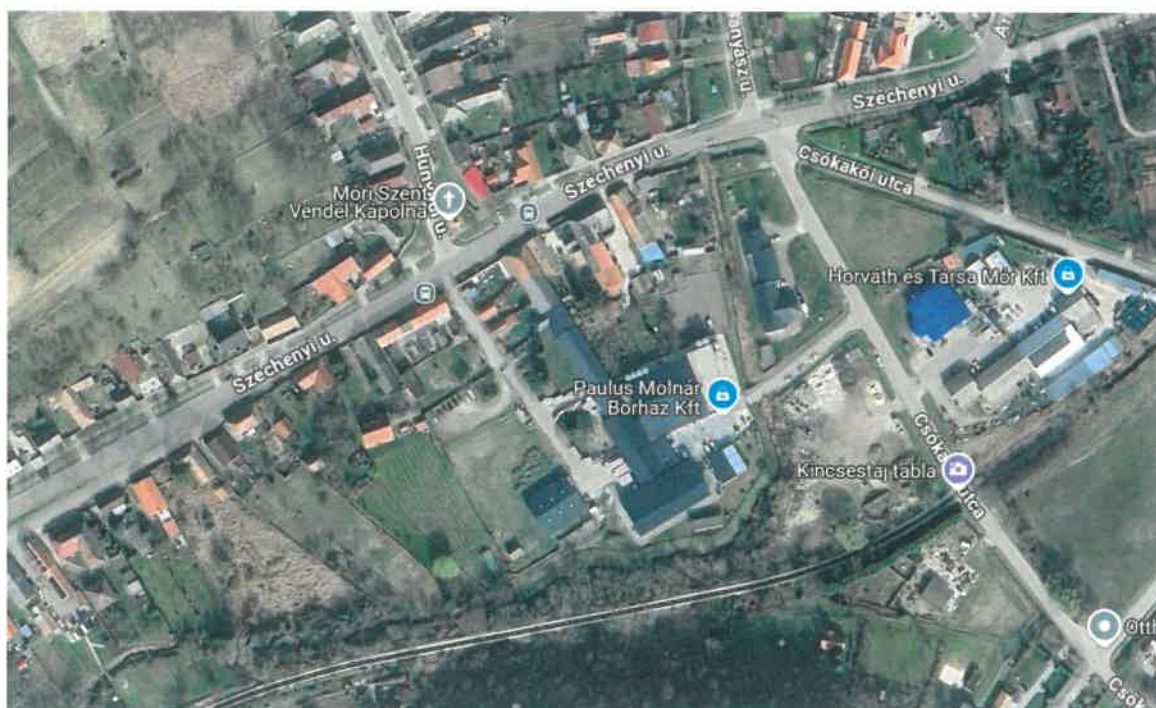


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház

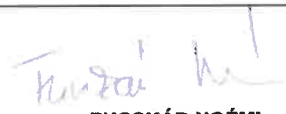
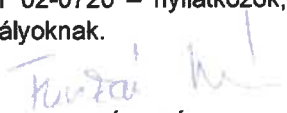
fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

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



2025. MÁJUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

MEGRENDELŐ	
Paulus Molnár Borház Kft. 8060 Mór, Széchenyi u. 10.	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak. Keszű, 2025. május  FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	

Tartalom

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	4
„Különleges beépítésre szánt borászat (K-Bo) terület szabályozása	7
2. Fejlesztési cél.....	7
3. Infrastruktúra igények.....	9
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai	9
4. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	9

Bevezető

A magyar építészetéről 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.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a Paulus Molnár Borház telkén található borászat fejlesztési szándékait, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

1. A terület és környezetének bemutatása

Mór város Fejér vármegyében, a Móri járás székhelye, a megye harmadik legnépesebb települése. A Paulus Molnár Borház a Móri borvidék legnagyobb borászata.



Paulus Molnár Borház elhelyezkedése a közigazgatási területen belül (forrás: googlemaps)

Mór közigazgatási területén, a belterület délkeleti részén, a Csókakői út 10 szám alatt, a 1257 hrsz-on található a Paulus Molnár Borház telephelye. Az ingatlan kivett ipartelep (bortalackozó és érlelő üzem és borászati raktár, borászati bemutató-tároló épület, fedett terasz).

A területre útszolgalmi jog a 1258/1, 1258/2, 1258/3, illetve egyéb szolgalmi jog a 1258/5, 1258/6, 1258/7, 1258/8, 1258/9 hrsz telkekre van bejegyezve.

A borászat a Csókakői út, illetve a Széchenyi utca felől közelíthető meg. A fő üzemcsarnok mellett vasbeton és téglá szerkezetű, valamint könnyűszerkezetes csarnokok, bővítmények találhatók. Az épületegyüttes folyamatos bővítések és fejlesztések révén valósult meg.

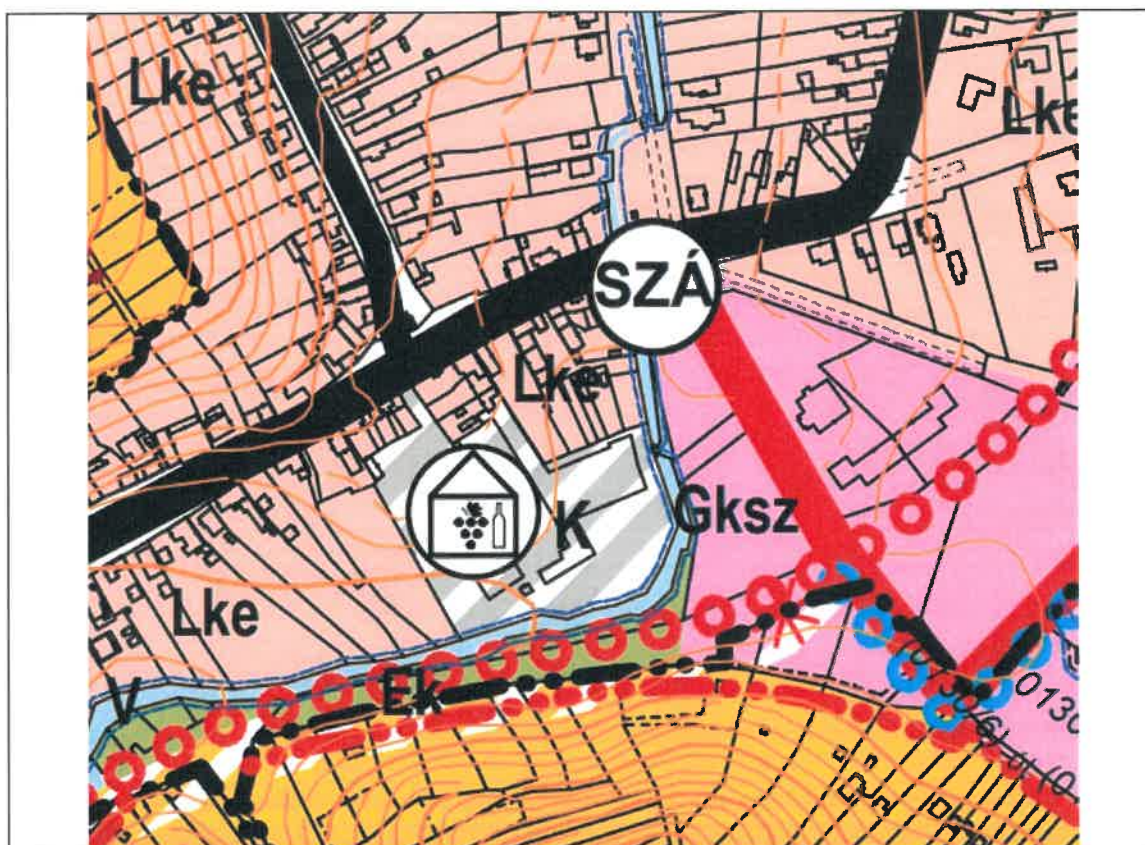
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



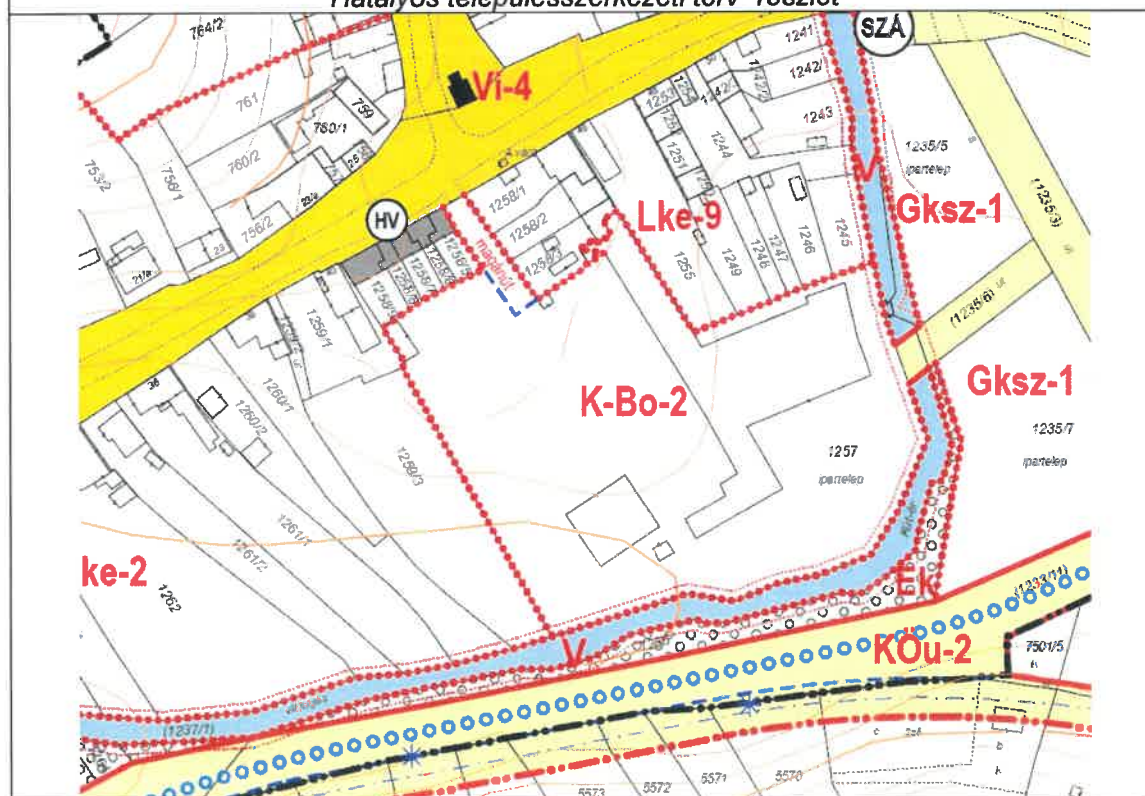
Ortofotó és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)



hrszt	cím	építési övezet	teleknagyság (m ²)	beépítettség (%)
1257	8060 Mór Csókakői út 10.	K-Bo-2	13.955	29,23



Hatályos településszerkezeti terv- részlet



Hatályos belterület szabályozási terv-részlet

A terület különleges beépítésre szánt borászat (**K-Bo-2**) építési övezet.

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete Mór város helyi építési szabályzatáról az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett területre:

„Különleges beépítésre szánt borászat (K-Bo) terület szabályozása

45. § (1) A különleges beépítésre szánt borászat (K-Bo) jellel jelölt építési övezet, a szőlőfeldolgozás, bortárolás és értékesítés, és a borturizmus céljára szolgáló terület.

(2) Különleges terület – borászat terület övezeteiben elhelyezhető épület az övezet rendeltetésének megfelelő és a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely rendeltetés.

(3) Különleges terület – borászat építési övezetében a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- b) állattartó építmény
- c) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(4) Az építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

Beépítési mód: szabadon álló

Legkisebb telekterület: 10.000 m²

Legnagyobb beépítettség: 30%

Legnagyobb építménymagasság: 8 m

Legkisebb zöldfelület: 40%

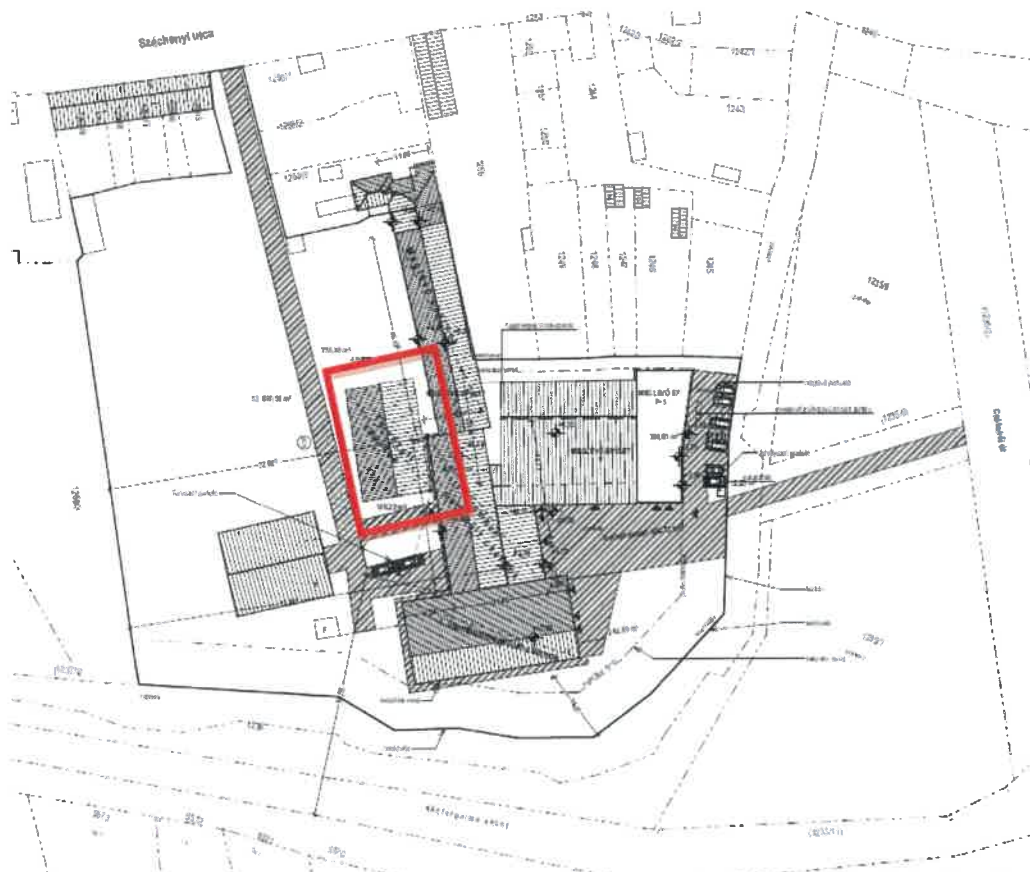
2. Fejlesztési cél

A Paulus Molnár Borház szeretné mind a területét, mind a meglévő épületegységét bővíteni. Új pezsgőpalackozó épületet tervez létesíteni, mely szükséges a cég további fejlődéséhez, tovább ennek segítségével kiszélesítheti a tevékenységi körét. Az 1245 és 1246 hrsz jelenleg is a borház tulajdona, de a szomszédos, 1247, 1248 és 1249 hrsz-ú ingatlanokat is szeretnék a borházhoz csatolni.

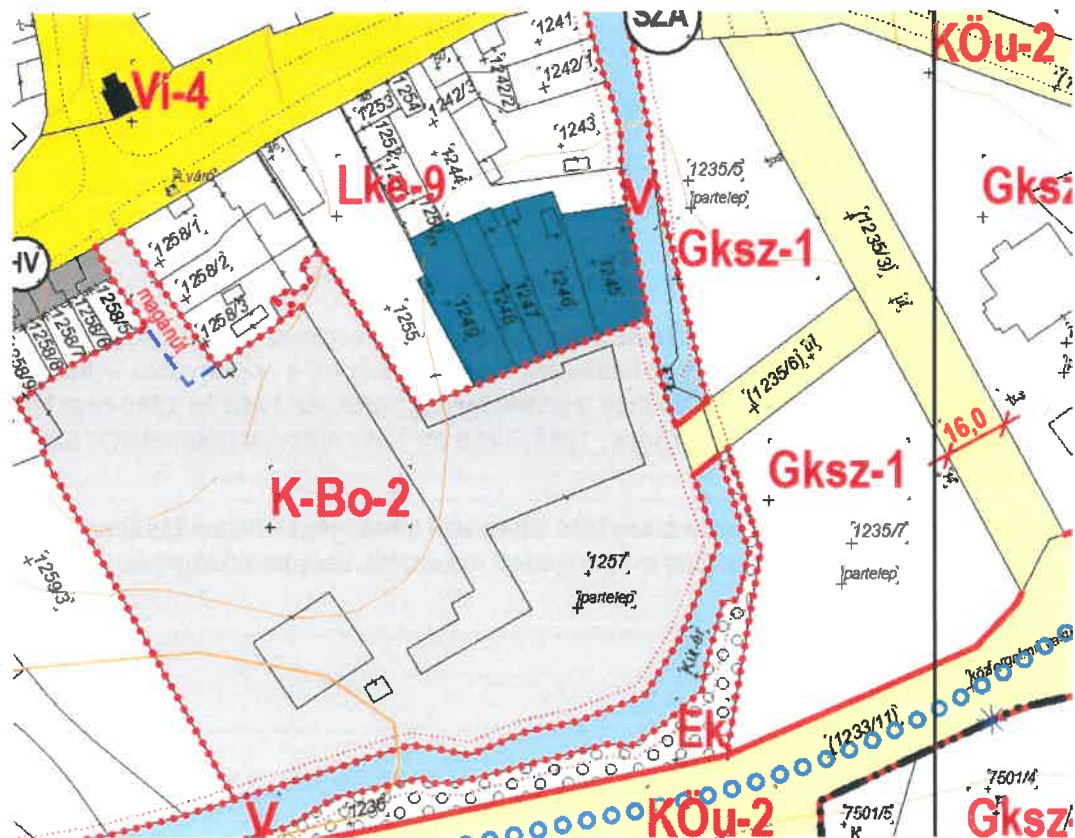
A pezsgőpalackozó épület, illetve a későbbi fejlesztési lehetőségek biztosításához az építési övezeten belül a jogszabályok által megengedett maximális beépíthetőségre lenne szükség.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



Tervezett beépítés (felső ábra), tervezett területbővítés kékkel (alsó ábra)



3. Infrastruktúra igények

A tervezett új palackozó épület nem igényli a meglévő infrastruktúra-hálózat bővítését. A meglévő tűzvíz tározó nagysága megfelelő, fedezi a tervezett bővítés tűzvíz igényét is. A vízelvezetés nyílt árokkal megoldott.

A meglévő és tervezett épületek kiszolgálása a meglévő belső üzemi úton keresztül, illetve a meglévő közútsatlakozásról történik.

Az épületben 2 raktár egység található, melyhez a TÉKA (280/2024.(IX.30.) Korm.rendelet) 4.sz. mellékletének 14. pontja „ipari, üzemi, raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után” kell 1 db személygépkocsi elhelyezését biztosítani. A már meglévő burkolt felületen, 2 db új parkolót jelölünk ki.

4. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A tervezett bővítés révén növekedni fog a napi gyártott mennyiség, ami magával hozza a nagyobb teherautó forgalmat. A közlekedési eredetű zaj mértéke valamivel növekedni fog.

A bővítésnek egyéb környezeti hatása nem várható.

4. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A borászat eredeti területe különleges beépítésre szánt borászat (**K-Bo-2**) építési övezet besorolású, aminek a legnagyobb beépítettsége 30%. A tervezett bővítési terület kertvárosias lakóterület.

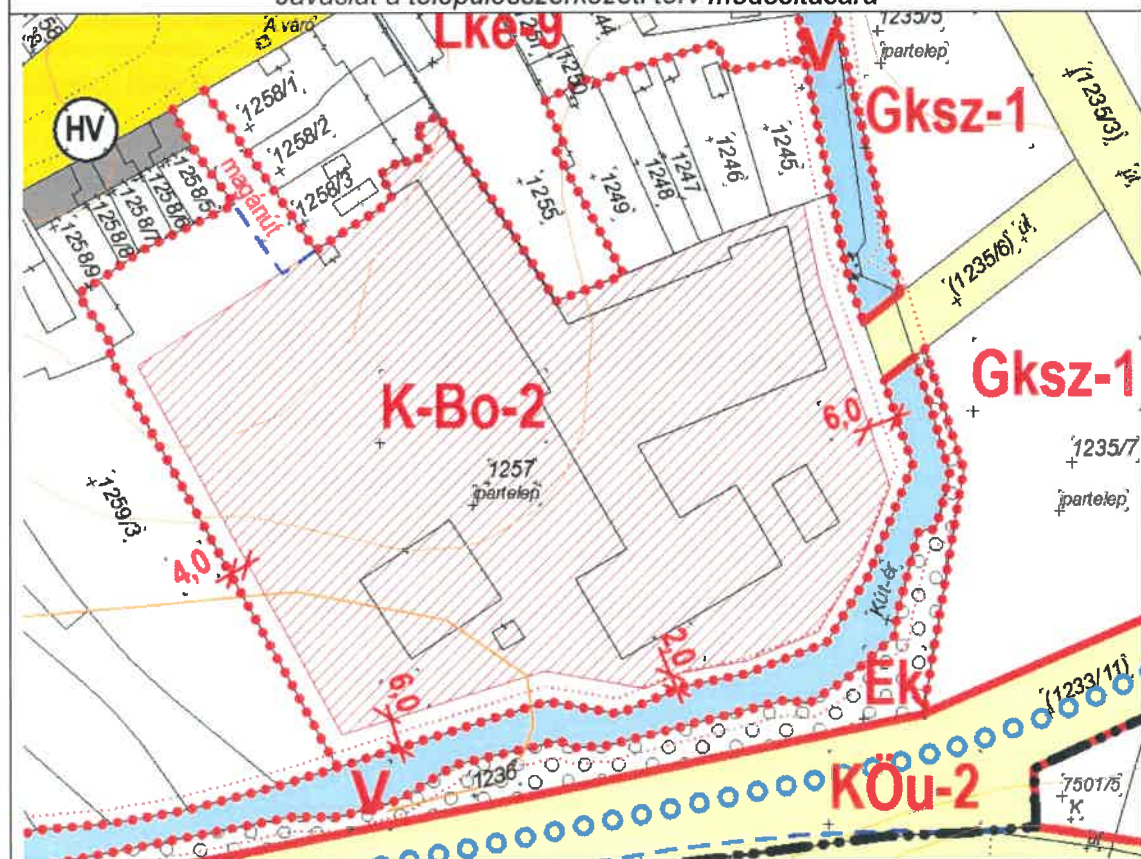
Annak érdekében, hogy a tervezési programban szereplő feltételek megvalósíthatóak legyenek, a maximális beépítettség mértékét javasolt 40 %-ra növelni, továbbá módosítani kell a borászat építési övezetének határát is.

A felsorolt változások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a belterület szabályozási tervet.

A meglévő épületek egy része nem felel meg a szabadonálló beépítési mód során betartandó elő-, oldal- és hátsókerti előírásoknak. A szabályozási terven építési hely kijelölésével szükséges meghatározni az építés által igénybe vehető területet.



Javaslat a településszerkezeti terv módosítására



Javaslat a belterület szabályozási terv B11 szelvényének módosítására.

Főépítési feljegyzés

Mór Paulus Molnár Borház 1257 hrsz-ú telek
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

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 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 javaslom 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

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Mór, 2025. május 20.

Székely Nóra
Mór város főépítésze

