



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

..../ napirend

JAVASLAT
MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYÁBAN

Mór, 2025.05.28.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

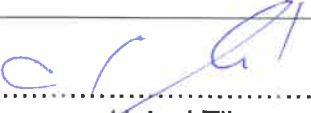
Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

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	2025. május 21.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2025. május 21.	 Hossó Anita
jogi	2025. május 21.	 dr. Oross József

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

RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség	<u>Rendeletet kapja:</u> • Önkormányzati Iroda – 2 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 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 nem készült, mert egyik módosítás volumene sem volt akkora, mely a környezetre jelentős hatást gyakorolna.
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	beruházások, lakossági igények miatt szükségszerűvé vált a rendelet módosítása
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

INDOKOLÁS

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 452/2024.(XII.11.) határozatban döntött arról, hogy módosítja a város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) három területet érintően:

- Deák Ferenc utca 56. szám alatti lakótelekből gyalogút szabályozása,
- Wekerle Sándor Szabadidőközpont területén OCR és pumpa pálya kialakításához helybiztosítás,
- Mór Városi Piac és Vasút utca közötti átkötés felülvizsgálata.

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 148/2025. (IV.30.) 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 főépítési iroda záró szakmai véleményét megadta, mely az előterjesztés melléklete.

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

A képviselő-testület a módosítás során a helyi építési szabályzat módosításáról dönt, mely önkormányzati rendelet.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

RENDELET-TERVEZET

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelete
Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja Mór város településtervének 6. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása tárgyában hozott képviselő-testületi határozat végrehajtása.

[2] Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről 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 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. június 1-jén lép hatályba.

Mór, 2025.05.22.



Fenyves Péter
polgármester



Digitálisan aláírta: Fakász Tamás - 2025.05.16. 13:07:33

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/AF/00283-4/2025.
Ügyintéző: Sáfár Bernadett
Telefon: 22/512-253

Tárgy: Mór város településrendezési
eszközeinek 6. számú módosítása
- záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: 1/98-31/2025

Mór Város Önkormányzata
Fenyves Péter
polgármester

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

„Mór településrendezési eszközök 6. sz. módosítás” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2025. május 7-én került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, 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 Kr. 59. § (4) bekezdése szerint: „A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.”
Mór Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Kr. 59. § (2) bekezdése szerint döntése: 452/2024. (XII.11.) számú határozat.

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 6. sz. módosítás” megnevezésű, „2025. április” keltezésű záró 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 végezte.

A Kr. 66. § (8) bekezdése szerint a vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

A Kr. 67. § (1) bekezdése alapján Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti

- a) az 59. § (2) bekezdése szerinti döntéseket,
- b) a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést,
- c) a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, ideértve az SKVr. szerinti eljárásban keletkezett iratanyagot is, valamint

d) a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.

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

Az E-TÉR felületen elérhető dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- véleményekre adott válaszok;
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2452/2024. (XII.11.) határozata „Mór város településtervezési 6. számú módosítására vonatkozó eljárás megindítása tárgyában”;
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 148/2025. (IV.30.) határozata „Mór város településtervezési 6. számú módosításával összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadása tárgyában”.

Tervezési feladat:

A módosítás célja, hogy a felsorolt ingatlanok és környezetüket érintően biztosítsa a megvalósítani kívánt konkrét módosítási igény jogi kereteit és övezeti szabályozását.

- a) módosítási pont: A módosítás keretében a 12 m széles út helyett 6 m széles gyalogút kerül szabályozásra. Ezáltal gyalog és kerékpárral lerövidül a városközpont megközelítése. A 2179 hrsz.-ú ingatlan Lke-2 építési övezetbe tartozik, a visszamaradó telek 1072 m², mely megfelel az Lke-2 övezet minimális telekméretének (700 m²). A módosítás keretében a szabályozási vonal korrekciója történik, ezáltal a 2179 hrsz.-ú telek egy része kerül beépítésre szánt terület övezetbe.
- b) módosítási pont: A módosítás keretében a pumpapálya és az OCR pálya területigénye a K-Re (SZ, 10.000 m², 20 %, 9,0 m) építési övezeti jelű, rekreációs terület és szabadidő központ terület övezetbe kerül. A módosítás keretében a szabályozási vonal korrekciója történik.
- c) módosítási pont: A módosítás keretében a tervezett gyalogút elhagyásra kerül. A gyalogút mellett kötelező építési helyet jelöl a szabályozási terv a Vt-10 építési övezetben, mely figyelembe vette a helyi védelem alatt álló művi értéket (pince, 2576 hrsz.). A pince már nem áll helyi védelem alatt, azért a szabályozási tervről elhagyásra kerül ezen jelölés. A kötelező építési hely lehatárolása pontosításra kerül oly módon, hogy a szabadonálló beépítésű Vt 5 övezetben, oldalhatáron álló épület érdekei ne sérüljenek. A 2581 hrsz.-ú telekrész kapcsán a szabályozási vonal korrekciója történik.

Az egyeztetési folyamat:

- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kr. 59. § (2) bekezdése szerinti döntését meghozta a 452/2024. (XII.11.) határozatával.
- A Kr. 66. § (2)-(3) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban FE/ÁF/00283-3/2025. iktatószámon 2025. március 26-án kelt levelemben adtam véleményt.
- 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. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 148/2025. (IV.30.) határozatával döntött a környezeti vizsgálat lezárásáról, valamint a véleményezési szakaszt is lezárta.
- Az Önkormányzat az E-TÉR felületen kezdeményezte 2025. május 7-én a Kr. 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.

Záró szakmai vélemény:

Mór helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem egyetértő.

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

Tájékoztatom, hogy a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településtervekhez, illetve azok módosításához adott záró szakmai véleményt az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

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.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a településtervezés önkormányzat által elfogadott dokumentumait a végleges döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Feladatköröm a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész

1. melléklet a 18/2025. (V.29.) önkormányzati rendelethez