



**Balatonakarattya Község Önkormányzata**  
8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7.  
**telefon: 0688-656-677**  
**mobil: 0620-215-0870**  
**e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu**

**Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**32/2021.(IV.21.) önkormányzati határozata**  
A BALA LIGET KFT. BALATONAKARATTYA KOPPÁNY SOR 1. (VOLT VITUKI ÜDÜLŐ)  
TERÜLETÉVEL KAPCSOLATOS HÉSZ MÓDOSÍTÁS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – **hatáskörében eljáró** Balatonakarattya Község Önkormányzat **polgármestere** a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett **veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:**

1. Balatonakarattya Község Önkormányzata képviselő-testülete Balatonakarattya Koppány sor 1. szám, hrsz.: 3632 szám alatti ingatlan (volt VITUKI üdülő területe) lakó rendeltetés elhelyezhetőségének valamint a beépíthetőség mértékének növelési lehetőségeire vonatkozó HÉSZ módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv tartalmával egyetért. A módosítás lényege, hogy a területre vonatkozóan a beépítési százalék 10%-ról 15%-ra, a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 60%-ról 55%-ra változzon, továbbá a területre vonatkozó üdülőterületi építési övezetben az új előírások lakóépület funkciójú épület elhelyezésére is lehetőséget biztosítanak.
2. A Képviselő-testület a HÉSZ tervezett módosítása tárgyában megindítja a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásrend szerinti módosítását.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretén belüli módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére, a településrendezési szerződés aláírására, a partnerséggel kapcsolatos eljárás megindításra.
4. A településrendezési eszközök módosításának tervezési költségeit a módosítást kezdeményező Bala Liget Kft. biztosítja.

**Határidő:** 2021. május 3. a településrendezési szerződés aláírására.

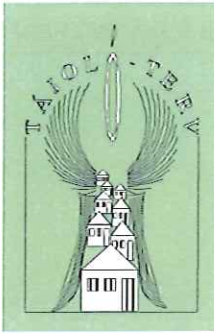
**Felelős:** Matolcsy Gyöngyi polgármester

Balatonakarattya, 2021. április 21.



*Matolcsy Gyöngyi*  
Matolcsy Gyöngyi  
polgármester





## TÁJOLÓ-TERV

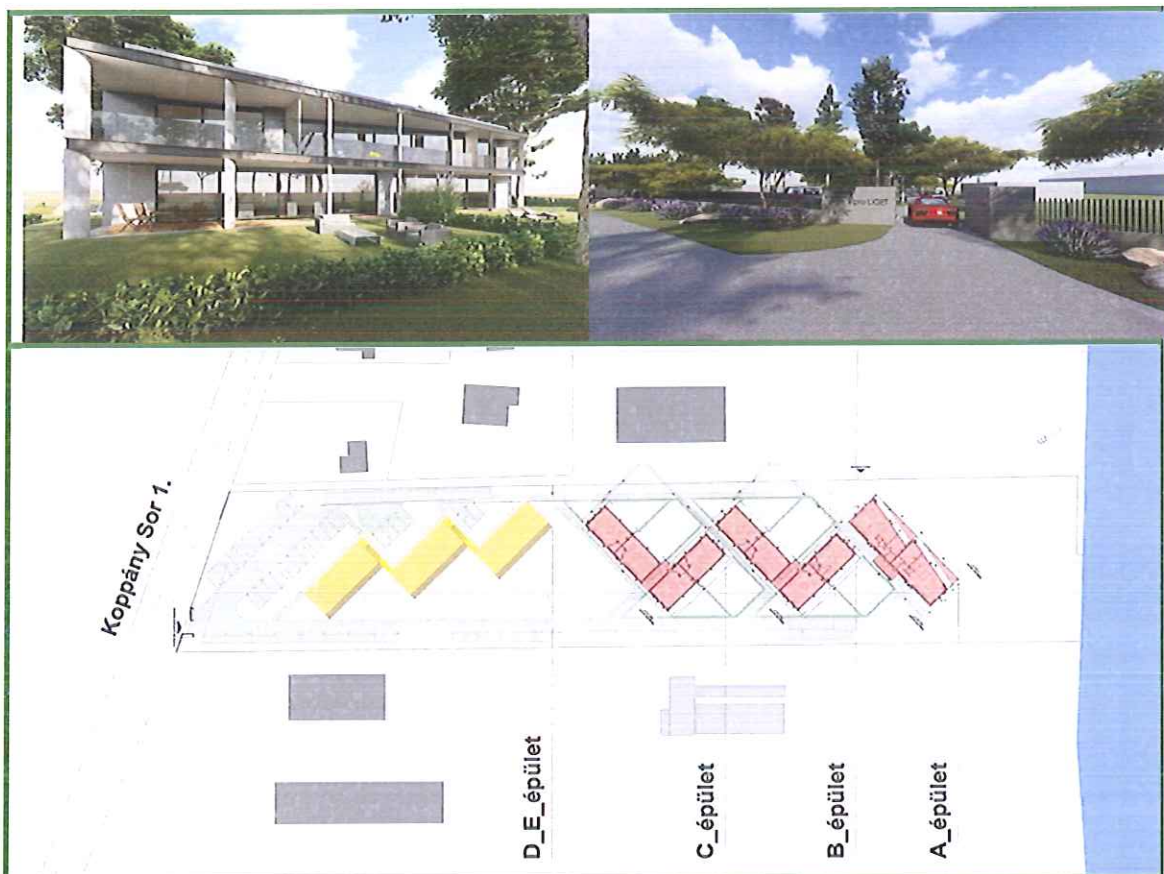
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

### BALATONAKARATTYA

Koppány sor 1. (hrsz.: 3632), volt VITUKI Üdülő területén  
lakó rendeltetés elhelyezhetőségének, valamint a beépíthetőség  
mértékének növelési lehetőségeire vonatkozó

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2021. április

**MEGBÍZÓ:**  
**BALA LIGET KFT.**

2040 Budaörs, Budapesti út 28

**FŐÉPÍTÉS:**  
**BOGDÁN LÁSZLÓ**

**TERVEZŐK:**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:** AUER JOLÁN  
TÁJOLÓ-TERV Kft.  
vezető településtervező  
TT1 01-5003

*Auer Jolán*

**TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS:** AUER JOLÁN  
településrendezési zöldfelületi és tájrendező vezető tervező  
TK1 01-5003

**M. ANDRÁSI ÁGNES**  
okl. tájépítésmérnök

**KÖZLEKEDÉS:** MACSINKA KLÁRA  
MOBIL CITY MÉRNÖKI TANÁCSADÓ BT.  
településrendezési közlekedési tervező  
KÉ-T, K1d-1 / TRk-T 13-1017

*Macsinka Klára*

**KÖZMŰVEK:** BÍRÓ ATTILA  
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.  
okl. építőmérnök  
TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

*Bíró Attila*

**HANCZÁR ZSOLTNÉ**  
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.  
okl. gépészmérnök és városrendező  
szakmérnök  
GO-T, TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

*Hanczár Zsolt*



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. A FEJLESZTÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA....</b>	<b>4</b>
2.1. Az érintett terület elhelyezkedése, településszerkezeti helyzete, kialakult állapota...	4
2.2. A terület területet érintő természetvédelmi és örökségvédelmi értékek, tájképi védelmek .....	6
2.3. Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség .....	8
2.4. Közművesítési adottságok.....	11
2.5. A terület használatát befolyásoló környezeti állapot adottságok .....	13
<b>3. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK AZ ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI.....</b>	<b>16</b>
3.1. BKÜTrT Térségi szerkezeti tervének a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai .	16
3.2. Térségi övezetek előírásaiból adódó követelmények.....	17
<b>4. BALATONAKARATTYA TERÜLETÉRE VONATKOZÓ VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVNEK AZ ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI .....</b>	<b>19</b>
<b>5. A VHTÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI .....</b>	<b>20</b>
<b>6. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK.....</b>	<b>22</b>
6.1. A TAK vizsgált területre vonatkozó ajánlásai.....	23
6.2. A TkR. vizsgált területre vonatkozó előírásai.....	24
<b>7. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK.....</b>	<b>25</b>
<b>8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS LEHETSÉGES VÁLTOZATAINAK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>29</b>
8.1. Lakóépületek elhelyezésének lehetősége a területen.....	29
8.2. A területen a beépíthetőség mértékének 10%-ról 15%-ra növelése .....	30
<b>9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....</b>	<b>31</b>
9.1. Településszerkezeti terv.....	31
9.2. HÉSZ módosításának koncepciója.....	31
<b>10. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI.....</b>	<b>32</b>
<b>11. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI.....</b>	<b>33</b>
11.1. Közlekedés.....	33
11.2. Közműellátás .....	34
<b>12. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI .....</b>	<b>38</b>
<b>13. ÖSSZEFOGLALÓ.....</b>	<b>39</b>

## 1. BEVEZETÉS

Balatonakarattyan a Koppány sor 1. (hrsz. 3632) volt VITUKI telkén az új tulajdonos a Bala Liget Kft. (továbbiakban: Beruházó) a terület fejlesztését határozta el. A területre apartmanházakat kívánnak elhelyezni. A tervek szerint az épületek lakhatás céljára is alkalmasak lennének.

A telek belterületen, a Balaton partján, üdülőházas üdülőterület besorolású területen helyezkedik el. A Beruházó a telken jelenleg megengedett 10%-os beépíthetőségénél intenzívebb, 15%-os beépíthetőséget is szeretne érvényesíteni. A területen a lakórendeltetés elhelyezése és a beépítettség mértékének növelése szükségessé teszi Balatonakarattya településrendezési eszközeinek módosítását. A településrendezési eszközök módosítása a vonatkozó jogszabályok szerint az érintett település, Balatonakarattya Önkormányzatának megbízásából történhet. A Beruházó Balatonakarattya község Önkormányzatánál a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012.R.) építési beruházás esetén a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez, valamint a településrendezési szerződés előkészítéséhez a beruházónak ún. telepítési tanulmánytervet kell készítenie.

A vonatkozó jogszabályok szerint a településrendezési szerződésben tisztázza a Beruházó és az adott település önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósításának körülményeit (épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §). A telepítési tanulmányterv hivatott Balatonakarattya község Önkormányzat Képviselő-testületének döntését megalapozni tekintetben, hogy körültekintően tudjon dönteni a bemutatott fejlesztési elhatározásról, ill. hogy a beruházás érdekében módosítja-e településrendezési eszközeit.

**Jelen telepítési tanulmányterv azt hivatott bemutatni,** hogy Balatonakarattya Koppány sor 1. (hrsz.: 3632) területen lakó funkció elhelyezésének, valamint a beépíthetőség mértékének 10%-ról 15%-ra növelése

- a településrendezési eszközökben milyen szabályozási eszközökkel biztosítható,
- valamint feltárja a tervezett fejlesztés milyen infrastrukturális feltételek biztosítása mellett lehetséges,
- továbbá értékelje a tervezett fejlesztés várható környezeti hatásait.

A Telepítési tanulmányterv a 314/2012.R.-ben meghatározott tartalmi követelmények alapján készült.

*A tervezett beruházás építészeti tanulmánytervét, beépítési javaslatait a **Studio stísz** Bt. készítette, a telepítési tanulmányterv készítésekor ezen tervet vettük figyelembe.*

A Telepítési tanulmányterv elkészítésére re a beruházó Bala Liget Kft. a TÁJOLÓ-TERV Kft.-nek adott megbízást.



## 2. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### 2.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI HELYZETE, KIALAKULT ÁLLAPOTA

Az érintett terület Balatonakarattya település nyugati részén a Balaton partján, a magaspart alatti részen helyezkedik el. A vizsgált telek közvetlenül határos a Balaton tó telkével.

A területtől nyugatra a Magyar Honvédség Rekreációs Kiképzési és Konferencia Központja, keletre pedig üdülőházas üdülőterület, valamint a tóparti területen a Bezerédj strand területe helyezkedik el. A vizsgált területtől északra a Koppány sor túloldalán erdőterület található.

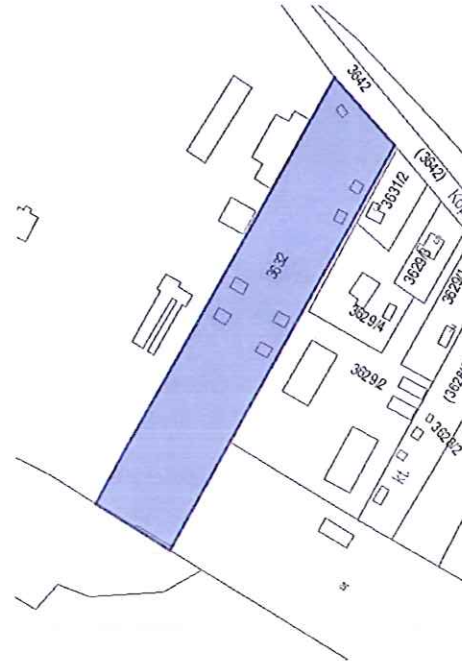


1. ábra: A vizsgálattal érintett terület elhelyezkedése Balatonakarattyan (kép forrása google earth)

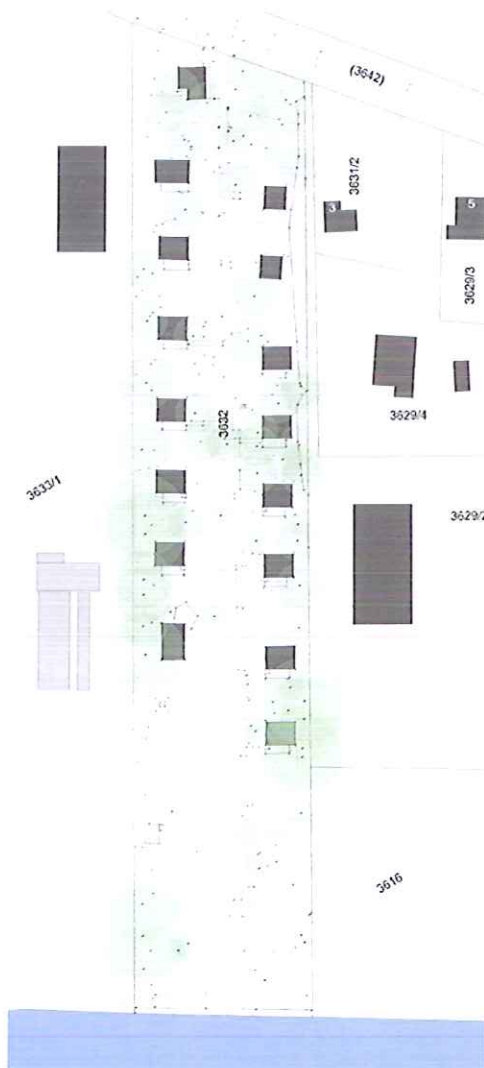
A terület korábbi tulajdonosa a VITUKI volt, a területen vállalati üdülő működött.

A vizsgált területen régebben kis alapterületű faházak helyezkedtek el. A földhivatali alaptérképen még szerepel pár épület, azonban ezeket mára már lebontották. A telek jelenleg beépítetlen.

A terület megközelítése a Koppány sorról történik.



2. ábra: A vizsgálattal érintett terület google légifotón és ingatlanvilvántartási térképen



A területen jelentős növényzet található. Ennek részint az is az oka, hogy a terület már jó ideje nem hasznosított, a terület karbantartása elmaradt, ennek hiányában a növényzet elburjánzott. A Studio stisze Bt. az építészeti tanulmányterv készítésekor geodéziai felmérés végeztetett a telken, amely felmérés alapján mutatjuk be a telken bemért növényállományt:

3. ábra: Növényállomány az érintett területen (forrás: Studio stisze Bt, beépítési vizsgálatok)



## 2.2. A TERÜLET TERÜLETET ÉRINTŐ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK, TÁJKÉPI VÉDELMEK

### 2.2.1. Természetvédelmi értékek

*A területet nem érinti országosan védett, vagy védelemre tervezett természeti érték, illetve ex lege védett terület.*

A terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek, az ún. **NATURA 2000 területnek nem része**, de délről határos a Balaton Különleges Természetmegőrzési és Madárvédelmi területtel (HUBF30002). A Balaton tó teljes területe élővilágvédelmi és madárvédelmi Natura 2000 terület. A Balaton területe más nemzetközi védettségű területeknek is része. A Balaton egyben Ramsari terület is. A Ramsari területek a nemzetközi jelentőségű vizes élőhelyek, különösen mint a vízimadarak élőhelyeinek védelmét biztosítani hivatott területek. Ennél fogva a vizsgált telek Ramsari területtel is határos.

A vizsgált területet **nem érintik az ökológiai hálózat területei**, de délen határos a Balaton ökológiai hálózat magterületével. A magterületek közé olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.



NATURA 2000 területek

Ökológiai hálózat területei

Ramsari területek

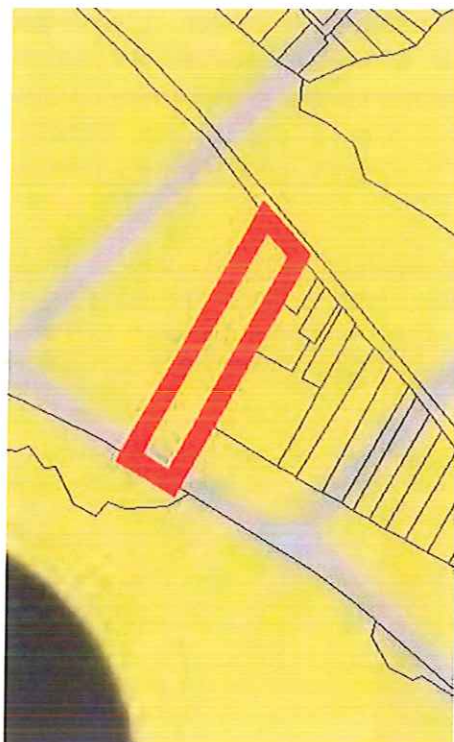
4. ábra: Natura 2000 területek, ökológiai hálózat területei és ramsari területek elhelyezkedése (forrás: okir tir)

A területet nem érinti az Országos Erdőállomány Adattárban található erdőterület.

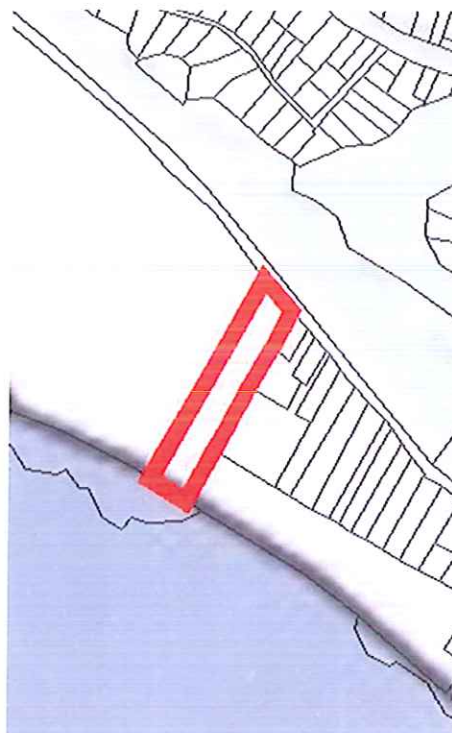
*A területen nem található sem országos, vagy helyi védelem alatt álló műemlék, továbbá a rendelkezésre álló információk alapján nem régészeti terület.*

### 2.2.2. Tájképvédelmi értékek

A területet érinti az Országos Területrendezési Tervben (továbbiakban: OTrT) lehatárolt **tájképvédelmi terület** övezete. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervében (továbbiakban: BKÜTrT) a tájképvédelmi területeken túlmenően tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek is lehatárolásra kerültek. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetével a vizsgált telek nem érintett.



OTRT tájképvédelmi övezete



BKÜTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

5. ábra: Kivonat az OTrT tájképvédelmi övezetéből és a BKÜTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéből

### 2.2.3. Örökségvédelmi értékek

A településrendezési eszközök és a településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, valamint és a Településképi arculati kézikönyv és településkép védelméről szóló helyi rendelet szerint a vizsgált területen nem található:

- védetté nyilvánított régészeti lelőhely,
- nyilvántartott régészeti lelőhely,
- országosan védett objektum,
- helyileg védett vagy védelemre javasolt objektum,
- műemlék,
- műemléki környezet,
- városszerkezeti védelmi terület, településkép-védelmi terület,



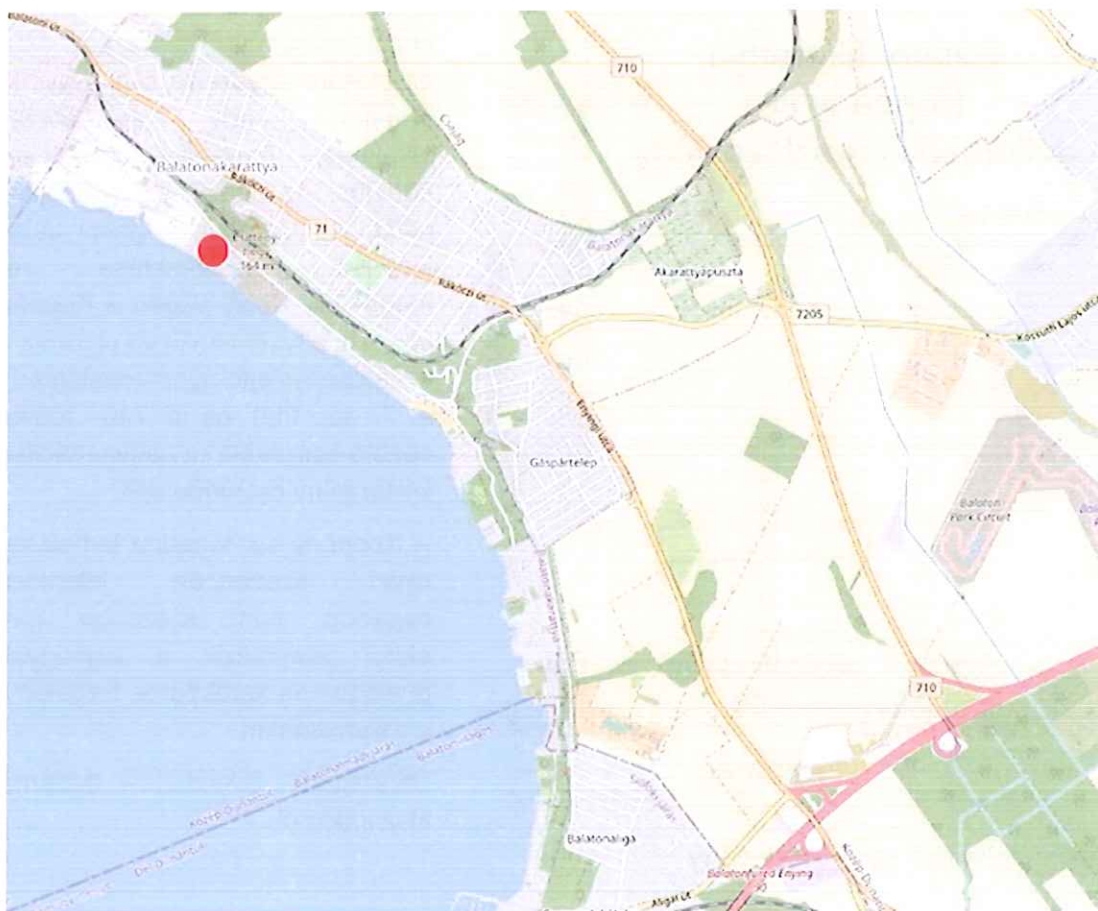
— világörökségi vagy világörökség várományos terület.

## 2.3. KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

### 2.3.1. Előzmények, tervezett fejlesztések

Jelen telepítési tanulmányterv közlekedési alátámasztó munkarésze a Balatonakarattya, Koppány sor 1. ingatlanon tervezett fejlesztés megközelíthetőségének és várható közlekedési hatásainak vizsgálatával foglalkozik.

A Balaton-parton elhelyezkedő telken lakófunkció elhelyezését is engedő területhasználat közlekedési hatásait vizsgáljuk. Az előzetes tervek szerint több épületben összesen 24 lakás/apartman épül meg, ugyanennyi felszíni parkolóhellyel. Az épületek három szintes kialakításúak lesznek. A Vizsgált terület közvetlenül a tóparton, a 29. sz. vasútvonal magaspárt alatt futó nyomvonalától délre, a parttal párhuzamosan haladó kiszolgáló út mellett helyezkedik el. A csatlakozó területhasználati funkciók rekreációs, üdülési célt szolgálnak.



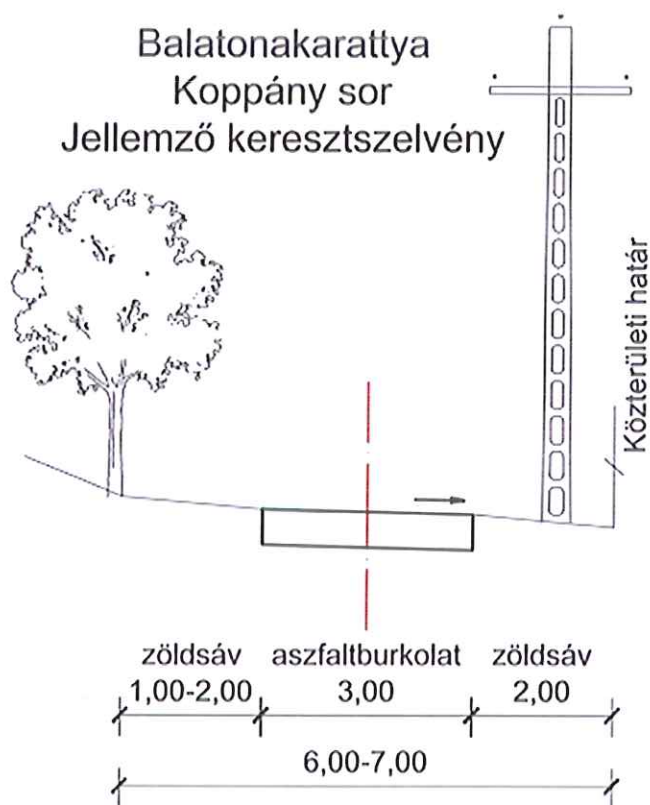
6. ábra: Átnézeti helyszínrajz

## 2.3.2. Vizsgált terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat, a vizsgált terület megközelíthetősége

### 2.3.2.1. Közúti kapcsolatok

A part menti üdülőterület feltáró útja, a Koppány sor biztosítja a Vizsgált terület közúti kapcsolatát. A Koppány sor közvetlenül kapcsolódik a térségi és országos kapcsolatokat jelentő, a településen áthaladó 71. sz. II. rendű főút nyomvonalához. A 71. sz. országos főút direkt kapcsolatban áll a Balatont kiszolgáló M7 autópályával. A gyorsforgalmi út legközelebbi csomópontja a Vizsgált területtől kb. 6 km távolságban helyezkedik el. Az gyorsforgalmi úthálózaton nem csupán a főváros, de az ország számos pontja könnyen elérhető. A Balaton-part és Budapest között várható a területre irányuló legnagyobb forgalom.

A 71. sz. főút Balatonakarattyan áthaladó szakasza 2x1 forgalmi sávval és széles zóldsávokkal kiépített. A Koppány sor a település nyugati részén, egyszerű, jelzőtáblával irányított csomópontban csatlakozik a főúthoz. A két burkolatot K-szegélysor választja el. A Koppány sor alárendelt irányába „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla van elhelyezve.



7. ábra: Jellemző keresztmetszvény

A Koppány sor a vasútvonalat szűk közúti aluljáróban keresztezi. Mivel az aluljáró egyszerre csak egyetlen forgalmi irány átvezetésére alkalmas, forgalmát jelzőlámpa irányítja. Az útszakasz gyalogjárda nélkül és egyetlen forgalmi sávval kiépített, vízvezetése nem megoldott. Keleti végén a Koppány sor csatlakozik az Aligai utcához és a Bercsényi lejtő nyomvonalán éri el a 7. sz. főút és a 710. főúthoz vezető összekötő út nagykapacitású körforgalmi csomópontját.

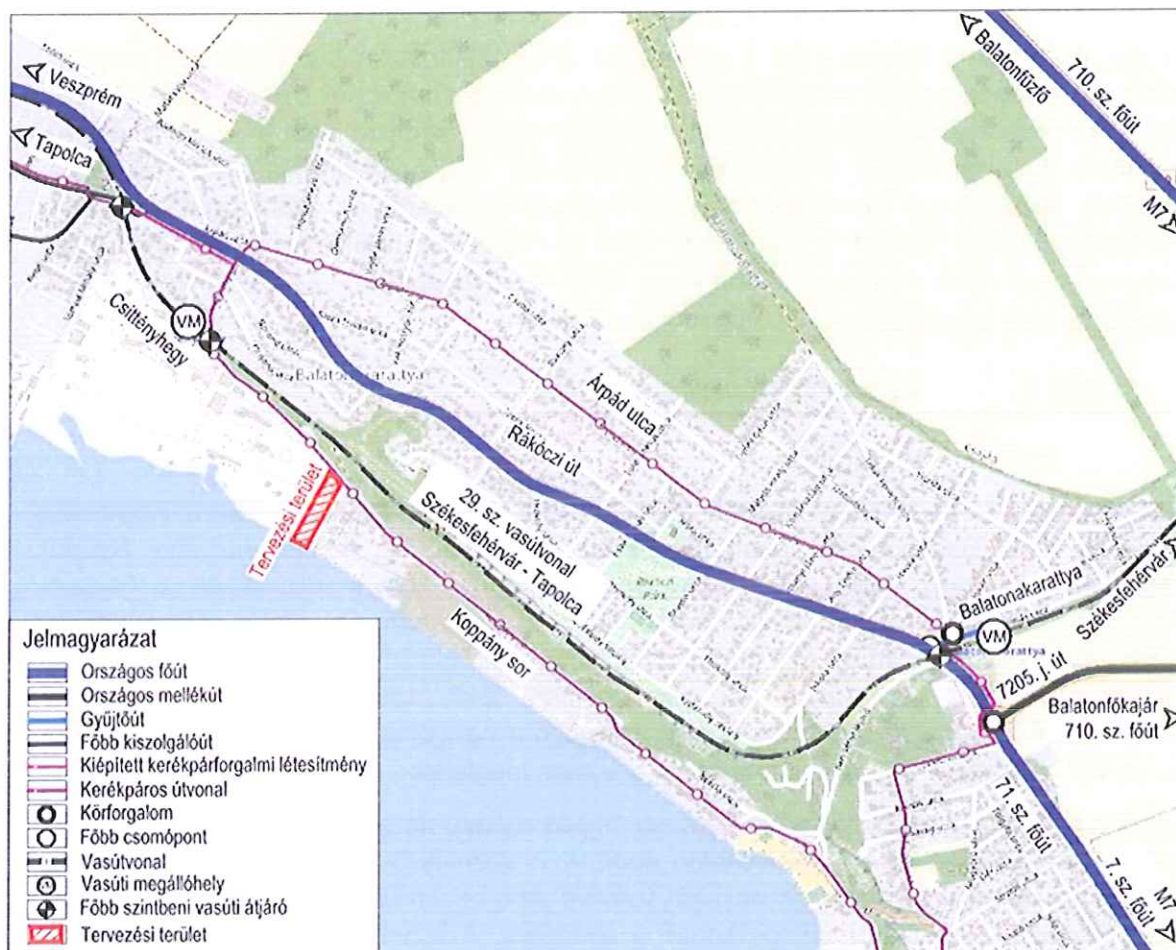
A Koppány sor forgalmi terhelése a nyári szezonban jelentősen nagyobb, mint szezonon kívül, ekkor jelentkezik a legnagyobb gyalogos és kerékpáros forgalom is a nyomvonalon.

Útkategória: B.VI.d.C. – belterületi kiszolgáló út.

### 2.3.2.1. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogosok és kerékpárosok számára is a Koppány sor jelenti a Vizsgált terület megközelíthetőségét, bár nincs kiépített járda, illetve kerékpárforgalmi létesítmény. A Balaton-parttal és a 71. sz. főúttal is párhuzamosan haladó Koppány sor a Balatoni Bringakörút egyik útvonala is, mivel Balatonligáig követhető a Balaton-part.





8. ábra: Meglévő közlekedési hálózat

### 2.3.2.2. Közösségi közlekedés

A Vizsgált területhez legközelebb eső közösségi közlekedési megálló a Csittényhegy vasúti megálló és a hozzá kapcsolódó buszmegálló, ahol a regionális közlekedést biztosító buszjáratok állnak meg. Ez a megálló 625 m távolságra van a Vizsgált területtől, vagyis a közösségi közlekedés által le nem fedett területek közé tartozik, mivel a legközelebbi megálló távolsága meghaladja az elfogadott rágyaloglási távolságot (belterületen 300 m, vasúti megállóhoz 500 m), amelyet az utazóközönség még hajlandó megtenni. A vasúti megállóhelyhez lépcső és gyalogos ösvény vezet a Koppány sor vasúti aluljárójától.

### 2.3.2.3. Parkolás

A Vizsgált területet körülvevő ingatlanokon a telken belül parkolás jellemző. Ennek egyik oka a Koppány sor szűk közterületi szélessége. Az érintett ingatlan közelében, keleti irányban a Koppány sor kiszélesedik és a Bezerédi strandhoz érkezők számára kb. 25-30 merőleges parkolóállás áll rendelkezésre, murvaszórásos felületen.

## 2.4. KÖZMŰELLÁTÁSI ADOTTSÁGOK

Balatonakarattyan a Koppány sor 1 szám (hrs.: 3632) alatti volt Vituki üdülőttelep telkének tágabb körzetében a teljes közműellátás kiépült. A vasúti pályatest déli oldalán lévő Koppány soron, az utca nyomvonalában kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beálltnak tekinthető, így már kiépült a vezetékes ivóvízhálózat, a villamosenergia ellátó hálózat, a gázellátó hálózat és a távközlés közüzemi hálózati rendszere. Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a volt Vituki telek és a strand területén, a Balaton parttal párhuzamosan, attól átlagosan 35-40 m-re épült ki. A csapadékvíz elvezetésre a telkek területén a nyílt árkok épültek ki, befogadjuk a Balaton.

### 2.4.1. Vízellátás, vízvezetés

#### 2.4.1.1. Vízellátás

Balatonakarattyan a vízellátási hálózat üzemeltetője a Siófok központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. Balatonfüredi Üzemtechnika. A vízmű az itteni hálózatba Nyírádi vízbázisban kitermelt vizet, valamint a nyári csúcsfogyasztásos időszakban a Felsővízi Vízkivételi Művekben kitermelt és megtisztított vizet juttatja az ellátó hálózatába. A balatonakarattyai hálózatban egy alap nyomáscső van kialakítva, a zóna hálózatában az ellennyomó tározó az Árpád úti vízműtelepen lévő 1350+2000 m<sup>3</sup>-es térfogatú tározómedence. Az akarattyai alapzóna hálózatában a víznyomást ennek a tározóban tárolt víz szintje határozza meg, a hálózatban a víznyomás megfelelő.

A Balatonakarattyai üzemelő hálózat egy dn 100-as méretű ac vezetéke a Vizsgált terület feltáró utca, a Koppánysor nyomvonalán épült ki. A vezeték 3-3 m széles védőtávolságát figyelembe kell venni. A vezeték anyagát tekintve sem tekinthető korszerűnek. A Koppány sorra jellemző terhelések miatt gyakoriak a sérülések. A vízvezeték a Bercsényi leejtőtől ágvezetéként üzemel.

#### 2.4.1.2. Szennyvízcsatornázás

A vizsgált terület körzetében, Balatonakarattyan elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat végső befogadója a Balatonfőkajári Regionális szennyvíztisztító telep, ahol a szennyvizet megtisztítják, a tisztított szennyvizet tisztított szennyvíz nyomóvezetéken a Balaton vízgyűjtőjéről kinyomják, azok befogadója a Cinca-Csíkgát patak, majd annak a Sió. A szennyvíztisztító-telep tisztító kapacitása 2500 m<sup>3</sup>/nap, jelentős szabad kapacitással rendelkezik.

A szennyvíztisztító telep és a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a DRV Zrt. Balatonfüredi Üzemtechnika.

Balatonakarattyan az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizet gravitációsan vezeti el, a szükséges helyeken a hálózaton szennyvíz átemelők és nyomóvezetékek üzemelnek.

A Koppány sor vizsgált területtel érintett szakaszában nem üzemel szennyvízcsatorna. Az itt lévő telkek szennyvízelvezetésére a Vizsgált terület telke és a strand telkén megépített, a Balatonparttal párhuzamosan, attól 35-40 m-re megépített szennyvízcsatorna üzemel. A gravitációs szennyvízcsatorna a strand területén halad, majd a volt MÁV üdülő telke és a Balaton között üzemelő „D” jelű átemelőbe szállítja a szennyvizet, innen további több átemelőn és nyomóvezetéken keresztül kerülnek a szennyvizet a szennyvíztisztító telepre. A



3632 hrsz telken lévő szennyvízcsatornába egy nyomóvezetéken érkezik a szennyvíz a szomszédos Honvéd üdülő irányából.

### **2.4.1.3. Csapadékvíz elvezetés**

A Vizsgált terület telkére jelenleg eső csapadékvizek a területen legnagyobb részben elszikkadnak. A telek jelenleg burkolatlan, gyeppel fedett felületű, ezen szikkadnak el a csapadékvizek. A nagyon enyhén lejtő telekről még legravitáló vizek a Balatonba folynak le.

## **2.4.2. Energiaellátás**

### **2.4.2.1. Villamosenergia ellátás**

Balatonakarattyan a villamosenergia hálózat üzemeltetője az EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. győri központja. A térség villamosenergia ellátásának bázisa a siófoki 132/22 kV-os alállomás.

A vizsgált terület villamosenergia ellátását a siófoki alállomásról induló 22 kV-os középvezetékű vezeték fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekből induló kisméretű kábelek közvetlen biztosítják a fogyasztói igények kielégítését. A Vizsgált terület körzetében középvezetékű hálózat földkábelrel, a kisméretű hálózat vegyesen légvezetékekkel kiépítetten üzemel.

A Koppány soron egy 22 kV-os villamos földkábel üzemel, ez táplálja be a Honvéd üdülőnél és a Koppány sor távolabbi pontján üzemelő transzformátor állomásokat. Az ezekből induló 0,4 kV-os földkábel és a légvezeték szintén a Koppány soron van kiépítve.

### **2.4.2.2. Földgázellátás**

A vizsgált telek körzetében, Balatonakarattyan közepnyomású földgázellátó hálózat üzemel. A földgázellátó hálózat az E-ON Észak-Dunántúli Gázhálózati Zrt. üzemeltetésében van.

A Koppány sor utcában 4 baros, dn 110 KPE méretű közepnyomású gázvezeték üzemel. A telekre a vezetékéről bekötő vezeték nem épült ki.

## **2.4.3. Elektronikus hírközlés**

### **2.4.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés**

A vizsgált terület körzetében a Invitel vezetékes elektronikus hírközlési hálózati rendszere üzemel. Az elektronikus hírközlési hálózati rendszer földkábel hálózattal épült ki.

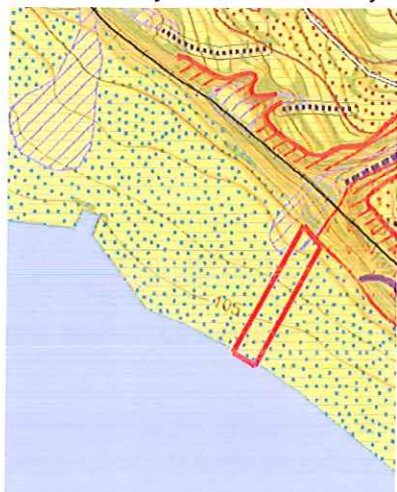
### **2.4.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a Vizsgált területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A Vizsgált területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

## 2.5. A TERÜLET HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ADOTTSÁGOK

### 2.5.1. Termőföld és talaj

A Koppány sor 1. telke belterületi telek. A terület *talajtípusa* mészlepedékes csernozjom, mely harmadkori és idősebb üledékeken képződött. A talaj vízgazdálkodási tulajdonsága jó víznyelésű és vízvezető-képességű. A terület az akarattyai magaspárttól alatt található. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat (továbbiakban: MBFSZ) weben elérhető térképei alapján szemléltetjük a területen folyó lejtő- és felszíni folyamatokat.



#### FELSZÍNI FOLYAMATOK

Felszíni folyamatok vonalas elemei

- súvadásos pászta
- magaspárt pereme
- \*\*\* vonalas erózió, főirány
- .... vonalas erózió, mellékirány

Aktív súvadás területe



Antropogén üledékképződés területe



Areális üledékképződés területe



Vonalas anyagszállítás üledékképződési területe



Tavi-mocsári üledékképződés területe



Felszintípus

- Feltöltődő felszín (konkáv)
- Pusztuló felszín (konvex)
- Neutrális felszín (sík)

Felszíni folyamatok



#### LEJTŐFOLYAMATOK

Felszíni folyamatok vonalas elemei

- súvadásos pászta
- magaspárt pereme
- \*\*\* vonalas erózió, főirány
- .... vonalas erózió, mellékirány

Aktív súvadás területe



Antropogén üledékképződés területe



Areális üledékképződés területe



Vonalas anyagszállítás üledékképződési területe



Tavi-mocsári üledékképződés területe



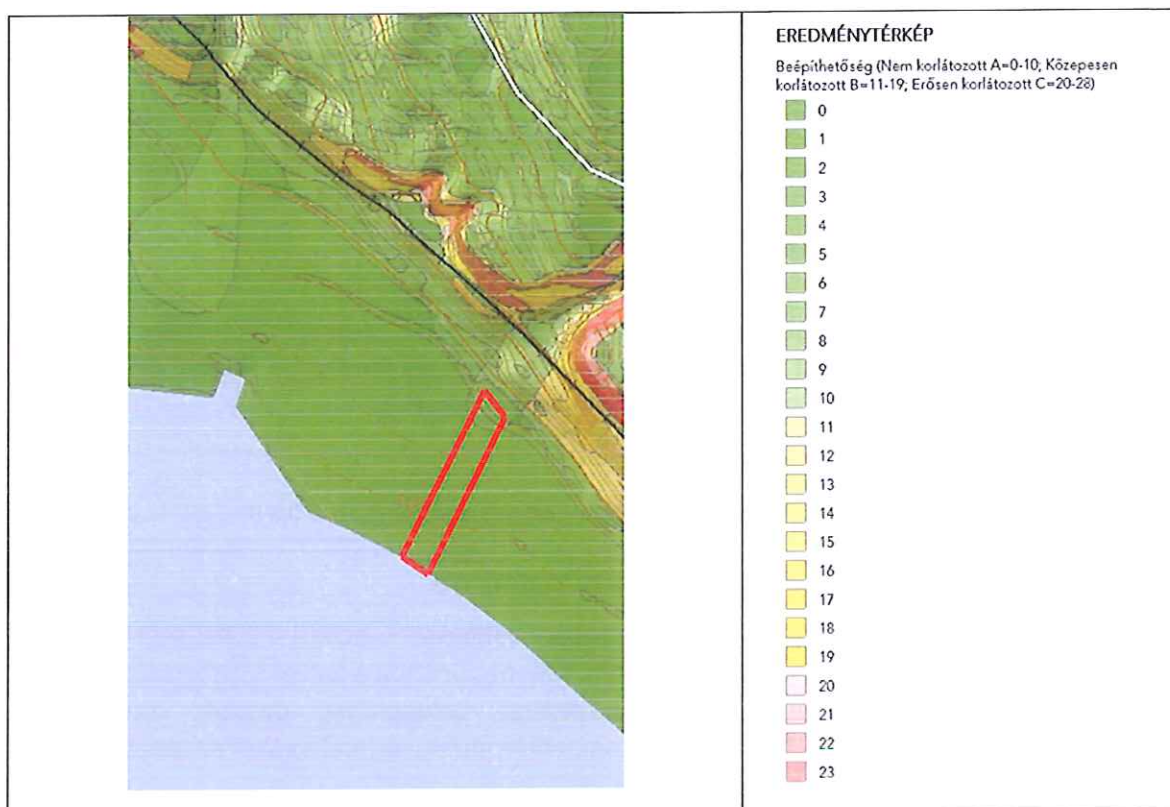
Lejtőkategória

- 0-2
- 12-25
- 2-5
- 5-12
- >25

Lejtőfolyamatok

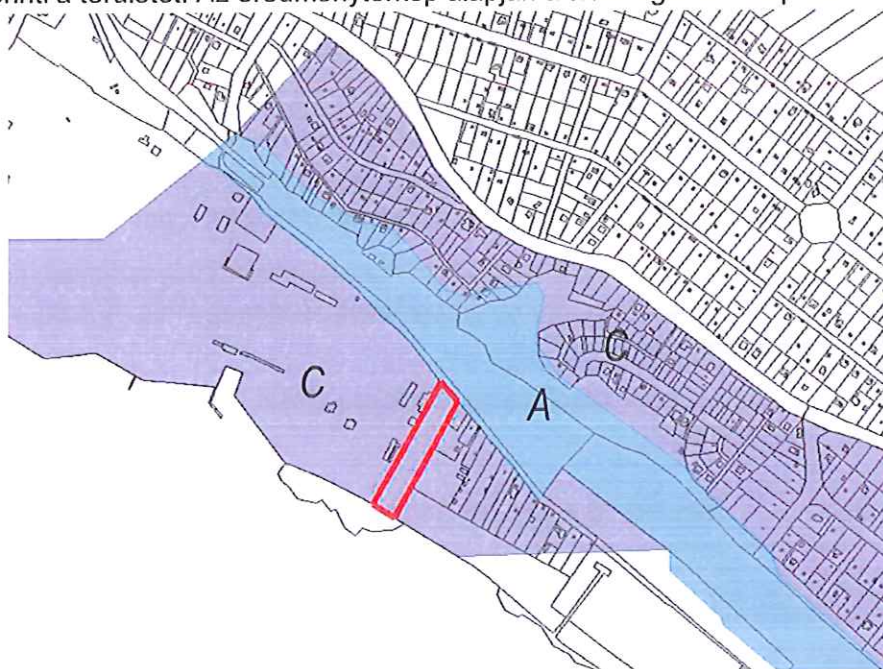
9. ábra: Felszíni- és lejtőfolyamatok az MBFSZ mozgásveszélyes területek – Balatoni magaspártok – Balatonfő térképéből (forrás: <https://map.mbfsz.gov.hu/>)





**10. ábra: Eredménytérkép az MBFSZ mozgásveszélyes területek – Balatoni magaspártok – Balatonfő térképéből (forrás: <https://map.mbfsz.gov.hu/>)**

A fenti ábrákon látszik, hogy a vizsgált terület közel sík terepű 0-2 %-os, csak a telek északi részén található kis területen 2-5 % közötti lejtő. Felszíni folyamatok, úgymint súvadás, vagy erózió nem érinti a területet. Az eredménytérkép alapján a telek egésze beépíthető.



**11. ábra: Mozgásveszélyes területek és a vizsgált terület elhelyezkedése a MULTIFAUNA Kft. Geotechnikai Szakvéleménye alapján (forrás: Szabályozási terv)**

A vizsgálattal érintett terület a MULTIFAUNA Környezetvédelmi, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Geotechnikai Szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja alapján mozgásveszélyes terület. A dokumentáció 3 csoportba sorolta ezen területeket: A, B és C osztályba. A vizsgált terület „C” osztályba tartozik, mely zónában a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleménye alapján lehet épületet elhelyezni.

### 2.5.2. Felszíni és felszín alatti vizek

Felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Balatonakarattya közigazgatási területe, a szennyeződésekre legérzékenyebb, „fokozottan érzékeny terület” terület besorolású.

A vizsgált területet vízbázis védőterülete nem érinti.

A vizsgált területen talaj, vagy talajvíz szennyezettségéről nincs információnk.

### 2.5.3. Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Balatonakarattya a „4. Székesfehérvár-Veszprém” légszennyezettségi kategóriába tartozik, szennyező anyagokénti besorolása az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzén (As)	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a)-pirén (BaP)
Balatonakarattya	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D

*C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrészhatár között van*

*D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.*

*O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.*

*F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.*

A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség a nitrogén-dioxid tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrészhatár között van.

A településen nem üzemel sem automata, sem manuális légszennyezettségi mérőállomás. A térség nem található olyan létesítmény, amely levegőtisztaság-védelmi szempontból kijelölt védőtávolsággal rendelkezne.

A vizsgált telek térségében káros anyag kibocsájtással járó üzemi-, ipari-, szolgáltató tevékenység nem található.

### 2.5.4. Zaj és rezgésterhelés

A vizsgált területen jelenleg környezeti zajtól védendő épület nem található. A rendelkezésre álló információk szerint a vizsgált területet határérték feletti környezeti zajhatás nem éri.

### 2.5.5. Hulladékkezelés

Balatonakarattya közigazgatási területén, így a vizsgált területen is a keletkezett hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott.



### 3. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK AZ ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

Magyarországon a területi és településrendezési tervezést a tervek hierarchikus rendszere határozza meg. A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll. Két ún. kiemelt térség van az országban: a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Üdülőkörzet. Az országra és a két kiemelt térségre vonatkozó területrendezési tervet az országgyűlés fogadja el törvénnyel. Ezt követő tervezési szint a megyei területrendezési tervek, amelyeket a megyei közgyűlés fogad el, majd az egyes településekre készülő településrendezési eszközök. Kiemelt térség települései esetében az megyei területrendezési tervek előírásai közül csak az egyedileg meghatározott megyei térségi övezetekre vonatkozó előírásai veendő figyelembe a településtervezés során.

Balatonakarattya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települése, ennél fogva a kiemelt üdülőkörzetre vonatkozó területrendezési terv előírásai is betartandók, amelyeket részben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX. tv. (továbbiakban: Trtv.) Negyedik része, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) tartalmaz.

A területrendezési tervek térszerkezeti tervek és térségi övezetek révén fogalmazzák meg egy adott területre vonatkozó követelményeiket.

#### 3.1. BKÜTrT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI



A vizsgált terület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének (továbbiakban: BKÜTrT) Térségi szerkezeti tervén ún. települési térségben található.

Települési térségbe sorolt terület egy település településrendezési eszközeiben bármilyen területfelhasználási kategóriába besorolható.

**13. ábra: Kivonat a BKÜTrT Térségi szerkezeti tervéből, piros ponttal jelölve a vizsgált terület elhelyezkedése**

### 3.2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAIBÓL ADÓDÓ KÖVETELMÉNYEK

Az alábbi táblázatban mutatjuk be Balatonakarattya közigazgatási területét érintő, valamint a vizsgált területet érintő a BKÜTrT-ben, valamint MvM miniszteri rendeletben szabályozott térségi övezeteket. A vizsgált területet is érintő övezeteket alászínezéssel jelöltük.

	Trtv	MvM rendelet	országos övezetek	Település érintettség	Vizsgált terület érintettsége
	melléklete				
1.	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
2.	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
3.	3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	—	—
4.	11/1		Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	—
5.		3	Tájképvédelmi terület övezete	+	+
6.	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	—	—
7.		10	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	—	—
8.		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	+	+
9.		12	Földtani veszélyforrás terület övezete	—	—
10.		13	Vízérőziónak kitett terület övezete	+	—
11.		11	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	—	—
12.	11/2		Tómeder övezete	+	—
13.		14	Általános mezőgazdasági terület övezete	+	—
14.	11/3		Kertes mezőgazdasági terület övezete	+	—
15.	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	—	—
16.		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	—
17.	3/3		Erdők övezete	+	—
18.		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	—	—
19.	11/4		Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	+	—
20.	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	+	—

A fenti táblázatból megállapítható, hogy a vizsgált területet két térségi övezet érinti, a tájképvédelmi terület övezete és a vízminőség-védelmi terület övezete.



Az alábbiakban ismertetjük a két térségi övezet területére vonatkozó követelményeket:

Mind a tájképvédelmi területek övezetére, mind a vízminőség-védelmi területek övezetére vonatkozó előírásokat az MvM rendelet tartalmazza.

### **3.2.1. Tájképvédelmi terület övezete területén érvényesítendő követelmények**

- A tájképvédelmi terület övezete területére a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
  - o a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
  - o a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
- A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- ***A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.***

### **3.2.2. Vízminőségvédelmi terület övezete területén érvényesítendő követelmények**

- A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az előbbieket mellett
  - o korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
  - o új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

#### 4. BALATONAKARATTYA TERÜLETÉRE VONATKOZÓ VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVNEK AZ ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A Balaton Kiemelt Üdülő Körzet területén a partmenti területek használatának módját nemcsak a BKÜTrT szabályozza, hanem az ún. **vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek** is. Az egyes települések parti területfelhasználására vonatkozó partvonal rehabilitációs tervek (csak a tervlapok) településenként külön-külön miniszteri rendelettel kerültek jóváhagyásra. Balatonakarattya part menti területeire vonatkozó Balatonakarattya településre vonatkozó miniszteri rendelet még Balatonkenesével együtt készült, így a balatonakarattyai part menti területekre vonatkozó tervlapokat is a Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 14/2005. (IV.21.) TNM rendelet tartalmazza.

A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek tervlapjain szereplő, a Balaton parti területeire a BKÜTrT-ben nem szereplő, speciális településrendezési és építési követelményeket egy külön kormányrendelet tartalmazza, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) kormányrendelet (továbbiakban. Balatoni OTÉK)

tartalmazza. Mivel a rendelet szabályozási rendszere hasonlít az országos településrendezési és építési követelményekben (OTÉK) használt rendszerhez, a szakmai zsargonban ezt a kormányrendeletet szokás „**Balatoni OTÉK**”-ként nevezni.

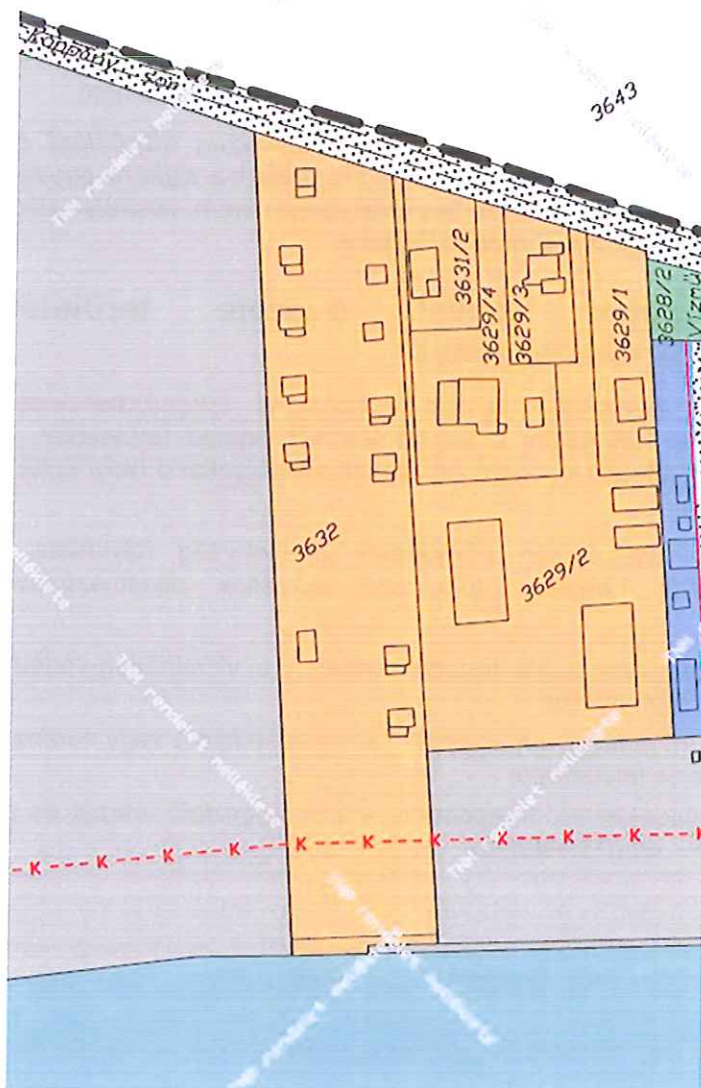
A vizsgált területre vonatkozó vízpart-rehabilitációs tanulmányterv tervlapjának kivonatát az alábbi ábra szemlélteti. **A vizsgált területre vonatkozóan a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv az alábbi elhatározásokat tartalmazza:**

— a telek üdülőterület besorolású,

— a Balaton partvonalával párhuzamos 30 m széles területsáv „beépítetlenül megőrizendő parti területsáv”-ként van jelölve,

— a Koppány sor „kötelezően megtartandó közterületek” besorolású.

14. ábra: Kivonat a Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmánytervből





**A Balatoni OTÉK vizsgált területre vonatkozó előírásai:**

- a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben meghatározott területfelhasználási egységek nem változtathatók meg, tehát a vizsgált terület csak valamilyen üdülőterület területfelhasználásba sorolható,
- üdülőházas üdülőterületen a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8 m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5 m lehet.

Megjegyezendő, hogy a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek és a Balatoni OTÉK, még a korábbi, 2018. előtt hatályos BKÜTrT-t követően kerültek kidolgozásra. Jelenlegi ismereteink a parti területekre vonatkozó vízpart rehabilitációs tanulmánytervek és a vízparti területekre vonatkozó speciális településrendezési követelmények felülvizsgálat alatt állnak.

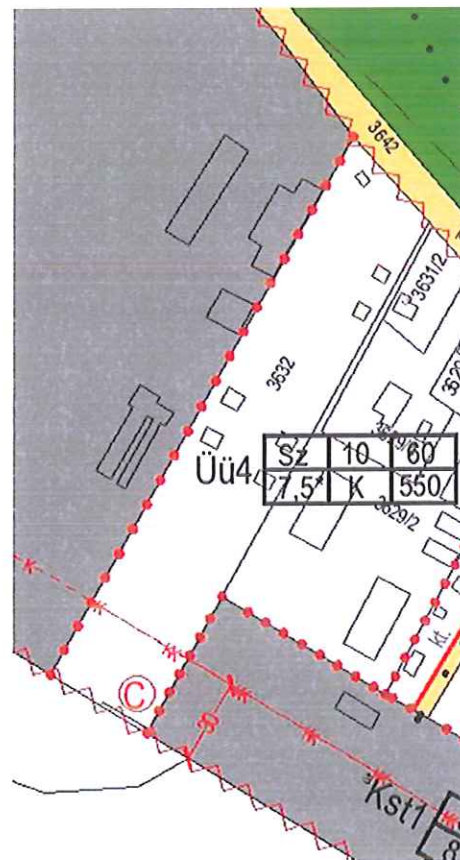
## 5. A VHATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A vizsgált terület Balatonakarattya

- hatályos **településszerkezeti tervében üdülőházas üdülőterület** területfelhasználású terület,
- hatályos helyi építési szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező a szabályozási terven **Üü-4 jelű** építési övezetbe került besorolásra.



Településszerkezeti terv



Szabályozási terv

12. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből és a szabályozási tervből

A HÉSZ az Üü-4 jelű építési övezetben övezet területén az alábbi épülettípusok elhelyezésére ad lehetőséget:

- üdülőépület,
- szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,
- üdülőtábor,
- sportlétesítmény,
- olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és
- az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel.

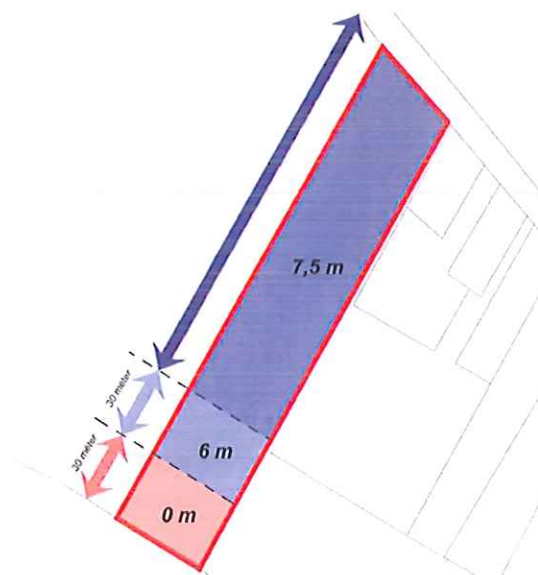
Az Üü-4 jelű építési övezetben betartandó építési paraméterek a következők:

Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	beépíthető m <sup>2</sup>			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü4	SZ	K	550	10	6,0; 7,5; 7,5*	K	K	60

A part menti telkeknél az építménymagasság az alábbiak szerint változik:

Parttól való távolság	Építménymagasság
30-60 m	6,0 m
60-100 m	7,5 m
100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság, felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén	7,5 m

A területen —összhangban a BKTrT-vel és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel— a parttól mért 30 méteres sávban épület elhelyezése nem megengedett.



12. ábra: Maximális építménymagasság a Vizsgált területen



Az Üü-4 jelű építési övezetben max.  $F + 1 + T$  (földszint + 1 + tetőtér) szintszámú épület helyezhető el.

A gépjárművek elhelyezésére a telken belül ad lehetőséget a HÉSZ, alábbi előírások betartásával:

- fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe),
- fő rendeltetést szolgáló épületben, és
- a terepszint alatti építményben helyezhetők el.

A szabályozási terv feltünteti az építést befolyásoló tényezőket is. A Szabályozási terv kivonaton is látható, hogy a telek **mozgásveszélyes területen belül található**, „C” kategóriájú terület. (A szabályozási terven lehatárolt mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt területek a MULTIFANNA Környezetvédelmi, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Geotechnikai Szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja alapján szerepelnek.)

A „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területeken a HÉSZ az alábbi előírások betartását írja elő:

- A „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület határvonala mentén 50 m-es sávban építmények építési engedélyezése csak a földtani veszélyforrás, csúszásveszély szakterület tekintetében illetékes szakhatóság szakvéleményének megfelelően készített és annak egyetértő nyilatkozatát is tartalmazó engedélyezési dokumentáció alapján történhet.
- Felszínmozgásra veszélyes területeken fát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet. E területek 20%-ot elérő, illetve meghaladó lejtésű részein a meglévő növényzet irtása ugyancsak engedéllyel végezhető.
- A Szabályozási terven „felszínmozgás-veszélyes területként” lehatárolt területen belül építmény elhelyezése, ill. beépítésre szánt terület kijelölése csak előzetes külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgáló) jelentés által igazolt feltételek mellett engedélyezhető.

## 6. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

Egy adott település érvényesítendő településképi követelményeket:

- a települési arculati kézikönyv („szakmai szlengben” TAK) és
- a településképvédelmi rendelet („szakmai szlengben” Tkr.) tartalmazza.

A TAK települések természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A Tkr-ben meghatározásra kerülnek a településképi követelmények, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településképvédelem eszközei.

## 6.1. A TAK VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSAI



A vizsgált terület a TAK-ban az „**Alsó üdülőövezet**” karakter területhez tartozik. A TAK az alábbi jellemzőkkel írja le az „Alsó üdülőövezet” karakter területet:

A TAK építészeti útmutató fejezete az „Alsó üdülőövezetre” az alábbi ajánlásokat fogalmazza meg:

— **Telepítés:** szabadonálló beépítési mód, az épületek az utcafronthoz közel fekszenek,

— **Magasság:** a településrészen az új építésű, vagy felújított egyedi, összetett tetőszerkezetű épületek a meghatározóak, amelyek közül némely tetőtér beépítéssel is rendelkezik. Amennyiben valaki, olyan épületet hoz létre, amely a többi fölé magasodik, az megtörné a településrész összképét, így annak létrehozása kerülendő.

### 14. ábra: „Alsó üdülőövezet” karakter terület településrész lehatárolása a TAK-ban

- **Lábazat:** a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Anyaga változatos, többek között kő, tégl, illetve festett bevakolt felület. Mindenképpen kerülendő a ragasztott, csempeszerű utáztatok, melyek csak bomlasztják a település összképét.
- **Tetőforma, tetőhajlásszög:** a település e részén a túl magas hajlásszög idegenül hat, ez mindenképpen kerülendő. A településrészre a tördelt, bonyolult tetőforma a jellemző, alacsony tetőhajlásszöggel párosulva, mediterrán stílusú épített környezetet alkot a Balaton parton.
- **Színhasználat:** homlokzat esetében az élénk, rikító színeket érdemes kerülni, helyette a lágyabb árnyalatok, földszínek az előnyösebbek.
- **Anyaghasználat:** kerülendő a mű-, antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű vagy anyagú héjazatok alkalmazása.
- **Nyílászárók:** a településrészen általában 2-4 ablak nyílik az utcafrontra, a többségük a Balatonra. Ezek jellegzetessége, hogy párhuzamos kialakításúak, többnyire zsaluval vannak ellátva. Az emeletes, illetve tetőtéri beépítés miatt általában két sorban helyezkednek el, a Balatonra nyíló ablakok.
- **Tornác, terasz:** tornácos megoldás esetén törekedni kell arra, hogy a tornáckialakítás egyszerű és visszafogott legyen. A terasz fedetlenállapotú, de előfordul fedett változatban is. A hozzákapcsolódó homlokzat színe fehér, halványsárga vagy földszínekkel kombinált.
- **Kerítés:** a kerítések leggyakoribb megjelenési formája a beton alapzatú fém- vagy fakerítések. Sok esetben használnak tömör kerítést, amely nem biztosít belátást a kertbe, ugyanakkor a Balatont se látni. Előfordulhat, hogy hosszan elnyúló területeken át nem lehet látni a tavat, ami negatívan érinti a települést.



— **Növényzet:** lombhullató fák ültetése támogatandó.

## **6.2. A TKR. VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

A 9/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet tartalmazza Balatonakarattya településkép védelméről és alakításáról szóló előírásait.

### **6.2.1. Az „Alsó üdülőövezet” karakter területre vonatkozó TkR. előírások**

A TKR. az alábbi előírásai a település minden karakter területén betartandók:

- építési tevékenység során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület létesíthető.
- a kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknél, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület létesíthető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a környezetben jellemző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet
- épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével – tilos
- többszintes tetőtér nem alakítható ki.
- nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.
- az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználattal létesíthető.
- bármilyen épületen napkollektor, napelem csak tetőszerkezeten, az épület építészetileg takart, s közterületről nem látható részén telepíthető. Klímagép az épület építészetileg takart, s közterületről nem látható részen telepíthető

***Az „Alsó üdülőövezet” karakter területet a TkR. településképi szempontból meghatározó területek között nevesíti.***

A fentiekben túlmenően az **„Alsó üdülőövezet” karakter területen** az alábbi településképi követelmények tartandók be:

- Alsó üdülőövezet karakterterületen az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegre is.
- a területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős, részben tetőteraszos kialakítással építhető, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.
- oldalkertekben a Balatonra való rálátás lehetőségét (pl. növénytelepítés során) a lehető legnagyobb mértékben biztosítani kell.

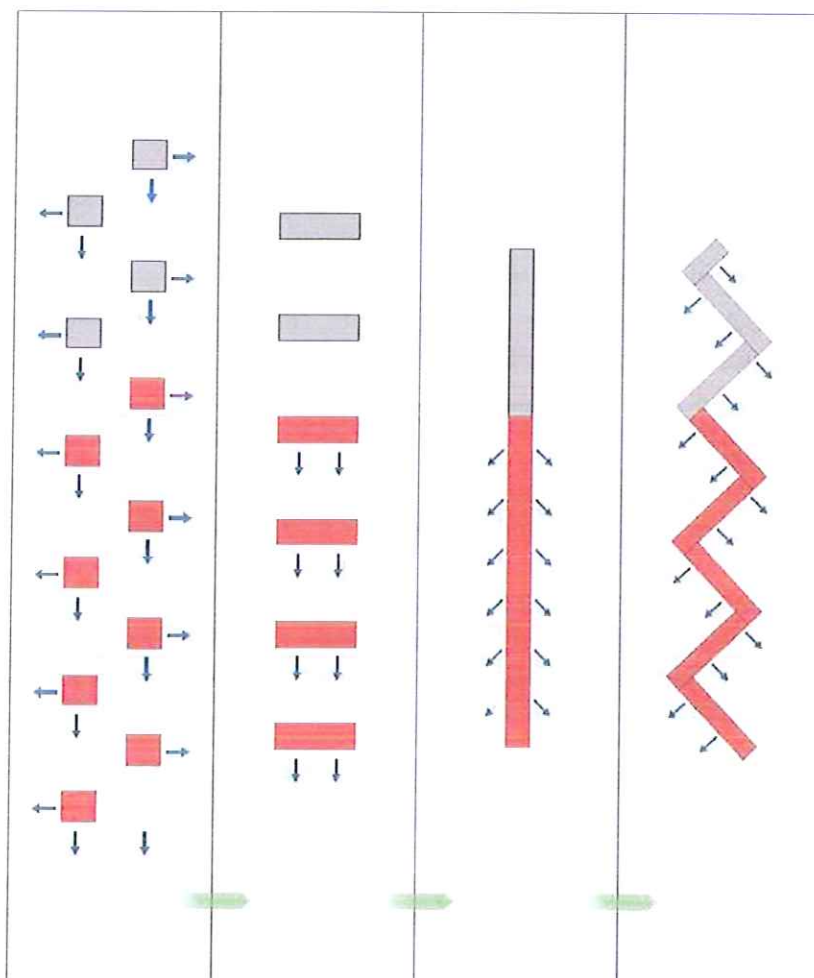
### **6.2.2. A beruházás során betartandó településképi érvényesítési eszközök**

A TKR. előírja, hogy **településképi szempontból meghatározó területeken** —a vizsgált terület ilyen minőségű területen helyezkedik el— **építési tevékenységek esetén településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.** A településképi eljárással érintett építési tevékenységeket a TKR. 7. melléklete sorolja fel, az eljárás lefolytatásának szabályait a TKR. 5.§. tartalmazza.

A Tkr. településképi tájékoztatásra és –szakmai konzultációra is lehetőséget biztosít.

## 7. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

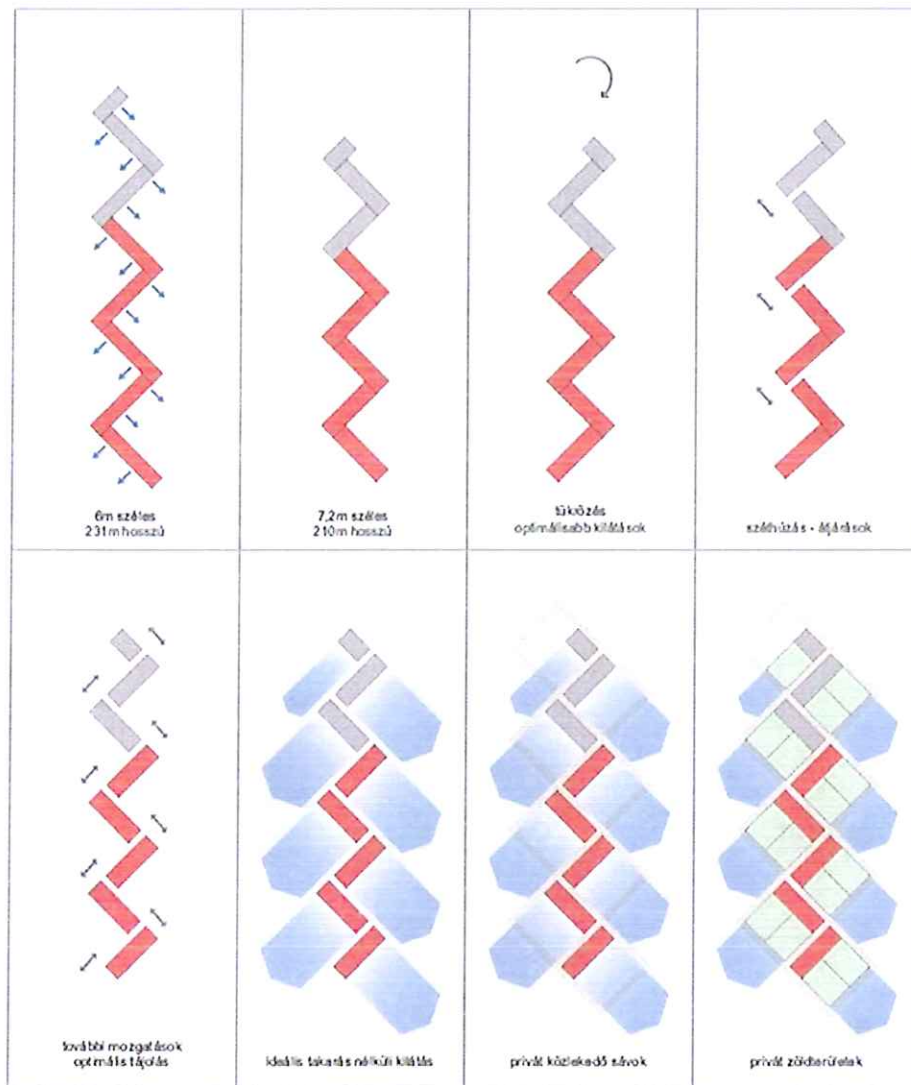
A volt VITUKI üdülő területén a Beruházó többlakásos apartmanház építését szeretné megvalósítani. Az elkészült építészeti programterv terv szerint épületek elhelyezésénél fontos szempont a telek meglévő, fáknal gazdag növényzetének a lehetőségekhez képest minél nagyobb arányú megtartása. A „szalagtelek” típusú telek Balatonra merőleges hosszúka alakja (~39 méter széles, átl. ~215 méter hosszú) megnehezíti és ugyanakkor determinálja az épületek elhelyezhetőségét. Az épületek elhelyezésénél szintén fontos szempont a tájolás, és a Balatonra való rálátás lehetőségének biztosítása. Az építészeti programtervet készítő tervezők ezeknek a gondolatoknak, adottságoknak való megfelelés alapján az alábbi beépítési lehetőségeket vizsgálták. A beépítési vizsgálatoknál a jelenlegi szabályozásnak megfelelően 10%-os beépíthetőség és a kívánt 15%-os beépíthetőség esetét is vizsgálták (az ábrán pirossal jelölt épületek 10%-os, a plussz szürkével jelölt épületeket is figyelembe véve 15%-os beépítettséget mutatnak az ábrák):



15. ábra: Optimális beépítés vizsgálata (forrás: Studio sztisce Bt., tanulmánytervből)



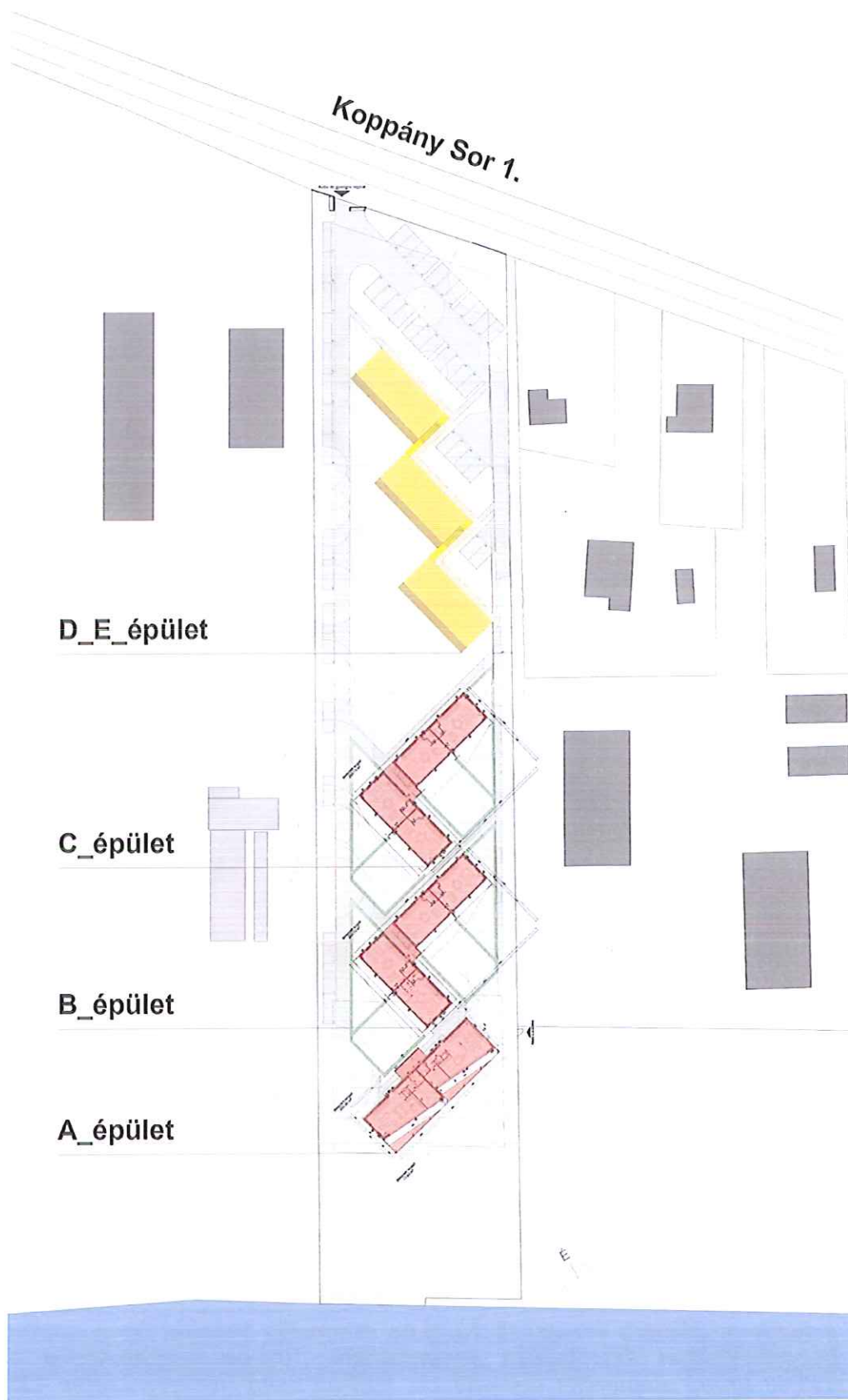
A tanulmányok során a kedvezőtlen kilátás, tájolás és geometria miatt jutottak el cikk-cakk vonalban elhelyezett épületekig. Következő lépésben ezt a beépítési struktúrát finomították tovább, míg 5 db különálló épületet helyeztek el a telken. A folyamatot az alábbi ábra szemlélteti.



16. ábra: Javasolt beépítési struktúra fejlődése (forrás: Studio sztiszte Bt, tanulmánytervből)

#### Összefoglalva:

- a jelenleg üdülőházas üdülőterület besorolású telken lakóépületeket szeretnének elhelyezni,
- a területre jelenleg vonatkozó 10 %-os maximális beépíthetőség szerint 15% beépíthetőséget szeretnének érvényesíteni. 10%-os beépíthetőség esetén 833m<sup>2</sup> bruttó alapterület építhető be, 15%-os beépíthetőség esetén 1250 m<sup>2</sup> bruttó alapterület beépítésére nyílna lehetőség



17. ábra: Tervezett beépítési vázlat (forrás: Studio sztisze Bt., tanulmánytervből)



Látványtervek a tervezett beruházásról (forrás: Studio sztisze Bt.)



## 8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS LEHETSÉGES VÁLTOZATAINAK BEMUTATÁSA

Balatonakarattya még nem rendelkezik „új típusú”, a 314/2012.R. tartalmi követelményei szerint elkészített településrendezési eszközökkel, ezért a vonatkozó jogszabályok szerint a településrendezési eszközök módosítása szerint az OTÉK 2012. augusztus 6.-i állapota szerinti előírások figyelembe vételével történhet. Ezért a településrendezési eszközök módosítási lehetőségeit az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos előírásai szerint vizsgáljuk [továbbiakban. OTÉK(2012)].

### 8.1. LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGE A TERÜLETEN

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozóan az OTÉK(2012) 10.§-a az alábbi általános elveket fogalmazza meg:

1. az egyes területfelhasználási egységekbe tartozó telkeken —helyi építési szabályzat eltérő szabályozása hiányában— elhelyezhető építmény rendeltetését az adott területfelhasználási egységre vonatkozó előírásainál határozza meg. (területfelhasználási egységek pl. a lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek stb.)
2. azonban egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, az OTÉK(2012) szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

#### 1. pontban szereplő feltétel:

Az OTÉK(2012) lakóépületek, lakórendeltetés elhelyezését elsősorban lakóterületeken engedi meg. Lakóépület lakórendeltetés elvben elhelyezhető településközpont vegyes területen, mezőgazdasági területen, továbbá nem önálló épületben lakó rendeltetés kialakítható kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen.

Az OTÉK(2012) üdülőházas üdülőterületen elhelyezhető létesítmények körére az alábbi előírásokat tartalmazza:

- üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
- üdülőházas területen állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

***A vizsgált terület azonban a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv előírásai miatt lakóterületbe nem sorolható át, a terület üdülőterületi területfelhasználásbeli besorolása településrendezési eszközben nem módosítható.***



## 2. pontban szereplő feltétel

Véleményünk szerint üdülőterületen belül lakórendeltetés engedélyezése nem ellentétes az OTÉK(2012) 10.§. (2) bekezdésben megfogalmazottakkal. Lakó- és üdülőrendeltetés esetén egyaránt jó minőségű környezet biztosítandó. A közművesítési-, megközelítési feltételek hasonlóak, véleményünk szerint a lakó- és üdülőrendeltetés nem egymást zavaró funkciók. A vizsgált telken lakórendeltetés megjelenése nem zavarja a szomszédos területek: a Magyar Honvédség Kiképző és Konferencia Központjának és a szomszédos üdülőterületek és strand használatát.

Az OTÉK 10.§-ban szereplő feltételek általános megfogalmazások és a szövegből ítélve általánosan vonatkoznak a területfelhasználási egységekre, mivel építési övezetekre (amelyek csak beépítésre szánt területek esetén vannak) és övezetekre (amelyek csak beépítésre szánt területek esetén vannak) vonatkozóan tartalmaz előírásokat. A 10§. ezen előírásait a 90/2012. (IV.26.) kormányrendelet állapította meg. Azonban 90/2012. (IV.26.) kormányrendelet még hatályban tartotta 10.§. feletti címet, ami „Lakóterületek” volt. E szerint ezen előírások csak lakóterületekre vonatkoznának. A jogszabály ezen belső ellentmondásának feldásáról rendelkezett a 266/2013. (VII.11.) kormányrendelet, ami 2013. VIII. 1-től eltörölte a 10.§. feletti „Lakóterületek” címet. 2013.

*Sajnos Balatonakarattya településrendezési eszközeinek tervezett módosításakor figyelembe veendő OTÉK 2012. VIII. 6.-i állapotában még a belső ellentmondást tartalmazó szöveg volt hatályban. Feltételezzük, hogy a településrendezési eszközök módosítása esetén a már „javított” jogszabályi előírás alkalmazható, miszerint bármelyik területfelhasználási egység területén az OTÉK(2012) szerinti rendeltetéseken kívül csak megengedhető olyan más rendeltetés, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Vagyis üdülőterületen a HÉSZ megengedheti lakórendeltetés elhelyezését, ha az a környező területek használatát nem zavarja.*

A fenti véleményt osztva, Balatonakarattya területén van olyan üdülőterület, ahol lakórendeltetés is megengedett.

## 8.2. A TERÜLETEN A BEÉPÍTHETŐSÉG MÉRTÉKÉNEK 10%-RÓL 15%-RA NÖVELÉSE

*Az OTÉK(2012) üdülőházas üdülő területen megengedi a 15%-os beépíthetőséget.*

A Balatoni OTÉK üdülőházas üdülőterületeken a beépíthetőség mértékére vonatkozóan az OTÉK(2012)-nél szigorúbb szabályokat nem állapít meg.

*Az elvégzett közmű, közlekedési- és környezetvédelmi vizsgálataink alapján a területen a beépíthetőség 10%-ról 15%-ra való növelése nem vált ki olyan hatásokat, amelyek ezt ellehetetlenítenék.*

*A tervezett 15%-os beépítettség a jelenleg megengedetthez képest 50%-os intenzitás növekedés, ezért előfordulhat, hogy a településrendezési eszközök módosításakor a környezetvédelméért felelős szervek a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet (továbbiakban: KÉ rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését kérik. A környezeti értékelés dokumentáció szakmai tartalmát és a lefolytatandó egyeztetés menetét a KÉ rendelet tartalmazza.*

## 9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 9.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A tervezett beruházási szándék megvalósítható a településszerkezeti terv módosítása nélkül is, pontosabban a vonatkozó jogszabályok nem teszik lehetővé a telek üdülőterületből lakóterületbe való átsorolását.

### 9.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

Az Üü-5 építési övezetbe, ahol lakóépület elhelyezhető, nem javasoljuk átsorolni a területet. Az Üü-5 jelű építési övezetbe nem partmenti telkek tartoznak, ennél fogva pl. az abban az övezetben megengedett épületmagasságok a Balatoni OTÉK miatt a vizsgált területen nem alkalmazhatók.

Egy új üdülőházas építési övezet bevezetését javasoljuk a HÉSZ-be, és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terven.

Az új építési övezetbe csak a vizsgált telek tartozna. Véleményünk szerint nem sérülne az OTÉK(2012) 7.§. (2) bekezdésében megfogalmazott azon elv, miszerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Véleményünk szerint indokolható, hogy a telekkel szomszédos, jelenleg Üü-4 jelű építési övezetbe tartozó telkekkel nem azonos helyzetű a vizsgált telek, területe nagyobb, mint a szomszédos telkeknek, valamint e telek rendelkezik saját parttal, a többi viszont nem.

Az alábbi táblázatban összehasonlítva mutatjuk be a jelenlegi és a tervezett építési övezet paramétereit:

	Üü4 építési övezet hatályos előírásai	tervezett új Üü..... építési övezet tervezett előírásai
Beépíthető legkisebb telek területe	K	K
Kialakítható legkisebb telek területe	550 m <sup>2</sup>	<b>K</b>
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Elhelyezhető rendeltetés	<ul style="list-style-type: none"> <li>— üdülőépület,</li> <li>— szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,</li> <li>— üdülőtábor,</li> <li>— sportlétesítmény,</li> <li>— olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— üdülőépület,</li> <li>— szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,</li> <li>— üdülőtábor,</li> <li>— sportlétesítmény,</li> <li>— olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és</li> </ul>



	Üü4 építési övezet hatályos előírásai	tervezett új Üü..... építési övezet tervezett előírásai
	— az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m <sup>2</sup> bruttó szintterülettel	— az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m <sup>2</sup> bruttó szintterülettel, — <b>lakóépület</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%	<b>15%</b>
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0; 7,5; 7,5*	6,0; 7,5; 7,5*
Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	K	K
Kialakítható telek legkisebb mélysége (m)	K	K
Kialakítandó zöldfelület minimuma	60 %	60 %
Közművesítettség	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség

K: kialakult

\*: parttól 30-60 m 6,0 m, a parttól 60-100 m:7,5 m, és a parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén 7,5 m.

## 10. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI

A tervezett beruházás belterületen mezőgazdasági művelés alól már kivont területen helyezkedik el, a beruházás nem teszi szükségessé mezőgazdasági terület művelés alól való kivonását, valamint nem érint az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületet.

A terület „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület, amely nem zárja ki a területen épületek elhelyezését, de **tervezett létesítmények részletes tervezéséhez, megvalósításához és fenntartásához** a külön jogszabályban, szabványban (**EUROCODE 7**) meghatározott **geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés és vizsgálatok készítése szükséges**. A vonatkozó további előírásokat a HÉSZ 18. §-a tartalmazza, jelen Telepítési tanulmányterv 5. fejezetében is részletesen ismertettünk.

A tervezett módosítás a felszíni-, felszín alatti vizekre nem lesz jelentős hatással, amennyiben a HÉSZ közművesítési és környezetvédelmi előírásai betartásra kerülnek. A területen a beépítés jelenleg is teljes közművesítéshez kötött.

A területen levegőszennyezést okozó tevékenység nem várható, új pontforrás nem várható. Az épületekben a primer hő ellátás hőszivattyúkkal tervezett. A szekunder fűtési rendszerek alapvetően padló és mennyezetfűtésekkel tervezettek.

Lakórendeltetés esetén a területen nagyobb gépjárműforgalom megjelenése várható, ami légőszennyező hatást és környezeti zajhatást okozhat. Nem állnak rendelkezésre a Koppány sor forgalmára vonatkozó adatok, így a rendelkezésre álló adatok alapján nem becsülhető meg a jelenlegi és a várható környezeti zajszint. Lakórendeltetés esetén is az üdülőterületekre vonatkozó környezeti zajterhelési határértékek tartandók be, amelyeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmaz.

A területen jelentős fásszárú növényzet található, a beruházás során az épületek telepítésekor az értékesebb növényállomány megtartását biztosítani kell. Mivel a terület felszínmozgás-veszélyes területen helyezkedik el, **a területeken fát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.**

Lakórendeltetés esetén ugyanolyan típusú hulladékok keletkeznek, de az állandó jelenlét miatt lakórendeltetés esetén keletkező hulladékok mennyisége több. A területen keletkező hulladék elszállítása megoldott, a tervezett beruházásnak nem lesz jelentős hatása a hulladékkezelésre.

**A HÉSZ tartalmazza azon környezetvédelmi előírásokat, amelyek biztosítják a terület tervezett használatát esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit. A területre vonatkozó környezetvédelmi feltételek, előírások kiegészítést nem igényelnek.**

## 11. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

### 11.1. KÖZLEKEDÉS

#### 11.1.1. Megközelíthetőség:

A tervezett beruházás megvalósítása esetén is terület közúti, gyalogos és kerékpáros kapcsolatát továbbra is a Koppány sor fogja biztosítani, amely két irányból is összeköttetésben áll a térségi és helyi forgalmat is bonyolító 71. sz. főúttal (Rákóczi út). A közösségi közlekedési hálózat fejlesztése nem tervezett a település tervei szerint.

#### 11.1.2. Belső közlekedés:

Az építészeti tanulmánytervek szerint az ingatlan két oldalán belső utak épülnek, amelyek mentén részben párhuzamos, részben merőleges parkolóállások helyezkednek el. A belső utak magánútként tervezettek. Az üdülőterület gépjárműveinek tárolása az ingatlanon belül lehetséges, **így az OTÉK ezen előírása teljesül.**

17. ábra: Tervezett beépítési vázlat (forrás: Studio sztisze Bt., tanulmánytervéből)

A terület belső útjait kétirányú gépjárműforgalmat befogadó útpályával, legalább egyoldali gyalogjárdával, megfelelő vízelvezetéssel, közművek elhelyezésére alkalmas közműsávval és legalább egyoldali fasorral javasoljuk kiépíteni. Amennyiben a belső utak vegyes használatú útként (minden közlekedő egy felületet használ) jönnek létre, mindenképpen



elemes, a sötét szürkétől eltérő színű burkolat alkalmazása szükséges, a gyalogosok biztonsága érdekében.

Javasoljuk meggondolni a gépjárműparkoló egyetlen felületen való kiépítését, így a telek nagy része kizárólag gyalogosforgalmúvá tehető és a parkolókhöz szükséges olajszűrés is könnyebben, gazdaságosabban megoldható. Gondoskodni kell a parkolóállások mellé megfelelő számú fa telepítéséről (OTÉK előírás), elektromos töltő kiépíthetőségéről és a mozgáskorlátozottak számára legalább egy akadálymentes parkolóállás elhelyezéséről. A belső úthálózaton forgalomcsillapító elemek kiépítését javasoljuk.

Tekintettel a Vizsgált terület különleges elhelyezkedésére, az OTÉK által előírt számú kerékpártárolónál több kerékpár biztonságos elhelyezésének kell helyet biztosítani telken belül.

Tekintettel az építendő lakásszámra és a hozzátartozó parkolók számára (24 db), kijelenthető, hogy a tervezett beruházás közlekedési hatásai elenyészőek, különösen a Balaton-part szezonális közúti terhelésével való összehasonlításban.

***Közlekedés szakági szempontból a tervezett beruházásnak, a beruházás koncepciójában felvázolt elképzelések megvalósításának közlekedési akadálya nincs.***

## 11.2. KÖZMŰELLÁTÁS

A vizsgált telek új beépítésének közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítandó. A telek teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok egy része a határoló utcában rendelkezésre állnak, amelyek a közműhálózati csatlakozás lehetőségét biztosítják.

A telek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közüzemű, közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A telek lakás célú hasznosítására megengedhető beépítésének maximális megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a településrendezési eszközöknél alkalmazott normatívák alapján, a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

Előzetes közmű igények		10%-os beépítés esetén 15 egység	15%-os beépítés esetén 21 egység
ivóvíz igény	m <sup>3</sup> /nap	9	13
tűzivíz igény			
külső	l/min	1500-2400	
belső	l/min	150	
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	9	13
csapadékvíz	l/sec	23	34
villamosenergia igény	kW	130+40	180+56
ebből			
közhálózatról	kW	75	105

Előzetes közmű igények		10%-os beépítés esetén 15 egység	15%-os beépítés esetén 21 egység
megújuló energiahordozóval	kW	19	26
termikus energia igény	kW	76	106

## 11.2.1. Vízellátás, vízvezetés

### 11.2.1.1. Vízellátás

A tervezett beépítés fenti vízigényeit a DRV Zrt. Koppány sori dn 100-as méretű vezetékéről kielégíthetők. A rendkívül hosszú és ágvezetéként funkcionáló Koppány sori vízvezetékéről jelentős mennyiségű oltóvíz nem vételezhető, így az épület külső oltóvíz igényét a tovább tervezés során várhatóan telken belüli tározóból lehet megoldani. Az épületek részletes tervezésekor kerülnek meghatározásra a tűzszakasz méretek, így az oltóvíz igények csak ekkor pontosodnak. Amennyiben belső oltóvíz biztosítása is szükséges úgy NA 80-as bekötés létesítésével kell számolni. A telekhatáron belüli, a bekötővezetéken egy DRV által előírt méretű vízóra akna építendő, ebben szerelik fel a vízórát. A mai előírások szerint a kommunális és a tűzvíz ellátás miatt a vízóra aknában ikresített elrendezéssel kerül elhelyezésre az a nagyobb átmérőjű tűzvíz és a kisebb átmérőjű kommunális vízellátást biztosító vezeték leágazik, mindkét vezetékre megfelelő méretű vízóra felszerelésére van szükség, az előírások szerint a vezetékek szerelvényezése (2-2 db elzáró, 2 db vízóra, visszacsapó szelepek, passzdarabok) az építendő vízóra aknában elvégezhető. A vízóra mért oldaláról épülnek ki a tervezett létesítményeket ellátó vezetékek.

### 11.2.1.2. Szennyvízcsatornázás

A Koppány soron lévő létesítmények szennyvízvezetésére a vizsgált terület telke és a strand telkén megépített, a Balaton parttal párhuzamosan, attól 35-40 m-re megépített szennyvízcsatorna üzemel. A szennyvízcsatorna a MÁV üdülő és a Balaton között fekvő „D” jelű szennyvízátemelőbe szállítja a szennyvizet, innen nyomóvezetéken kerülnek a szennyvizet a szennyvíztisztító telepre. A 3632 hrsz telken lévő szennyvízcsatornába egy nyomóvezetéken juttatják el a szomszédos Honvéd üdülő irányából érkező szennyvizet is.

A fenti gravitációs szennyvízcsatorna a telek északnyugati, a Honvéd üdülővel határos telekhatára mentén, már a vizsgált terület telkén épült meg és gravitál a Balaton irányába. A Balaton parttól kb. 35 m-re a nyomvonala balra 90o-kal törik és innen a Balatonparttal párhuzamosan, DK-i irányban halad, majd átlép a strand telkére. Az építészeti tanulmánytervben tervezett beépítés legelső épülete ezt a csatornát elépíti, így a csatorna kiváltása szükséges. A meglévő csatorna lejtése itt 2-3 ezrelék, így a kiváltandó nyomvonal meghosszabbítása a lejtést tovább csökkentené, ami nem lehetséges a biztonságos üzemelés elérése érdekében. Ezért a csatornát át kell helyezni a telek DK telekhatára mellé és ott lehet visszakötni a meglévő csatornára. Emiatt a Honvéd üdülő nyomóvezetékét is meg kell hosszabbítani az építendő csatornáig. Ez a hálózati szakasz a DRV Zrt. üzemeltetésében van. Ennek kiváltása vízjogi létesítési engedély köteles. A tervezett épületek max 13 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvízmennyisége a DRV Zrt. által üzemeltetett meglévő közterületi gravitációs szennyvízcsatornára ráköthető, azonban az átemelők a nyári időszakban kiterheltek, így a tovább tervezés során a DRV Zrt. várhatóan az átemelők fejlesztéséhez többlet hozzájárulást fog kérni.



### 11.2.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett épületek tetőfelületeiről és az utak és parkolók burkolt felületeiről max 32 l/sec csapadékvíz mennyiséget kell elvezetni.

A tetőfelületekről levezetett és az utak és parkolófelületek víztelenítésére a telken belül zárt csapadékcatorna hálózat épül, amelyek a csapadékvizeket a Balatonba vezetik. Azoknál a felületeknél, ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal szennyeződhetnek, ott a csapadékcatornára olajfogó berendezést kell beszerezni a hálózatra. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése miatt vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.

## 11.2.2. Energiaellátás

A 7/2006 TNM rendelet alapján a 25%-os helyben termelt megújuló hányad biztosítását a rendelkezésre álló koncepciótervek alapján a beruházásnál talajszondás illetve épületenként központosított levegő hőszivattyúval tervezik megoldani. Mindkét rendszer alkalmas a rendelkezésben előírt paraméterek biztosítására. A talajszondás megoldás nagyobb beruházási költség mellett kevésbé ingadozó hőbázist biztosít. A levegő bázis hatékonysága (a külső hőmérséklet szélsőséges változása miatt) jelentősen ingadozik. Mindkét megoldás mellett a HMV termelés biztosítása kiegészítő megoldást igényel. Ez a megoldás lehet napkollektoros hőszivattyúval kombinált megoldás, amelyet kiegészít nap bázisú villamosenergia termelés is, illetve lakó egységenkénti villamos bojler alkalmazása is felmerülhet. Ez a tovább tervezés során telken belüli feladat.

### 11.2.2.1. Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a tovább tervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A szolgáltató az igénybejelentéskor fog csak nyilatkozni.

A tervezett épületek max. 236 kW villamosenergia igényeit a szolgáltató E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. várhatóan alapházis szempontjából ki tudja elégíteni. A tovább tervezés során kell a szolgáltatónak a gazdasági, műszaki tájékoztatását megkérni, az E.ON abban fogja rögzíteni a szolgáltatás feltételeit. Amennyiben a meglévő hálózati rendszer kiterhelt, akkor a telken transzformátor állomás elhelyezése szükséges, ez a Koppány sor nyomvonalú meglévő 22 kV-os vezetékről betáplálható.

A telken belül a transzformátor állomástól a telken belüli elosztó hálózat kiefeszültségű földkábelekkel kell kiépíteni. A telken belül a térvilágítás kandeláberekkel javasoljuk kiépíteni.

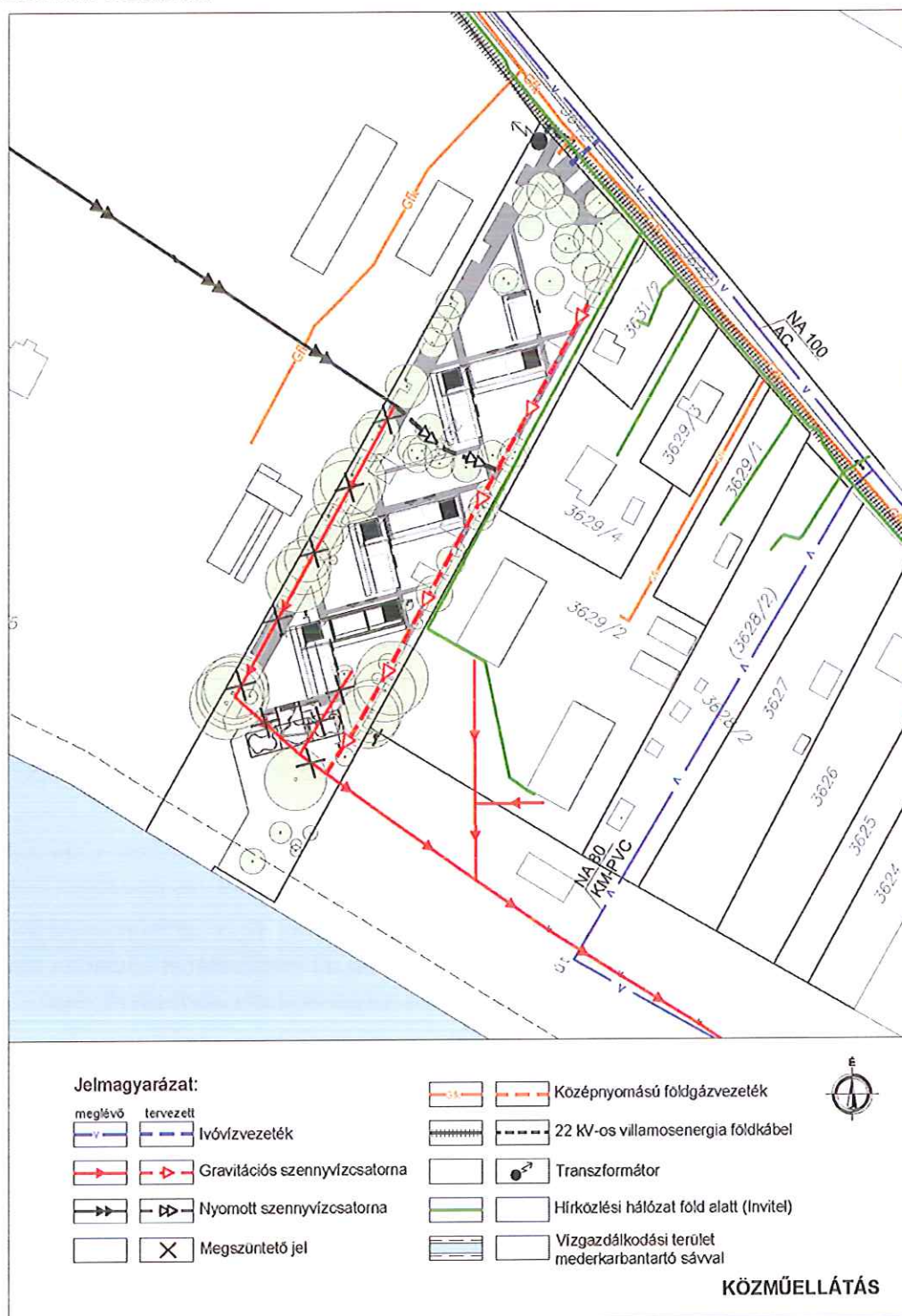
Az épület energiaigényét kiefeszültségen javasoljuk bejelenteni. Ez a hatályos rendelkezések alapján 3600 Ft/A díj mellett igényelhető. A csatlakozási díj megfizetését követően a mérési helyig a fejlesztés tervezési és kivitelezési feladatait a közhálózatot üzemeltető végzi.

### 11.2.2.2. Földgázellátás

A rendelkezésre álló gépészeti koncepcióterv földgázigény kielégítésével nem számol! Ugyanakkor a termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele lehetséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Ahogy kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, úgy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával is. A földgáz ellátás tervezésével a szükséges megújuló hányad nehezebben bizonyítható, így inkább csak a HMV termelés során lehet számítani a használatára.

A tervezett beépítések földgázigénye max.  $31 \text{ nm}^3/\text{óra}$ , amit a Koppány sori 4 baros, dn 110 KPE középnyomású gázvezetékéről kiépítendő bekötő vezetékkel ki lehet szolgálni. A bekötő vezetéktől a telken belül lehet a vezetéket a fogyasztási helyekig továbbépíteni.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.





## 11.2.1. Elektronikus hírközlés

### 11.2.1.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

### 11.2.1.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antennatelepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.

## 12. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Jelen Telepítési tanulmányterv „2.2. A terület területet érintő természetvédelmi és örökségvédelmi értékek, tájképi védelmek” c. fejezetében részletesen ismertettük a területet érintő természeti-, tájképi és örökségvédelmi értékeket.

A vizsgált területet nem érintik természetvédelmi érdekű területek, de a telekkel délről határos Balaton tó viszont többféle nemzetközi védettség alatt áll, és az ökológiai hálózat magterületének is része. A HÉSZ közművesítési feltételeinek és környezetvédelmi előírásainak betartása esetén a tó vizébe a tervezett rendeltetés esetén káros anyag nem kerülhet.

A területen nem található sem országos, vagy helyi védelem alatt álló műemlék, továbbá a rendelkezésre álló információk alapján nem régészeti terület sem érinti. Ennél fogva a tervezett beruházás megvalósulása esetén az örökségvédelmi értékek sérülése nem várható.

A terület tájképvédelmi terület. Az MvM rendelet tájképvédelmi területeken érvényesítendő előírásai a tervezett projekt megvalósítása során betartandók. A településképet—tájképet az épületek és a kerítés építészeti minősége fogja meghatározni. A településképvédelmi eljárások során a település főépítészének lehetősége lesz a településképvédelmi szempontok érvényesítésére.

***Össességében megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítása nem eredményezi örökségi vagy környezeti értékek sérülését.***

### 13. ÖSSZEFOGLALÓ

Balatonakarattyan a Koppány sor 1. (hrsz. 3632) volt VITUKI telkén, amely a Balaton partján, üdülőházas üdülőterület besorolású területen helyezkedik el, az új tulajdonos, a Bala Liget Kft. többlakásos apartmanház építését szeretné megvalósítani. A Beruházó szeretné, ha a telken a beépítettség mértéke 10%-ról 15%-ra módosulna.

#### *Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy*

- a vizsgált terület a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv előírásai miatt lakóterületbe nem sorolható át, a terület üdülőterületi területfelhasználásbeli besorolása településrendezési eszközben nem módosítható,
- üdülőterületen is az OTÉK(2012) elvben lehetőség biztosít a HÉSZ-ben olyan rendeltetések meghatározására, amely használata során az üdülőterület sajátos használatát nem korlátozza, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Lakó- és üdülőrendeltetés esetén egyaránt jó minőségű környezet biztosítandó. A közművesítési-, megközelítési feltételek hasonlóak, véleményünk szerint a lakó- és üdülőrendeltetés egymást nem zavaró funkciók. A vizsgált telken lakórendeltetés megjelenése nem zavarná a szomszédos területek: a Magyar Honvédség Kiképző és Konferencia Központjának és a szomszédos üdülőterületek és strand használatát.
- az elvégzett közmű, közlekedési- és környezetvédelmi vizsgálataink alapján a területen a beépíthetőség 10%-ról 15%-ra való növelése nem vált ki olyan hatásokat, amelyek ezt ellehetetlenítenék. Mivel azonban a tervezett 15%-os beépítettség a jelenleg megengedethez képest 50%-os intenzitás növekedés, ezért előfordulhat, hogy a településrendezési eszközök módosításakor a környezetvédelméért felelős szervek a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését kérik.
- közlekedés szakági szempontból a tervezett beruházásnak, a beruházás koncepciójában felvázolt elképzelések megvalósításának közlekedési akadályai nincsenek,
- közmű szakági szempontból a tervezett beruházás feltételei megteremthetők, de lsd. a következő, „tervezett beruházás további tervezése során az alábbi feltételek, előírások” bekezdésben írtakat,
- a beruházás megvalósíthatósága szempontjából közlekedési- és közmű szakági szempontból nincsen érdemi különbség, hogy a beépítettség mértéke 10% vagy 15%, mindkét eset megvalósítható. Tájrendezési-, zöldfelületrendezési és környezetvédelmi szempontból kedvezőbb, ha alacsonyabb mértékű a beépítettség, de a 15%-os beépítettségre vonatkozóan kizáró körülmény e szakterületek tekintetében sincs.
- a beruházás várható környezeti hatásai tekintetében fel kell hívni a figyelmet, hogy a terület a magaspart alatt helyezkedik el, „C” kategóriájú felszínmozgásos terület, a betartandó követelményeket a HÉSZ tartalmazza. A vizsgálatok során nem volt becsülhető a várható közlekedési zajszint, mivel a Koppány sor jelenlegi forgalmára, vagy közlekedési zajszintjére vonatkozó adatok nem álltak rendelkezésre,
- a beruházás megvalósítása természetvédelmi-, örökségvédelmi érdekeket nem sért.



**A tervezett beruházás további tervezése során az alábbi feltételek, előírások betartására hívjuk fel a figyelmet:**

- a Balaton partvonalával párhuzamos 30 m széles területsáv „beépítetlenül megőrizendő parti területsáv”, e sávban épületek és egyéb építmények nem helyezhetők el,
- a telek „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területeken helyezkedik el, ahol építmény elhelyezése, csak előzetes külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés által igazolt feltételek mellett lehetséges, valamint fát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.
- a terület közműellátásával kapcsolatosan felhívjuk a figyelmet, hogy a telek északnyugati részén gravitációs szennyvízcsatorna halad, az építészeti tanulmánytervben tervezett beépítés legalsó épülete ezt a csatornát elépíti, így a csatorna kiváltása szükséges, a csatornát át kell helyezni a telek DK telekhatára mellé és ott lehet visszakötni a meglévő csatornára. Emiatt a Honvéd üdülő nyomóvezetékét is meg kell hosszabbítani az építendő csatornáig. Ez a hálózati szakasz a DRV Zrt. üzemeltetésében van. Ennek kiváltása vízjogi létesítési engedély köteles. A tervezett épületek szennyvízmennyisége a DRV Zrt. által üzemeltetett meglévő közterületi gravitációs szennyvízcsatornára ráköthető, azonban az átemelők a nyári időszakban kiterheltek, így a tovább tervezés során a DRV Zrt. várhatóan az átemelők fejlesztéséhez többlet hozzájárulást fog kérni.
- azoknál a felületeknél, ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal szennyeződhetnek (pl.: parkolók, gépjárművek által is használt belső utak), ott a csapadékcsontra olajfogó berendezést kell beszerezni a hálózatra. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése miatt vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.
- a terület tájképvédelmi terület, ahol a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
- a terület a településképvédelmi rendelet szerint az „alsó üdülőterület” karakter területen helyezkedik el, ahol lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással helyezhető el, az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra is, az oldalkertekben biztosítani kell a Balatonra való rálátás lehetőségét

**A területre vonatkozóan a HÉSZ-ben az üdülőházak üdülőterületek között új építési övezet létrehozását javasoljuk, ahol:**

- a beépíthető és kialakítható telek nagysága, valamint a kialakítható telek legkisebb szélessége és mélysége: kialakult,
- beépítési mód nem változna a területre jelenleg vonatkozó szabadonálló mód maradna,
- az üdülőházak üdülőterületekre a HÉSZ-ben meghatározott rendeltetések nem változnak, de ebben az építési övezetben is, hasonlóan az Üü-5 építési övezetnek lakóépület is elhelyezhető lenne,
- a megengedett beépítettség mértéke a területre jelenleg vonatkozó 10%-ról 15%-ra változna
- a megengedett legnagyobb építmény magasság a területre jelenleg vonatkozó mérték maradna: parttól távolodva: a parttól 30-60 m: 6,0 m, a parttól 60-100 m: 7,5

m, és a parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén 7,5 m,

- kialakítandó zöldfelület minimuma nem változik: 60%,
- a közművesítettségi feltétel nem változik: teljes közművesítettség.

Bár jelen Telepítési tanulmányterv arra tesz javaslatot, hogy az új építési övezetbe csak a vizsgált telek tartozzon, véleményünk szerint nem sérülne az OTÉK(2012) 7.§. (2) bekezdésében megfogalmazott azon elv, miszerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Véleményünk szerint indokolható, hogy a telkekkel szomszédos, jelenleg Üü-4 jelű építési övezetbe tartozó telkekkel nem azonos helyzetű a vizsgált telek, területe nagyobb, mint a szomszédos telkeknek, valamint e telek rendelkezik saját parttal, a többi viszont nem.