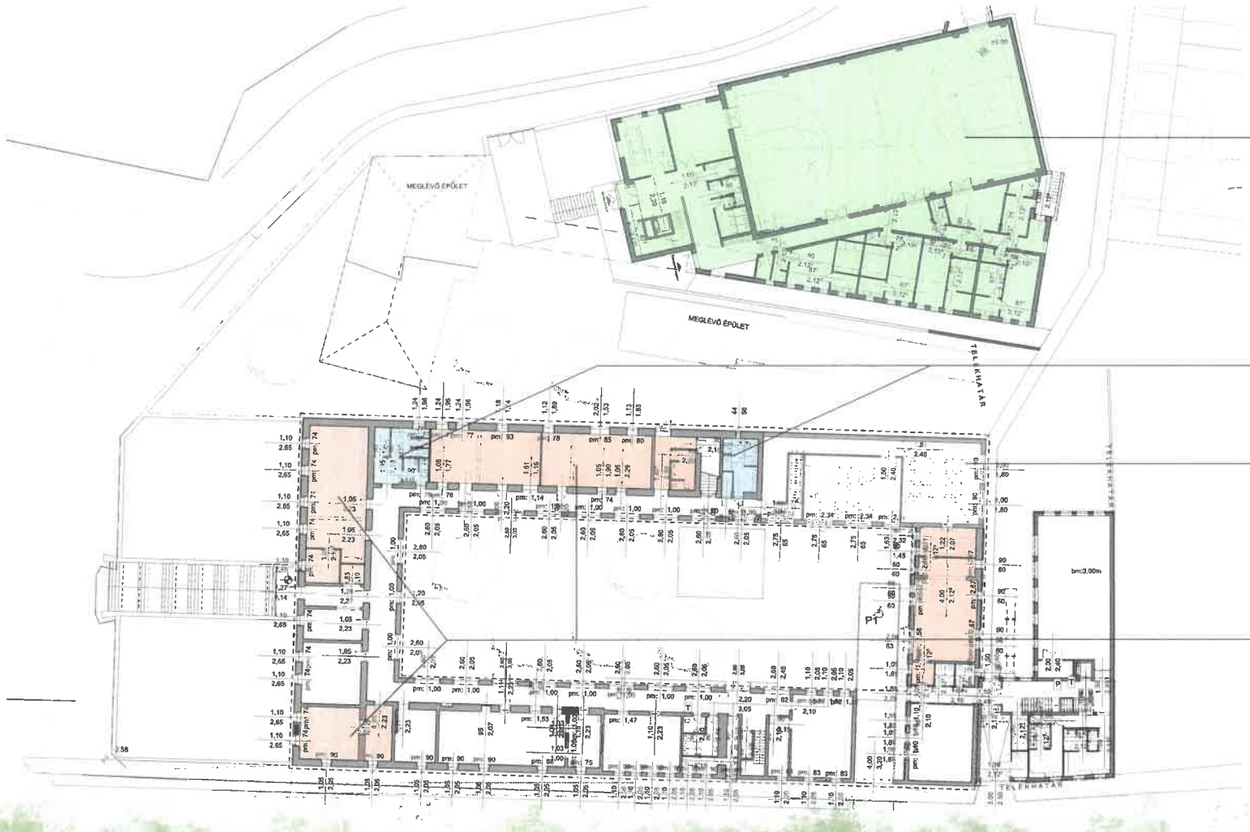
Fenyves Péter
polgármester

Dr. Taba Nikoletta
jegyző

181/2025. (V.28.) határozat melléklete




404
F+TT
F+TT
kisfeszültségű légkábel
és internet kábel áthelyezése
víz nyomócső áthelyezése
nyílt árok befedése
járda áthelyezése
Érintett terület
310,61 m²
Kerítés
víz
12,00
P6
1 2 3 4 5 6
503
502
501
500
499/1
498
497
496
F
489/2
3,00
3,00
489/1
TELEKHATÁR
TELEKHATÁR
492
494
ERZSÉBET TÉR
P14
BEJÁRAT
F
HRSZ.: 488
12
P1
F+1
F+2
F
F
F+TT
P1
P+F+1+TT
BEHAJTÓ
BEHAJTÓ
PINCE UTCA
527/1
527/2
527/3
528
529
530
V.0
2025. 04. 17.
Helyszínrajz tetőkbővítéshez
Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése
HEKET KFT. vezető tervező: Herczeg Zsolt építész



I. ÜTEM: ÚJ ÉPÜLET ÉPÍTÉSE
földszint+emelet+tető
2 tanterem és 4 csoportszoba
tornaterem öltözőkkel
vizesblokk kialakítása
1590 m2

III. ÜTEM: VIZESBLOKK FELÚJÍTÁS/KIALAKÍTÁS
50 m2

II. ÜTEM: ÚJ ÉPÜLETSZÁRNY ÉPÍTÉSE
földszint+emelet+tető
4 tanterem és vizesblokk kialakítása
640 m2

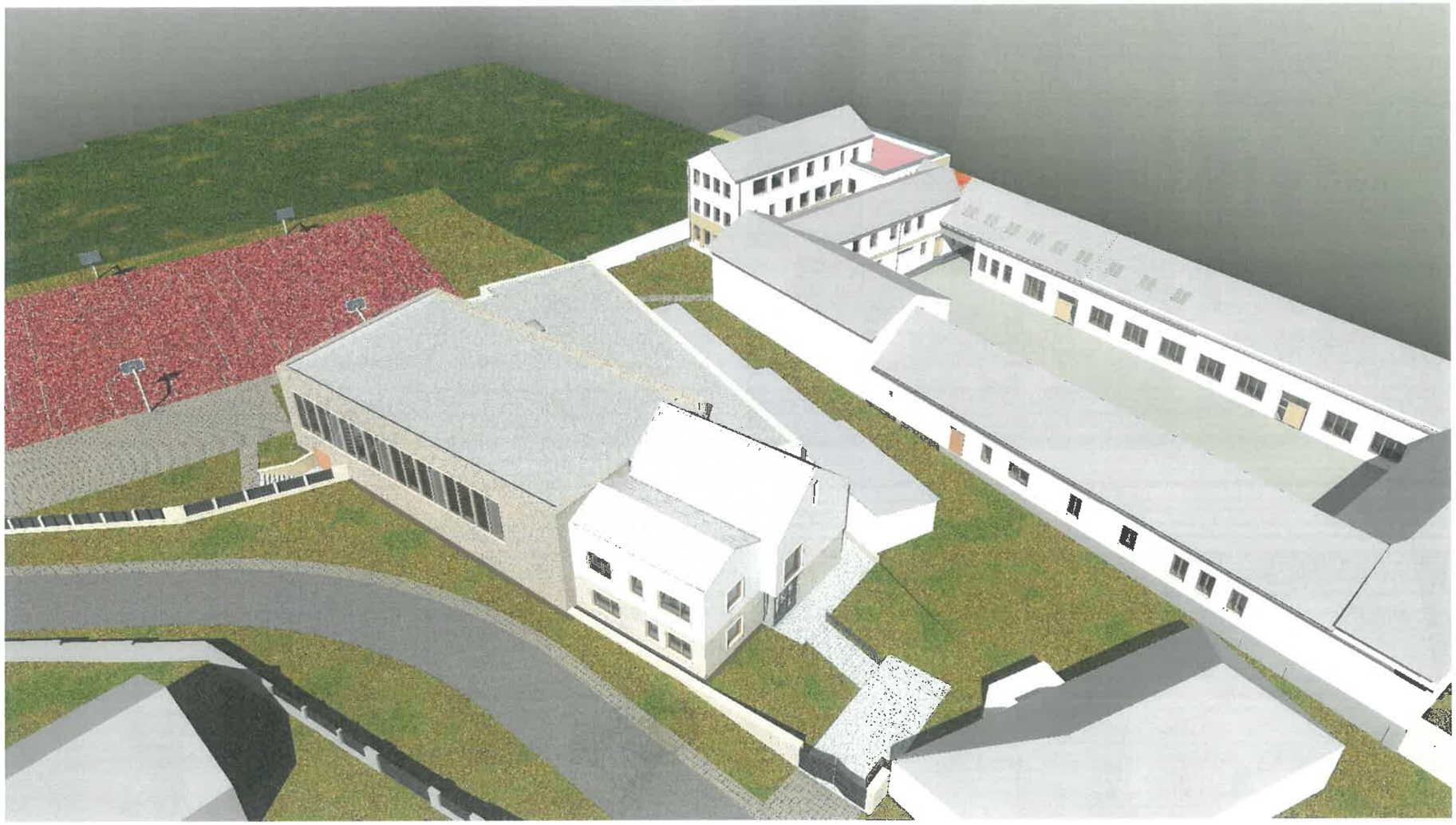
III. ÜTEM: BELSŐ ÁTALAKÍTÁSOK
tanári és igazgatóhelyettesi iroda kialakítása
tantermek kialakítása
technika terem és könyvtár kialakítása
395 m2

V2

Felújítási ütemek

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése

HEKET KFT. vezető tervező: Horczeg Zsolt okl.tész



V.6

2025. 06. 17.

Látványtervek - Madártávlat

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése

HEKET KFT. vezető tervező: Herczeg Zsolt építész

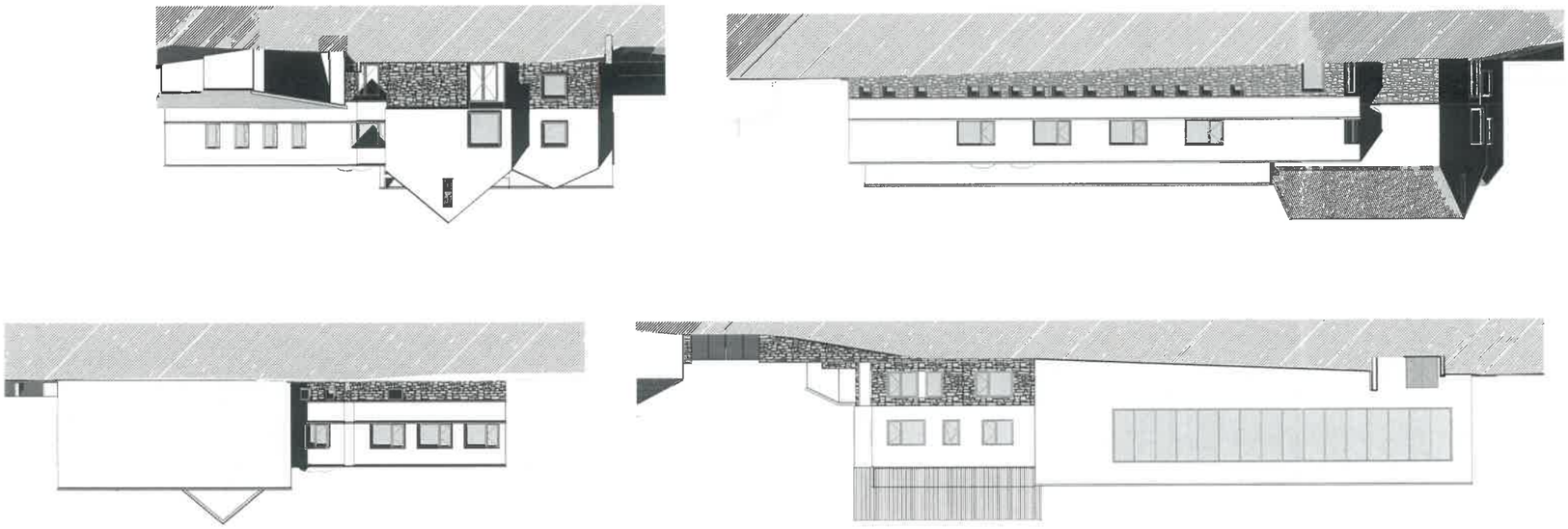
V.7

2025. 06. 17.

Látványtervek - I. ütem, új épület

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése

HEKET KFT. vezető tervező: Herczeg Zsolt építész



V8

2015.06.17.

Homlokzatok

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése

HEKET Kft. vezető tervező: Horczag Zsolt építész