

BALATONAKARATTYA
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS MEGALAPOZÁSÁHOZ
2918 HRSZ-Ú INGATLANRA

MEGBÍZÓ

D AND H BAU SOLUTION Zrt.
1214 Budapest, Nap utca 4. 4/ 14.

J-URB Terv Kft.

Településrendezés: Juhász Balázs – okl. településmérnök
9027 Győr, Kövecses utca 13.
Tel.: +36-70-943-20-52
juhaszb75@gmail.com

2022. június

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**a 419/2021. (VII. 15) Korm. rendelethez 7. melléklet szerint****1. TARTALOM**

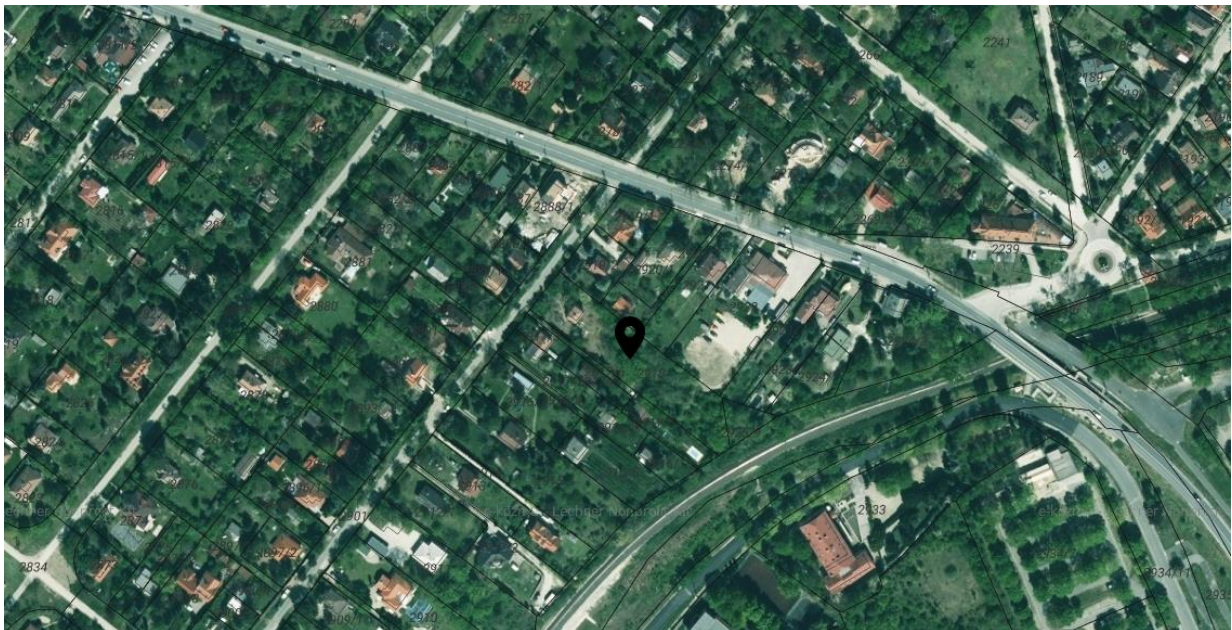
1.1	Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	✓
1.2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	✓
1.3	Beépítési terv a 2. pont szerint	✓
1.4	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	✓
1.5	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)	✓
1.6	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	✓
1.7	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	✓
1.8	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	✓

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Balatonakarattya község belterületén található 2918 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan készült. A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szóban forgó ingatlanon a jelenleg hatályos Üh-1 hétvégiházás üdülőterület paraméterei módosításra kerüljenek. Jelen tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII 15.) Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült.

1.1	Az Érintett terület bemutatása
-----	---------------------------------------

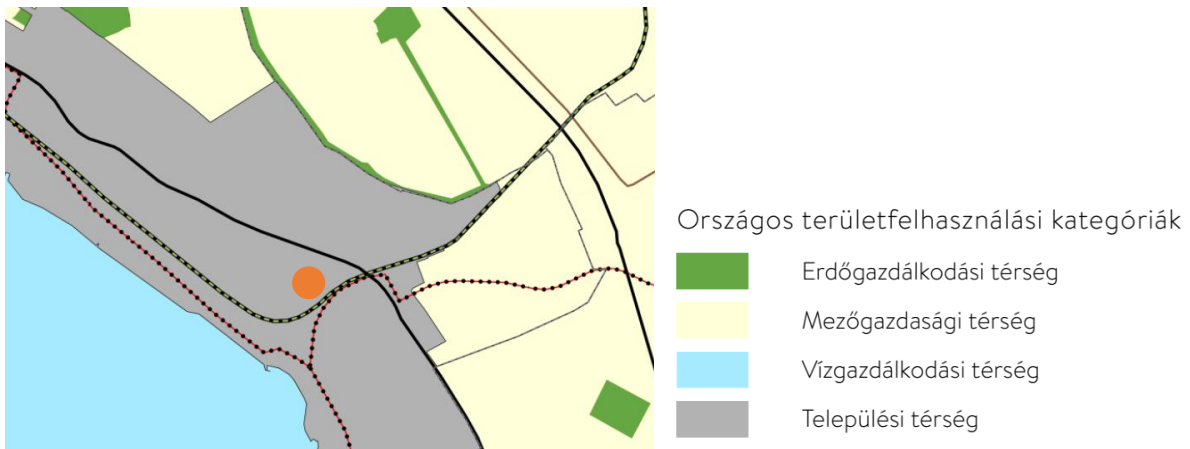
A tervezési terület Balatonakarattya belterületén található az iskola utca és a vasút között. Közlekedési kapcsolata kialakult.



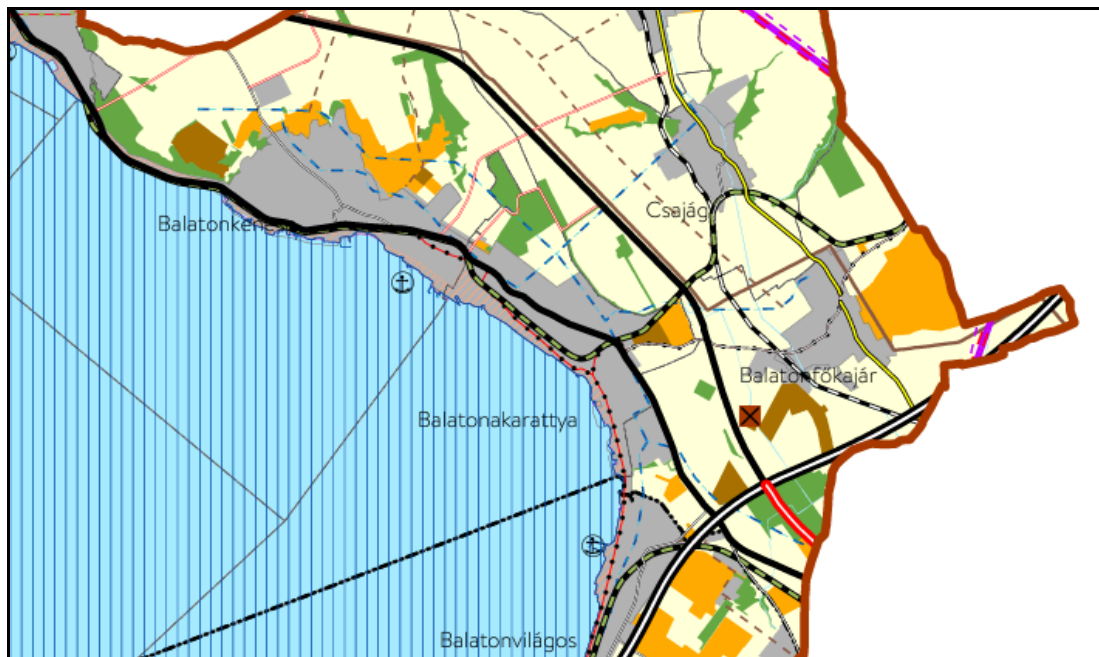
1.2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
-----	---

Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT törvény) a tervezési területet beépítésre szánt települési térségként jelöli. A tervvel való összhang jelenleg is biztosított. A fejlesztési cél, a települési térség kategóriában megvalósítható.





Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve



BALATONAKARATTYA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2918 hrsz.-ú ingatlan

Térségi területfelhasználási kategóriák	
 Erdőgazdálkodási térség	
 Mezőgazdasági térség	
 Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	
 Vízgazdálkodási térség	
 Települési térség	
 Sajátos területfelhasználású térség	
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
 Gyorsforgalmi út (meglévő)	
 Gyorsforgalmi út (tervezett)	
 Főút (meglévő)	
 Főút (tervezett)	
 Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)	
 Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)	
 Mellékút (meglévő)	
 Mellékút (tervezett)	
 Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	
 Országos vasúti mellékvonal (meglévő)	
 Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	
 Térségi repülőtér (meglévő)	
 Országos kerékpárút/vonal	
 Térségi kikötő (meglévő)	
 Térségi kompátkelelőhely (meglévő)	
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
 Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (meglévő)	
 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	
 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	
 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)	
 Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)	
 Földgázszállító vezeték (meglévő)	
 Földgázszállító vezeték (tervezett)	
 Földgázelosztó vezeték (meglévő)	
 Földgázszállító vezeték (meglévő)	
Vízi létesítmények	
 Térségi ivóvízvezeték (meglévő)	
 Térségi szennyvízvezeték (meglévő)	
 Térségi szennyvízvezeték (tervezett)	
 1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)	
 Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)	
 Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)	
Hulladékgazdálkodási létesítmények	
 Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)	
 Térségi hulladéklerakó (meglévő)	
 Szennyvíztisztító telep (meglévő)	
Alaptérképi elemek	
 Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa	
 Megyehatár	
 Település közigazgatási határa	
 Belterület határa	
 Balaton szabályozási partvonala	
 Balaton vízparti területe	

A célkitűzés a Balaton kiemelet üdülőkörzet településrendezési tervlapjain szereplő övezeti célkitűzésekkel nem ellentétes

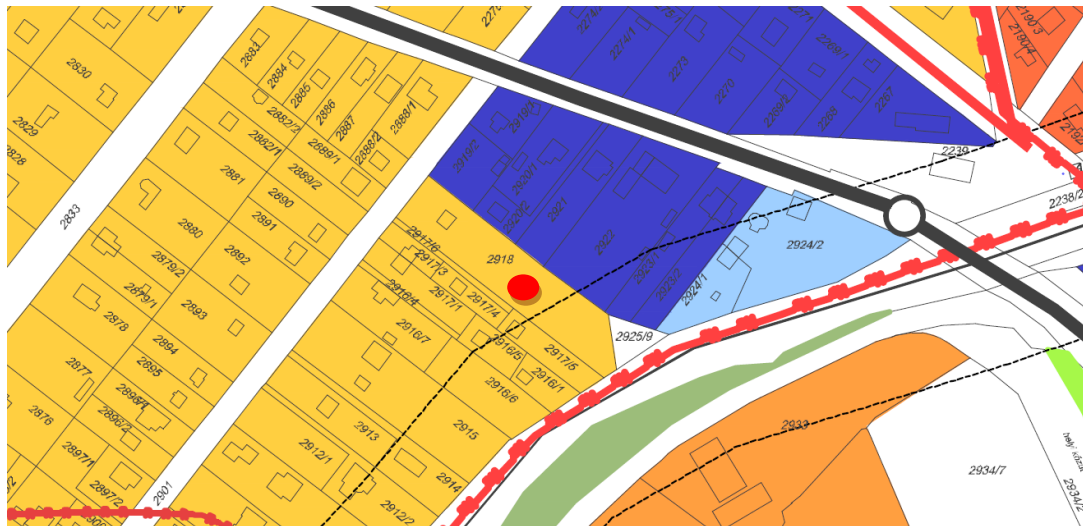
Balatonakarattya Község Településrendezési eszközei

Szerkezeti Terv

Balatonakarattya Településszerkezeti terve Balatonkenese város településszerkezeti tervén látható. A hatályos településszerkezeti terv Balatonkenese Város Képviselő testületének a 261/2006.(IX.29.) sz. határozatával került elfogadásra. A hatályos terv a fejlesztéssel érintett ingatlant hétvégiházás üdülőtérbe sorolja. Módosítása indokolt, mivel a fejlesztési cél ebben az övezetben nem megvalósítható. Az érintett hrsz a szomszédos Településközpont vegyes övezetbe sorolása tervezett.

BALATONAKARATTYA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2918 hrsz.-ú ingatlan



BALATONKENESE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
135/2012. (IV. 04.) öh. számú határozattal jóváhagyott

JELKULCS
2012. április

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	tervezett belterületi határ
	megelevő belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	kisvárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület
	üdülőházas üdülőterület
	hétvégi házas üdülőterület
	településközpont, vegyes terület
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi különleges területek
	termelő, arborétum, kegyeleti park különleges ter.
	különleges oktatási terület
	közlekedési különleges terület
	zöldterület
	Gazdasági, védelmi, turisztikai célú erdő
	vízgazdálkodási terület
	vízgazdálkodási terület tömderben
	általános árutermelő mezőgazdasági terület
	kertes mezőgazdasági terület
	korlátozott használatú belterületi kertterület

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	műemlék
	műemlék telke
	műemléki környezet határa
	helyi művi érték
	helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület határa
	kiállítás és látványvédelem

KÖZLEKEDÉS

megelevő	tervezett	
		gyorsforgalmi út
		főút
		országos mellékút
		helyi gyűjtőút
		kerékpárút
		vasúti mellékvonal
		vasútállomás
		vasúti pályaudvar
		üzemanyag töltő állomás
		körforgalmi csomópont
		szintbeni csomópont
		szintbeni vasúti keresztezés
		híd

KÖRNYEZETVÉDELEM

	50 m	védőterület határa és mérete
--	------	------------------------------

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	országos védettségű terület határa
	helyi védettségű terület határa
	Natura 2000 terület határa
	védtett fa, facsoport, fasor

INTÉZMÉNYEK JELE

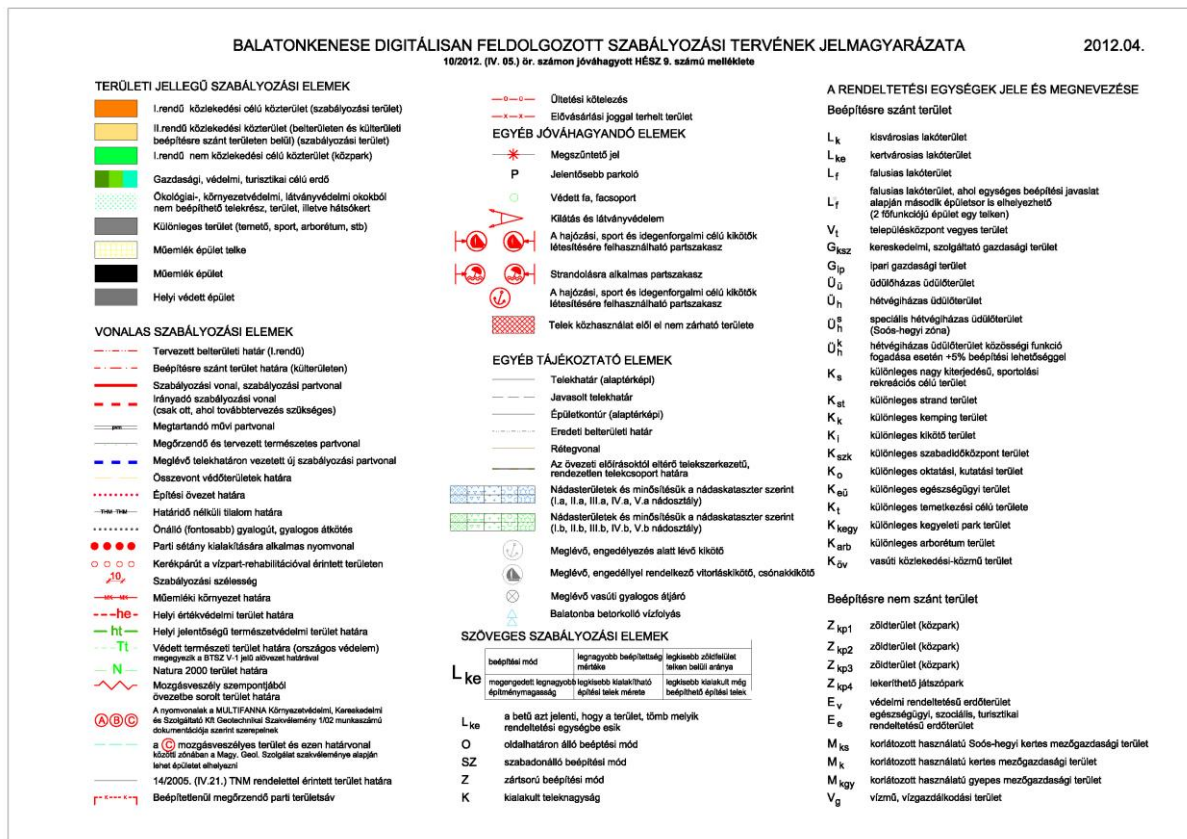
	egyház
	kegyeleti park
	temető
	kemping
	sport
	igazgatási int.
	oktatási int.
	művelődési int.
	kereskedelmi int.
	egészségügyi int.
	posta
	több parkoló

Szabályozási Terv

Balatonakarattya község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2014 (XII.8.) önkormányzati rendelete Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

BALATONAKARATTYA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2918 hrsz.-ú ingatlan



A hatályos terv a fejlesztéssel érintett ingatlant **Üh-1** jelű hévívhévíz üdülőterületbe sorolja. Módosítása indokolt, mivel a fejlesztési cél ebben az övezetben nem megvalósítható. Az érintett hrsz a szomszédos **Vt** Településközpont vegyes övezetbe sorolása tervezett.

1.3

Beépítési terv a 2. pont szerint





1.4	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
-----	---

A kérelem célja, hogy a 2918 hrsz.-ú telek szabályozása oly módon módosuljon, hogy ott 20% beépíthetőség, 6,5 méteres építménymagasság mellett 2 épülettömbben 6-6 lakás kialakítható legyen. A minimális zöldfelületi arány pedig 60%-ban kerülne szabályozásra.

Balatonakarattya településrendezési eszközei közül cél a településszerkezeti terv a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását is érinti.

1.5	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
-----	---

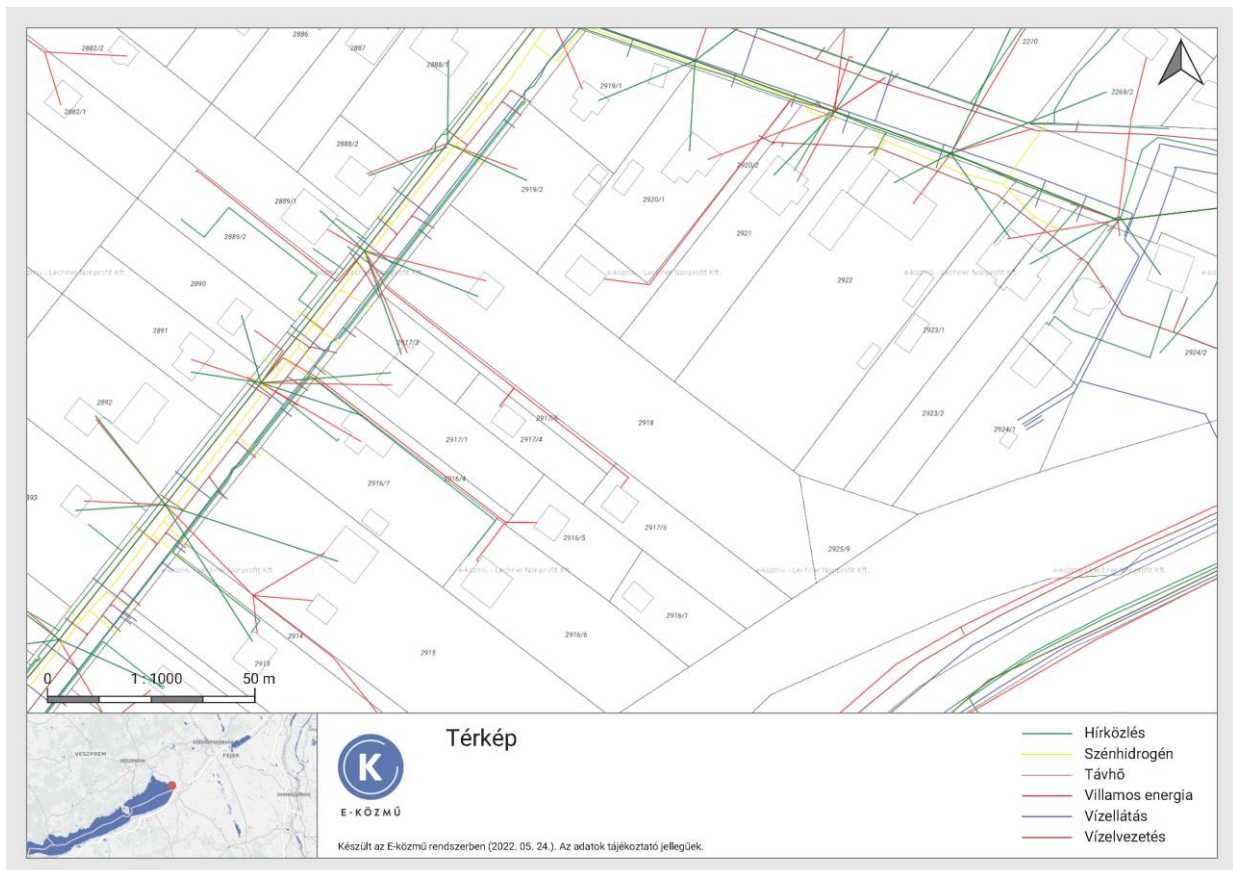
A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozik. A módosítás során a tervezési terület építési övezete módosul. Ezeknek az övezetnek a paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

A terület tervezett övezeti paramétereit:

övezeti jel	Beépítés módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt-3/a	SZ	1000	550	20	6,5	-	-	60

1.6 **A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

Közlekedési és közmű kapcsolatok kialakultak, így elvi akadály a fejlesztésnek.



1.7 **A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

A tervezett fejlesztés belterületen valósul meg, településközpont vegyes területek szomszédságában, így kedvezőtlen hatása nincs a környezetére.

1.8 **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki

BALATONAKARATTYA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2918 hrsz.-ú ingatlan

környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti- vagy régészeti érdekű területtel nem ismert, így örökségi érték sérülésének lehetősége nem áll fenn.

Győr, 2022. június



Juhász Balázs
településmérnök
TT-08 -0481