



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

.. / napirend

JAVASLAT

MÓR VÁROS TELEPÜLÉSTERV 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁRA
VONATKOZÓ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2025.10.29.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

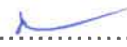
Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

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. október 21.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2025. október 26.	 Hossó Anita
jogi	2025. október 27.	 dr. Taba Nikoletta

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

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

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 8. 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 beruházói kezdeményezésre indult, mely az alábbi:

A Mór, 0970 hrsz-ú ingatlanon lévő halastó területe vízgazdálkodási terület övezetbe sorolt, a fejlesztéssel érintett további ingatlanok mezőgazdasági és erdőterület övezeti besorolásúak. A terület egy része érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével. A településterv módosítása során szükséges rendezni a halastó telkének határvonalát, továbbá a halastó mentén különleges beépítésre nem szánt – idegenforgalmi fogadóhely övezetet kell kijelölni, hogy a tervezett szállásegységek elhelyezhetők legyenek.

Fenti fejlesztési cél megvalósítása érdekében szükségessé válik a településterv (településszerkezeti terv és a Hész.) 8. 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: 0970 hrsz-ú halastó és környezete (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 beruházó által tervezett fejlesztés előkészítése során településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kellett készíttetni a Korm. rendelet 19. § (1) a) pontja alapján. Az önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmánytervet a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése értelmében a partnerekkel véleményeztetni kellett. A tanulmánytervre 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.

A módosítási pont tervezési költségeit a kérelmező viseli külön településrendezési szerződés keretein belül.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (X.29.) határozata
Mór város településterv 8. 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 Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető telepítési tanulmánytervet (határozat 1. melléklete).
- 2) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet Mór, 0970 hrsz-ú halastó és környezetét érintő módosításának megindításához.
- 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 módosítás tervezési költségeit a kérelmező viseli, külön településrendezési szerződés keretében.
- 7) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására a határozat 3. mellékletében foglaltak szerint.

Határidő: értelem szerint

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2025.10.22.



Fenyves Péter
polgármester

A módosítási pont térképi ismertetése



A Mór 0970 hrsz-ú halastó környezetében a cél a horgászturizmus elősegítése. Ennek érdekében a beruházó a halastó nyugati partján szállásférőhelyek (vendégház, apartman) telepítését tervezi. Az épületek egyszerre 3-4 család vagy egy nagyobb baráti társaság befogadására lennének alkalmasak, földszint + tetőtér kialakítással, 200-250 m² területtel. Az épületek telepítésénél a tájba illesztés kiemelt figyelmet kap. (telepítési tanulmányterv szerint).

1.melléklet a .../2025.(X.29.)
határozathoz

*Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztését ismertető 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 8. módosításához a szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek előírásai

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Mór 0970 hrsz-ú halastó és környezetének fejlesztése horgászturizmus céljára.

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.”

Indokolás 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:

Megalapozó vizsgálat nem szükséges, mert a fejlesztési területre telepítési tanulmányterv készült, mely megalapozó vizsgálatként alkalmazható.

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési 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 módosítás 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. október 7.



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) képviselőjében Fenyves Péter polgármester, mint **Önkormányzat** (a továbbiakban **Önkormányzat**),

másrészről

Széber Ferenc (születési hely, idő: , an.: , adószám:), 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, 0970 hrsz-ú telken és a környezetében lévő ingatlanokon a Beruházó a horgászturizmus elősegítését tervezi, melynek érdekében a halastó nyugati partján szállásférőhelyek (vendégház, apartman) kialakítása tervezett. A tárgyi területen Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján Kb-lf-3 (különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi fogadóhely – 3) övezeti besorolású területek kerülnének kijelölésre a biológiai aktivitás érték visszapótlása mellett.

1.3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó az 1.2. pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában 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 Beruházó biztosítja. Cél az 1.2. pontban körülírt ingatlanok Kb-lf-3 övezetbe sorolása és biológiai aktivitás érték visszapótlása.

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 950.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 1.206.500 Ft (egymilliókettőszázhatvanöt ezer 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 a 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

.....
Széber Ferenc, mint Beruházó

Mór, 2025.

Mór, 2025.

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Dr. Taba Nikoletta
jegyző

.....
Hossó Anita
pénzügyi irodavezető