

# **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

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

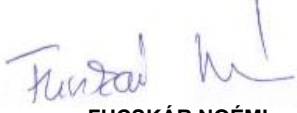
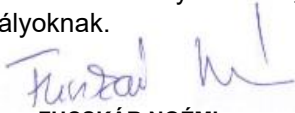
Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



**2025. JÚLIUS**

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS</b>	
 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. <a href="mailto:fucskartervkft@gmail.com">fucskartervkft@gmail.com</a>
<b>NYILATKOZAT</b>	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszű, 2025. július	 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> 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.

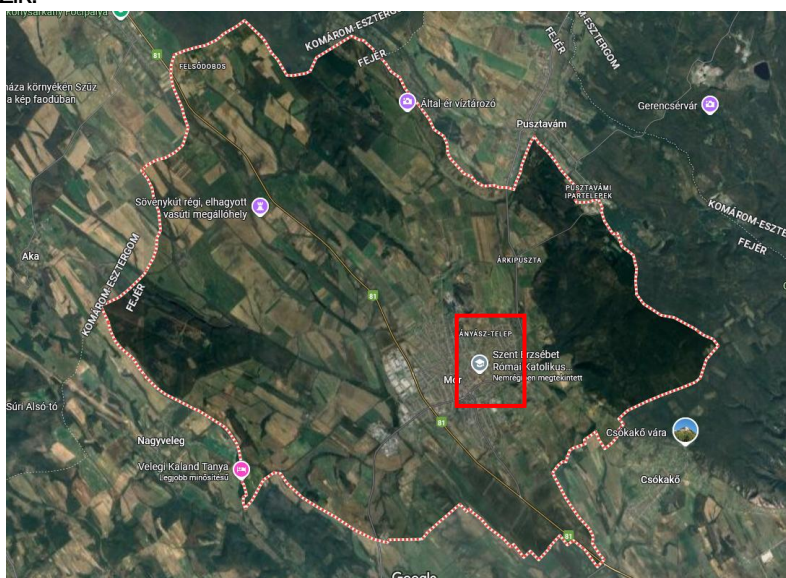
A Méptv. 16.§. fogalommeghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: „*építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, 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)*

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



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

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

építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
<b>Vt-8</b>	<b>Z</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>8,0</b>	<b>25</b>



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

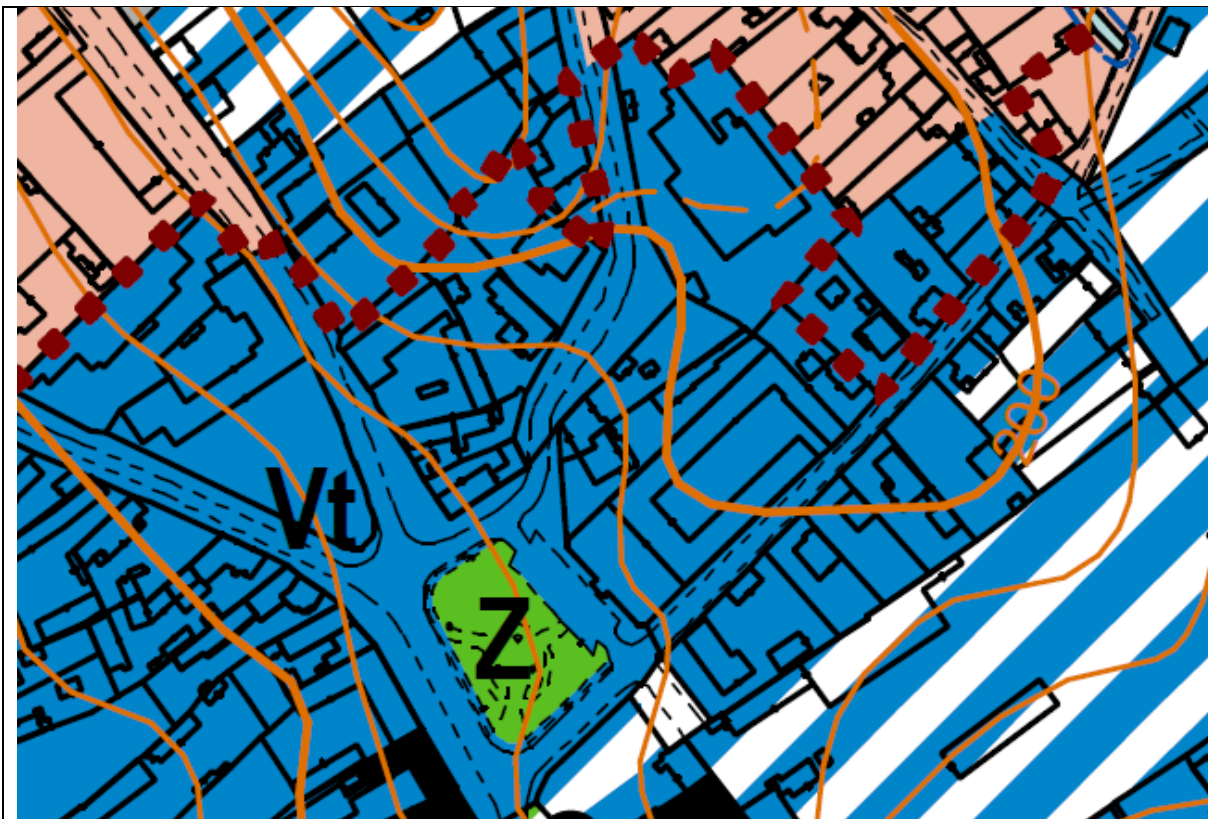


A településterv alapján az iskola jelenlegi 2 ingatlana településközpont terület besorolású. A 488 hrsz-ú ingatlanon található épület helyi védelem alatt áll, a 489/2 hrsz-ú ingatlan egésze, a 488 hrsz-ú ingatlan egy része műemléki környezet által érintett.

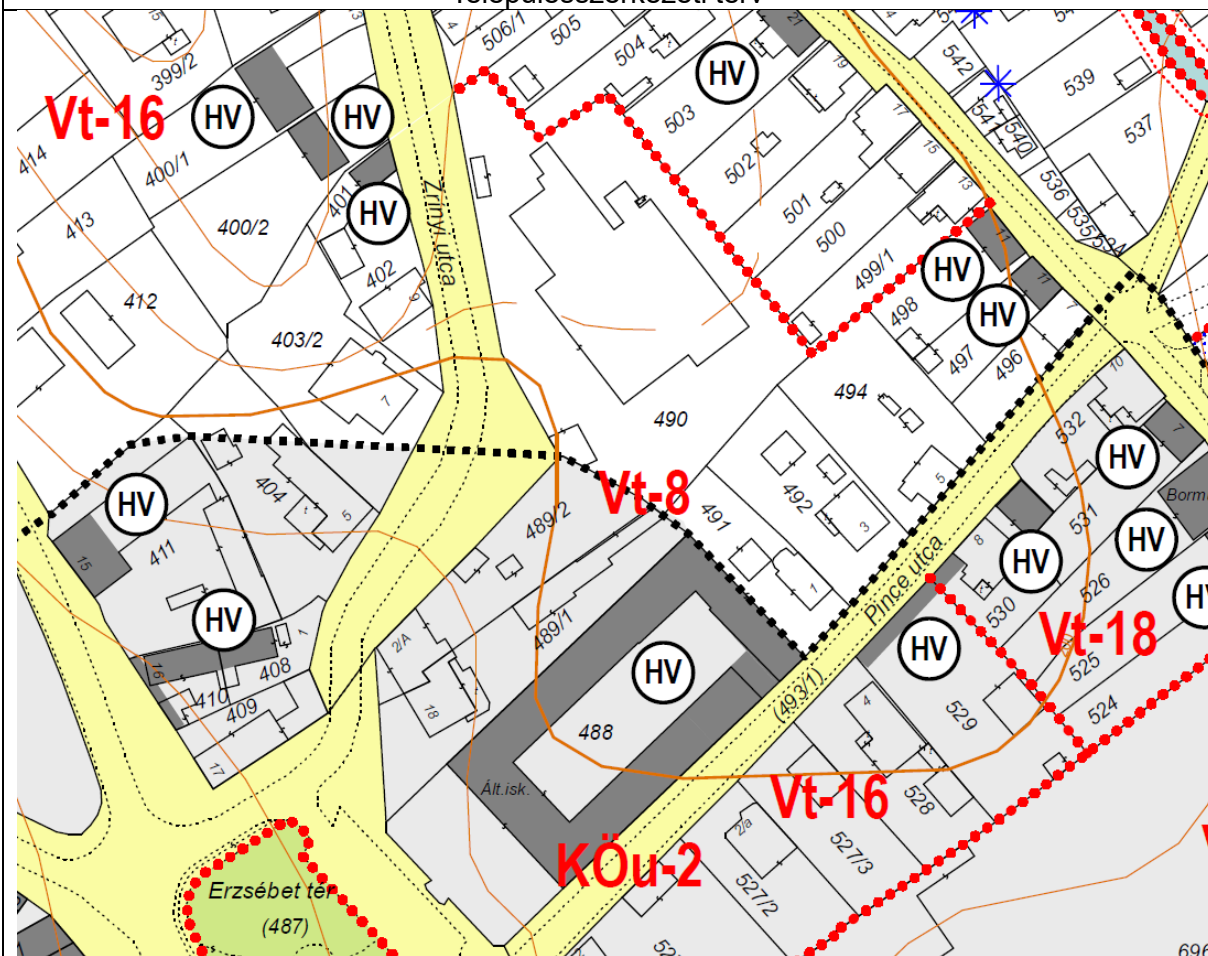


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



Településszerkezeti terv



Belterületek szabályozási terve B11 szelvény



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



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 díszterként 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> nagyságú terület településközpont területbe sorolandó.



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



A II. ütemben új épületszárny létesül a meglévő épületre, melyben négy új tanterem és vizesblokk kap helyet. A tervezett épületszárny nagysága 840 m<sup>2</sup>.

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.

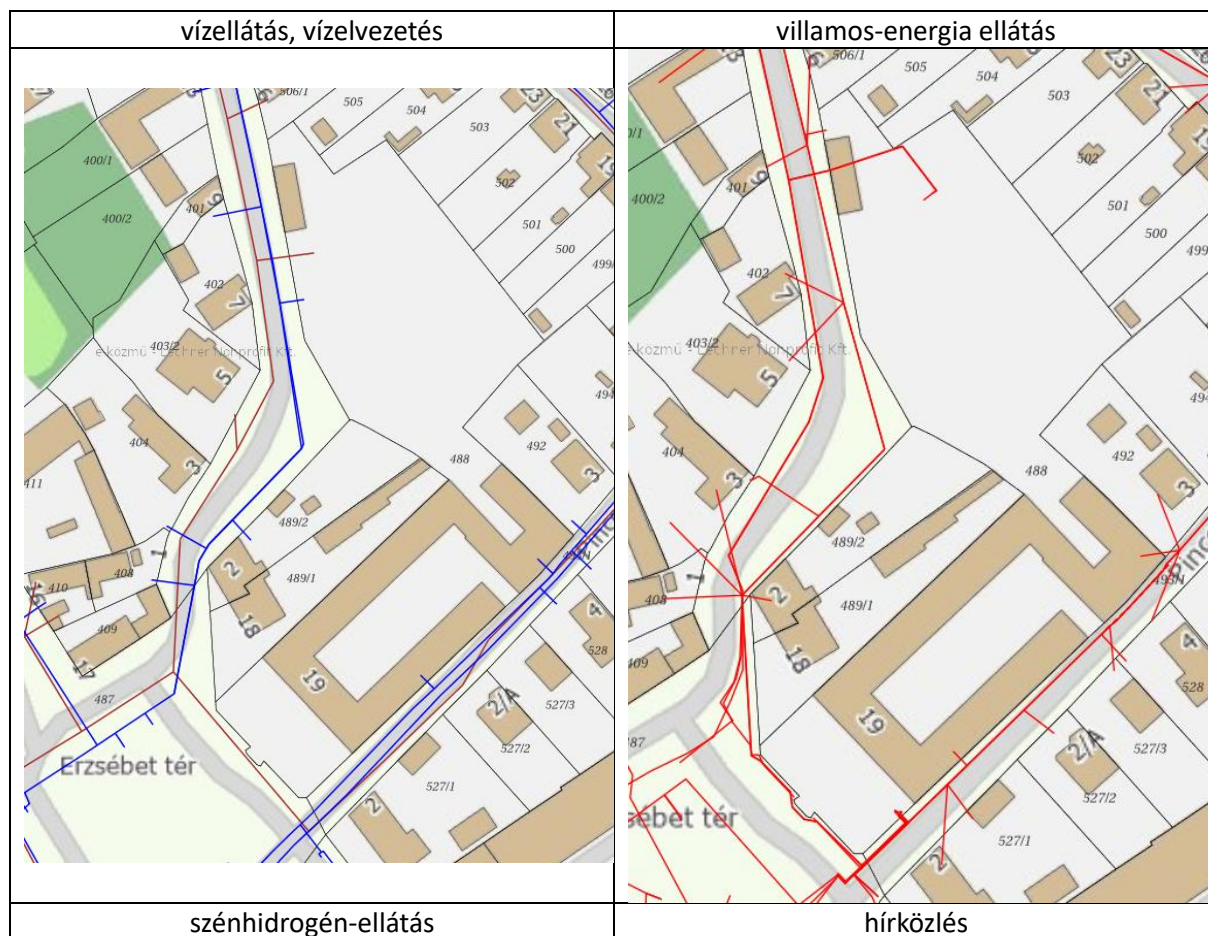
A felújítási ütemeket ld. a mellékletben.

### 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.





#### 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 módosításánál 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<sup>2</sup>-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





**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<sup>2</sup> nagyságú területet településközpont terület övezetbe kell sorolni. A módosítás során a beépítési paramétereket nem kell módosítani.

## **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.

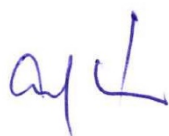
### **NYILATKOZAT**

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.

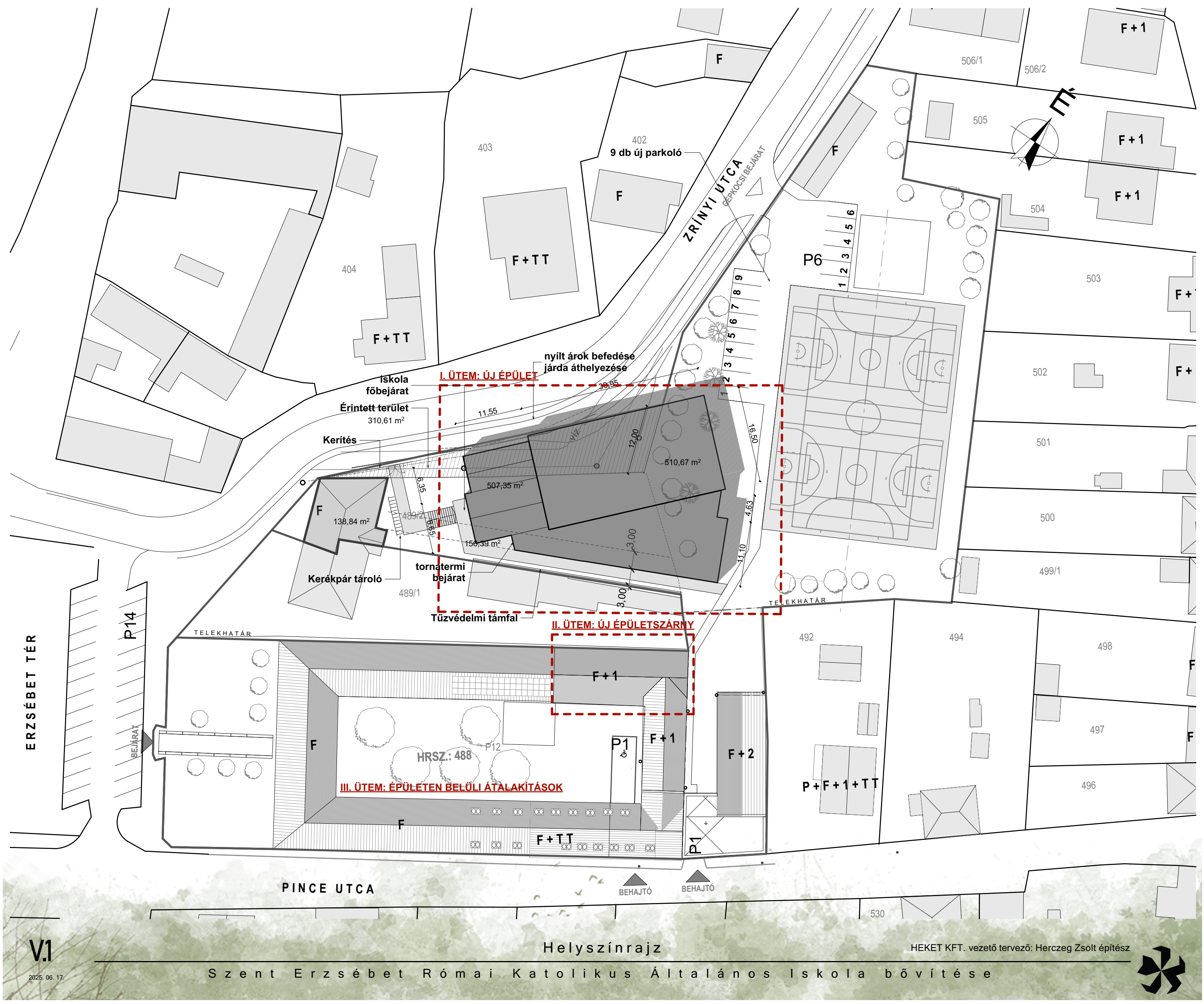


A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint miután új beépítésre szánt 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



ERZSÉBET TÉR

P14

BEJÁRAT

PINCE UTCA

BEHAJTÓ

BEHAJTÓ

530

V.1

2025. 06. 17.

Helyszínrajz

HEKET KFT. vezető tervező: Herczeg Zsolt építész

Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola bővítése





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

Tárgy: Értesítés döntésről

**Székesfehérvári  
Egyhámszéki 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**



**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<sup>2</sup> nagyságú, a határozat mellékletét képező helyszínrajz szerinti területrészt értékesítését a Szent Erzsébet Római Katolikus Általános Iskola tornaterme építése céljából az alábbiak szerint támogatja:

1./ A kb. 310 m<sup>2</sup> 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 elkészített 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 terület részének 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<sup>2</sup> 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 forgalomképesé 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.

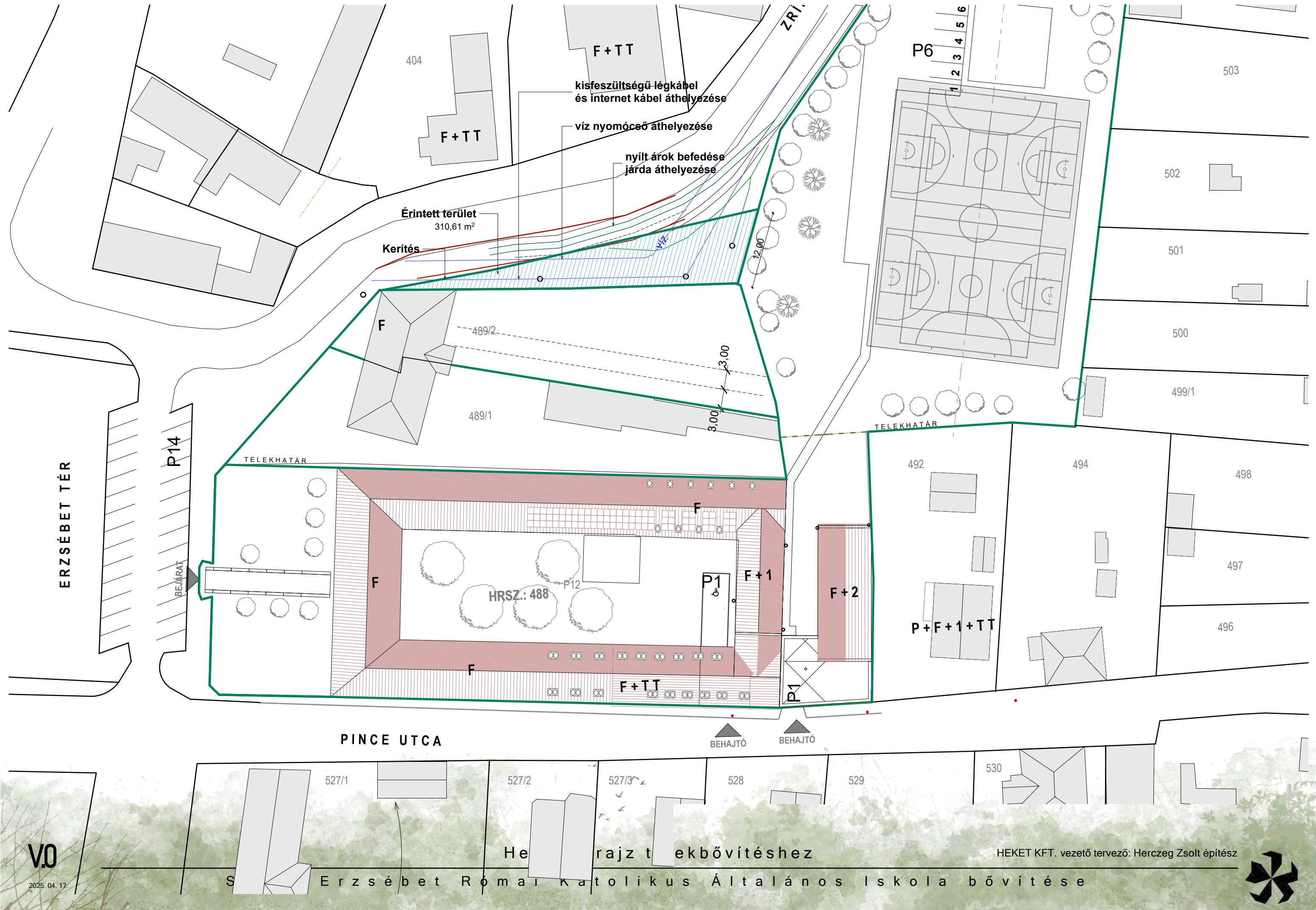
Felelős: polgármester( Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

  
Fenyves Péter  
polgármester



  
Dr. Taba Nikoletta  
jegyző









**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  
840 m2

**III. ÜTEM: BELSŐ ÁTALAKÍTÁSOK**

tanári és igazgatóhelyettesi iroda kialakítása  
tantermek kialakítása  
technika terem és könyvtár kialakítása  
395 m2



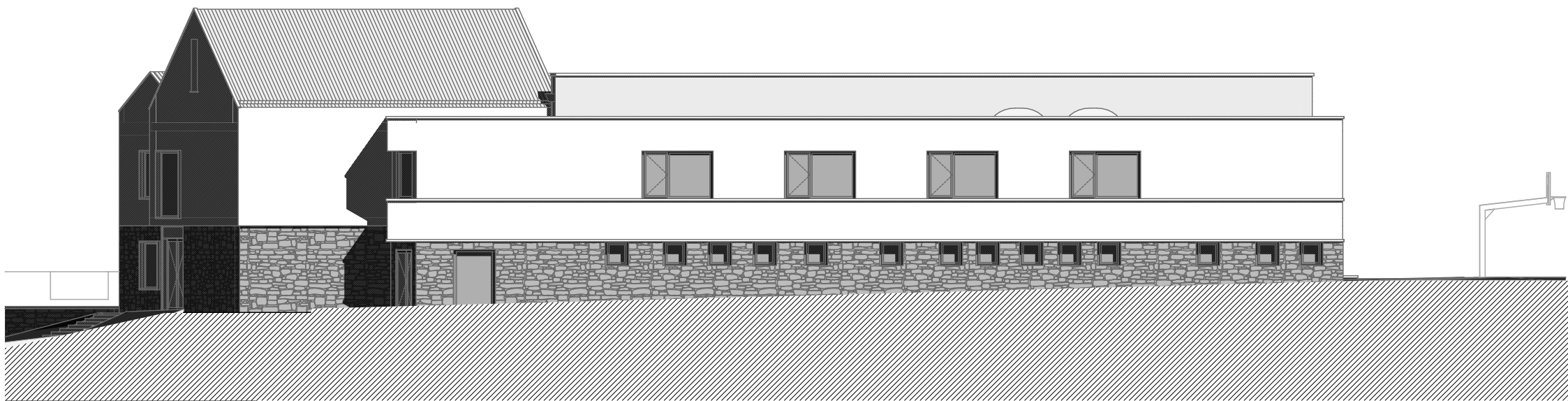
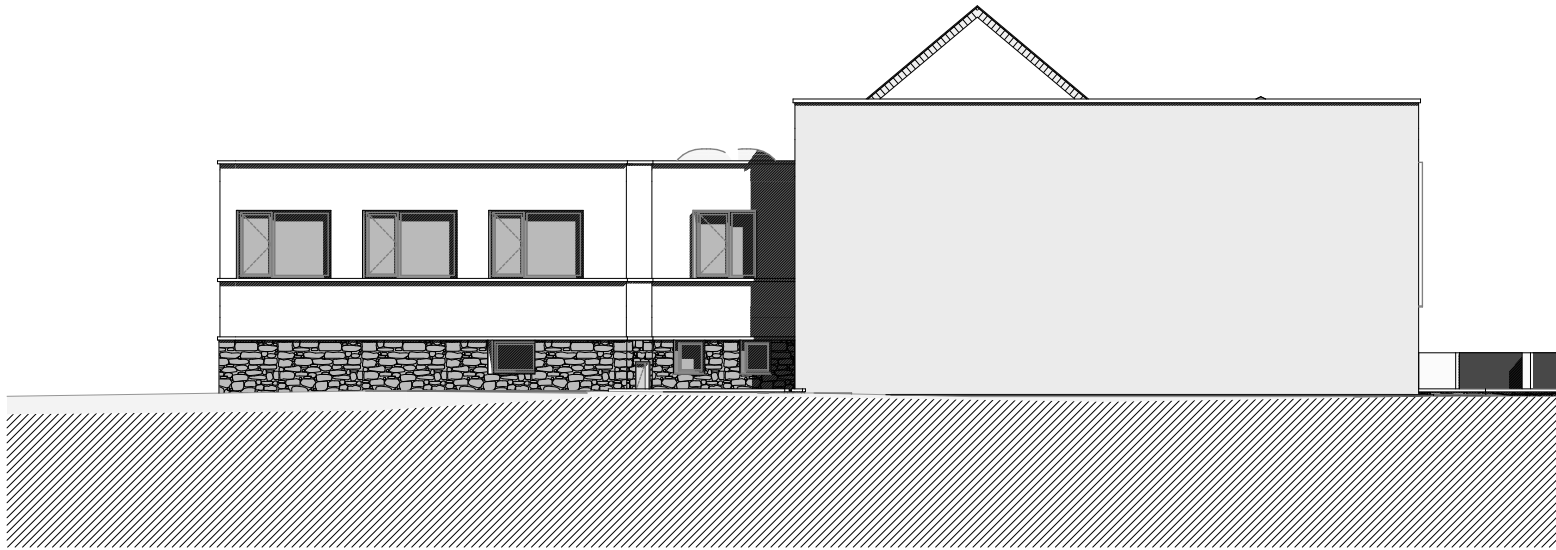
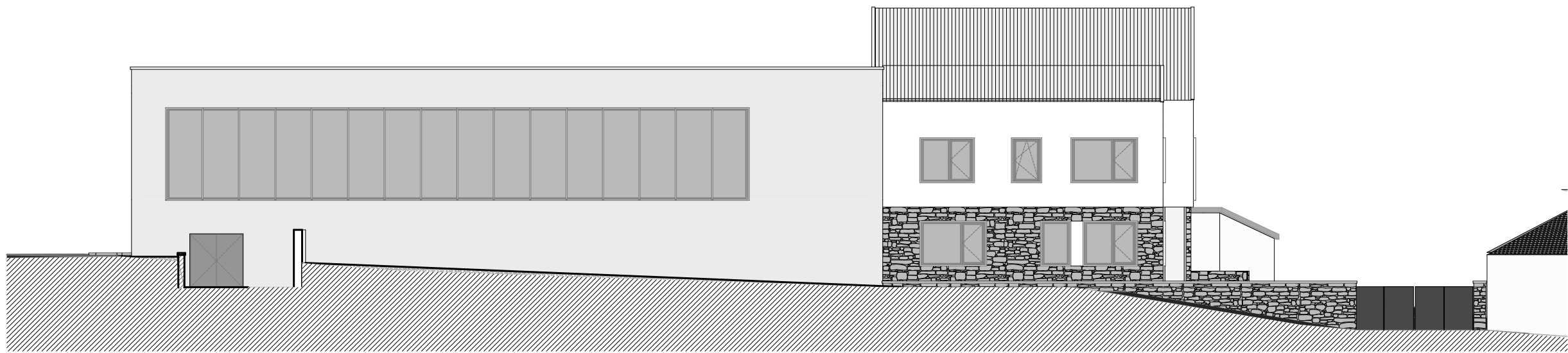












V8

2025. 06. 17.

Homlokzatok

HEKET KFT. vezető tervező: Herczeg Zsolt építész

S z e n t   E r z s é b e t   R ó m a i   K a t o l i k u s   Á l t a l á n o s   I s k o l a   b ő v í t é s e

