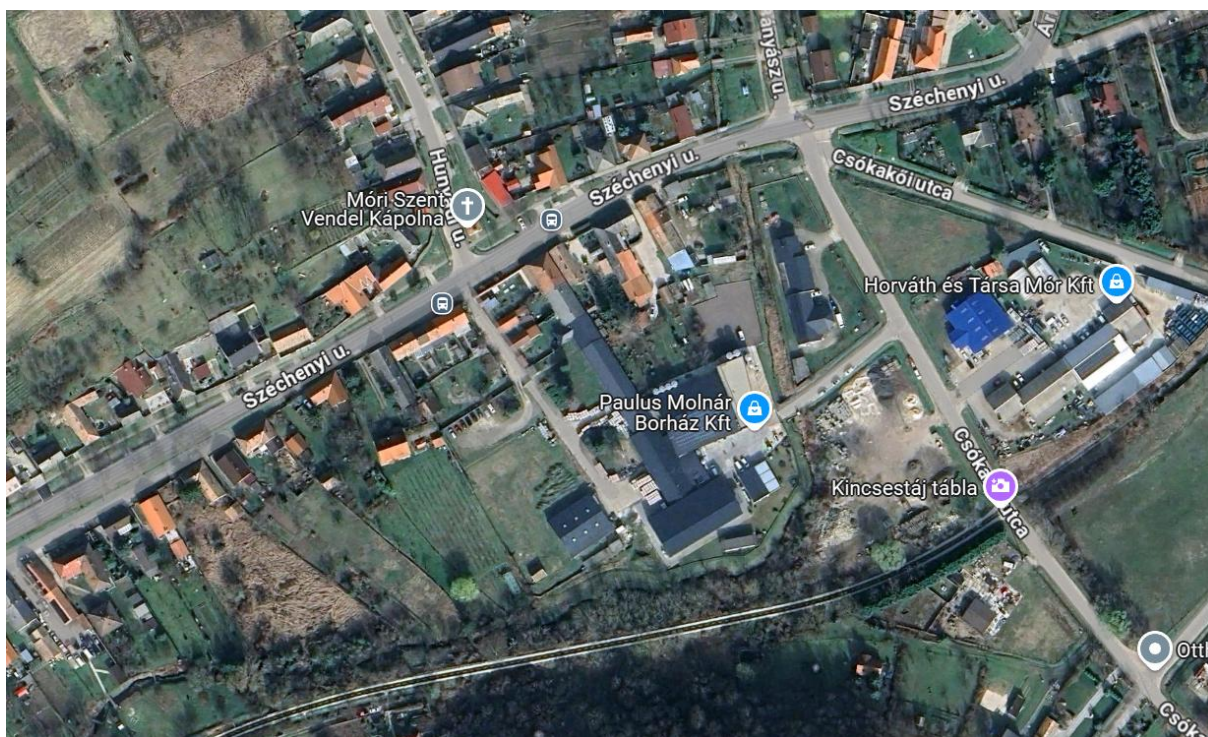


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház

fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

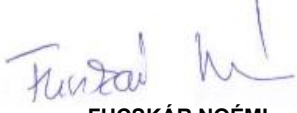
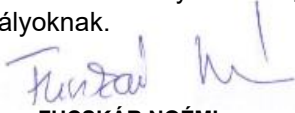
Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2025. MÁJUS

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

<b>MEGRENDELŐ</b>	
Paulus Molnár Borház Kft. 8060 Mór, Széchenyi u. 10.	
<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS</b>	
 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszü, 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.  Keszü, 2025. május	
 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> 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.§. 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)*

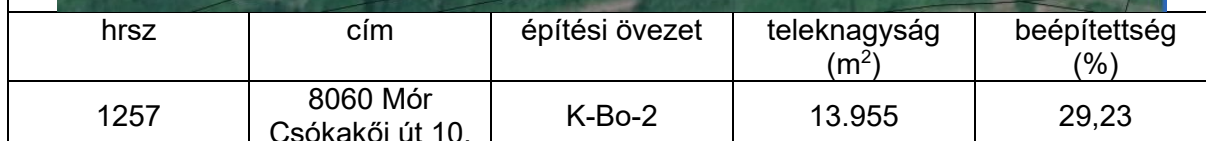
Mór közigazgatási területén, a belterület délkeleti részén, a Csókakői út 10 szám alatt, a 1257 hrsz-on található a Paulus Molnár Borház telephelye. Az ingatlan kivett ipartelep (borpalackozó és érlelő üzem és borászati raktár, borászati bemutató-tároló épület, fedett terasz).

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.

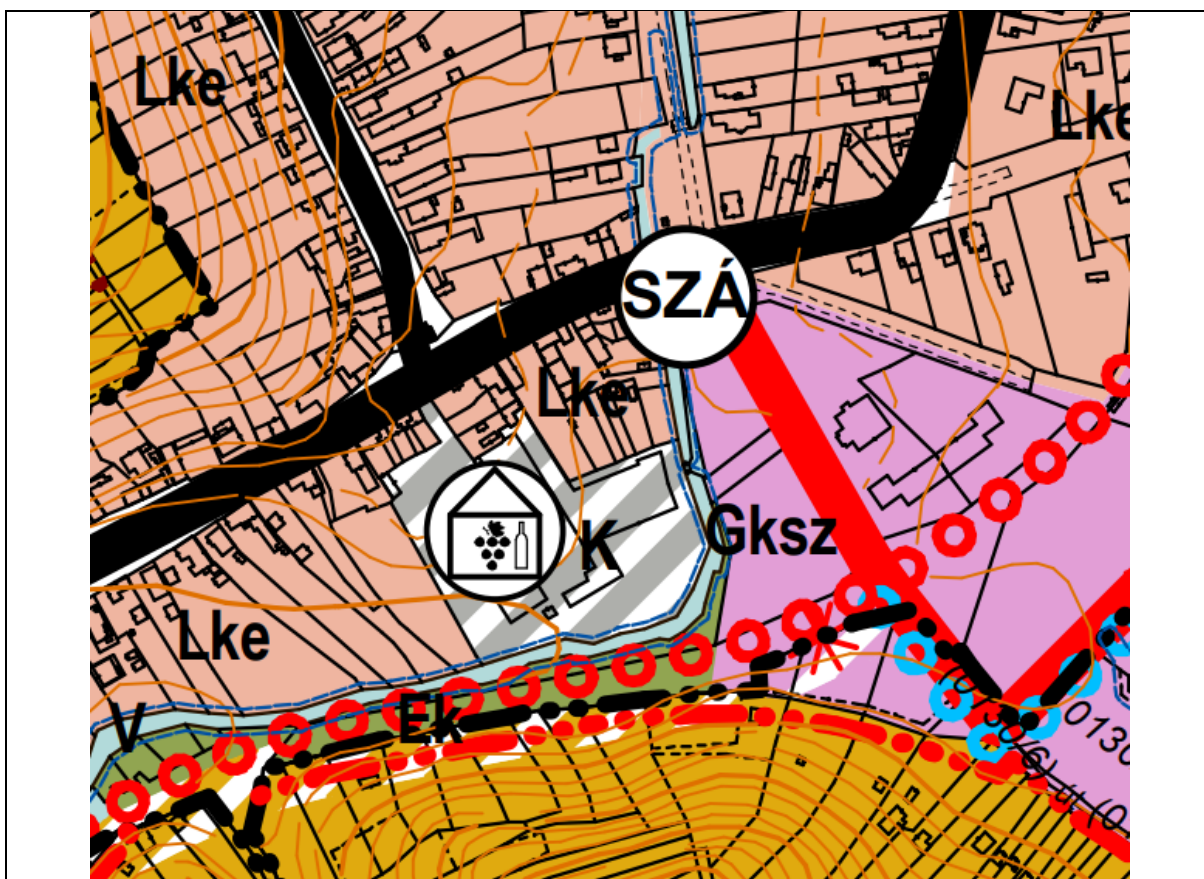


Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan

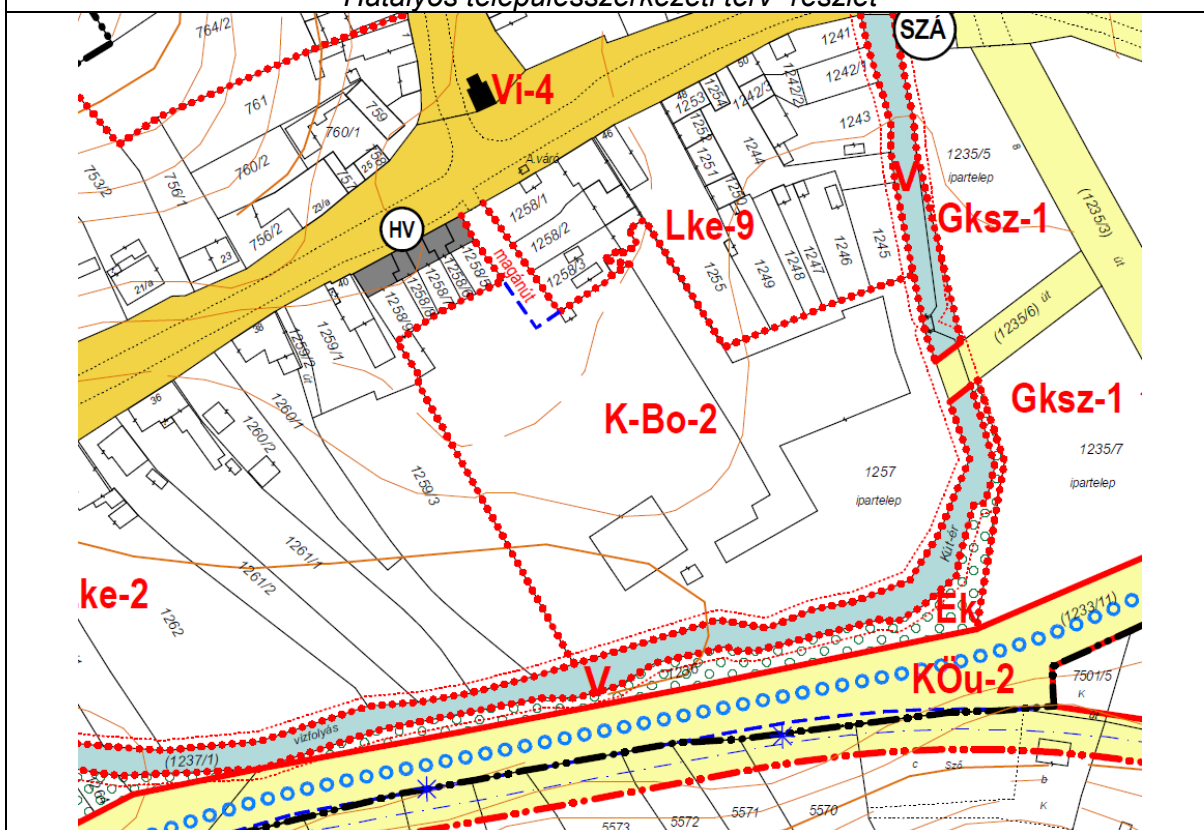


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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 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 m<sup>2</sup>

Legnagyobb beépítettség: 30%

Legnagyobb építménymagasság: 8 m

Legkisebb zöldfelület: 40%

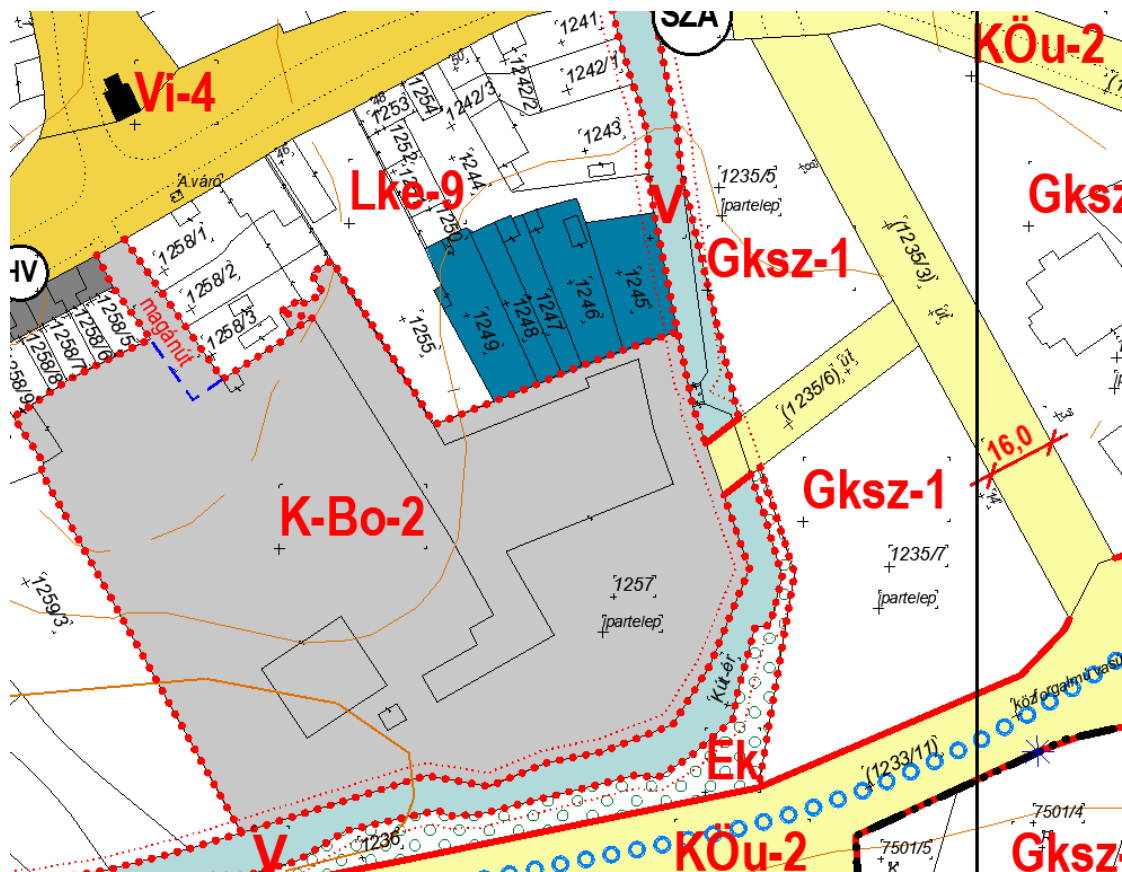
## **2. Fejlesztési cél**

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.



Paulus Molnár Borház fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan





### 3. Infrastruktúra igények

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

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

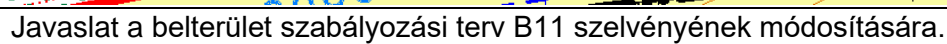
### 4. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

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 beépíttség 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.



## 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