

# **Mór településképi rendelet módosítása**

## **Szakmai összefoglaló**

2025. május

## ALÁÍRÓLAP

Tervező:

Székely Nóra  
településrendező tervező  
TT 07-0346  
Mór város főépítésze



## **Településképi rendelet módosítás szakmai összefoglaló**

Mór Városi Önkormányzat képviselő-testülete a településképi alakításáról és védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) módosítását 453/2024. (XII.11.) határozatában kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59.§-a alapján.

Jelen dokumentum a Korm. rendelet 9.§ szerint készület:

„9.§ a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.”

A Tkr-t az alábbi területeken szükséges módosítani:

1. magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése
2. településképi szempontból meghatározó területek felülvizsgálata,
3. nem, vagy nem megfelelően szabályozott elemek (pl: légkondicionáló berendezések) újra szabályozása.

Az 1. pontban meghatározott magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése két jelentős egységre osztható.

- a) reklámok, és reklámokkal összefüggő szabályozások törlése,
- b) megváltozott jogszabályokkal való összhang megteremtése.

Itt elsősorban a magyar építészetéről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) a Korm. rendelet előírásainak alkalmazása szerepel. A hatályos rendeletben a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet nevesített melyek hivatkozásai törlésre kerülnek és helyébe a megfelelő hivatkozások kerülnek a megváltozott szabályrendszer figyelembe vételével és alkalmazásával.

- c) a településképi eljárásrendek (konzultáció, településképi vélemény és településképi bejelentési eljárás) jogalapja megváltozott. Számos, a helyi rendeletben szabályozásra került elem átkerül a magasabb rendű jogszabályokba, ezért a kettős vagy ellentétes szabályozás miatt a rendelet korrekcióját el kell végezni.

A 2. pontban meghatározott településképi szempontból meghatározó területek felülvizsgálata megtörtént. Erre azért került sor, mert 2024. októberétől számos új kormányrendelet jelent meg. A helyi építészeti tervtanácsok járásszékhely településeken való kötelező működtetése és felállítása során meg kellett vizsgálni azt, hogy a város ténylegesen szeretne-e a gazdasági, a műemléki belvárostól északra lévő lakóterületre és a szőlőhegyi területekre is tervtanácsai véleményeket kiadni. Ezzel jelentős költségeket róni a lakosságra és a cégekre, mert a tervtanácsai véleményezéshez bővített tervdokumentáció benyújtása szükséges.

A módosítás során arra jutottunk, hogy a műemléki belvárost, a helyi védett elemeket, a város bevezető útjai mentén lévő ingatlanokat és a természeti és tájképvédelem alatt álló külterületi részeket szigorúan védenénk, hogy megfelelő településkép a fontos területeken biztosítható legyen. Új és a hatályos jogszabályoknak megfelelő előírásokat alkottunk ezekre a területekre úgy, hogy a meglévő szabályrendszert is figyelembe vettük. Ezzel Mór város helyi építészeti tervtanácsa jogszerűen, de a település érdekében el tud járni a benyújtandó építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárások ügyeiben.

Fontosnak tartjuk azonban, hogy Mór városának fontos része, a szőlőhegyek és pincesor területe valamiféle kontroll alá kerüljön. Ennek érdekében kötelező konzultáció került beépítésre a rendeletbe. Ennek lényege, hogy a tervezett gazdasági épület tájba illesztését elősegítsük, támogassuk.

A 3. pontban meghatározott „nem, vagy nem megfelelően szabályozott elemek újra szabályozás során főleg azon elemekre koncentráltunk, melyek jogos igényként jelentkeztek, de eddig szigorú, tiltó szabályozás került megállapításra.

Az egyik a paneles épületeken elhelyezhető légkondicionáló berendezések kültéri egységei. Tiltó szabályozás volt a bevezető utak mentén, mely elsősorban a Dózsa György út menti épületeket érintette. Megvizsgálatunk, hogy több lépcsőházban is vannak lakások, melyeknek csak a Dózsa Gy. utcára nyílik ablaka, beugró, erkély nincs. A szabályozás során engedjük a légkondicionáló berendezések kültéri egységének elhelyezését, de feltétellel:

”

- a) bevezető utakra néző homlokzaton klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el, kivéve a beugró homlokzati felületek és a c) pontban meghatározott eseteket. Azon nagy homlokzati felület, melyen nincs nyílászáró klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
- b) klímaberendezés kültéri egysége azon homlokzatokon, ahol annak elhelyezése nem tiltott, az egymás fölötti lakások berendezései egy vonalban, egymáshoz igazodóan, egymás alatt, fölött helyezhetők el.
- c) olyan lakások esetében, melyeknél az összes helység homlokzata a bevezető útra néz, kültéri egység akkor helyezhető el, ha az egymás fölötti lakások berendezései egy vonalban, egymáshoz igazodóan, egymás alatt, fölött takartan kerülnek kialakításra. A kültéri egységet takaró lemezt egy épületen egységesen kell kialakítani. A fémes színű takarólemezt három oldalról, áttört felülettel kell kialakítani.

Kültéri klímaberendezés kifolyóját elsősorban a meglévő csapadékvíz elvezető rendszerbe be kell kötni, amennyiben ez nem lehetséges, akkor az egymás alatt, fölött lévő berendezések kondenzvizét egy elvezető rendszerben földig elvezetve (csöpögésmentesen) saját ingatlanon belül kell kivezetni. Kondenzvizet közvetlenül közterületre tilos kivezetni.

A településképi ösztönző, támogató rendszer kiegészítésre került a klímatakaró felületek támogatásával.”

Fontosnak tartja az önkormányzat azt, hogy amennyiben a településkép miatt többletköltség merül fel a takarólemezek felszerelése miatt, akkor az támogatásra

kerüljön. Ezért a módosító rendelet önkormányzati támogatási és ösztönző rendszere fejezet kiegészítésre került a takarólemezek támogatási lehetőségével.

A másik elem, mely szabályozásra került, a mobilgarázs telepítésének lehetősége. A műemléki területen és a Szőlőhegy területén nem lehet mobilgarázst építeni, de a város többi részén igen. Azonban nem mindegy, hogy milyen lesz a melléképület, ezért erre vonatkozó szabályok is megállapításra kerültek:

- Mobil garázs elhelyezhető, ha annak homlokzati felülete fa, fahatású, antracit, sötétbarna trapézlemez vagy vakolt felületű.

A szabályozás további megállapításai inkább az eltelt időszak tapasztalatai alapján kerültek javításra, korrigálásra, jelentős új szabályozási elem nem került be a rendeletbe.

A „a rendelet szövegezésének egyszerűsítése, korrekciója” feladat során a rendelet struktúrájának új kialakítása volt a feladat. 2017-ben gyorsan, és új feladatként került bevezetésre a településképi rendeletben foglaltak. A használat során tapasztaltak alapján könnyebb, érthetőbb struktúrát kell bevezetni, amennyire a LocLex rendszer engedte. Új rendelet megalkotására nincs lehetőség, mert 2027. június 30-ig a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a településképi rendeletet össze kell vonni. A HÉSZ egyik fejezeteként fog szerepelni a településképi rendelkezés. Az összevonás előtt mindenképpen szükséges egy könnyen használható jó felépítésű szabályrendszer megalkotása.

A módosítás során a mellékletek is módosításra kerülnek. Területi védelem a településképileg meghatározó területek csökkentésével változik, azonban a két temető területe (zsidótemető és a homoki temető) megőrzésre kerül. Korábban már módosult a helyi védett emlékek listája, ezért ez most nem változik. Az arculati kézikönyv megállapításai ma is helytállóak, abban foglalt irányok ma is betartandók, ezért nem kell módosítani a 3. mellékletben szereplő tervlapot sem. 4. mellékletként azonban új tervlapok kerülnek csatolásra, mely a településképileg meghatározó területeket határolja le.

Az összefoglalót összeállította:



Székely Nóra  
Mór város főépítésze

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
453/2024. (XII.11.) határozata**

**Mór város településkép alakításáról és védelméről szóló rendelet módosítása  
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 magyar építészetről szóló 2023. évi C. Törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a településkép alakításáról és védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) önkormányzati rendeletének módosítását az alábbi pontokban:
  - a) magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése és a rendelet szövegezésének egyszerűsítése, korrekciója
  - b) a településképi szempontból meghatározó területek felülvizsgálata
  - c) a nem, vagy nem megfelelően szabályozott elemek újraszabályozása.
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a módosító rendelettervezet és alátámasztó dokumentáció előkészítésére.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester( Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)



Fenyves Péter  
polgármester



Dr. Taba Nikolett  
jegyző