

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 kerülnek 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

Tisztelt Mór Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete!

FELJEGYZÉS

Tárgy: Mór Paulus Molnár Borház 1257 hrsz-ú telek telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan 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 Fucskár Terv Kft. nevében Fucskár Noémi településtervezőt bízta meg a feladat elkészítésével, ezért 2025. május 20-án 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

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 Paulus Molnár Borház 1257 hrsz-ú telek 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. szeptember 10.



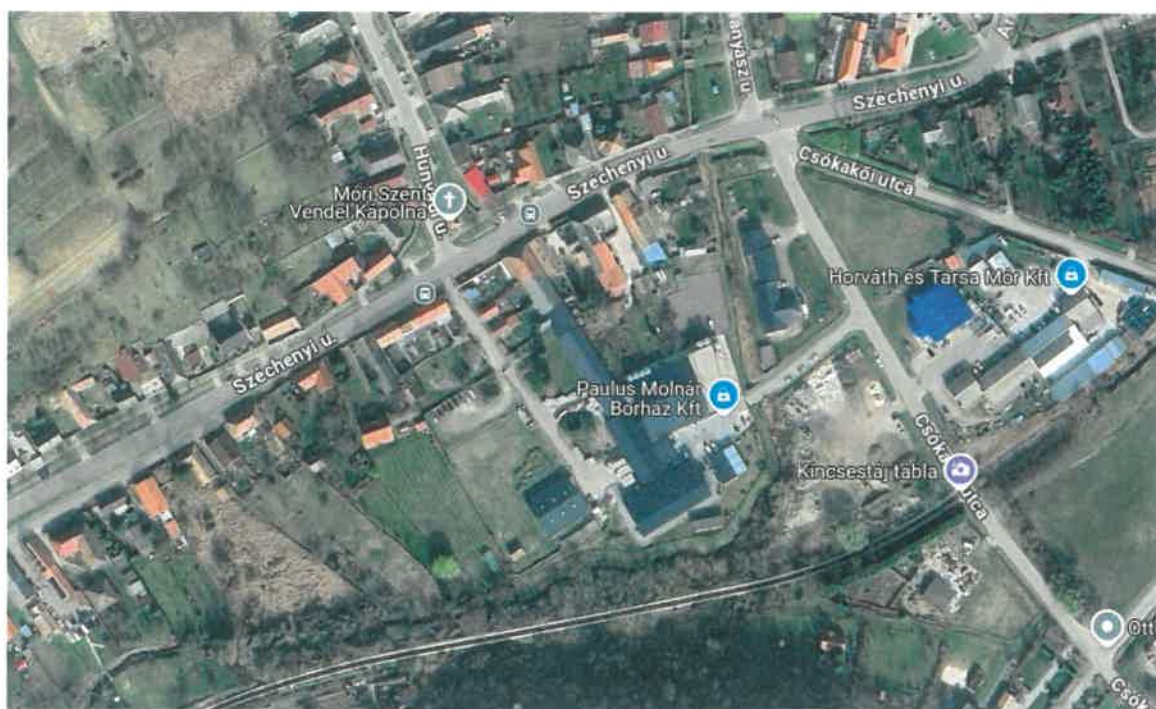
Székely Nóra
Mór város főépítésze

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház

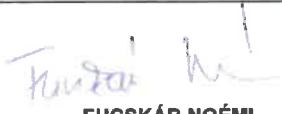
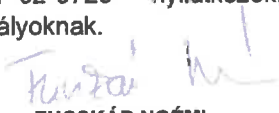
fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

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 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.§. fogalom meghatározásai 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 tégl szerkezetű, valamint könnyűszerkezetes csarnokok, bővítmények találhatók. Az épületegyüttes folyamatos bővítések és fejlesztések révén valósult meg.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

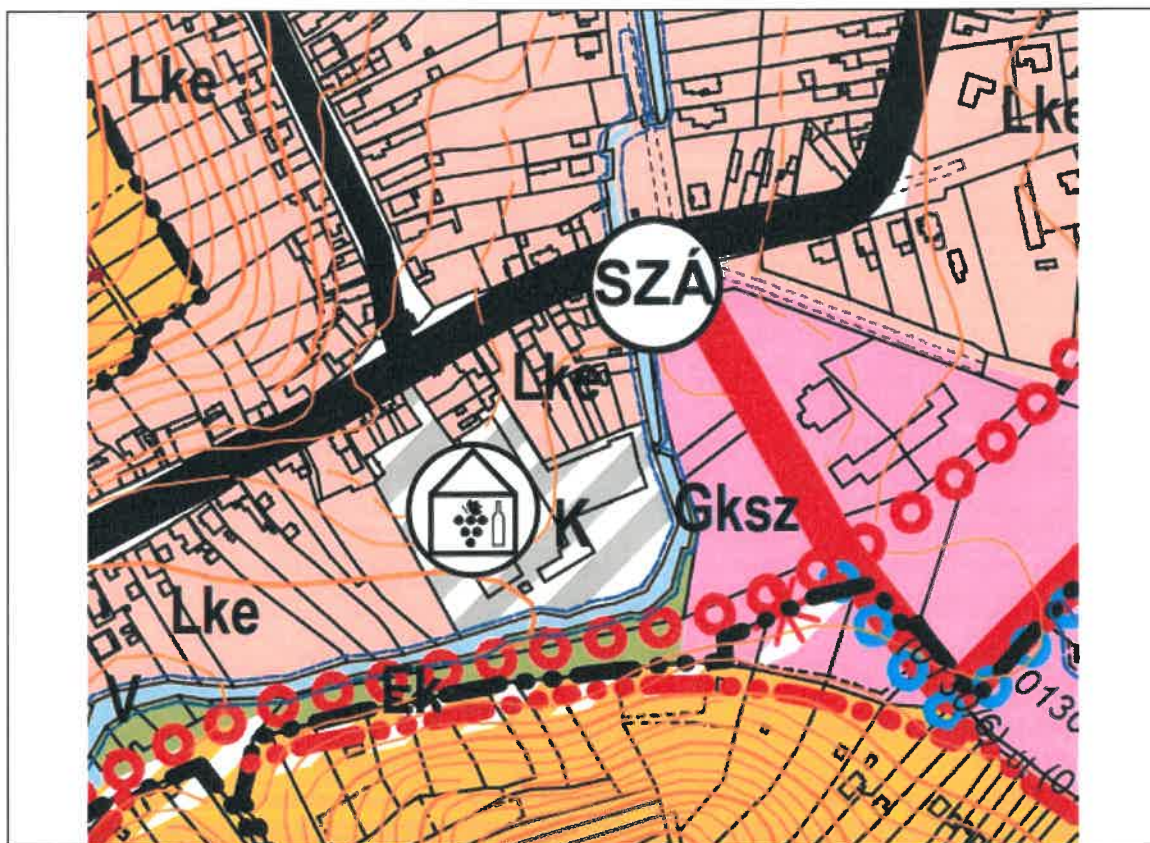


Ortofotó és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)

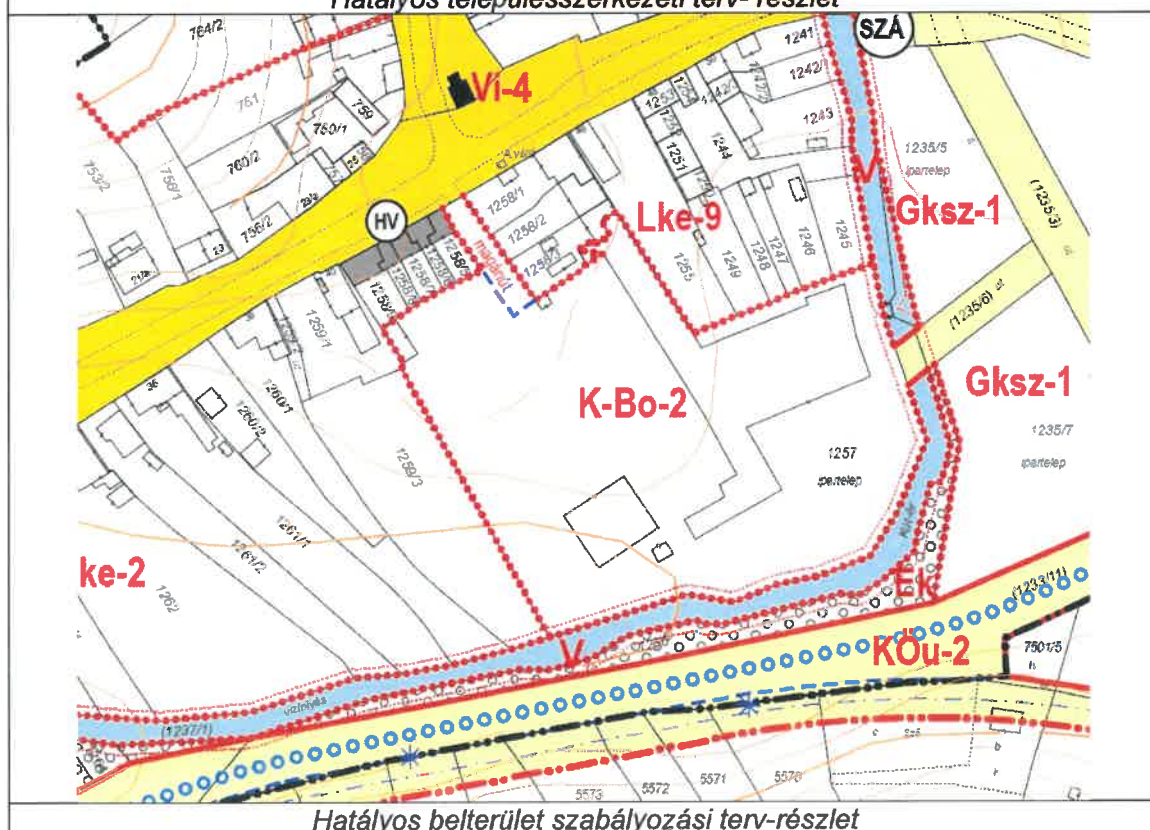


hrsz	cím	építési övezet	teleknagyság (m ²)	beépítettség (%)
1257	8060 Mór Csókakői út 10.	K-Bo-2	13.955	29,23

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



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 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) hűsüstölő, 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%

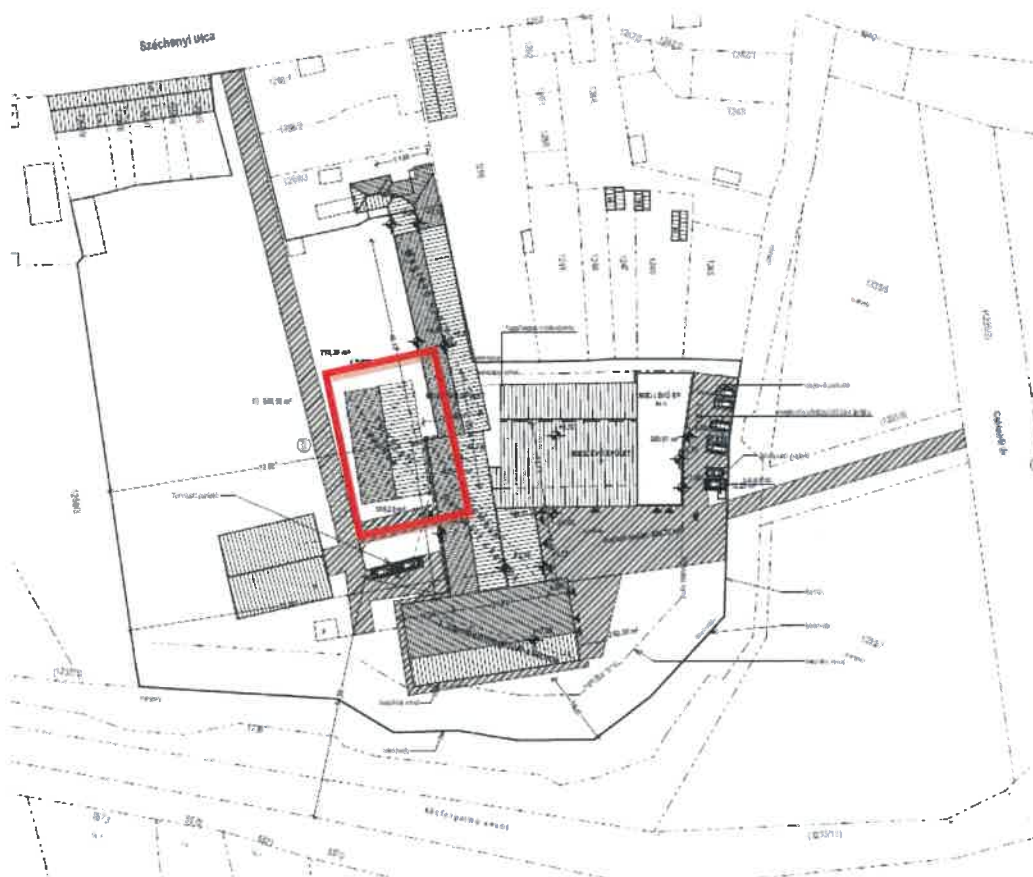
2. Fejlesztési cél

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.

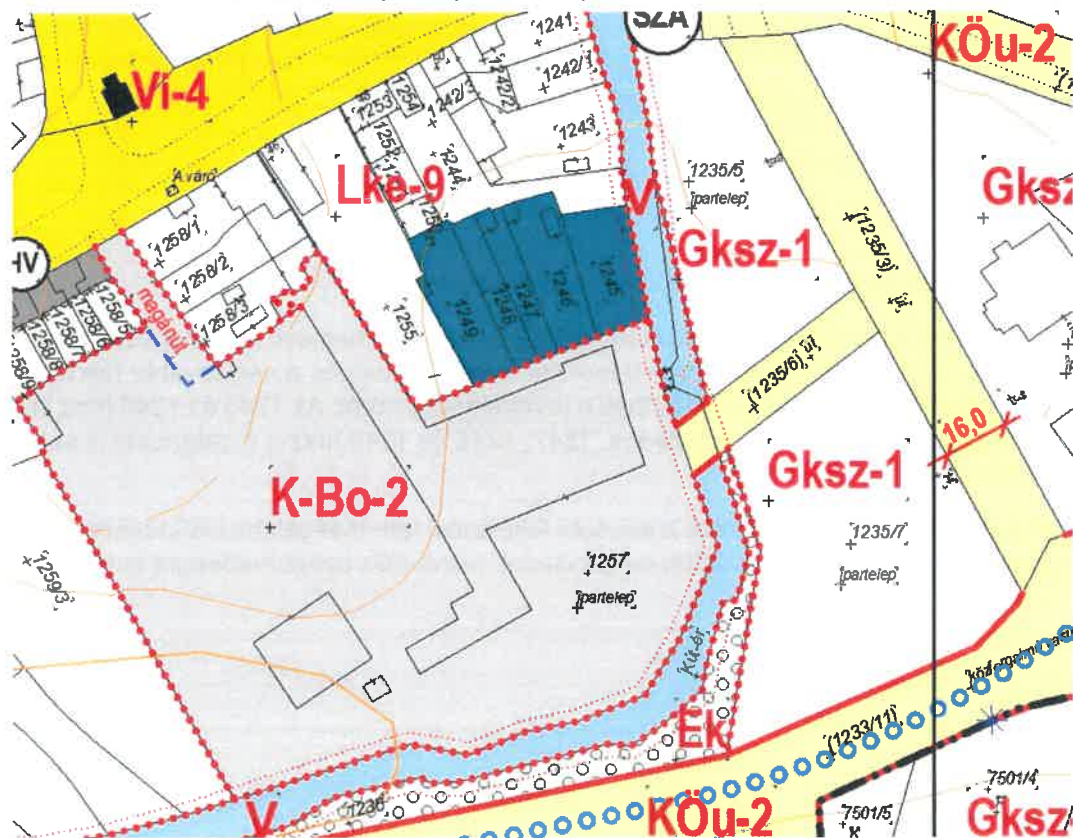
A pezsgőpalackozó épület, illetve a későbbi fejlesztési lehetőségek biztosításához az építési övezeten belül a jogszabályok által megengedett maximális beépíthetőségre lenne szükség.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



Tervezett beépítés (felső ábra), tervezett területbővítés késsel (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.

Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan



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

