*jogszabályi környezet:*

***a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet***

*59. § (2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*
*a) a készítés vagy módosítás tényét,*
*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását*
*tartalmazó döntése alapozza meg.*
*(2a) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását megalapozó, (2) bekezdés szerinti döntések E-TÉR rendszerbe történő feltöltésére indokolt esetben külön-külön is sor kerülhet.*

Kéthely község hatályos településrendezési eszközeinek 7. sz. módosítása folyamata elindult. A módosítás először a 062 hrsz-ú telekre vonatkozott, majd a későbbiekben még kettő módosítási igény jelentkezett: a 568/1 hrsz-on lévő pénzintézet ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezése, és a 654/1 hrsz-ú telek övezeti átsorolása. Továbbá az állami főépítész hiányolta, hogy a 062 hrsz-ú telek beépítésre szánt területbe sorolásából következő új erdőterület kijelölést nem tartalmazta a környezeti tájékoztató.

Fentiek alapján a kezdő határozat, a főépítészi feljegyzés kiegészítése, valamint a környezeti szakasz megismétlése vált szükségessé. A módosítási pontok bővülése miatt a 49/2026. (V. 14.) sz. határozat kiegészítéséről és a kiegészített főépítészi feljegyzésről döntést kell hoznia a Képviselő-testületnek.

## HATÁROZATI JAVASLAT
**Kéthely község településrendezési eszközeinek 7. számú módosításának megindításáról szóló 49/2026. (V. 14.) sz. határozat módosításáról**

Kéthely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök 7. sz. módosításának megindításáról szóló 49/2026. (V. 14.) sz. határozat 1. pontja helyébe az alábbi döntés lép:

*„1. elhatározza, hogy módosítja hatályos településrendezési eszközeit*
   *a) a 062 hrsz-ú telken található Öregbaglas borászat fenntartása és fejlesztése céljából beépítésre szánt terület kijelölése,*
   *b) az 568/1 hrsz-ú közpark területére épült pénzintézet ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezése,*
   *c) a 654/1 hrsz-ú ingatlanon működő állattartó telephely számára területfelhasználás módosítás egységes környezethasználati engedély megszerzése és*
   *d) az új beépítésre szánt terület kijelölés csereterületének biztosítása érdekében.”*

2. megállapítja, hogy a 49/2026. (V. 14.) sz. határozattal elfogadott főépítészi feljegyzés helyett a települési főépítész új feljegyzést állított össze. A módosított feljegyzést a Képviselő-testület elfogadja.

3. megállapítja, hogy a 49/2026. (V. 14.) sz. határozat többi része változatlanul marad.

Felelős:
Határidő:
Értesül:

**Kéthely Község Önkormányzata**
**8713 Kéthely, Ady E. u. 1.**
**Telefon: 85/339-210**

# FELJEGYZÉS
## Kéthely község településrendezési eszközeinek 7. sz. módosításához

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kéthely községben a hatályos településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé az alábbi pontokban:

1. a 062 hrsz-ú telken található Öregbaglas borászat fenntartása és fejlesztése céljából beépítésre szánt terület kijelölése,
2. az 568/1 hrsz-ú közpark területére épült pénzintézet ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezése,
3. a 654/1 hrsz-ú ingatlanon működő állattartó telephely számára területfelhasználás módosítás egységes környezethasználati engedély megszerzése és
4. az új beépítésre szánt terület kijelölés csereterületének biztosítása érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.) 7. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket módosítását tartalmazó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az alábbiakban állapítom meg:

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat az Eljr. 7. § (5) bekezdés előírásai alapján felhasználható jelen módosítás során. A munkarészeket a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével az alábbiak kidolgozásával kell aktualizálni:

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
az Eljr. 1. melléklete alapján

1. Településhálózati összefüggések
2. Területrendezési követelmények
3. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
4. A település gazdasága
5. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
6. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
7. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Az Eljr. 1. mellékletében meghatározott további tartalmak kidolgozása nem szükséges, nem relevánsak a tervezési feladat jellegéből adódóan.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**
az Eljr. 2. melléklete alapján

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A módosítással érintett területek bemutatása
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az Eljr. 2. mellékletében meghatározott további tartalmak kidolgozása nem szükséges, nem relevánsak a tervezési feladat jellegéből adódóan.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Kérem a tartalmi követelmények elfogadását.

Kéthely, 2026. 10. 10.

Tóth László
önkormányzati főépítész
bizonyítvány száma: 4/2016.

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

## Kéthely község településrendezési eszközeinek módosítását indítványozó telepítési tanulmányterv tartalmáról

Kéthely községben a 062 hrsz-ú telken található Öreg Baglas borászat fenntartása és fejlesztése érdekében szükséges a településrendezési eszközök módosítása, azaz a hatályos településrendezési eszközökben megállapított általános mezőgazdasági területfelhasználás különleges borászat területfelhasználásra módosítása.

**A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján, a Korm.r. 7. melléklete szerinti teljes tartalommal készítendő. Az egyes tartalmi elemek szükség szerint összevonhatók, de nem hagyhatók el.

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, továbbá a tervezett beruházás megvalósításához készített, rendelkezésre álló tervek és műszaki leírások, egyéb dokumentumok felhasználhatók a tanulmányterv készítésénél.

Kelt: Kéthely, 2026. augusztus 21.

.....

Tóth László
települési főépítész

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Jelen telepítési tanulmányterv a Kéthely, Baglas-hegyen lévő Öregbaglas borászat (062 hrsz) felújítása és fejlesztése céljából történő építési beruházás megvalósítása, és a településrendezési eszközök módosítása érdekében készül, a képviselő-testületi döntés megalapozása céljából.

*Készítette: Fercsák Ágnes*
*okl. településmérnök TT 20-0277*
*Készült: 2026. október*

## Tartalom

1. Előzmények ..... 1
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása ..... 1
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv ..... 5
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések ..... 6
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei ..... 8
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója ..... 10
7. A beépítési terv térbeli megjelenítés, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terv ..... 13

## 1. Előzmények

A Kéthely 062 hrsz-ú ingatlan, ami évszázadok óta borászatként üzemel (Öregbaglas), néhány éve új tulajdonoshoz került. A meglévő épületállomány részben hasznosítható, a többsége felújítás után. A meglévő épületek hasznosításával és új épületek építésével a borászat fenntartása, fejlesztése és idegenforgalmi szolgáltatásokkal történő kiegészítése a cél.

A több évszázada borászati üzemként működő 062 hrsz-ú telek - turisztikai funkcióval kibővülve – szőlőkataszterbe tartozó általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre szánt borturisztikai területbe és építési övezetbe történő átsorolása a településrendezési eszközök módosításának célja.

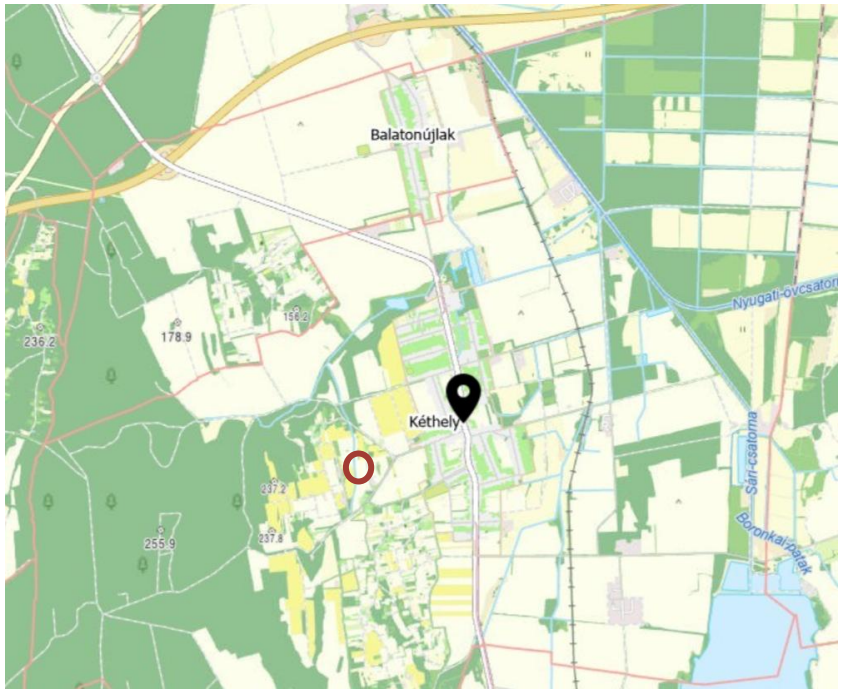
A 062 és 061/41 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a NÉBIH 8720/55833-2/2026 iktatószámú határozatában a szőlő termőhelyi kataszter módosította és a telkek már nem tartoznak a kataszterbe.

## 2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A településrendezési eszközök módosításának jelen kérelme Kéthely község külterületi fekvésű 062 hrsz-ú ingatlanára irányul (Öregbaglas borászat). A telek a község belterületi határától nyugatra, az Öregbaglyas-hegy bejáratához közel helyezkedik el.

A korábbi tulajdonosnál a birtok területe 130 hektár volt, amiből 50 hektáron termeltek szőlőt. A korábbi tulajdonos az 50 hektáros termőterületre méretezetten alakította ki a szőlő feldolgozásának a funkcióit a 062 hrsz-u telken. A feldolgozott szőlő mennyisége 5000q volt.

A szőlőtermő terület korábban külön értékesítésre került. Az új tulajdonos Rubin Agro Kft. csak a 062 hrsz-ú 8960 $m^2$ nagyságú területet és a rajta álló létesítményeket vásárolta meg.




*A telek elhelyezkedése a település területén (bordó körrel jelölve)*



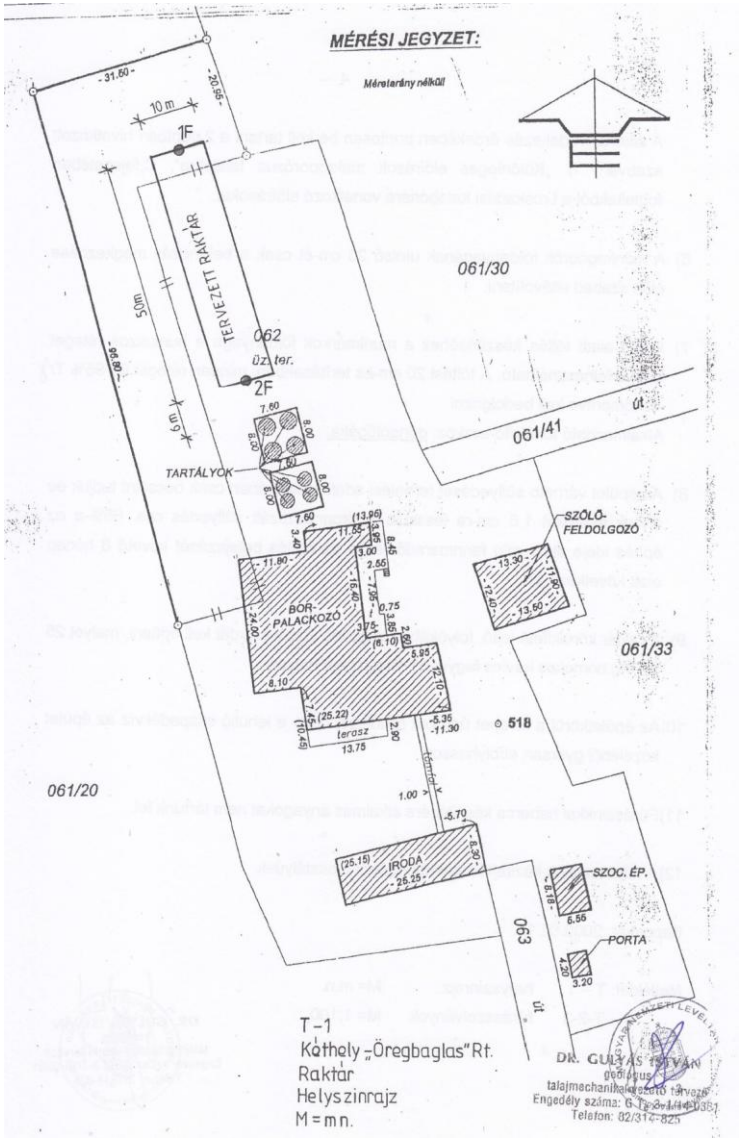

*Ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás)*

Az érintett ingatlan adatai:

| | | |
|---|---|---|
| 062 hrsz | gazdasági épület, udvar | 0,8961 ha |

Az ingatlan környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok találhatók, melyeken növénytermesztés (szőlő- és egyéb haszonnövények) folyik.

A 062 hrsz-ú telek az 1770-es évektől fogva beépített borászati üzemi terület volt. Az első pince épületet a Hunyadi grófi család építtette 1773-ban. Ez egy 100 m hosszú U alakú épület, amelynek az U alak két szára emelkedik ki a lejtős területből. Ez a kettő építményrész egy emeletes magastetős kialakítású. A homlokzat magassága nagyobb mint 6 méter és a gerinc magassága magasabb mint 9 méter. Ennek az épületnek a jobb oldali épületszárnyát egy merőleges gerincű épületrésszel 1783-ban megbővítették megegyező homlokzat és gerinc magassággal. A földhivatali ingatlannyilvántartásban az 1985.07.20-i területjegyzék szerint öt épületet tartottak nyilván.




*Épületfelmérési jegyzet 2001-ből*

A birtok centrumát a domboldalba vájt U alakú hagyományos boltíves pince jelenti. A pince sötétje 67 db hordót rejt, melyek közül a legkisebb 10, a legnagyobb 90 hektóliter nagyságú.

A reduktív érlelésű fehérborok modern V4A rozsdamentes nemesacél tartályokban készülnek, ezek a tartályok a borok erjesztésére és érlelésére is szolgálnak. Barrique pincében erjednek borspecialitásaink, késői szüretelésű boraink.









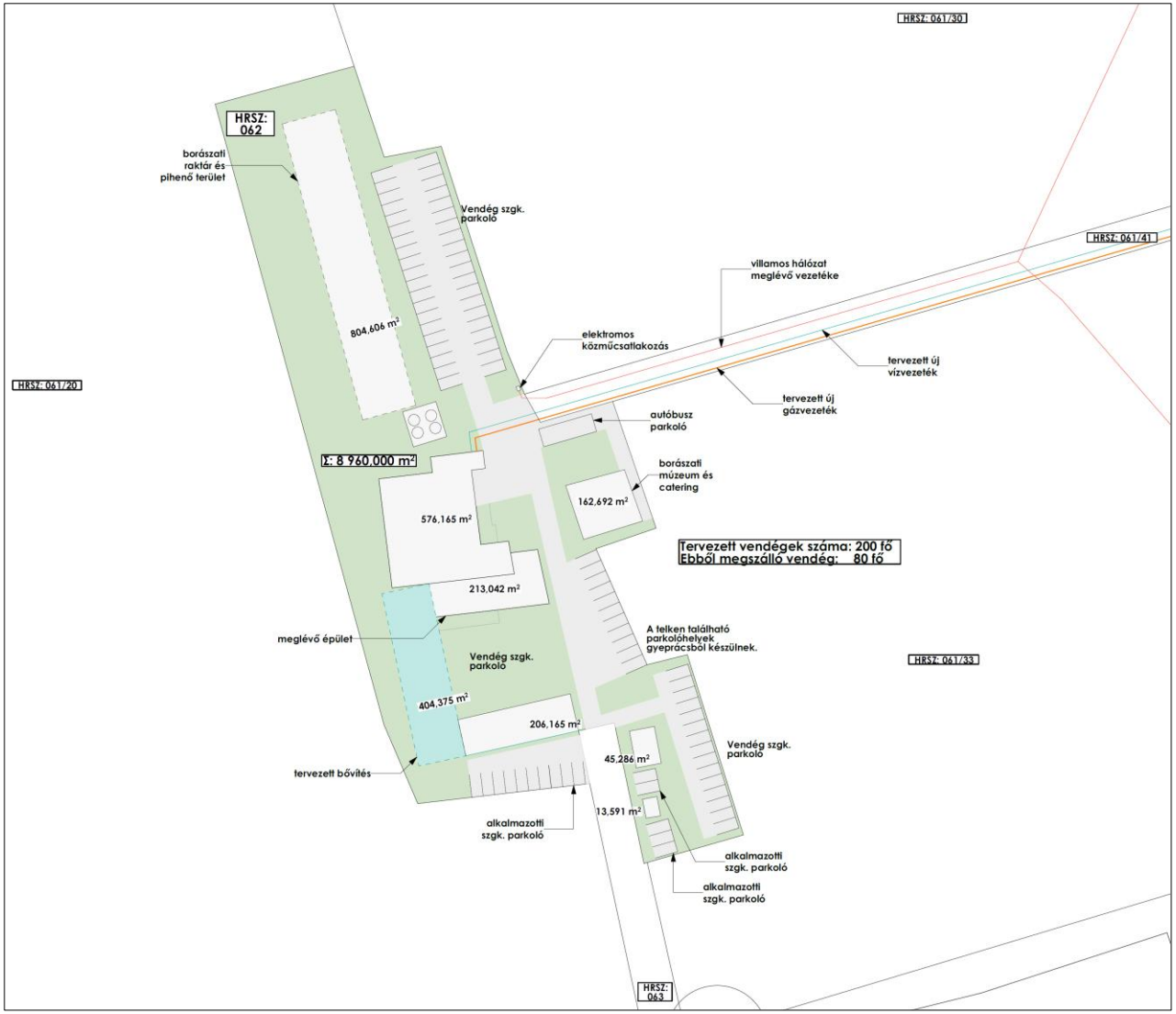


*Helyszíni fotók*

A telken található, ma épületvázként álló raktár épületre az akkori tulajdonos építési engedélyt kapott 1914-4/2002 számon, aki jogerős építési engedély alapján elkezdte a tároló épület építését. Az akkori tulajdonos gazdaságilag tönkrement, az építés félbe maradt. Mindezen adatokból az látható, hogy a 062 hrsz-ú földterületen szőlő növény termesztése nem volt és ma sem történik, több évszázada beépített üzemi terület. Jelenleg a telek beépítettsége 32,36 % (meglévő beépített alapterület: 2900 $m^2$)

A módosítással érintett 062 hrsz-ú telek a NÉBIH 8720/55833-2/2026 iktatószámú határozatával a bőrszőlő termőhelyi kataszteri területből történő kivonása megtörtént, a VINGIS nyilvántartásból törlésre került.

## 3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv




*Várható beépítés a tulajdonos elképzelése szerint:*

- *A védett épület felújítása; az épület külső megjelenéséhez alkalmazkodva szálláshely kialakítása.*
- *A pince (amely földszinti bejárattal rendelkezik, de terepszint alatti beépítés) megtartása, új funkciót adva neki.*
- *Max. 80 szálláshely kialakítása, borkultúrát bemutató rész kialakításával.*
- *Kert és zöldfelület létesítése a keleti oldalon oly módon, hogy a földszinti/pinceszinti helyiségek természetes fényt kaphassanak.*
- *A pince épület két épületszárnyának összekötése, tájba illő arányok és anyagok felhasználásával, pihenőterasz kialakításával.*
- *A bortároló épület befejezése, borászati raktár idegenforgalmi funkciók biztosításával.*
- *A szőlőfeldolgozó épülettömegén belül főzőkonyha és 200 fős étterem fedett-nyitott teraszszal való kialakítása.*
- *Teljes terület rendezése, ami a feltáró utat is magába foglalja.*
- *A területen belül több szőlészeti-borászati hagyományt is bemutató részt szeretnénk kialakítani, ami a területre, és a területi borászatra jellemző értékeket mutatja be.*
- *A szőlő, a borászat megjelenése kell, hogy hangsúlyos legyen; minden kialakítás (így a szobák tematikája is) a szőlőművelés, és a balatoni délipart értékeit bemutatva turisztikai és idegenforgalmi igények biztosításával.*
- *A meglévő erjesztő, prés és tároló kapacitás növelése a terveinkben nem szerepel.*

## 4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humán-infrastruktúra-fejlesztések

A Rubin Agro Kft. jelenleg 10 hektár nagyságú termő területről származó szőlő gyümölcsöt kíván feldolgozni a kéthelyi 062 hrsz-ú üzemi területen, amely nagysághoz alakítja az egyes technológiai folyamatokat. A korábbi állapothoz képest a feldolgozó teljesítménye ötödére esik vissza.

A termő területen megtermelt szőlő mennyiségének és a szőlőfeldolgozás során keletkező **must, bor és melléktermékek mennyiség**ének ismertetése:

- Feldolgozásra kerülő szőlő mennyisége 1000q.
- Előállítható bor mennyisége 660hl = 66000 l.
- Préseléssel kinyerhető must mennyisége átlagosan 75 hl/ha értékkel számolva: 10ha x 75hl/ ha = 750hl
- Palackozáskor előállítható palackok száma: Veszteség 1‰. 66000 l x 0,001 = 66 l
- Palackozható bor mennyisége 66000 l – 66 l =65934 l.
- Palackok száma 65934 l :0,75 l/palack = 87912 palack.
- A technológiai eljárás során keletkező melléktermék a kocsány, figyelembe vehető mennyiség 4%, 40q.-Komposztálásra kerül
- A technológiai eljárás során keletkező melléktermék a törköly, mennyisége átlagosan 20%, 200q.- Átvevő helyre kerül szabályozottan
- A technológiai eljárás során keletkező melléktermék a borseprű és derítési alj mennyisége átlagosan számítva 10%, 100q – Átvevő helyre kerül szabályozottan.

A telek jelenleg **hiányosan közművesített**: csak közcélú elektromos energia hálózat áll rendelkezésre saját transzformátor állomással. Az ivóvíz ellátás saját kútról történik, a keletkező szennyvíz helyben tisztításra kerül. Egyéb közmű nem áll rendelkezésre.




*Meglévő közműhálózat ábrázolása (forrás: e-kozmu.hu)*

A tervek szerint a telekre új ivóvíz és gázbekötés lesz, melyek az elektromos hálózatnak is helyet adó 061/41 hrsz-ú út területén lesznek elhelyezve. A telken belüli csatlakozás a palackozó épület körül tervezett.

**Vízfelhasználás:**
Évi összes kommunális szennyvíz várható mennyisége 34500 liter
Évi összes technológiai szennyvíz várható mennyisége 55000 liter
Évi összes várható szennyvízmennyiség 89500 liter

**Csapadékvíz elvezetés:** Területen a zöldfelületről és a parkolóhelyek felületéről a keletkező csapadékvíz a talajba szivárog. A felületekről levezetésre kerülő csapadékvíz a csapadékvíz elvezető csatornával a csapadékvizet befogadó Őko-house 4 típusú műanyag esővízgyüjtő PP/PE anyagú 6m3-es föld alatti csapadékvíz gyűjtő tartályba kerül bevezetésre. A szűrés után a tartályból a víz szivattyúval kerül átvezetésre az oltóvíztározó tartályba.

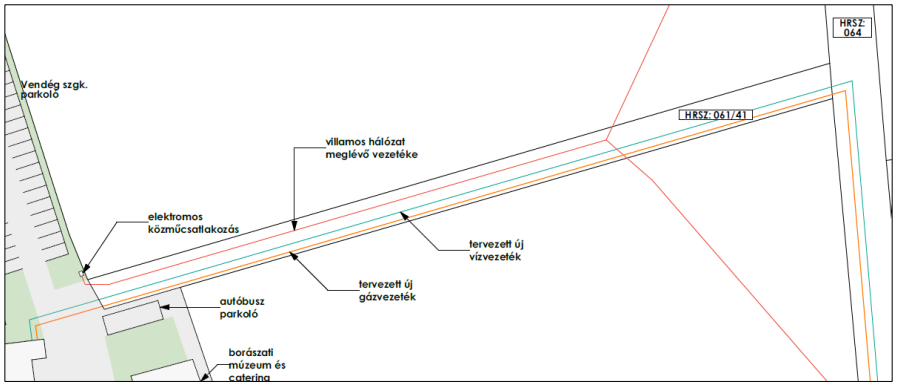
**Szennyvízelvezetés**: Keletkező kommunális szennyvíz és technológiai szennyvíz a Vízügyi hatóság által engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezésbe kerül elvezetésre. A kommunális szennyvíz a Öko Natura ABR 4LEÉ KB jelű kommunális szennyvíztisztító kisberendezésbe, a keletkező technológiai szennyvíz a Grünwald ÖKO-SEP Vine 4,0 jelű technológiai leválasztó berendezésbe kerül bevezetésre. A megtisztított szennyvíz a rendelkezésre álló területen egy kavicságyas szikkasztóba kerül elszikkasztásra.

**Tüzivíz ellátás**: a viziközmű szolgáltató vezetékes vízellátó hálózatáról a szükséges tüzivíz mennyisége nem biztosítható. Az érintett területen földbe süllyesztett tűzivíz tároló építése van tervezve, amely csapadékvíz tároló puffernek is használható, továbbá amelyből a megengedett mennyiség öntözésre is alkalmas.

**Energiaellátás:** A melegenergia igénye: a létesítmény technológiai helyiségeit külön fűteni nem szükséges. A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek, valamint az egyéb helyiségek melegvizes központi fűtésűek. Melegenergiát hőszivattyú biztosítja. Kiépítésre kerül 2db Vaporline hőszivatytyú, amely a fűtési melegvízet és a szükséges használati melegvizet biztosítja. A hőszivattyú földhőt hasznosító zárt hurkos rendszerű vizes hőszivatytyú. A primer energia biztosítására külön engedély szerint szükséges zárt földhő szonda kerül kiépítésre. A létesítmény hűtéséhez szükséges hidegenergiát a betervezett hőszivattyúkkal kívánjuk biztosítani. Ezért külön hűtőrendszer kiépítése elkerülhető.

Az alkalmazott borászati technológiához szükséges hűtési energiát külön technológiai hűtőberendezés biztosítja, amely a technológiai igényekhez került kiválasztásara.

**Alternatív energia felhasználása:** Víz-víz hőszivattyú a melegenergia biztosítására, amely nyári időszakban az épület egyes helyiségeinek a hűtését is biztosítani tudja. Fotovoltaikus rendszer kiépítést tervezzük a felhasznált villamos energia mennyiségének a csökkentése érdekében.




*Tervezett új közművezetékek helye és a várható csatlakozási pont a telken belül*

A **telek megközelítése** a 063 hrsz-ú mezőgazdasági úton történik. Az út közút, aszfaltozott, szélessége 8 méter, ami a telek kiszolgálására megfelelő.




*A 063 hrsz-ú közút látképe*

A várható szükséges **parkolószám**:

- 200 fő (80 fő szállóvendéggel együtt) fogyasztóvendég számára 66 db személygépkocsi és 1 db autóbusz
- 15 fő személyzet számára 15 db személygépkocsi

A telken belül a **burkolt felületek** Viacolor kő burkolatot kapnak, osztott kialakítással, kerülve az egybefüggő nagy felületeket. A **parkolók** telken belül kapnak helyet, és gyephézagos gyeprácsból készülnek. Az elhelyezkedésüket a beépítési terv mutatja be. A parkolókialakítás és az épületek, burkolt felületek által elfoglalt telekrész mellett a zöldfelületi arány is megtartott lesz. Közterületi parkolásra nem lesz szükség. A borászati üzemhez kapcsolódó teherszállítás kisteher gépkocsival történik, mely számára külön parkolóhelyet nem szükséges biztosítani, rakodóhely a palackozó előtt rendelkezésre áll.

A borászati üzem, a vendéglátás, a szálláshely szolgáltatás működtetéséhez l0-15 fő személyzetre van szükség napi szinten. Számukra a meglévő épületekben a szükséges öltözők, pihenők és a parkolók is biztosítottak lesznek a beépítési terv szerint.

## 5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezett módosítás csak a közvetlenül érintett 062 hrsz-ú ingatlan beépítési és telekalakítási feltételeire vonatkozóan szab kereteket. A kialakult telek változtatása nem tervezett, a meglévő épületállomány felújítása, átalakítása lehetővé válik, a későbbiekben szükség szerint új épület építését és turisztikai szolgáltatás nyújtását is lehetővé teszi az átsorolás.

A 062 hrsz-ú telken a több évszázada épített pinceépületek helyi védettek. Az épületek és azokat összekötő pince a korából adódóan is sérülékenyek lehetnek, ha nem megfelelő technológiát és felújítást választ a tulajdonos, vagy nem figyel oda a rezgésterhelésre. A meglévő borászat tájképvédelmi területen fekszik, de egyéb természeti védettséget nem élvez.

Talaj- és vízvédelem

Az üzemelés közben az üzemanyagok, tisztítószerek vagy növényvédő szerek koncentrált tárolása fokozott figyelmet igényel a talaj- és rétegvíz védelme érdekében. A tetőfelületekről és burkolt felületekről lefolyó vizet kezelni és elvezetni kell, hogy elkerülhető legyen a környező területek eróziója vagy elöntése.

Esővízgyűjtő tavat vagy szikkasztó árkokat javasolt kialakítani az épületekről lefolyó csapadékvíz felfogására. Ez új, vizes élőhelyet teremthet (pl. kétéltűeknek), ami növelheti is a biodiverzitást a korábbi állapothoz képest, valamint öntözővízként is hasznosítható vagy a talaj kiszáradását lehet vele lassítani.

Levegőminőség-védelem

Az erjedési folyamat során keletkező széndioxid mennyisége:
Egy hektoliter 18 mustfokos mustból erjedés közben kb. 9 kg szén-dioxid szabadul fel, amelynek térfogata kb. 4,5m3. A levegőhöz képest másfélszer nehezebb mérgező gáz az erjesztőpincében először a padozat közelében, és az esetleg mélyebben fekvő tartályokban, fejtőaknákban gyülemlik össze.
Keletkező széndioxid összes mennyisége:
750 hl must x 9 kg széndioxid = 6750 kg széndioxid.
750 hl must x 4,5m3 széndioxid térfogat = 3375 m3 széndioxid térfogat.
A széndioxid az egyes szőlőfajták egymástól eltérő erjesztési időszakában keletkezik azok mennyiségével arányosan képződik.

A legközelebbi védendő épület (051/17 hrsz) 200 méterre található az üzemi épületektől. Az üzem működése során állandó de kis mértékű teherforgalomra kell számolni. A belső közlekedő felületeket úgy kell kialakítani, hogy közlekedésből származó por a lehető legkevesebb kerüljön a levegőbe. A tehergépjárművek és a munkagépek kipufogógázai közvetlenül rontják a helyi levegőminőséget. A borászati technológia során (erjesztés, tárolás) széndioxid és különféle illékony vegyületek szabadulhatnak fel. Bár ezek nagy

koncentrációban csak az üzem közvetlen környezetében és zárt térben veszélyesek, nagyüzemi méretnél számolni kell velük. Az erjedési folyamatok és a keletkező törköly/szennyvízkezelés jellegzetes szaghatással járhat, ami a széliránytól függően érintheti a közeli lakott területeket vagy turisztikai pontokat. Ha az üzem fűtését földgázzal vagy (rosszabb esetben) szilárd tüzeléssel oldják meg, az pontszerű légszennyező forrásként jelenik meg. A borászatok jelentős hűtési igénye miatt a kültéri klímaberendezések és hűtőtornyok nemcsak hőt, hanem bizonyos esetekben (meghibásodáskor) hűtőközeget is juttathatnak a levegőbe.

A telekhatár mentén többszintes növénytelepítéssel (védőfásítással) megköthető a szálló por, és tompítja a szagokat is. Az üzemen belüli utakat javasolt pormentes kivitelben készíteni (aszfaltozás, térkövezés). Korszerű technológia, zárt rendszerű erjesztés és modern szűrőberendezések alkalmazásával a levegőminőség nem romolhat. Megújuló energiaellátás alkalmazásával (hőszivattyús rendszerek, napelemek) a közvetlen égéstermék-kibocsátás elkerülhető.

Élővilág-védelem

A régi pincék, padlások és rések stabil fészkelő- és telelőhelyek. A felújítás (héjazatcsere, rések betömése, szigetelés) során pl. „denevérbarát" nyílásokat vagy mesterséges fészekodúkat javasolt kialakítani, ezzel konzerválva a meglévő állományt. A meglévő élővilág (pl. az énekesmadarak) hozzá van szokva az emberi jelenléthez, de az intenzitás növekedése (pl. hűtőaggregátok zaja, folyamatos rakodás) elűzheti az érzékenyebb fajokat. Olyan lábazat nélküli vagy átereszekkel ellátott kerítésrendszer készítése szükséges, amelyen a sünök, kétéltűek és apró emlősök szabadon átjuthatnak. Ha egyes épületrészek nagy üvegfelületekkel vagy erős kültéri világítással rendelkeznek, az „világítótoronyként" fog működni a sötét szőlőhegyen, ami dezorientálja a vonuló madarakat és pusztítja a rovarvilágot. Javasolt kizárólag lefelé irányított, mozgásérzékelős, alacsony színhőmérsékletű fényforrások használata. Ez nem vonzza el a rovarokat és nem zavarja meg az éjszakai állatok tájékozódását.

Tájvédelem, Épített környezet védelme

Az egykori ún. Hunyadi pince és a hozzá tartozó épületek az uradalmi építészet emlékei, melyek helyi védett emlékek. Ha a felújítás anyaghasználatában (kő, tégla, cserép) és tömegformálásában követi a barokk/klasszicista előképeket, a tájképi hatás pozitív lehet: a romos épületegyüttes helyén egy méltó, megújult táji domináns elem jön létre. Ha a későbbi beépítés modern, lapostetős, fémszerkezetű csarnokokból vagy nagy összefüggő üvegfelületekből áll, az "agyonnyomhatja" a 18. századi épületeket. Ebben az esetben a tájképi egység megbomlik, és a szőlőhegy tradicionális látványa ipari jelleget ölthet. A történelmi és a modern vagy üzemszerű épületállomány összhangja megteremthető, vagy vizuálisan elkülöníthető egymástól pl. fasorokkal, lugasokkal, építészeti megoldásokkal. A borászati technológiához tartozó rozsdamentes acéltartályok (ha kültéren helyezik el őket) vagy nagy teljesítményű szellőzőkürtők idegenül hathatnak a 18. századi környezetben. Ezek elrejtése vagy takarása kulcsfontosságú tájvédelmi feladat.

Tervezési területünkre vonatkozó, tájképvédelmi terület övezetében az alábbiakat kell teljesíteni:

- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind az építészeti tervezés, mid pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni
- a kialakult gomorfológiai formák megőrzendők
- új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet

A tervezési területet a Tájak esztétikai minősítéséről szóló MSZ 20372-2004 szabványban foglaltak alapján kell kialakítani.

Zaj- és rezgésvédelem

A borászati vagy élelmiszeripari feldolgozás folyamatos hűtést igényel. A kültéri hűtőegységek (aggregátorok) és szellőzőventilátorok monoton, alacsony frekvenciás zaja éjszaka, a csendes szőlőhegyi környezetben messzire elhallatszik. A szüreti időszakban a bogyózók, prések és szivattyúk zaja intenzív,

de szezonális. A feldolgozás (pl. palackozás) az év többi részében is zajterheléssel járhat. A tehergépjárművek mozgása jelentős zajkibocsátással jár. A 18. századi épületek és a pincerendszer szempontjából a tehergépjárművek okozta rezgés kritikus is lehet. A régi falazatok és a boltozatok érzékenyek a dinamikus terhelésre. Ha a nehézforgalom túl közel halad el a történelmi falakhoz, az szerkezeti repedéseket okozhat. A domboldalakon a zaj felfelé és oldalirányba is akadálytalanul terjed. Egy rosszul elhelyezett kültéri klímaegység zaja a szemközti domboldalon is hallható lehet, ami rontja a környék turisztikai (pl. borkóstolás, pihenés) élvezeti értékét.

Az üzemi területen belüli utakat és rakodófelületeket speciális, többrétegű ágyazattal javasolt ellátni. A gumibitumenes aszfalt vagy a rétegek közé helyezett georácsok és rugalmas elválasztó rétegek elnyelik a keréknyomást. A rezgő gépeket (szivattyúk, prések, hűtőkompresszorok) a fő tartószerkezettől függetlenített, úgynevezett „úszó" alapra érdemes helyezni, rugalmas alátétekkel (pl. szilomer vagy gumibakok). A telekhatáron belül és a bekötőutakon a teherforgalom 5-10 km/h-ra korlátozása drasztikusan (négyzetes arányban) csökkenti a talajrezgést. Javasolt kisteherautók vagy furgonok alkalmazása. A hűtőaggregátokat és szellőzőket hangszigetelt kabinokba (szendvicspanel burkolatba) kell zárni, a kifúvónyílásokra pedig hangcsillapító kulisszákat (lamellákat) érdemes szerelni.

A 284/2007. (X.29.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a telephely zajkibocsátásából eredő zajterhelés a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben előírt határértékeket nem haladja meg. Az Építtető zajvédelemmel kapcsolatos általános kötelezettségeit a zaj-es rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EuM együttes rendelet tartalmazza. A létesítmények zajvédelmi szempontú hatásterülete a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet alapján határozható meg. A zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- es rezgéskibocsátás ellenőrzésének módjáról a 93/2007. (XII.18.) KvVM rendelet intézkedik.

Hulladékgazdálkodás

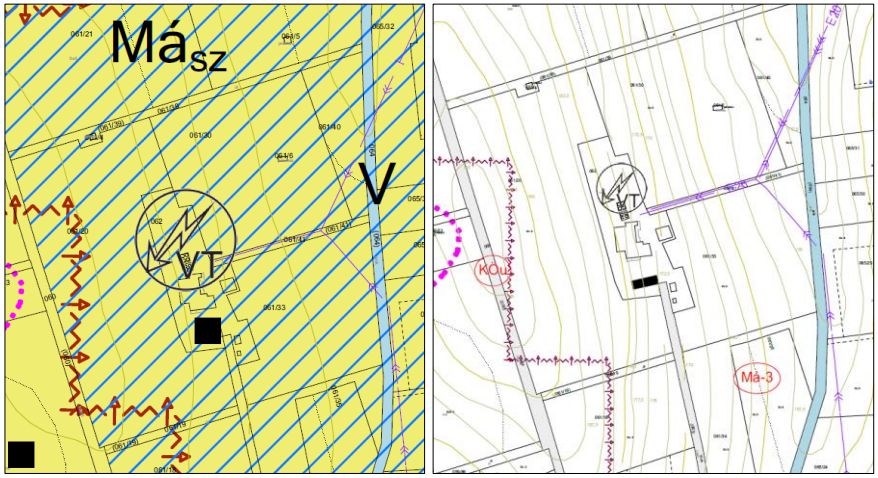
Az üzemelés során a legnagyobb tömegű melléktermék a szerves hulladék (törköly, seprő). Ha nincs megoldva a gyors elszállítása vagy helyi komposztálása, a bomló szerves anyag szaghatást okoz, és a szivárgó lé terhelheti a talajvizet. Az üzemméretű működés jelentős mennyiségű üveget, papírt, műanyagot (stretch fólia, pántszalagok) termel. Ezek tárolására zárt, esztétikailag is takart gyűjtőszigetet kell kialakítani a telken belül, hogy a szél ne hordja szét a környező szőlőkbe. Az üzemi mennyiségű szennyvíz (tartálymosás, palackozás vize) szikkasztása tilos és környezetszennyező. Egyedi, korszerű biológiai szennyvíztisztító vagy teljesen zárt, szigetelt tárolórendszer kiépítése szükséges. A tisztított szürkevíz a zöldfelület öntözésére újrahasznosítható, ami ökológiai előny. A konténerek, kukák és gyűjtőhelyek látványa idegen a történelmi környezetben. Ezeket építészeti eszközökkel (pl. a 18. századi stílushoz illeszkedő téglafallal vagy sövénnyel) el kell takarni.

A technológiai eljárás során keletkező melléktermékek átvevő helyre kerülnek elszállítására. A 2012 évi CLXXXV törvény a hulladékról előírásait be kell tartani. A keletkező építési és bontási hulladékokat a az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM rendelet előírásainak megfelelően kell kezelni. A hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014.(XII.11.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

## 6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök módosításának célja a meglévő borászat fennmaradása, fejlesztése, és új funkcióval való bővítése. A szabályozás lényege, hogy a ma Má$_{sz}$ jelű szőlőkataszterbe tartozó általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe sorolt 062 hrsz-ú telek **K-Bt** jelű **különleges beépítésre szánt borturisztikai** területfelhasználásba és építési övezetbe legyen besorolva.

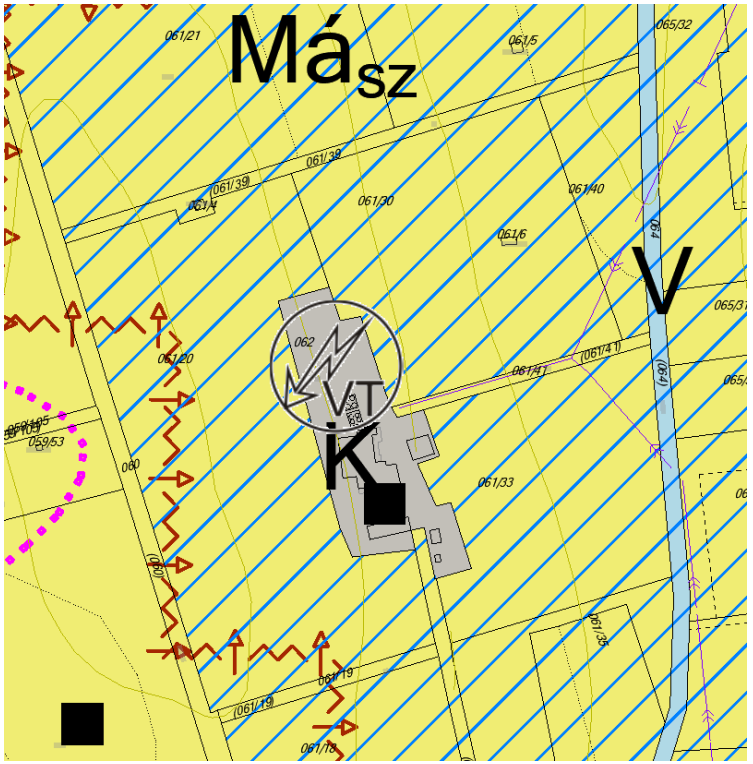
A telek már ma is meghaladja a 32%-os beépítettséget, növénytermesztés nem folyik a telken, több évszázada üzemi funkciójú. Az üzemi funkció megtartása, fejlesztése és turisztikai szolgáltatásokkal történő kiegészítése csak övezeti átsorolással biztosítható.




*Hatályos településszerkezeti és szabályozási terv kivágata*

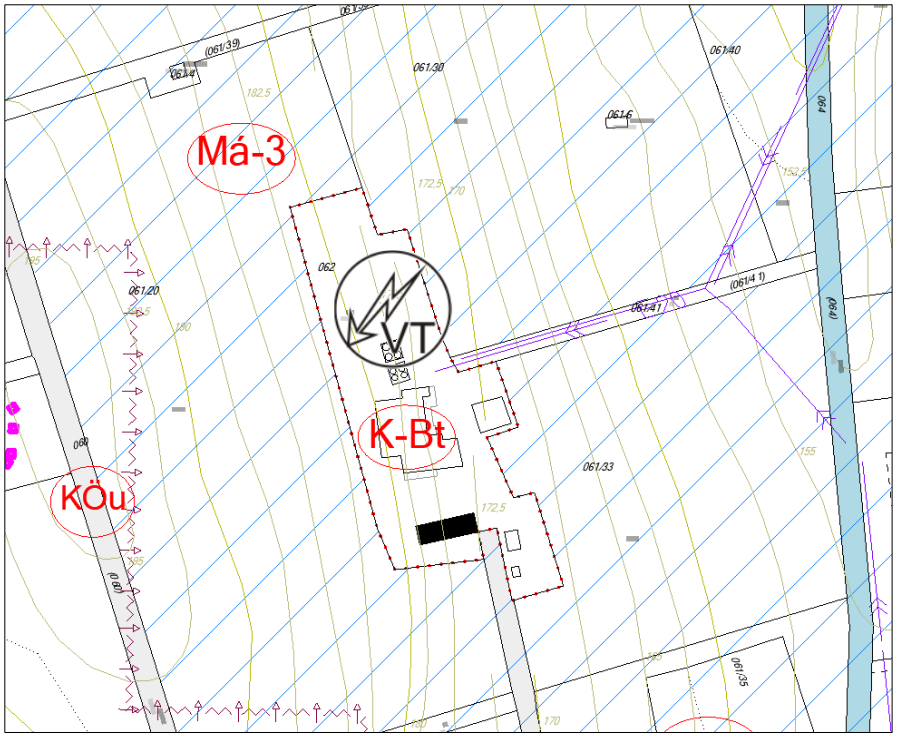
A módosítás során különleges területfelhasználást és új építési övezetet kell megállapítani, amiből következően a településszerkezeti és szabályozási terven ábrázolni szükséges. Az új építési övezetet a hatályos helyi építési szabályzatba be kell vezetni, így a rendelet normatív része is módosul.

A településszerkezeti terv nem különbözteti meg az egyes funkciók szerint a különleges beépítésre szánt területfelhasználásokat, így ennek megfelelően csak „K” jellel jelölöm a tervezett területfelhasználást.



*Tervezett, módosított szerkezeti terv*

A szabályozási terv minden különböző különleges övezetet egyedi jellel jelöl, így a tervezett különleges beépítésre szánt borturisztikai övezet számára K-Bt övezeti jelet tüntetek fel. Az övezetet építési övezeti határvonallal határolom el a szomszédos övezetektől.




*Tervezett, módosított szabályozási terv*

A helyi építési szabályzatban **új építési övezetet kell alkotni**. Az építési övezet számára az alábbi paramétereket javaslom:

**„K-Bt jelű Különleges beépítésre szánt borturisztikai övezet**

***„25/A**. § (1) Az övezetben szőlészethez, borászathoz és borturizmushoz kapcsolatos gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, szállás jellegű és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.*

*(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **2000 m²**.*

*(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.*

*(4) Legnagyobb beépítettség: **40%**.*

*(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m**, de technológiai építmények esetében az épület legmagasabb pontja legfeljebb 20,0 m lehet.*

*(6) Az övezet részlegesen közművesített.*

*(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **40%**. A telekhatárok mentén legalább 2 szintű, tájba illő növényekből álló növénysáv telepítendő.*

*(8) Az építési hely határai:*

*a) előkert: 0,0 méter;*

*b) oldalkert: 3,5 méter;*

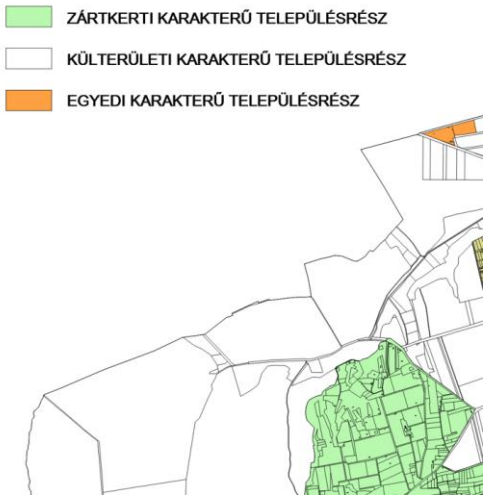
*c) hátsókert: 6,0 méter.”*

Az övezetmódosítás új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül, ezért **csereterületet kell biztosítani**. Csereterületként az 568/1 hrsz-ú telken zöldterület kijelöléssel, és a 0179 hrsz-ú telken erdőterület kijelöléssel biztosítható. A pontos csereterület nagyságot a településrendezési eszközök módosításának alátámasztó javaslata fogja tartalmazni.

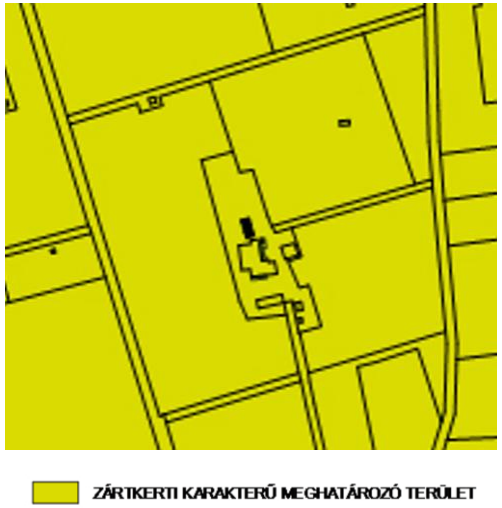
Az övezeti paraméterek a kialakult beépítést alapul véve összhangban kell, hogy legyenek a magasabb szintű jogszabályi (OTÉK 2024. december 31-én hatályos állapota) előírásokkal.

Az ingatlan a körülötte lévő telkekhez hasonlóan a településképi arculati kézikönyv szerint zártkerti karakterű területbe tartozik.

A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet az érintett területet **zártkerti karakterű meghatározó terület**be sorolja. A településképi követelményeken változtatni a tájba illesztés érdekében nem célszerű.




*TAK ábrázolása*




*TKR ábrázolása*

# 7. A beépítési terv térbeli megjelenítés, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terv

A rendelkezésre álló információk alapján a telek beépítettségének tömegvázlatát az alábbi tömegvázlatok segítségével tudja illusztrálni a tulajdonos.







