

TAJOLÓ-TERV

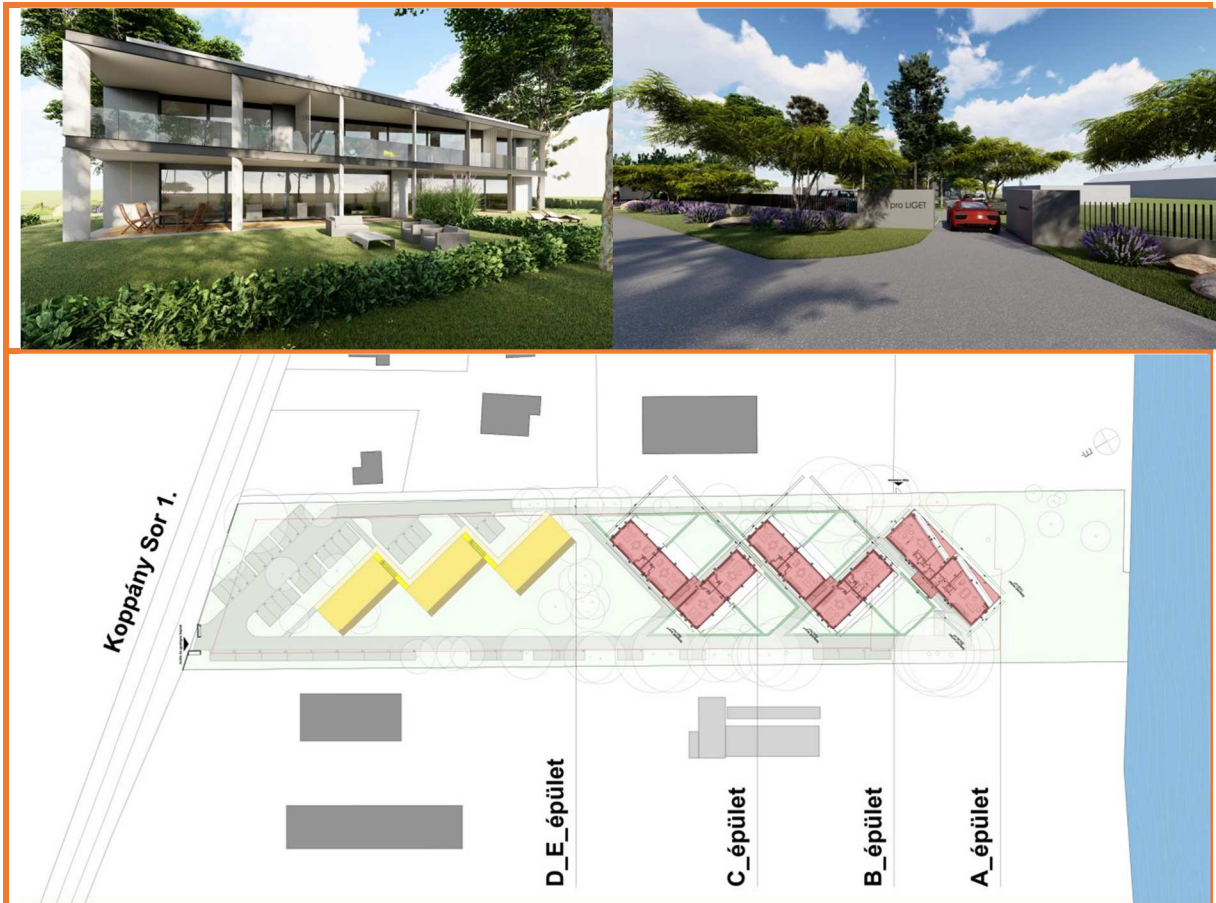
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

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 területére
vonatkozó településrendezési eszközök módosítása

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



2021. június

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

M. ANDRÁSI ÁGNES
okl. tájépítésszámológép

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

1. BEVEZETÉS	3
2. ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	4
2.1. Helyi Építési Szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítása	4
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	6
3.1. Balatonakarattya hatályos településrendezési eszközei	6
3.1.1. Településszerkezeti terv.....	6
3.1.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)	7
3.1.3. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rajzi mellékletei	7
3.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	7
3.2.1. A módosítással érintett terület bemutatása.....	7
3.2.2. A tervezett beruházás ismertetése	9
3.2.3. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének és egyéb magasabb szintű terveknek a módosítással érintett területre vonatkozó előírásai.....	11
3.2.4. Balatonakarattya területére vonatkozó vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek az érintett területre vonatkozó előírásai	13
3.2.5. A módosítással érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosítása	15
3.2.6. Helyi településképi követelmények érvényesülése	19
3.3. SAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE	20
3.3.1. Zöldfelületi rendszer fejlesztése és tájrendezési vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése	20
3.3.2. Közlekedési vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése	22
3.3.3. Közművesítési és elektronikus hírközlési vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése	26
3.3.4. Környezetvédelmi vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése	30
3.4. Biológiai aktivitásérték szintentartása elvének teljesülése	34
3.5. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése.....	34
3.6. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása	35
3.6.1. BKÜTrT térségi szerkezeti tervével való összhang igazolása.....	35
3.6.2. Térségi övezetekkel való összhang igazolása	35

1. BEVEZETÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzata a 32/2021. (IV.21.) határozatában a Koppány sor 1., hrsz: 3632 alatti ingatlanra (volt VITUKI üdülő területe) vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. Az önkormányzati határozat szerint a HÉSZ oly módon módosítandó, 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. Az önkormányzat döntését Telepítési tanulmányterv alapozta meg, amelyet Beruházó, a Balaliget Kft. megbízásából a TÁJOLÓ-TERV Kft. készített.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv kerül módosításra.

A településrendezési eszközök módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésével az Önkormányzat a TÁJOLÓ—TERV Kft. bízta meg. A településrendezési eszközök módosítását a Beruházó finanszírozza.

A tervezési szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosítás tervdokumentációinak szakmai tartalmát (a települési főépítéssel egyeztetett módon) az alábbiak szerint:

- „*Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek*
— Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi melléklete, a Szabályozási terv módosítása
- *OTÉK szerinti kötelező alátámasztó munkarészek kiegészítése a feladathoz szükséges mélységben az alábbi szakterületekre vonatkozóan:*
 - Településrendezés
 - Tájrendezés és zöldfelületi rendszer
 - Közlekedés
 - Közművesítés
 - Környezeti adottságok, környezeti terhelések
 - Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése
 - Területrendezési tervekkel való összhang igazolása"

A településrendezési eszközök módosítása a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.**

A TRE módosítások egyeztetése a **Településrendezési kódex szerinti ún. „egyszerűsített egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

Jelen településrendezési eszközök módosításának egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Jelen tervdokumentáció
a Koppány sor 1. (hrsz.: 3632), volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó
településrendezési eszközök módosításának
(egyszerűsített eljárás)
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA

2. ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (...) önkormányzati rendelete
Balatonakarattya Község
Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló
6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Veszprém Megyei Kormányhivatal, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Budapest Főváros Kormányhivatala, az Innovációs és Technológiai Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvé-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól 11/2017.(VIII.16.) önkormányzati rendeletében megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. Jelen rendelet elfogadásától számítva Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonakarattya közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014 (XII. 08.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 2.§ (4) bekezdése a következő (sz) ponttal egészül ki:

(A HÉSZ mellékletei:)

(l)12. melléklet: SZT módosítások:)

lsz) SZT/1/2021mód

2.§. A HÉSZ 34. § (2) bekezdésébe foglalt táblázat a következő sorral egészül ki:

Üdülőházas területben az építési telek								
öv.ezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü18	SZ	K	K	15	7,5*	-	-	55

(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.)

3.§. A HÉSZ 34.§ (6) bekezdés a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

((6) Az övezet területén nem helyezhető el:)

a) az Üü5 és Üü18 építési övezet kivételével önállóan új lakóépület,”

Záró rendelkezések

4.§ (1) E rendelet 2021.-én lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) A HÉSZ 9. mellékletét képező SZT jelű tervlap az SZT/1/2020mód jelű tervlapon módosítással érintett területként lehatárolt területen az SZT/1/2021mód jelű tervlapon meghatározott tartalomnak megfelelően módosul.

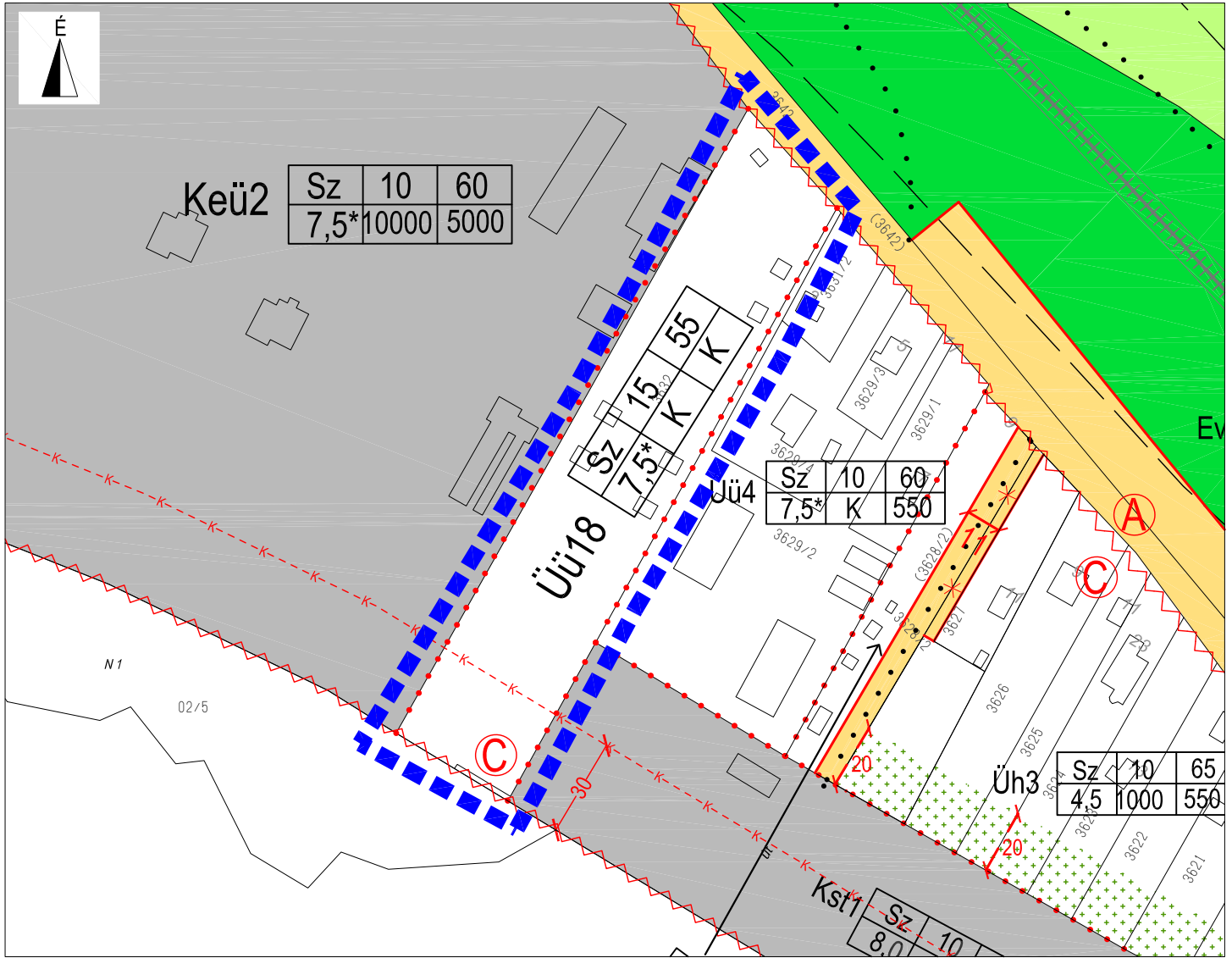
Balatonakarattya, 2021.

polgármester

jegyző

Jelen rendelet melléklete:

SZT/1/2021mód jelű tervlap



JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület határa
- II. rendű közlekedési közterület
- különleges terület
- védelmi erdő

- ✱ megszüntető jel
- Üü üdülóházas üdülóterület
- Keü különleges egészségügyi terület
- Kst különleges strand terület

- szabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa
- önálló (fontosabb) gyalogút, gyalogos átkötés
- ~ mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt terület határa
- (A)(B)(C) a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek
- - - - - beépítetlenül megőrzendő parti területsáv

beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építéstelek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építéstelek

Balatonakarattya Község Önkormányzatának/2021. (.....) önk. rendeletének SZT/1/2021mód jelű (rajzi) melléklete.

<p>Munka megnevezése:</p> <p>BALATONAKARATTYA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ</p>			
<p>Generál tervező:</p> <p>TÁJOLÓ-TERV Kft. 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640 email: tajoloterv@gmail.com</p>			
<p>Munkarész megnevezése:</p> <p>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</p>			<p>Méretarány:</p> <p>M= 1:5 000</p> <p>Dátum:</p> <p>2021. június</p> <p>Tervjel:</p> <p>SZT/1/2021mód</p>
TELEPÜLÉSRENDÉZÉS, TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELLEM	TÁJOLÓ-TERV KFT. 1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24. E-MAIL: tajoloterv.kft@upcmail.hu	Férfősszabálytervező: AJER JÓLÁN TK/1, TT/1, TR 01-5003	Tervező: <i>Ajer Jolan</i> M. ANDRÁSI ÁGNES
KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS	MOBIL CITY BT. 2131 GÖD, BOOZA U. 2. E-MAIL: mobilcity@gmail.com	Férfősszabálytervező: MACSINKA KLÁRA KEK, TK/13-1017	Tervező: <i>Macsi Klara</i> SZÜCS GERGELY
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS	KÉSZ KFT. 1016 BUDAPEST, NAPHEGY U. 26. E-MAIL: kozmu@kesztervezo.hu	Férfősszabálytervező: HANCZAR ZSOLTNÉ TE. TH. TV. 01-2418 BÍRÓ ATTILA TE. TH. TV. 01-2456	Tervező: <i>Hanczar Zsoltne</i> <i>Biro Attila</i> CSINA-TAKÁCS JUDIT
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Balatonakarattya különválása óta nem készültek még el a település az önálló településrendezési eszközei. Az Önkormányzat „átmeneti jelleggel” működésének biztosítása érdekében Balatonkenese korábban elkészült településrendezési eszközeinek Balatonakarattya területére vonatkozó elhatározásait fogadta el településrendezési eszközökként.

A településszerkezeti tervet megalapozó „önálló” **településfejlesztési koncepcióval** szintén még nem rendelkezik az Önkormányzat. Balatonkenese Településfejlesztési koncepcójának Balatonakarattya területére vonatkozó elhatározásainak hatályba léptetéséről a **130/2015. (XII.28) sz. határozatával** döntött a testület.

3.1. BALATONAKARATTYA HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Balatonakarattya Község hatályos településrendezési eszközei a következők:

3.1.1. Településszerkezeti terv

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2016. (II.18.) önkormányzati határozatával fogadta el a Településszerkezeti tervét.

A határozat szerint Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete által 31/2005. (III.03.) sz. határozatával elfogadott, 261/2006. (IX-29.) sz. határozattal és a 135/2012. (IV.04.) sz. határozattal módosított Balatonkenese Településszerkezeti tervéről szóló határozatot, amely Balatonkenese korábbi közigazgatási területének egészére készített elkészített és elfogadott településszerkezeti terv, a közigazgatási területből önállósodott Balatonakarattya Község területére hatályosította, érvényesnek nyilvánította.

A 2012-ben elfogadott településszerkezeti terv tervlapja egységes szerkezetben tartalmazta a 2006. évi és 2012. évi módosításokat. Balatonakarattya Község Településszerkezeti tervét hatályosító 12/2016. (II.18.) önkormányzati határozat mellékletei az alábbiak:

A településszerkezeti terv szöveges leírását Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2005. (III.03.) sz. határozata tartalmazza. A 2006. évi és 2012. évi módosítások szöveges leírása a módosítások leírását tartalmazza.

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2014-ben is, még a különválás előtt módosította Településszerkezeti tervét (Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testület 452/2014. (X.02.) sz. határozat), amelynek hatályba léptetése az önkormányzati választásokat követően történt (2014. november 03.), de Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete ezt a módosítást saját területére vonatkozóan nem hatályosította.

Balatonakarattya Község Önkormányzata a 12/2016. (II.18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet több alkalommal módosította:

- 149/2016 (IX.21.) önkormányzati határozattal 7 településrészre vonatkozóan
- 74/2017 (VI.21.) önkormányzati határozattal 2 településrészre vonatkozóan
- 19/2021. (II.10.) önkormányzati határozattal a Budapest—Balaton kerékpáros útvonal Polgárdi—Balatonakarattya szakaszának megvalósításával összefüggésben.

3.1.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2014. (XII.8.) önkormányzati rendeletével fogadta el Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatát.

A HÉSZ esetében hasonló a helyzet, mint a TSZT-nél, Balatonkenese Város HÉSZ került hatályosításra Balatonakarattya Község területére vonatkozóan.

A HÉSZ-ről szóló rendelet kimondja, hogy Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének a HÉSZ-ről szóló 10/2012. (IV.05.) önkormányzati rendeletének 2014. november 6-át megelőzően hatályos Balatonakarattya községre vonatkozó rendelkezései hatályosak Balatonakarattya község közigazgatási területén.

A rendelet hatálya az Előkészítő Bizottság 6/2012. (V.18.) sz. határozatával leírt határvonal mentén meghúzott közigazgatási területre vonatkozik.

Balatonakarattya Község Önkormányzata 6/2014. (XII.8.) önkormányzati rendeletével elfogadott HÉSZ-t több alkalommal módosította:

- 11/2016 (IX.30.) önkormányzati rendelettel
- 6/2017 (VI.26.) önkormányzati rendelettel
- 10/2020. (IX.7.) önkormányzati rendelettel
- 11/2020. (IX.16.) önkormányzati rendelettel
- 4/2021. (II.10.) önkormányzati rendelettel a Budapest—Balaton kerékpáros útvonal Polgárdi—Balatonakarattya szakaszának megvalósításával összefüggésben.

3.1.3. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rajzi mellékletei

3.1.3.1. Szabályozási terv

A belterületi településrészekre Szabályozási terv készült.

3.1.3.2. Övezeti terv

A külterületi településrészekre nem készült szabályozási terv. Az övezeti terv tünteti fel a külterületi településrészekre az egyes építési övezetek, övezetek határvonalát.

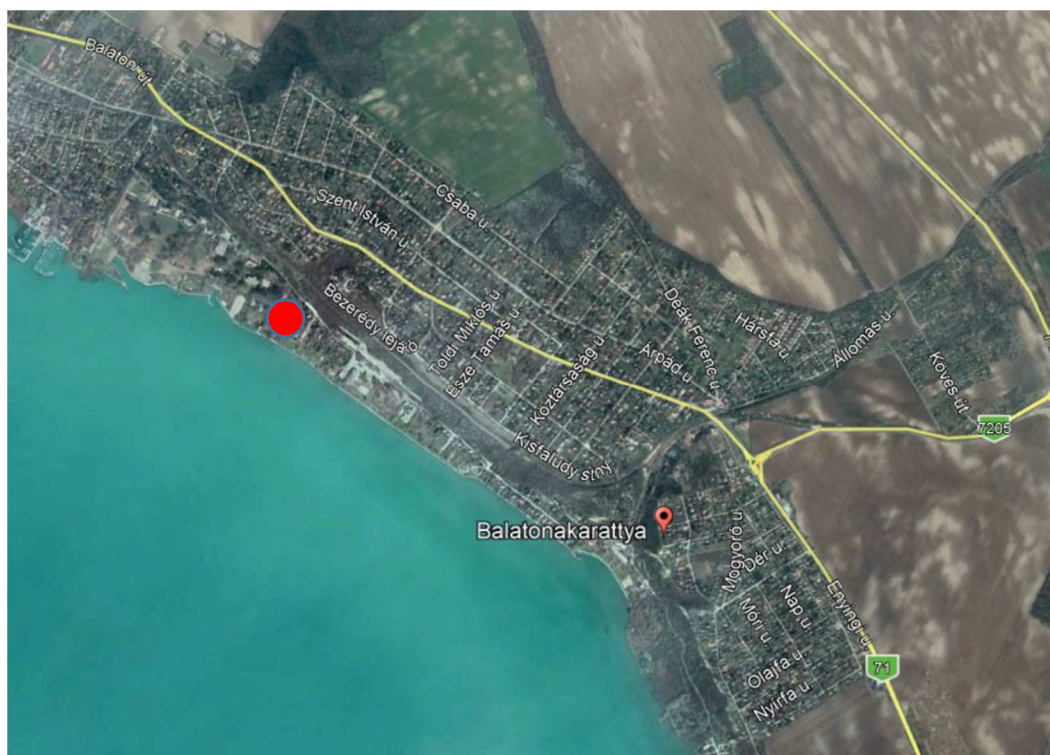
A 2016. évi és 2017. évi HÉSZ módosítások során módosult a Szabályozási terv és az Övezeti terv is.

3.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

3.2.1. A módosítással érintett terület bemutatása

Az érintett terület Balatonakarattya település belterületén, annak nyugati részén a Balaton partján, a magaspart alatti részen helyezkedik el. A vizsgált telek közvetlenül határos a Balaton tó telkével. A telek területe 8331 m².

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.

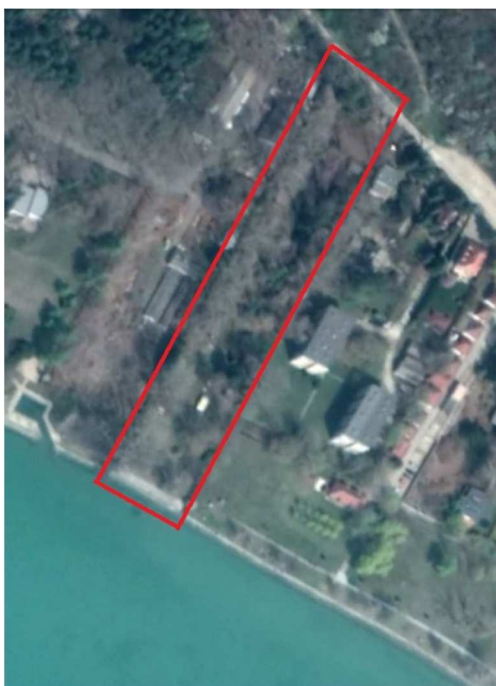


1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése Balatonakarattyan (kép forrása google earth)

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 módosítással érintett terület google légifotón és ingatlanyilvántartási térképen

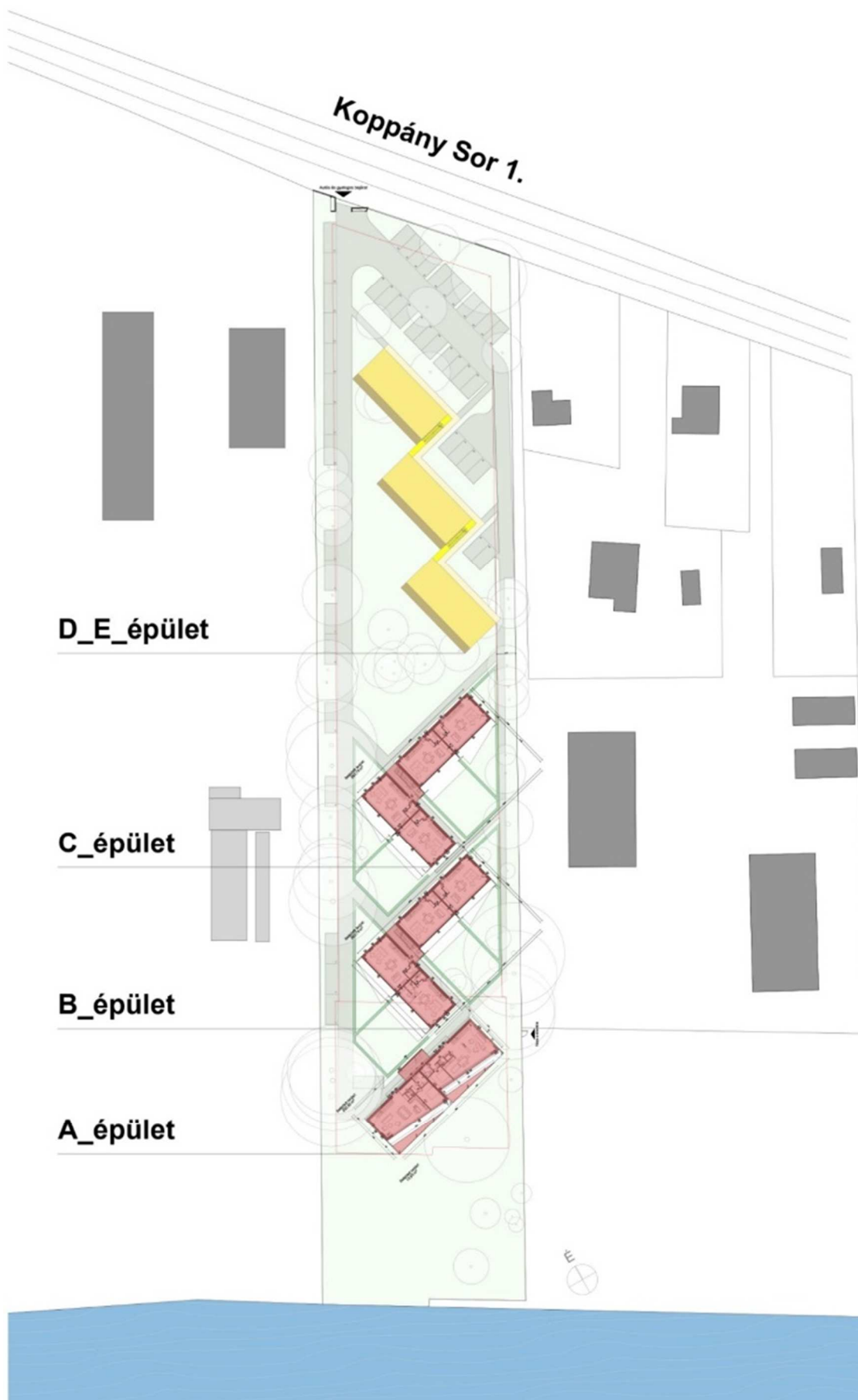


A területen jelentős növényzet található. Ennek részint az is az oka, hogy a terület már jó ideje nem hasznosított, a terület karbantartása elmaradt, ennek hiányában a növényzet elburjánzott. A Studio stisze Bt. az építészeti tanulmányterv készítésekor geodéziai felmérés végeztetett a telken, amely felmérés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

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

3.2.2. A tervezett beruházás ismertetése

A módosítással érintett területen a Beruházó többlakó-, ill. üdülőegységes apartmanház építését szeretné megvalósítani. A tervezett fejlesztésre vonatkozóan építészeti programterv, beépítési tervet készített a Studio stisze Bt. Az elkészült építészeti programterv terv szerint épületek elhelyezésénél fontos szempont a telek meglévő, fákból gazdag növényzetének a lehetőségekhez képest minél nagyobb arányú megtartása. A „szalagtelek” típusú telek Balatonra merőleges hosszúknak 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.



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

Látványtervek a tervezett beruházásról (forrás: Studio sztisze Bt.)**3.2.3. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének és egyéb magasabb szintű terveknek a módosítással érintett területre vonatkozó előírásai**

Magyarországon a területi és településrendezési tervezést a tervek hierarchikus rendszere határozza meg. Balatonakarattya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települése, amely kiemelt térségnek minősül. Kiemelt térségekre vonatkozó területrendezési terveket az országgyűlés, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX. tv. (továbbiakban: Trtv.) törvénnyel fogadta el. A törvény Negyedik része, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) tartalmazza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó (továbbiakban BKÜTrT) rendelkezéseket.

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

Kiemelt térség települései esetében az megyei területrendezési tervek előírásai közül csak az egyedileg meghatározott megyei térségi övezetekre vonatkozó előírásai veendő figyelembe a településtervezés során.

3.2.3.1. 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

3.2.3.2. Térségi övezetek előírásaiból adódó követelmények

A módosítással érintett területet a térségi övezetek közül a

- tájképvédelmi terület övezete és a
- vízminőségvédelmi terület övezete érinti.

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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
 - a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
 - a településkép 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.***

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 előbbiek mellett
 - korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
 - új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

3.2.4. Balatonakarattya területére vonatkozó vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek 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 tanulmánytervéből

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.

Megjegyzendő, 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.

3.2.5. A módosítással érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosítása

3.2.5.1. A területre vonatkozó Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT)



A módosítással érintett terület a 12/2016. (II.18.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervben üdülőházas üdülőterület területfelhasználásban található. Balatonakarattya megalakulása óta a módosítással érintett területre vonatkozóan a Településszerkezeti terv nem módosult.

Jelen módosítás esetén sem tervezett a területfelhasználás módosítása, a terület változatlanul üdülőházas üdülőterület területfelhasználásban marad, a **Településszerkezeti terv nem módosul**.

5. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

3.2.5.2. A területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ)

Balatonakarattya megalakulása óta a módosítással érintett területre vonatkozóan a HÉSZ és annak rajzi mellékletét érintő szabályozási terv nem módosult.

A módosítással érintett területre az üdülőházas üdülőövezet Üü-4 jelű építési övezet rendelkezései vonatkoznak.



6. ábra: Kivonat a hatályos szabályozási tervből

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 (talajvizsgálati) jelentés által igazolt feltételek mellett engedélyezhető.**

3.2.5.3. A területre vonatkozó HÉSZ módosítási javaslat

A módosítással érintett területre vonatkozóan új üdülőházas üdülőterület övezet, az Üü18 jelű építési övezet kerül bevezetésre.

Az alábbiakban összehasonlítva mutatjuk be a területre jelenleg vonatkozó a hatályos Üü4 építési övezet és a tervezett Üü18 építési övezet előírásait:

paraméter	Üü4 építési övezet hatályos előírásai	tervezett új Üü18 építési övezet tervezett előírásai
Kialakítható legkisebb telek területe	K	K
Beépíthető legkisebb telek területe	550 m ²	K
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Elhelyezhető rendeltetés	<ul style="list-style-type: none"> — üdülőépület, — szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei, — üdülőtábor, — sportlétesítmény, 	<ul style="list-style-type: none"> — üdülőépület, — szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei, — üdülőtábor, — sportlétesítmény,

paraméter	Üü4 építési övezet hatályos előírásai	tervezett új Üü18 építési övezet tervezett előírásai
	<ul style="list-style-type: none"> — 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 m² bruttó szintterülettel 	<ul style="list-style-type: none"> — 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 m² bruttó szintterülettel, — lakóépület
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%	15%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0; 7,5; 7,5*	7,5*
Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	K	K
Kialakítható telek legkisebb mélysége (m)	K	K
Kialakítandó zöldfelület minimuma	60 %	55%
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.

Az OTÉK(2012) 10.§. (2) bekezdése kimondja, hogy az egyes építési övezetekben a sajátos használatának megfelelő rendeltetéseken kívül megengedhető olyan más rendeltetés, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet. 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 módosítással érintett területen lakórendeltetés megjelenése nem zavarná a szomszédos területek: a Magyar Honvédség Kiképző és Konferencia Központjának, valamint a szomszédos üdülőterületek, és strand használatát.

Ezen véleményt támasztja alá, hogy Balatonakarattya HÉSZ jelenleg is tartalmaz olyan üdülőházas üdülőterületi építési övezetet (Üü5 jelű építési övezet), ahol önálló lakóépület elhelyezése megengedett, ez az előírás bővülne az Üü18 jelű építési övezettel.

Az OTÉK szerint üdülőházas üdülőterületen a beépítettség maximális mértéke 30 % lehet, a tervezett 15%-os mérték ennek a fele. Az OTÉK szerint üdülőházas üdülőterület telkén biztosítandó zöldfelületi borítottság legkisebb mértéke 40% lehet, a tervezett 55%-os mérték ettől egyharmadnyi résszel magasabb.

Bár a módosítás során csak egy telek kerülne új építési övezetbe, megítélésünk 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. A módosítással érintett telkekkel szomszédos, jelenleg Üü-4 jelű építési övezetbe tartozó telkekkel nem azonos helyzetű a módosítással érintett telek, területe jóval nagyobb, mint a szomszédos telkeknek, valamint e telek rendelkezik saját parttal, a többi viszont nem.

A FENTIEK ALAPJÁN A HÉSZ ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK SZERINT MÓDOSULNAK:

1. A HÉSZ 34.§ (2) bekezdésébe foglalt táblázat az új Üü18 építési övezet előírásaival az alábbiak szerint (**új szöveg**):

Üdülőházas területben az építési telek								
öv.ezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m2	Beépíthető m2			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü18	SZ	K	K	15	7,5*	-	-	55

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.

2. A HÉSZ 34.§ (6) bekezdés a) pontja módosul az alábbiak szerint:

((6) *Az övezet területén nem helyezhető el:*)

a) az Üü5 és Üü18 építési övezet kivételével önállóan új lakóépület,”

A módosítás során az SZT jelű szabályozási tervlap is módosul. A HÉSZ 9. MELLÉKLETÉNEK, AZ SZT JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSÁT AZ SZT/1/2021MÓD JELŰ TERVLAP TARTALMAZZA.

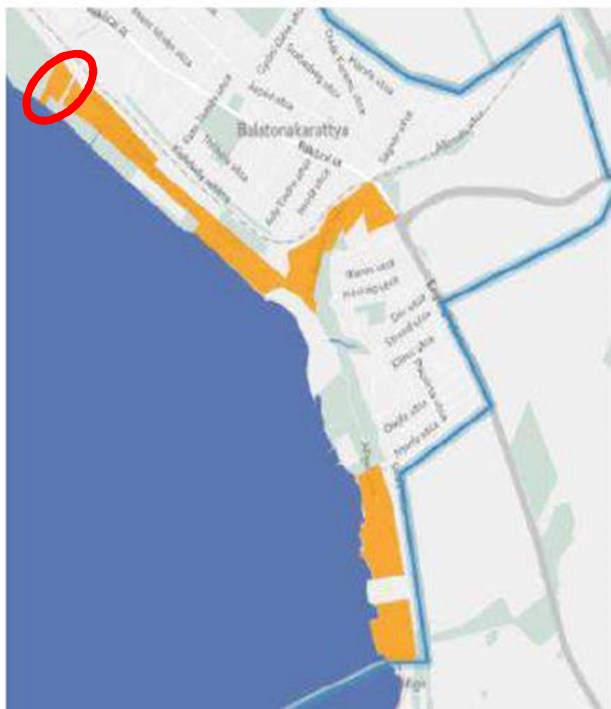
3.2.6. Helyi településképi követelmények érvényesülése

Egy adott településen érvényesítendő településképi követelményeket:

- a települési arculati kézikönyv („szakmai szlengben” TAK) és
- a településképvédelmi rendelet („szakmai szlengben” TkR.) (9/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet) tartalmazza.

Amódosítással érintett terület a TAK-ban , illetve TkR.-ben településképi szempontból meghatározó területen belül, az „alsó üdülőövezet” karakter területen belül helyezkedik el.

A TAK ajánlásai és a TkR. előírásai meghatározzák a karakterterületen érvényesítendő településképi követelményeket. A rendelkezések nem zárják ki a területen lapostetős épületek elhelyezését, de kizárólag zöldtetős, részben tetőteraszos kialakítással, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.



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

A Tkr. előírja, hogy **településképi szempontból meghatározó területeken 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 település rendelkezik főépítéssel, az építésztervezők már az építészeti tanulmányterv készítése során felvették vele a kapcsolatot.

3.3. SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Az egyes szakági fejezetek a tervezett változások várható következményeit, hatásait, valamint a tervezett településrendezési változások indoklását tartalmazzák, a hatályos településrendezési tervek szakági alátámasztó fejezeteinek kiegészítéseként.

3.3.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE ÉS TÁJRENDEZÉSI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

3.3.1.1. Vizsgálatok

Természetvédelmi értékek

A módosítással érintett 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. Ennél fogva a módosítással érintett terület Ramsari területtel is határos.

A módosítással érintett területet **nem érintik az ökológiai hálózat területei**, de délen határos a Balaton ökológiai hálózat magterületével.



NATURA 2000 területek

Ökológiai hálózat területei

Ramsari területek

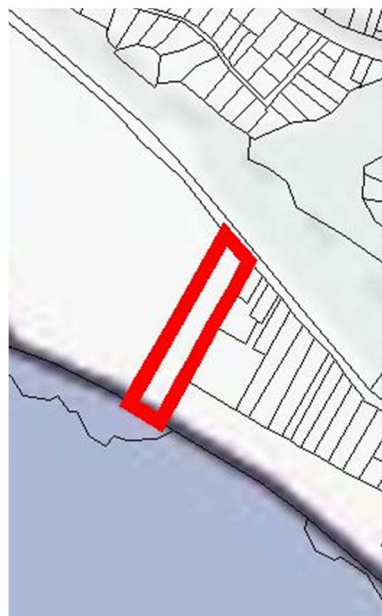
10. ábra: Natura 2000 területek, ökológiai hálózat területei és ramsari területek elhelyezkedése (forrás: okir tir)

A módosítással érintett területet nem érinti az Országos Erdőállomány Adattárban található erdőterület.

Tájképvédelmi értékek



OTRT tájképvédelmi övezete



BKÜTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

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

A módosítással érintett terület az Országos Területrendezési Tervben (továbbiakban: OTrT) lehatárolt **tájékvédelmi terület** övezetébe tartozó terület. 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.

3.3.1.2. Javaslatok

A módosítással érintett 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.

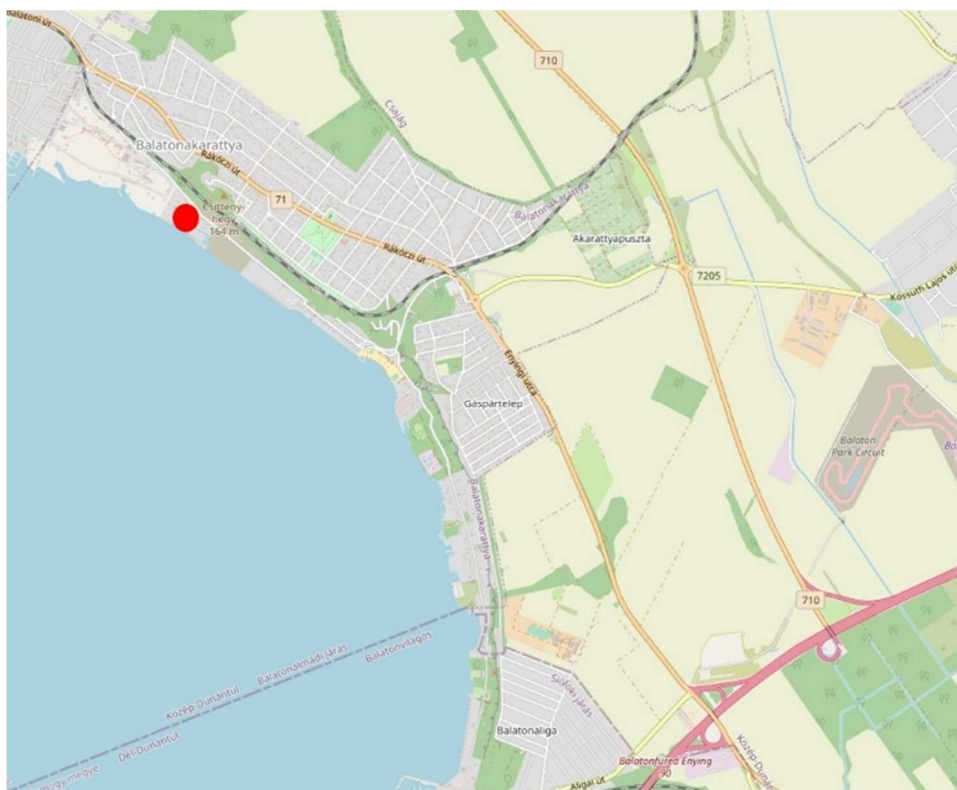
A terület tájképvédelmi terület. Az MVM rendelet tájképvédelmi területeken érvényesítendő előírásai a tervezett projekt megvalósítása során betartandók. A településképet—tájképet az épületek és a kerítés építészeti minősége fogja meghatározni. A településképvédelmi eljárások során a település főépítésének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

Az ingatlan zöldfelületeinek kialakítása során fontos, a szakember általi alaposan átgondolt tervezés. Ezért javasoljuk tájépítész szakember bevonását. Így, a terület adottságaihoz legjobban illeszkedő, növényzet kerülhet telepítésre. A felszíni parkolók a telken belül is az OTÉK és a helyi építési szabályzat előírásai szerint fásítandók.

3.3.2. KÖZLEKEDÉSI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

3.3.2.1. Vizsgálatok

Előzmények, tervezett fejlesztések



12. ábra: Átnézeti helyszínrajz

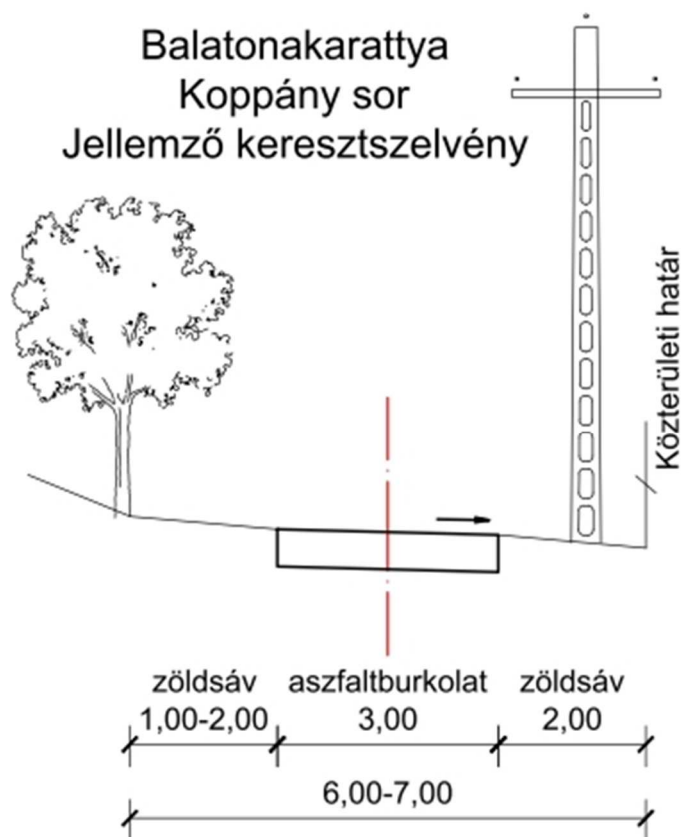
A Balaton-parton elhelyezkedő telken lakófunkció elhelyezését is engedő területhasználat közlekedési hatásait vizsgáljuk. Az előzetes tervek szerint több épületben összesen legfeljebb 30 lakás-üdülő/apartman épül meg, telken belüli felszíni parkolóhelyekkel. Az épületek három szintes kialakítással tervezettek. A módosítással érintett terület közvetlenül a tóparton, a 29. sz. vasútvonal magaspart alatt futó nyomvonalától délre, a parttal párhuzamosan haladó kiszolgáló út mellett helyezkedik el. A csatlakozó területhasználati funkciók rekreációs, üdülési célt szolgálnak.

Módosítással érintett terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat, a módosítással érintett terület megközelíthetősége

Közúti kapcsolatok

A part menti üdülőterület feltáró útja, a Koppány sor biztosítja a Módosítással érintett 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 Módosítással érintett 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 zöldsávokkal 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.



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.

13. ábra: Jellemző keresztmetszelvény

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogosok és kerékpárosok számára is a Koppány sor jelenti a Módosítással érintett 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.



14. ábra: Meglévő közlekedési hálózat

Közösségi közlekedés

A Módosítással érintett 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 Módosítással érintett 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.

Parkolás

A Módosítással érintett 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.

3.3.2.2. Javaslatok

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

Megközelíthetőség:

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

Koppány sor: útkategória: – belterületi kiszolgáló út, B.VI.d.C.

A **közösségi közlekedési** hálózat fejlesztése nem tervezett a település tervei szerint, a tervezett beruházás nem is igényli ezt.

Parkolás

A tervezési területen kívül, a körülvevő ingatlanokon a telken belül parkolás jellemző, mivel a Koppány sor szűk közterületi szélessége nem teszi lehetővé a gépjárművek várakozását. Egyetlen kivétel a Koppány sor kiszélesedésében parkolásra használt murvaszórásos felület, amelyen a Bezerédi strandhoz érkezők tudnak várakozni.

Belső közlekedés

Az építészeti tervek 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). Az ingatlanon maximum 30 lakó-, illetve üdülőegység épül és az önkormányzattal történt megállapodás szerint 1,5 parkoló tervezett lakó-, illetve üdülőegységenként.

A tervezett üdülőterület belső útjai kétirányú gépjárműforgalmat befogadó útpályával, egyoldali gyalogjárdával, zóldsávval tervezettek. A megfelelő csapadékvíz-elvezetésről a részletes tervek készítése során gondoskodni szükséges. 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.

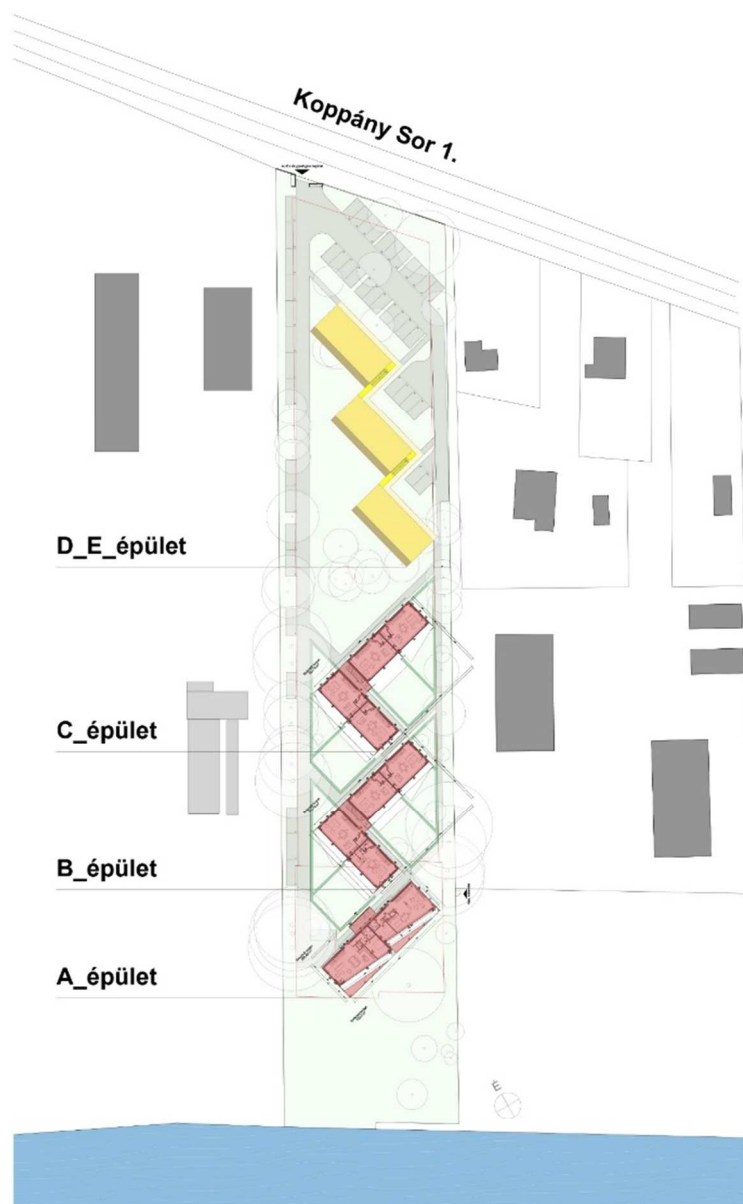
Az ingatlanon belül összesen 45 parkolóállás elhelyezése szükséges. 28 parkolóállás a keleti oldali út mellett, merőleges parkolóállásként, 17 parkolóhely a nyugati oldalon haladó belső út mentén párhuzamosan épül meg. Gondoskodni kell a parkolóállások mellé megfelelő számú fa telepítéséről (OTÉK-előírás), elektromos töltő kiépíthetőségéről és a mozgáskorlátozottak számára legalább egy akadálymentes parkolóállás elhelyezéséről. A belső úthálózaton forgalomcsillapító elemek kiépítését javasoljuk.

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

Tekintettel az építendő lakás-, ill. üdülőszámra és a hozzátartozó parkolók számára (45 db), kijelenthető, hogy a tervezett beruházás **közlekedési hatásai** elenyészőek, különösen a Balaton-part szezonális közúti terhelésével való összehasonlításban.

Legnagyobb generált forgalom a nyári szezonban, péntek délután várható, amikor az autók legalább 50 %-a 1 óra alatt érkezik az ingatlanra. Ez mindössze 23 gépjármű megjelenését jelenti a Koppány soron egy óra alatt.

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



15. ábra: Tervezett beépítési vázlat

3.3.3. KÖZMŰVESÍTÉSI és ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

3.3.3.1. Vizsgálatok

Balatonakarattyan a Koppány sor 1. (hrsz: 3632) alatti volt Vituki üdülőtelep 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, befogadják a Balaton.

Vízellátás, vízvezetés

Vízellátás

Balatonakarattyan a vízellátási hálózat üzemeltetője a Siófok központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. Balatonfüredi Üzemélnökség. A vízmű az itteni hálózatba Nyírádi vízbázisban kitermelt vizet, valamint a nyári csúcsfogyasztásos időszakban a Felszíni Vízkivételi Művekben kitermelt és megtisztított vizet juttatja az ellátó hálózatába. A balatonakarattyai hálózatban egy alap nyomászóna van kialakítva, a zóna hálózatában az ellennyomó tározó az Árpád úti vízműtelepen lévő 1350+2000 m³-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 Módosítással érintett területet 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 ágvezetékként üzemel.

Szennyvízcsatornázás

A módosítással érintett 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 m³/nap, jelentős szabad kapacitással rendelkezik.

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

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

A Koppány sor módosítással érintett területtel érintett szakaszában nem üzemel szennyvízcsatorna. Az itt lévő telkek szennyvízelvezetésére a Módosítással érintett 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 szennyvizek a szennyvíztisztító telepre. A 3632 hrsz telken lévő szennyvízcsatornába egy nyomóvezetéken érkezik a szennyvíz a szomszédos Honvéd üdülő irányából.

Csapadékvíz elvezetés

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

Energiaellátás

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 módosítással érintett terület villamosenergia ellátását a siófoki alállomásról induló 22 kV-os középvezetékű vezeték fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekből induló kisfeszültségű kábelek közvetlen biztosítják a fogyasztói igények kielégítését. A Módosítással érintett terület körzetében középvezetékű hálózat földkábelrel, a kisfeszültségű 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 Koppánysoron van kiépítve.

Földgázellátás

A vizsgált telek körzetében, Balatonakarattyan középnyomású 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 középnyomású gázvezeték üzemel. A telekre a vezetékről bekötő vezeték nem épült ki.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A módosítással érintett terület körzetében az Invitel vezetékes elektronikus hírközlési hálózati rendszere üzemel. Az elektronikus hírközlési hálózati rendszer földkábel hálózattal épült ki.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

3.3.3.2. Javaslatok

A tervezett beépítés közműigényei a következők:

	30 egység
Ivóvízigény	18 m ³ /d
Tűzvízigény	
külső	900 l/min
Kommunális szennyvíz	
mennyiség	18 m ³ /d
Csapadékvíz	23 l/sec
Földgázigény:	36 nm ³ /óra
Villamosenergia.	150 kW

Vízellátás, vízvezetés

Vízellátás

A tervezett beépítés fenti vízigényeit a DRV Zrt. Koppánysor utcai dn 100-as méretű vezetékéről kielégíthetők. A telekhatáron belüli, a bekötővezeték 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 a nagyobb átmérőjű tűzvíz vezetékről 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 elvégezhetők.

A telken belüli d 110-es tűzivíz vezetékre 2 db telken belüli föld feletti tűzivízcsap kerül felszerelésre. A kommunális vízellátást biztosító vezeték az épületek irányába kiépítendő, ennek mérete dn 40. A d 40 kiépítendő leágazásokra a szükséges helyekre elzáró szerelvényeket építenek be.

Szennyvízcsatornázás

A Koppánysoron lévő létesítmények szennyvízelvezetésére a tervezési terület telke és a strand telkén megépített, a Balatonparttal párhuzamosan, attól 35-40 m-re megépített szennyvízcsatorna üzemel. A szennyvízcsatorna a strand területén megépített szennyvíz átemelőbe szállítja a szennyvizet, innen nyomóvezetéken kerülnek a szennyvizek a szennyvíztisztító telepre. A 3632 telken lévő szennyvízcsatornába egy nyomóvezetéken juttatják el a szomszédos Honvéd üdülő szennyvizet is.

A fenti gravitációs szennyvízcsatorna a telek északnyugati, a Honvéd üdülővel határos telekhatára mentén, már a tervezési 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. A tervezett beépítés legalsó 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 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.

A tervezett épületek max 18 m³/nap többlet szennyvízmennyisége a DRV Zrt. által üzemeltetett meglévő közterületi szennyvízcsatornára ráköthető.

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 csapadékcsonka hálózat épül, amelyek a csapadékvizeket a Balatonba vezetik. Azoknál a felületeknél, ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal szennyeződhetnek, ott a csapadékcsonkára olajfogó berendezést kell beszerezni a hálózatra.

Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

A tervezett épületek max. 150 kW villamosenergia igényeit a szolgáltató EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. várhatóan alapbázis szempontjából ki tudja elégíteni. A továbbtervezés során kell a szolgáltatónak a gazdasági, műszaki tájékoztatását megkérni, az EON abban fogja megírni a szolgáltatás feltételeit. Amennyiben a meglévő hálózati rendszer kiterhelt, akkor a telken transzformátor állomás elhelyezése szükséges, ez a Koppánysor nyomvonalú meglévő 22 kV-os vezetékéről betáplálható.

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

Földgázellátás

A tervezett beépítések földgázigénye max. 36 nm³/óra, amit a Koppány sori 4 baros, d 110 KPE középnyomású gázvezetékéről kiépítendő bekötő vezetékkel ki lehet szolgálni. A bekötő vezetéktől e telken belül lehet a vezetéket a fogyasztási helyekig továbbépíteni.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. Balatonakarattya vezetékes távközlési hálózatának bázisa a 51-es primer körzetben lévő balatonfüredi elsődleges központ. A település a 87-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezett töltőállomás vezetékes hírközlési létesítményekkel való ellátását a körzetben lévő hálózatról ki lehet elégíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

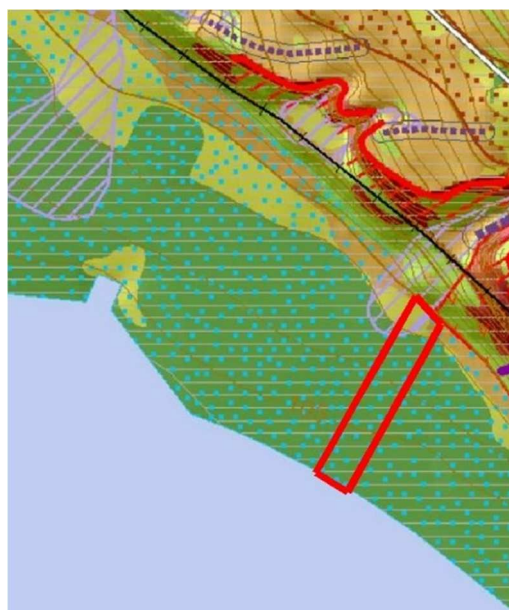
A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben a településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette és üzemelteti.

3.3.4. KÖRNYEZETVÉDELMI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

3.3.4.1. Vizsgálatok





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
-  magaspart pereme
-  vonalas erózió, főirány
-  vonalas erózió, mellékirány

Aktív súvadás területe



Antropogén üledékképződés területe



Areális üledékképződés területe






Vonalas anyagszállítás üledékképződési területe



Tavi-mocsári üledékképződés területe







Felszín típus

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

LEJTŐFOLYAMATOK

Felszíni folyamatok vonalas elemei

-  súvadásos pászta
-  magaspart pereme
-  vonalas erózió, főirány
-  vonalas erózió, mellékirány

Aktív súvadás területe



Antropogén üledékképződés területe



Areális üledékképződés területe








Vonalas anyagszállítás üledékképződési területe



Tavi-mocsári üledékképződés területe



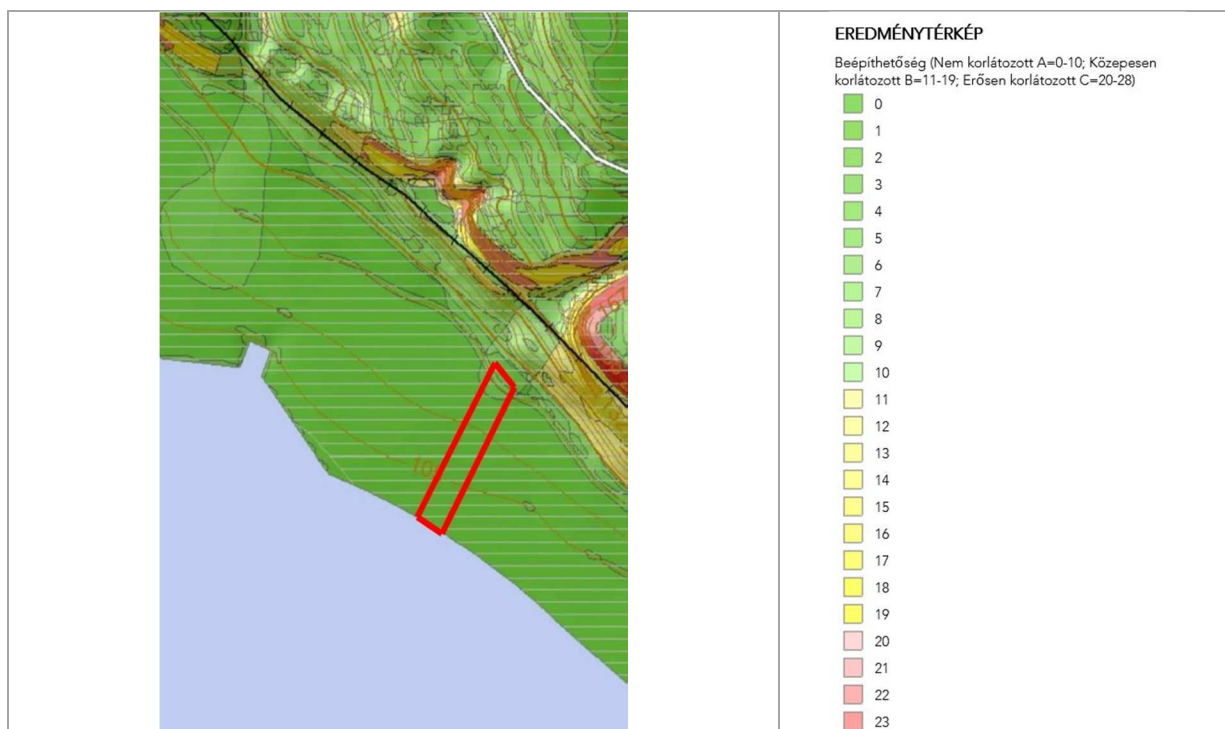
Lejtőkategória

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

Felszíni folyamatok

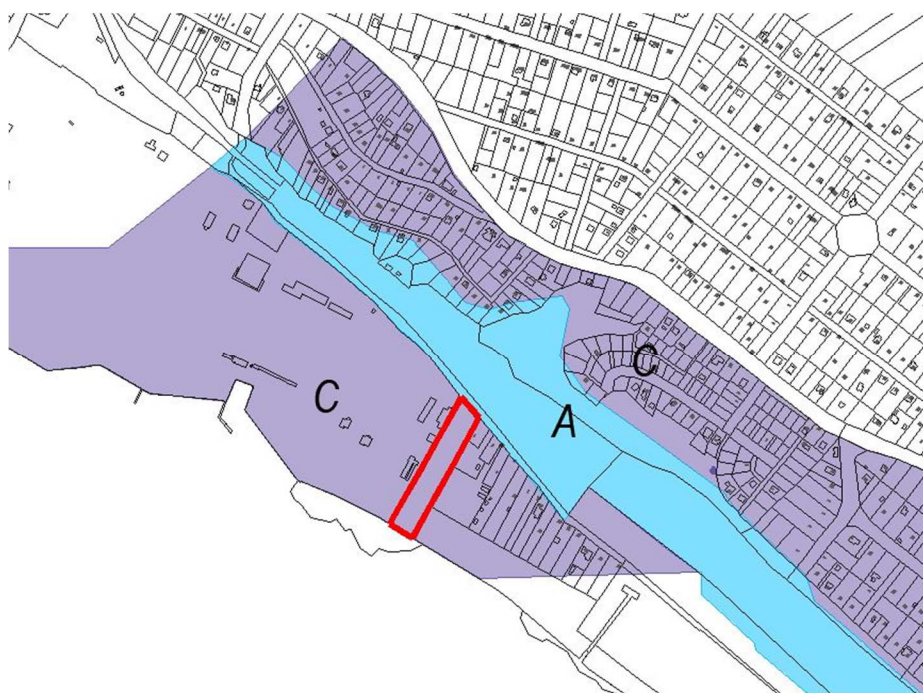
Lejtőfolyamatok

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



17. ábra: Eredménytérkép az MBFSZ mozgásveszélyes területek – Balatoni magaspartok – Balatonfő térképéből (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

A fenti ábrákon látszik, hogy a módosítással érintett terület közel sík felszínű, 0-2 %-os lejtésű, 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.



18. ábra: Mozcásveszélyes területek és a módosítással érintett terület elhelyezkedése a MULTIFAUNA Kft. Geotechnikai Szakvéleménye alapján (forrás: Szabályozási terv, saját szerkesztés)

A módosítással 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 módosítással érintett terület „C” osztályba tartozik, mely zónában a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleménye alapján lehet épületet elhelyezni.

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 módosítással érintett területet vízbázis védőterülete nem érinti.

A módosítással érintett területen talaj, vagy talajvíz szennyezettségéről nincs információnk.

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 anyagonkénti besorolása az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ 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 tűréshatár 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 tűréshatár 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 terület térségében káros anyag kibocsájtással járó üzemi-, ipari-, szolgáltató tevékenység nem ismert.

Zaj és rezgésterhelés

A módosítással érintett területen jelenleg környezeti zajtól védendő épület nem található. A rendelkezésre álló információk szerint a módosítással érintett területet határérték feletti környezeti zajhatás nem éri. A Koppánysor forgalmára vonatkozóan forgalmi adatok, ill. az út forgalmából adódó közlekedési zajszint mértékére vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre.

A nyári szezon és az azon kívüli forgalom között öt-hatszoros különbség is valószínűsíthető, amiből következően nyári időszakban 6-8 dB-lel is magasabb lehet az átlagos napi környezeti zajszint, mint szezonon kívüli időszakban.

Hulladékkezelés

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

3.3.4.2. Javaslatok

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 dokumentáció 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 légszennyező hatást és környezeti zajhatást okozhat. Nem állnak rendelkezésre a Koppány sor jelenlegi forgalmára vonatkozó adatok. A várható környezeti zajhatások tekintetében a rendelkezésre álló adatok alapján annyi állapítható meg, hogy a tervezett beruházás következtében, a jelenlegi állapothoz képest fellépő többlet forgalom (max. 30 rendeltetési egység napi kétszeri fordulása), maximum 0,5 dB-lel növeli meg a környezeti zajszintet.

Lakórendeltetés esetén is az üdülőterületekre vonatkozó környezeti zajterhelési határértékek tartandók be, amelyeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmaz, ami jelen esetben nappali időszakban (6:00-22:00) 50 dB, éjjeli időszakban (22:00-6:00) 40 dB

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, mint üdülőrendeltetés esetén, 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 használata esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit. A területre vonatkozó környezetvédelmi feltételek, előírások kiegészítést nem igényelnek.

3.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet.

A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változása a vonatkozó jogszabályok szerint nem vizsgálendő.

3.5. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE

A településrendezési eszközök és a településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, valamint és a Településképi arculati kézikönyv és településképi védelméről szóló helyi rendelet szerint a módosítással érintett 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, településképi-védelmi terület,
- világörökségi vagy világörökség várományos terület.

Mivel a területen nem található örökségvédelmi érték, a tervezett módosítás megvalósulása esetén az örökségvédelmi értékek sérülése nem várható. ***A tervezett módosítás nem igényli az Örökségvédelmi hatástanulmányban, a HÉSZ-ben és Településképi-védelmi rendeletben előírt védelmi intézkedések kiegészítését.***

3.6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

3.6.1. BKÜTrT Térségi szerkezeti tervével való összhang igazolása

A módosítással érintett terület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének (továbbiakban: BKÜTrT) Térségi szerkezeti tervén ún. települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

Települési térségbe sorolt terület egy település településrendezési eszközeiben bármilyen területfelhasználási kategóriába besorolható. A módosítással érintett terület területfelhasználása a módosítás során nem változik, üdülőházas üdülőterületben marad. Megfelel.



8. ábra: Kivonat a BKÜTrT Térségi szerkezeti tervéből, piros ponttal jelölve a módosítással érintett terület elhelyezkedése

3.6.2. Térségi övezetekkel való összhang igazolása

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

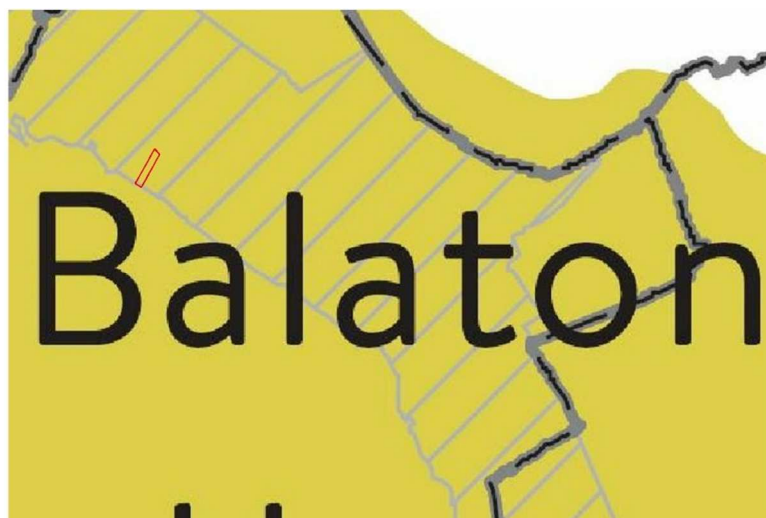
	Trtv	MvM rendelet	országos övezetek	Települési érintettség	Módosítás- sal érintett terület érintettsége
	melléklete				
1.	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
2.	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
3.	3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	—	—
4.	11/1		Tájképvédelmi 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	Vízereziónak 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		Borszóló termőhelyi kataszteri terület övezete	+	—
20.	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	+	—

A fenti táblázatból megállapítható, hogy a módosítással érintett 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.

Tájképvédelmi terület övezete



Területrendezési 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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
 - a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
 - a településkép 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.

Megfelelőség

A módosítással érintett terület belterületen, beépített településrészben helyezkedik el. Ezen esetben a tájképvédelmi követelmények megegyeznek településképvédelmi követelményekkel, amelyeket a TAK és TkR tartalmaz. A terv felhívta a figyelmet a tájkép-településképvédelmet meghatározó igényes építészeti kialakítások és a kertépítészeti tervek alapján, szakszerűen kialakított zöldfelületek tájképi-településképi jelentőségére.

MEGFELEL

Vízminőségvédelmi terület övezete**Területrendezési követelmények**

- A vízminőség-védelmi terület övezetébe 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 előbbiek mellett
 - korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
 - új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.





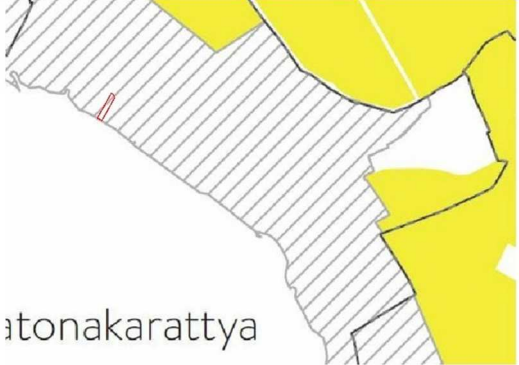
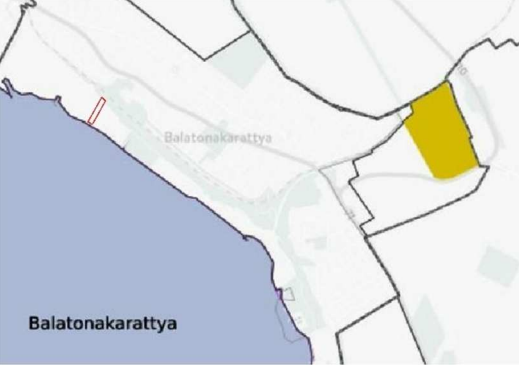
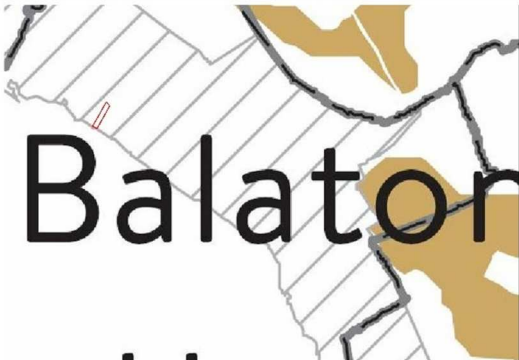

Megfelelőség

A módosítással érintett terület teljes közművel ellátott, a keletkező szennyvizek csatornahálózattal elvezetésre kerülnek.

A módosítással érintett területen bányászati tevékenységet nem folytatnak.

MEGFELEL:

Az alábbi ábrákon Balatonakarattya közigazgatási területét érintő, de a módosítással érintett területet nem érintő térségi övezetek elhelyezkedését mutatjuk be:

<p>Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete</p>	<p>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>
	
<p>Vízérzékeny terület övezete</p>	<p>Tómeder övezete</p>
	
<p>Általános mezőgazdasági terület övezete</p>	<p>Kertes mezőgazdasági terület övezete</p>
	
<p>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	<p>Erdők övezete</p>
	

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
 A map showing the Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete. The area is outlined in black and includes a pink shaded region in the top left corner. The Balaton lake is shown in blue at the bottom left. The text 'Balatonakarattya' is visible in the center and bottom left of the map.	 A map showing the Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések. The area is shaded in dark green and includes a red line segment. The text 'Balatonakarattya' is visible in the bottom left of the map.

MELLÉKLETEK



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