



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

7. / napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV TÖBB PONTON TÖRTÉNŐ 7.
SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA
TÁRGYÁBAN

Mór, 2025.09.24.

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. szeptember 18.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2025. szeptember 18.	 Hossó Anita
jogi	2025. szeptember 18.	 dr. Oross József

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja:
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	• Önkormányzati Iroda – 1 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány

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

JAVASLAT
MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV TÖBB PONTON TÖRTÉNŐ 7. SZÁMÚ
MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Hész.) és településszerkezeti tervét módosítani szükséges.

A módosítás kettő pont esetében beruházói kezdeményezésre indult, melyek az alábbiak:

- a) A Paulus Molnár Borház Kft. jelenlegi telephelye K-Bo-2 övezetbe sorolt. A kérelem alapján a jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése szükséges 40 %-ra, továbbá északi irányba 4 telekkel bővülne a telephely (telepítési tanulmányterv szerint).
- b) A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása (telepítési tanulmányterv szerint).

A Hész. módosítása szükséges több helyen annak érdekében, hogy használat szempontjából kedvezőbb legyen, továbbá egyéb jogszabályi változások átvezetése biztosított legyen:

- c) Mór, 1416/15 hrsz-ú közterület Vámos közt és a kórház-rendelőintézetet összekötő út területe mindkét irányba bővülne parkolókkal. A zöldterületet át kell sorolni közlekedési területbe. A zöldterületi szabályozás visszapótlása a 1113 és a 1154/2 hrsz-ú önkormányzati területre tervezett.
- d) Mór, Felsődobos Fő utca végén található jelenleg Má-Ké övezeti besorolású, külön helyrajzi számon található buszforduló területének a kialakult használatnak megfelelő Köu övezetbe történő átsorolása.
- e) A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges.
- f) Mór, a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása.
- g) A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B2 és B3 szelvényhatárán Gksz terület övezethatár jelölése; B7 és B11 szelvény határán műemléki környezet jelölése).
- h) A Vágóhíd utca folytatásában szabályozási terv szerint kialakított telken a Mór, 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése szükséges.
- i) A Hész. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója, összehangolása [22. § (1) és (5) bekezdései].
- j) A Hész. III. fejezetében a telekalakítás általános szabályainál új előírás beépítése szükséges. A szabályozás terjedjen ki a telekosztás után kialakuló belterületi telek külterületi útról megközelíthetőségére, feltárhatóságára.
- k) A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően szükséges a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata.
- l) A Mór, 3265/6 hrsz-ú benzinkút terület Vi (intézmény terület) építési övezetbe sorolt. A hatályos jogszabályok szerint szükséges a szabályozást felülvizsgálni, a környezetben lévő területek szabályozását figyelembe véve megfelelő övezeti besorolás szükséges.
- m) Szabályozási vonal meghatározása szükséges a Mór, Árki puszta 3600 hrsz-ú ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár

rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.

Az a)-m) pontban felsorolt változtatási igények miatt szükségessé válik a településterv (településszerkezeti terv és a Hész.) 7. számú módosítása, melyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 66-67. § szerinti általános egyeztetési eljárás keretében célszerű módosítani.

A Korm. rend. 59. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének az alábbiakról kell döntenie.

A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

1) a készítés vagy módosítás tényét,

2) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,

3) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

- 1) A változtatás tárgya az előzőekben felsorolt a)-m) módosítási pontok (a térképi ismertetés az előterjesztés 1. melléklete).
- 2) A Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja szerint 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, 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. Beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő változtatása jelen eljárás keretében nem történik.
- 3) A Korm. rendelet 7. § (7)-(8) bekezdései 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.”

A főépítész a Korm. rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést a határozat-tervezet 2. melléklete szerinti tartalommal elkészítette.

A Méptv. 92. §-a szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A beruházók által tervezett a) és b) pontban meghatározott fejlesztések előkészítése során településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kellett készíttetni a Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Az önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmányterveket a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése értelmében a partnerekkel véleményeztetni kellett. A tanulmánytervekre vonatkozóan észrevétel nem érkezett.

A Korm. rendelet 19. § (7) bekezdés szerint a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi. A településrendezési szerződés mellékleteként csatolásra kerül az önkormányzati főépítész Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerinti főépítész feljegyzése, melyben a Képviselő-testület felé nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, és teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Az a) és b) módosítási pont tervezési költségeit a kérelmezők viselik külön településrendezési szerződés keretein belül. A további módosítási pontok tervezéséhez szükséges forrás Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór Városi Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II.21.) önkormányzati rendeletében az „5561-001-10 Településrendezési Terv felülvizsgálata” költség soron rendelkezésre áll.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (IX.24.) határozata

Mór város településterv több ponton történő 7. 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 határozat 1. melléklete szerinti
 - a) Paulus Molnár Borház Kft. fejlesztési elképzeléseire vonatkozó telepítési tanulmánytervet,
 - b) Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola területbővítését és fejlesztését ismertető telepítési tanulmánytervet.
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet alábbi a)-m) pontok szerinti módosításának megindításához:
 - a) A Paulus Molnár Borház Kft. jelenlegi telephelye K-Bo-2 övezetbe sorolt. A kérelem alapján a jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése szükséges 40 %-ra, továbbá északi irányba 4 telekkel bővülne a telephely (1. mellékletben foglalt telepítési tanulmányterv szerint).
 - b) A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása (1. mellékletben foglalt telepítési tanulmányterv szerint).
 - c) Mór, 1416/15 hrsz-ú közterület Vámos közt és a kórház-rendelőintézetet összekötő út területe mindkét irányba bővülne parkolókkal. A zöldterületet át kell sorolni közlekedési területbe. A zöldterületi szabályozás visszapótlása a 1113 és a 1154/2 hrsz-ú önkormányzati területre tervezett.
 - d) Mór, Felsődobos Fő utca végén található jelenleg Má-Ké övezeti besorolású, külön helyrajzi számon található buszforduló területének a kialakult használatnak megfelelő Köu övezetbe történő átsorolása.
 - e) A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges.
 - f) Móron a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása.
 - g) A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B2 és B3 szelvényhatárán Gksz terület övezethatár jelölése; B7 és B11 szelvény határán műemléki környezet jelölése).
 - h) A Vágóhíd utca folytatásában szabályozási terv szerint kialakított telken a Mór, 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése szükséges.
 - i) A Hész. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója, összehangolása [22. § (1) és (5) bekezdései].

- j) A Hész. III. fejezetében a telekalakítás általános szabályainál új előírás beépítése szükséges. A szabályozás terjedjen ki a telekosztás után kialakuló belterületi telek külterületi útról megközelíthetőségére, feltárhatóságára.
 - k) A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően szükséges a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata.
 - l) A Mór, 3265/6 hrsz-ú benzinkút terület Vi (intézmény terület) építési övezetbe sorolt. A hatályos jogszabályok szerint szükséges a szabályozást felülvizsgálni, a környezetben lévő területek szabályozását figyelembe véve megfelelő övezeti besorolás szükséges.
 - m) Szabályozási vonal meghatározása szükséges a Mór, Árki pusztá 3600 hrsz-ú ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.
- 3) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv módosítását általános eljárás keretében készítteti.
- 4) Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- 5) A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megbízott önkormányzati főépítész által előkészített, a határozat 2. mellékletében foglalt feljegyzést elfogadja.
- 6) A 2) c)-m) módosítási pontok tekintetében a forrás Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór Városi Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II.21.) önkormányzati rendeletében az „5561-001-10 Településrendezési Terv felülvizsgálata” költség soron rendelkezésre áll. A 2) a) módosítási pont (Paulus Molnár Borház Kft.) valamint a 2) b) módosítási pont (Székesfehérvári Egyházmegye) tekintetében a kérelmező viseli a tervezés költségeit, külön településrendezési szerződés keretében.
- 7) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a 2) a) és b) módosítási pontok tekintetében a településrendezési szerződések aláírására a határozat 3. és 4. mellékleteiben foglaltak szerint.

Határidő: értelem szerint

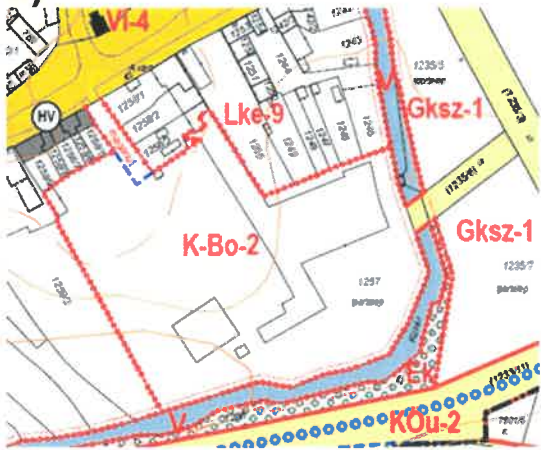
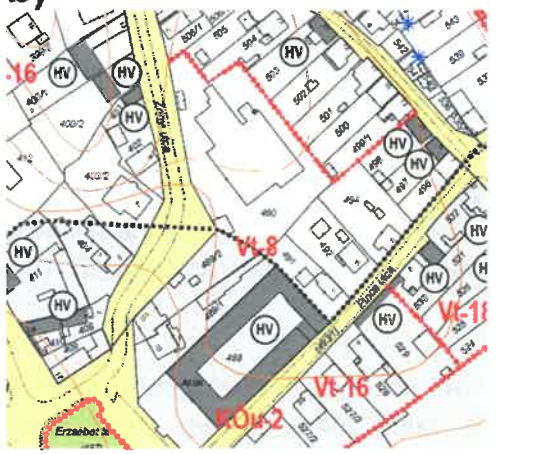
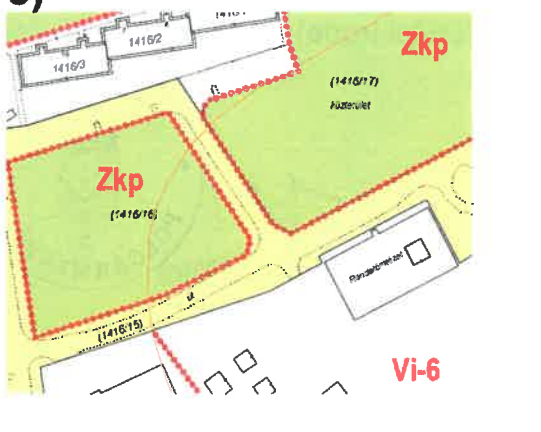
Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2025.09.18.

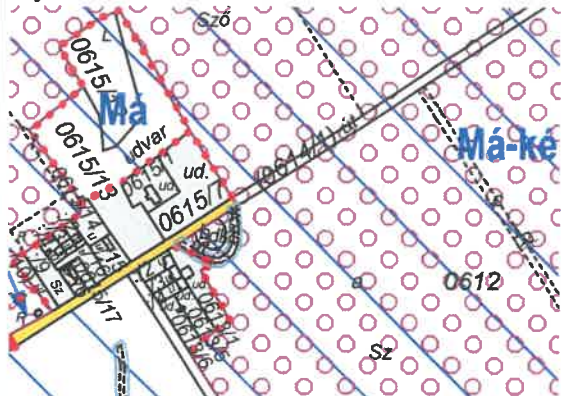

Fenyves Péter
polgármester



Az a)-m) módosítási pontok térképi ismertetése

a) 	A Paulus Molnár Borház Kft. jelenlegi telephelye K-Bo-2 övezetbe sorolt. A kérelem alapján a jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése szükséges 40 %-ra, továbbá északi irányba 4 telekkel bővülne a telephely (telepítési tanulmányterv szerint).
b) 	A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása (telepítési tanulmányterv szerint).
c) 	Mór, 1416/15 hrsz-ú közterület Vámos közt és a kórház-rendelőintézet összekötő út területe mindkét irányba bővülne parkolókkal. A zöldterületet át kell sorolni közlekedési területbe. A zöldterületi szabályozás visszavonása a 1113 és a 1154/2 hrsz-ú önkormányzati területre tervezett.

d)



Mór, Felsődobos Fő utca végén található jelenleg Má-Ké övezeti besorolású, külön helyrajzi számon található buszforduló területének a kialakult használatnak megfelelő Köu övezetbe történő átsorolása.

e)



A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút, színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges.

f)



A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B2 és B3 szelvényhatárán Gksz terület övezethatár jelölése; B7 és B11 szelvény határán műemléki környezet jelölése).

g)



A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B7 és B11 szelvény határán műemléki környezet jelölése)

g)



A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B2 és B3 szelvényhatárán Gksz terület övezethatár jelölése)

h)



A Vágóhíd utca folytatásában szabályozási terv szerint kialakított telken a Mór, 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése szükséges.

i)

A Hész. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója, összehangolása [22. § (1) és (5) bekezdései].

j)

A Hész. III. fejezetében a telekalakítás általános szabályainál új előírás beépítése szükséges. A szabályozás terjedjen ki a telekosztás után kialakuló belterületi telek külterületi útról megközelíthetőségére, feltárhatóságára.

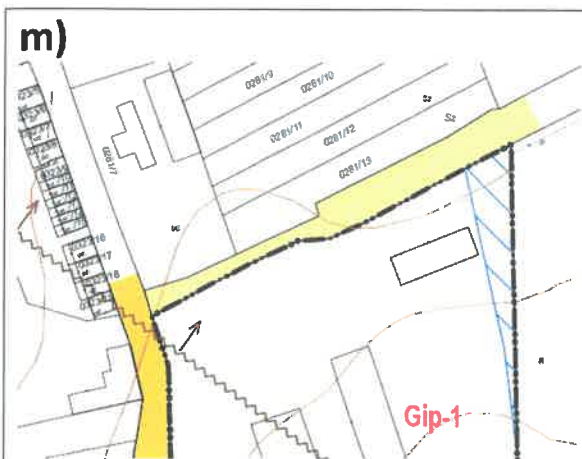
k)

A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően szükséges a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata.

l)



A Mór, 3265/6 hrsz-ú benzinkút terület Vi (intézmény terület) építési övezetbe sorolt. A hatályos jogszabályok szerint szükséges a szabályozást felülvizsgálni, a környezetben lévő területek szabályozását figyelembe véve megfelelő övezeti besorolás szükséges.



Szabályozási vonal meghatározása szükséges a Mór, Árki puszta 3600 hrsz-ú ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.

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

Mór, Paulus Molnár Borház Kft. telepítési tanulmányterv
Mór, Szent Erzsébet Általános Iskola telepítési tanulmányterv

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 több ponton történő 7. módosításához a szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek előírásai

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Tizenhárom módosítás,:

1. A Paulus Molnár Borház Kft. jelenlegi telephelye K-Bo-2 övezetbe sorolt. A kérelem alapján a jelenlegi 30 %-os beépítési lehetőség növelése szükséges 40 %-ra, továbbá északi irányba 4 telekkel bővülne a telephely.
2. A Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztéséhez szükséges területbővítés biztosítása.
3. Mór, 1416/15 hrsz-ú közterület Vámos közt és a kórház-rendelőintézetet összekötő út területe mindkét irányba bővülne parkolókkal. A zöldterületet át kell sorolni közlekedési területbe. A zöldterületi szabályozás visszavontlása a 1113 és a 1154/2 hrsz-ú önkormányzati területre tervezett.
4. Mór, Felsődobos Fő utca végén található jelenleg Má-Ké övezeti besorolású, külön helyrajzi számon található buszforduló területének a kialakult használatnak megfelelő Köu övezetbe történő átsorolása.
5. A Mór, 3607/2 hrsz-ú magánút, színezése a hatályos terven közlekedési területi színezést kapott, javítani szükséges.
6. Móron a Nefelejcs köz elnevezésű gyalogút valós, kialakult állapotnak megfelelő szabályozása.
7. A Hész. belterület szabályozási tervlap szelvényeinek összehangolása és javítása (B2 és B3 szelvényhatárán Gksz terület övezethatár jelölése; B7 és B11 szelvény határán műemléki környezet jelölése).
8. A Vágóhíd utca folytatásában szabályozási terv szerint kialakított telken a Mór, 1939/9 hrsz-ú ingatlanon építési hely jelölése szükséges.
9. A Hész. szennyvízelvezetés fejezet korrekciója, összehangolása [22. § (1) és (5) bekezdései].
10. A Hész. III. fejezetében a telekalakítás általános szabályainál új előírás beépítése szükséges. A szabályozás terjedjen ki a telekosztás után kialakuló belterületi telek külterületi útról megközelíthetőségére, feltárhatóságára.
11. A településkép védelmi rendelettel összhangban a helyi védett jogi jelleg felülvizsgálatát követően szükséges a helyi védett épületek jelölésének szabályozási terven történő felülvizsgálata.

12. A Mór, 3265/6 hrsz-ú benzinkút terület Vi (intézmény terület) építési övezetbe sorolt. A hatályos jogszabályok szerint szükséges a szabályozást felülvizsgálni, a környezetben lévő területek szabályozását figyelembe véve megfelelő övezeti besorolás szükséges.
13. Szabályozási vonal meghatározása szükséges a Mór, Árki puszta 3600 hrsz-ú ingatlannal határos 0322 és 0228/2 hrsz-ú útszakaszok telekhatár rendezéséhez. A kialakult használatnak megfelelő terület szabályozás és a tervezett buszmegálló helyének biztosítása szükséges.

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 építészetéről 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.”

Indoklás 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:

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítészti javaslat

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - tartalmi követelményei:

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízási igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás, részletesen szükséges a területi mérleg fenti módosításokkal történtő korrekciója.

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

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

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY – külön régészeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek.

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

Mór, 2025. szeptember 10.



Székely Nóra
Mór település önkormányzati főépítész

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

Mór Városi Önkormányzat (8060 Mór, Szent István tér 6., törzsszám: 727222, statisztikai számjel: 15727220-8411-321-07, adószám: 15727220-2-07) képviseletében Fenyves Péter polgármester, mint **Önkormányzat** (a továbbiakban **Önkormányzat**),

másrészről

Paulus Molnár Borház Kft. (székhely: 8060 Mór, Csókakői út 10., Cégjegyzékszám: 0709023225, adószám: 24197016-2-07) képviseletében Molnár Pál ügyvezető, mint **Beruházó** (továbbiakban: **Beruházó**) között az alábbiak szerint:

1. Előzmények

1.1. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

1.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Mór, 1257 hrsz-ú telek és környezetére irányuló ingatlanokon a Beruházó a meglévő épületegységét egy új pezsgőpalackozó épülettel és parkolóval szeretné bővíteni, ami szükséges a cég további fejlődéséhez. A tárgyi területen az Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján K-Bo-2 övezeti besorolású területek kerülnének kijelölésre és a K-Bo-2 övezet beépítési paramétereiben a beépítési % 30-ról 40 %-ra módosulna.

1.3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó az 1.2. pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában 2025. június 16. napján kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzat Képviselő-testületéhez a területekre vonatkozó szabályozási előírás módosítására annak érdekében, hogy az 1.2. pontban körülírt ingatlanokon a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

1.4. A szerződés alapja Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (.....) határozata (továbbiakban: Határozat), melyben döntött Mór város településterv módosítás megindításáról azzal, hogy a szükséges tervezési feladatok ellátásához a pénzügyi forrást a Paulus Molnár Borház Kft. biztosítja. Cél az 1.2. pontban körülírt ingatlanok K-Bo-2 építési övezetbe sorolása és az övezet beépítési %-ra vonatkozó paraméterének növelése.

1.5. A HÉSZ módosítása során le kell folytatni „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési eljárást.

1.6. Az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának érdekében a településrendezési módosítás tervdokumentációját elkészítteti, és a szükséges általános eljárást (véleményezési) megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

2. Megállapodás

2.1. A Méptv. 92. §-a alapján a 1.4. pontban rögzített célok megvalósítása érdekében a felek megállapodnak abban, hogy a szükséges településrendezési eszközök módosításának költségeit,- Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó,- Ft (..... forint) összeget a Beruházó viseli.

2.2. A Beruházó a tervezési díjat Mór Városi Önkormányzat 11600006-00000000-76354634 számú ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett költségvetési számlájára a szerződés aláírását követően 8 napon belül köteles befizetni.

2.3. A szerződéses összeg nem tartalmazza az Méptv. 92. § (6) bekezdés b) pontja szerinti, a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségből következő költségeket. A kötelezettségek felmerülése esetén azok vállalásáról felek újabb szerződésben állapodnak meg.

2.4. Az Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési eszközökön végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, szükség esetén a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja, amennyiben a 2.3. pont szerint a költségeket a Beruházó az Önkormányzat részére megtéríti.

3. Záró rendelkezések

3.1. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutó, birtokukba kerülő, illetve egymásnak átadott minden személyes adatot bizalmasan kezelnek, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy megtesznek minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, amely a személyes adatok biztonságát garantálja.

3.2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelményeknek, különösen pedig az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-én kiadott, 2018. május 25-től hatályos, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK

rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 rendeletében (GDPR: General Data Protection Regulation – általános adatvédelmi rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Info tv.) foglalt előírásoknak megfelelően végzik.

3.3. Az Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy jelen okirat aláírásához szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkezik, jelen szerződés a Határozaton, valamint a Méptv. 92. §-án alapul és a megállapodásra egyebekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

3.4. Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező öt eredeti példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen, helybenhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. melléklet: telepítési tanulmányterv
2. melléklet: képviselő-testületnek címzett főépítési feljegyzés és nyilatkozat

Mór, 2025.

Mór, 2025.

.....
Mór Városi Önkormányzat
képviseletében
Fenyves Péter polgármester

.....
Paulus Molnár Borház Kft., mint
Beruházó
képviseletében
Molnár Pál ügyvezető

Mór, 2025.

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Dr. Taba Nikoletta
jegyző

.....
Hossó Anita
pénzügyi irodavezető

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

Mór Városi Önkormányzat (8060 Mór, Szent István tér 6., törzsszám: 727222, statisztikai számjel: 15727220-8411-321-07, adószám: 15727220-2-07) képviselőjében Fenyves Péter polgármester, mint **Önkormányzat** (a továbbiakban **Önkormányzat**),

másrészről

Székesfehérvári Egyházmegye (székhely: 8000 Székesfehérvár, Városház tér 5., adószám:19821780-2-07) képviselőjében Spányi Antal megyés püspök, mint **Beruházó** (továbbiakban: **Beruházó**) között az alábbiak szerint:

1. Előzmények

1.1. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

1.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Székesfehérvári Egyházmegye a Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola fejlesztését tervezi a tulajdonát képező Mór, 488 és 489/2 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Mór, 606/2 hrsz.-ú közterületi út ingatlan területét érintően. A Beruházó a fejlesztés I. ütemében tornaterem létesítését, a II. ütemében új épületszárny létesítését, a III. ütemben épületen belüli átalakításokat tervez. A Mór, 488 és 489/2 hrsz.-ú ingatlanok az Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján Vt-8 építési övezet besorolású területek, az iskolaterület területbővítéséhez, a Mór, Zrínyi utca 606/2 hrsz.-ú út egy részének területe KÖu-2 közlekedési és közműterület övezeti besorolásból Vt, településközpont vegyes terület, besorolásba kerül.

1.3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó az 1.2. pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában 2025. augusztus 21. napján kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzat Képviselő-testületéhez a területekre vonatkozó szabályozási előírás módosítására annak érdekében, hogy az 1.2. pontban körülírt ingatlanokon a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

1.4. A szerződés alapja Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (.....) határozata (továbbiakban: Határozat), melyben döntött Mór város településterv módosítás megindításáról azzal, hogy a szükséges tervezési feladatok ellátásához a pénzügyi forrást a Székesfehérvári Egyházmegye biztosítja. Cél az 1.2. pontban körülírt út ingatlan egy terület részének Vt építési övezetbe sorolása.

1.5. A HÉSZ módosítása során le kell folytatni „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési eljárást.

1.6. Az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának érdekében a településrendezési módosítás tervdokumentációját elkészítteti, és a szükséges általános eljárást (véleményezési) megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

2. Megállapodás

2.1. A Méptv. 92. §-a alapján a 1.4. pontban rögzített cél megvalósítása érdekében a felek megállapodnak abban, hogy a szükséges településrendezési eszközök módosításának költségeit,- Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó,- Ft (..... forint) összeget a Beruházó viseli.

2.2. A Beruházó a tervezési díjat Mór Városi Önkormányzat 11600006-00000000-76354634 számú ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett költségvetési számlájára a szerződés aláírását követően 8 napon belül köteles befizetni.

2.3. A szerződéses összeg nem tartalmazza az Méptv. 92. § (6) bekezdés b) pontja szerinti, a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. A kötelezettségek felmerülése esetén azok vállalásáról felek újabb szerződésben állapodnak meg.

2.4. Az Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési eszközökön végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, szükség esetén a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja, amennyiben a 2.3. pont szerint a költségeket a Beruházó az Önkormányzat részére megtéríti.

3. Záró rendelkezések

3.1. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutó, birtokukba kerülő, illetve egymásnak átadott minden személyes adatot bizalmasan kezelnek, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy megtesznek minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, amely a személyes adatok biztonságát garantálja.

3.2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelményeknek, különösen

pedig az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-én kiadott, 2018. május 25-től hatályos, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 rendeletében (GDPR: General Data Protection Regulation – általános adatvédelmi rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Info tv.) foglalt előírásoknak megfelelően végzik.

3.3. Az Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy jelen okirat aláírásához szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkezik, jelen szerződés a Határozaton, valamint a Méptv. 92. §-án alapul és a megállapodásra egyebekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

3.4. Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező öt eredeti példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen, helybenhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. melléklet: telepítési tanulmányterv
2. melléklet: képviselő-testületnek címzett főépítési feljegyzés és nyilatkozat

Mór, 2025.

Mór, 2025.

.....
Mór Városi Önkormányzat
képviseletében
Fenyves Péter polgármester

.....
Székesfehérvári Egyházmegye, mint
Beruházó
képviseletében
Spányi Antal megyés püspök

Mór, 2025.

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Dr. Taba Nikoletta
jegyző

.....
Hossó Anita
pénzügyi irodavezető

