

Raw Development Kft.

és

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és
Közigazgatásfejlesztési Kft.

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ II.

Alátámasztó munkarészek



Balatonakarattya
Településrendezési eszközeinek módosítása

Budapest, 2016. május

BALATONAKARATTYA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
(Balatonakarattya 132/2015. (XII.28.) sz. önk. határozat melléklete
szerinti területekre vonatkozóan)

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ II.
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
(314/2012 (XI.8.) korm.rendelet 38.§. (2) bekezdés szerinti
tervdokumentáció)

MEGBÍZÓ: BALATONAKARATTYA ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁL TERVEZŐ: RAW DEVELOPMENT KFT.

1075 Budapest, Károly krt. 9.

**TÁJOLÓ-TERV TERÜLETRENDEZÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
KÖZIGAZGATÁSFEJLESZTÉSI KFT.**

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24.

Véleményezési tervdokumentációk tartalma:

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ I.
ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Településszerkezeti terv leírása

Településszerkezeti tervlap módosításai

Helyi építési szabályzat módosítása

HÉSZ normaszöveg módosítása

HÉSZ rajzi mellékleteinek, Szabályozási terv és Övezeti terv módosítása

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ II. — jelen
dokumentáció**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervezett módosítások ismertetése, szakági javaslatok

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ III.
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

TERVEZŐK:

GENERÁLTERVEZŐ

Raw Development Kft.

1075 Budapest, Károly krt. 9. 9. em. 906.; és

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

Auer Jolán vezető településrendező és
területrendező tervező

TT1, TR 01-5003

M. Andrási Ágnes
településmérnök

TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

Auer Jolán vezető településrendezési zöldfelületi
és tájrendező tervező

TK1 01-5003

M. Andrási Ágnes
településmérnök, okl. tájépítésmérnök

KÖZLEKEDÉS

TERRAQUA Kft.

1163 Budapest, GÖD, Bodza u. 2.

Becsák Péter településrendezési közlekedés tervező
Tkö 01-10856

KÖZMŰ

KÉSZ TERVEZŐ Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Bíró Attila okl. építőmérnök
településrendezési energia-közmű, -hírközlés,
-vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2456

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök és községregendező szakmérnök
településrendezési energia-közmű, -hírközlés,
-vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2418

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Dr. Boromissza Zsombor okl. tájépítésmérnök
SZTjV 22/2011

Mészáros Szilvia, okleveles tájépítésmérnök

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK.....	7
2. A TERVDOKUMENTÁCIÓBAN HASZNÁLT RÖVIDÍTÉSEK, LEGGYAKRABBAN HIVATKOZOTT JOGSZABÁLYOK	11
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	12
4. BALATONAKARATTYA HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.....	16
4.1. Településszerkezeti terv	16
4.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)	17
4.3. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rajzi mellékletei	17
5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE	18
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET, HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET, ÖVEZETI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK.....	18
II. HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	74
III. HÉSZ NORMASZÖVEG	138
6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE	139
7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE	140
7.1. Biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítás	140
8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE	141
8.1. A felszínmozgás-veszélyes területek szabályozása	141
9. ÖROKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ KIEGÉSZÍTÉSE.....	144
10. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA	145
10.1. Balaton tv. Térségi szerkezeti tervének való megfelelés igazolása	145
10.2. Balaton tv. térségi övezeteinek való megfelelés igazolása	145
11. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM	151
11.1. Különleges beépítésre nem szánt sportterületen a 2%-os maximális beépíthetőség helyett 5%-os beépíthetőség alkalmazhatósága	151
11.2. Egyházi célú épület elhelyezhetősége zöldterületen	151

1. ELŐZMÉNYEK

Balatonakarattya Község Önkormányzata 132/2015. (XII.28.) sz. határozatában településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére az Önkormányzat pályázat útján választotta ki a tervezőket. Az Önkormányzat a RoW Development Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Kft. által alkotott tervezői konzorciumot választotta ki a tervezési feladatok ellátására, az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére.

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az módosítását 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 kívánja végrehajtani.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Településrendezési kódex**) **szerinti ún. „teljes egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

A köztársasági elnök 13/2013. (I.8.) KE határozatában döntött Balatonakarattya községgé nyilvánításáról. A KE határozat a határozat kihirdetését követő önkormányzati általános választás napján, 2014. október 12-én lépett hatályba. A KE határozat nem tartalmazott olyan mellékletet, amelyben Balatonakarattya közigazgatási területe pontosan lehatárolásra került volna. Az önálló településsé válást előkészítő dokumentumok tartalmaztak rajzi mellékletet Balatonakarattya és Balatonkenese közti településhatárra vonatkozóan.

A tervezés megkezdésekor a tervezők azt a tájékoztatást kapták az Önkormányzattól, hogy a település közigazgatása területe tekintetében a két település között még vita van, de a belterületi szakaszon megegyezés van. A tervezők térképi lehatárolást kértek, hogy a jelen településrendezési eszközök módosításakor mely területeket tekintsék Balatonakarattya közigazgatási területének, továbbá nyilatkozatot kértek a polgármestertől, hogy a módosításba vont területek Balatonakarattya közigazgatási területén helyezkednek el.

A térképi lehatárolást és a nyilatkozatot lsd. az **V/1/2016mód** ábrát.

Az előzetes véleménynyilvánítás során több államigazgatási szerv is jelezte, hogy indokoltnak tartja a módosítások várható környezeti hatásai tekintetében indokoltnak tartja egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. Az alátámasztó munkarészekben belül önálló munkarészként elkészült a tervezett módosításokra vonatkozó **környezeti értékelés is.**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Az alátámasztó munkarészekben belül —a településfejlesztési döntés ismertetését követően— **az egyes módosítások ismertetése az alábbi szerkezetben történik:**

1. A módosítás indoka
2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés
Településszerkezeti terv 2012
HÉSZ, Övezeti terv 2012
Balaton törvény
Térségi szerkezeti terv
Térségi övezetek
Normaszöveg (ha releváns a módosítás szempontjából)
Közlekedés
Táj-, természetvédelem, zöldfelületek
Közmű
3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata
Településszerkezeti terv módosítási javaslat
HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv, Övezeti terv módosítási javaslata
HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata
4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek
Közlekedés
Táj-, természetvédelem, zöldfelületek, környezetvédelem
Közmű
Környezetvédelem

Az összes módosításra, ill. egyes módosítások kumuláló hatásainak tárgyalása külön szakági fejezetekben történik az egyes módosítások ismertetését követően, pl: a településrendezési és közlekedési javaslatban a közlekedési infrastruktúra fejlesztési feltételek, tájrendezési javaslatban a biológiai aktivitásérték számítás, valamint a területrendezési terveknek való megfelelésség igazolása stb.

Az OTÉK alóli felmentési kérelmek és indoklásuk szintén külön fejezetben (9. fejezetben) kerül ismertetésre.

Szintén külön fejezet tartalmazza a környezeti értékelést is (11. fejezet).

2. A TERVDOKUMENTÁCIÓBAN HASZNÁLT RÖVIDÍTÉSEK, LEGGYAKRABBAN HIVATKOZOTT JOGSZABÁLYOK

TSZT: településszerkezeti terv

HÉSZ: helyi építési szabályzat

SZT: szabályozási terv.

ÖT: övezeti terv. Balatonakarattya HÉSZ rajzi melléklete, amely a külterületi építési övezetek, övezetek lehatárolását tartalmazza.

Étv.: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

OTÉK: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

Balaton tv.: a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény

Településrendezési kódex: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv: fogalom használatakor a 283/2002. (XII.21.) kormányrendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről és a 14/2005. (IV.21) TNM rendelet Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló jogszabályok előírásait és tervlapjait értjük.

BAÉ: biológiai aktivitásérték: az Étv. 2006. évi márciusi módosítása óta 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. Az egyes területek biológiai aktivitás érték számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: BAÉ rendelet) határozza meg.
Amennyiben új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a közigazgatási területen a BAÉ érték csökkenne, azt más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. A BAÉ rendelet szerint a BAÉ szintentartását a Településszerkezeti tervben kell igazolni.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzata 132/2015. (XII.28.) sz. határozatában az alapvető települési működéshez szükséges településrendezési feltételek megteremtése, az új település közigazgatási területére hatályosított, korábban Balatonkenese közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök készítése óta, az alkalmazás során felmerült módosítási igények, tapasztalatok értékelése, integrálása érdekében egyes területekre vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A 132/2015. (XII.28.) sz. önkormányzati határozatmelléklete tételesen felsorolja a módosítás alá vont területeket. A tervezett módosításokat jellegük szerint 4 fő csoportba osztották:

- I. a településszerkezeti tervet, a HÉSZ normaszövegét és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervet és övezeti tervet érintő módosítások
- II. a HÉSZ normaszövegét és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervet és övezeti tervet érintő módosítások
- III. csak a HÉSZ normaszövegét érintő módosítások
- IV. csak a HÉSZ rajzi mellékletét képező szabályozási tervet és övezeti tervet érintő módosítások

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az módosítását 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 kívánja végrehajtani.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Településrendezési kódex**) szerinti ún. „teljes egyeztetési eljárás” szabályai szerint történik.

Az ún. tájékoztatási szakasz lezárásakor pontosításra került a tervezés alá vont területek köre, valamint az, hogy az egyes módosítások a fenti csoportosítás szerint melyik csoportba tartoznak.

E szerint a 132/2015. (XII.28.) sz. határozat melléklete szerinti módosítások jelen Véleményezési tervdokumentációban az alábbiak szerint kerülnek tárgyalásra.

132/2015. (XII.28.) sz. határozat melléklete szerinti módosítás	132/2015. (XII.28.) sz. hat. szerinti számozás	Jelen Véleményezési tervdok. szerinti számozás
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET, A HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉS ÖVEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK		
temető-különleges terület övezeti besorolás visszaállítása a 2012 előtt hatályos szabályozás szerint, valamint a 2014-es, hatályba nem léptetett, de akkor támogató végső szakmai véleménnyel alátámasztott módosításnak megfelelően, evvel összefüggésben a megszűnő erdőterület visszapótlása a 0201/2 hrsz-ú ingatlanon	1.a.	I.1.
<i>A következő 1.b pont és a 3.a pont egymás alternatívái, ezért bár logikailag a 3.a. pont szerinti módosítás csak HÉSZ normaszöveg módosítást jelent, a jobb összehasonlíthatóság érdekében az Egyeztetési tervdokumentációban egymást követően tárgyaljuk őket.</i>		
a Rákóczi park és a Kisfaludy sétány között elhelyezkedő (hrsz. 2759/14.) alatti közpark egy részén egyházi és közösségi épület létesíthetősége érdekében Vt építési övezetbe sorolt építési telek kiszabályozása, egyidejűleg azonos területtel a megszűnő zöldfelület más, közeli, önkormányzati tulajdonú ingatlanon történő visszapótlása (az 1. b. és a 3. a. alatti programpontok közül a jóváhagyáskor önkormányzati döntés szerint az egyik választandó)	1.b.	I.2.A
a Rákóczi park (hrsz. 2774.) területén OTÉK alóli felmentéssel egyházi és közösségi rendeltetés létesítési lehetőségének megteremtése	3.a.	I.2.B
A Napfény parkolóban és környezetében a közlekedési terület csökkentésével, a beépítésre szánt területek építési övezeti előírásainak módosításával egy működőképes kereskedelmi és szolgáltató központ településrendezési feltételeinek megteremtése (a 2935/8 és 2934/4 hrsz-ú ingatlanok megközelítési lehetőségének további biztosításával)	1.c.	I.3.
a Kisfaludy sétány s a Koppány sor közötti kötőpályás közlekedési eszköz valamint ahhoz tartozó induló, érkező állomás létesítését biztosító szabályozás megteremtése a vasúti alagút környezetében, evvel összefüggésben az érintett felszínmozgás-veszélyes övezet szabályozási előírásainak felülvizsgálata (pl. panorámalift, sikló)	1.d.	I.4.

132/2015. (XII.28.) sz. határozat melléklete szerinti módosítás	132/2015. (XII.28.) sz. hat. szerinti számozás	Jelen Véleményezési tervdok. szerinti számozás
a Sirály utca keleti tartományában a Gáspár telepi szakaszon a jelenleg nem beépíthető Ev övezeti besorolás Üh építési övezetre való részleges módosításának, evvel együtt a felszínmozgás-veszélyes övezeteket lehatároló vonalak helyzetének felülvizsgálata a kétoldalúsítás részleges lehetőségének megteremtése céljából a geotechnikai adottságok elsődleges és biztonságot garantáló figyelembe vételével. (Tulajdonosi kérésre szerepeltetett módosítási igény, a szükséges alátámasztó munkarészek településrendezési szerződésben az érintettek által vállalt finanszírozása és a módosítási folyamat 2016. december 31-ig történő befejezését garantáló ütemezhetőség esetén)	1.e.	elmarad
beépítésre nem szánt különleges-mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a 0189/20-21 hrsz-ú ingatlanok északkeleti tartományában a települési zöld hulladékok komposztálásának céljából	1.f.	elmarad
Balatonakarattya 0203/4 hrsz.-ú ingatlan esetében a Településszerkezetiterv, a Szabályozási terv és az Övezeti terv összhangban hozása. (A településrendezési eszközök áttekintése során észlelt „hiba” javítása)		I.7
A HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS AZ ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEKET EGYARÁNT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	2.	II.
a MÁV-üdülő területén (hrsz. 3613/3. és 3561.) a valós állapotokat figyelembe vevő építési övezeti előírások megállapítása, ezen belül a beépíthetőség és a megengedett építménymagasság növelése részletes, a meglévő beépítést elemző vizsgálatokkal alátámasztott módon	2.a.	II.1.
<p><i>Az egymás melletti területeket egymást követően tárgyalja a véleményezési tervdokumentáció. Ezért:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — a 2.b, a 2.c. pontból a Bercsényi strand és a 2.g pontokban szereplő módosítási igények egymás melletti területeket érintenek, ezért az egyeztetési tervdokumentációban sorszámozásuk egymás mellé kerül, a területek elhelyezkedésének sorrendjében Ny-ről K-re haladva. — A 2.c pontból a Bezerédy strand és Lidó strand külön pontban kerül tárgyalásra a volt MÁV területet tárgyaló pont után, mivel szintén egymás melletti területek 		
a volt szennyvíztelep építési övezeti besorolásának módosítása a 14/2015. TNM rendeletben a területen jelölt "kikötő létesítésére alkalmas partszakasz", mint adottság kihasználását lehetővé tevő, de a környező zöldfelületi rendszerbe való belesimulást övezeti előírásaival garantáló kikötő-különleges területre	2.b.	II.5
az Aligai u. Bercsényi strand és hétvégi házas beépítés kezdete közötti szakaszán a Balaton felőli oldalon a zöldterületi, erdő, kemping területek szabályozásának felülvizsgálata a 14/2005. TNM rendelet által behatárolt keretek között, a településrész érdekeinek megfelelően, a	2.g.	II.4.

132/2015. (XII.28.) sz. határozat melléklete szerinti módosítás	132/2015. (XII.28.) sz. hat. szerinti számozás	Jelen Véleményezési tervdok. szerinti számozás
vízhez jutás feltételeinek javítása, közjóléti jelleg erősítése érdekében		
a strandok építési övezeti előírásainak felülvizsgálata, elsősorban a megengedett építmény magasság kis mértékű emelése a korábban elkészített konkrét fejlesztési tervek ismeretében— <i>csak a Bercsényi strand</i>	2.c.	II.3.
a strandok építési övezeti előírásainak felülvizsgálata, elsősorban a megengedett építmény magasság kis mértékű emelése a korábban elkészített konkrét fejlesztési tervek ismeretében— <i>a Bezerédy strand és Lidó strand</i>	2.c	II.2.
a hrsz. 2767. alatti "sporttelep" beépítésre nem szánt területként való megtartásával, a megengedhető maximális beépíthetőség és megnövelt építménymagassági lehetőség szerepeltetése kiszolgáló (öltöző-vizesblokk) épület ésszerű kialakíthatósága érdekében	2.d.	II.6.
Akarattya-pusztai területén a közszolgáltatások (pl. szemétszállítás) működtethetőségének megteremtése érdekében a kialakult használhatatlan utak szabályozása megfelelő szélességűre	2.e.	II.7
Fácános köz területén a jelenlegi kusza osztatlan közös tulajdoni forma rendezését célzó, előkészített állapotban levő telekalakítás segítése, a meglévő épületállomány megtarthatósága érdekében az érintett területen 360m ² minimális kialakítható telekterületet előíró építési övezeti besorolással	2.f.	elmarad
CSAK A HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	3.	III.
a Rákóczi park (hrsz. 2774.) területén OTÉK alóli felmentéssel egyházi és közösségi rendeltetés létesítési lehetőségének megteremtése (az 1. b. és a 3. a. alatti programpontok közül a jóváhagyáskor önkormányzati döntés szerint az egyik választandó)	3.a.	I.2/B
védelmi (védett vagy védő) jellegű erdőterületek szabályozási előírásainak felülvizsgálata a közjóléti rendeltetéshez tartozó létesítmények optimális elhelyezhetősége érdekében	3.b	III.1.
a normaszövegben a kizárólag Balatonkenesére aktuális, ill. a jelenlegi jogszabályi környezettel ütközésben levő előírások törlése, az előírások pontosítása, különös tekintettel a kivételesen alkalmazható előírások konkrét meghatározására	3.c	III.2.
CSAK A HÉSZ RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	4.	IV.
<i>A határozatban e pontban szereplő módosítások szükségessé teszik a TSZT módosítását is (még ha csak a grafikai ábrázolás kerül módosításra is), ill. a 4.a pontban szereplő módosítás a HÉSZ normaszövegének módosítását is. Ezért a I. pontba helyeztük át.</i>		
Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt területen a jelenlegi közterületek	4.a	I.5

132/2015. (XII.28.) sz. határozat melléklete szerinti módosítás	132/2015. (XII.28.) sz. hat. szerinti számozás	Jelen Véleményezési tervdok. szerinti számozás
kötelezően megtartandó jellegének törlése, egységes építési övezeti besorolás alkalmazása a feltételezett településközpont optimális kialakítási lehetőségének megteremtése érdekében		
az Aligai út valós helyén történő ábrázolása a 2014-es, hatályba nem léptetett, de akkor támogató végső szakmai véleménnyel alátámasztott módosításnak megfelelően	4.b.	I.6.

A településrendezési eszközök áttekintése során észleltük, hogy a Balatonakarattya 0203/4 hrsz.-ú ingatlan esetében a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és az Övezeti terv nincs összhangban. E „hiba” javítást tartalmazza az I.7 pontban tárgyalt módosítás

A módosítással érintett területek elhelyezkedését a **V/2/2016mód** jelű tervlapon mutatjuk be.

4. BALATONAKARATTYA HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

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.

Balatonakarattya Község hatályos településrendezési eszközei a következők:

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2016. (II.18.) sz 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.) sz 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.

4.2. 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.

4.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) RAJZI MELLÉKLETEI

Szabályozási terv

A belterületi településrészekre Szabályozási terv készült.

Övezeti terv

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

5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET, HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET, ÖVEZETI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

I.1. 1984/24 HRSZ.-Ú INGATLANON TEMETŐ TERÜLETÉNEK BESOROLÁSA KÜLÖNLEGES TERÜLET—TEMETŐ ÖVEZETBE

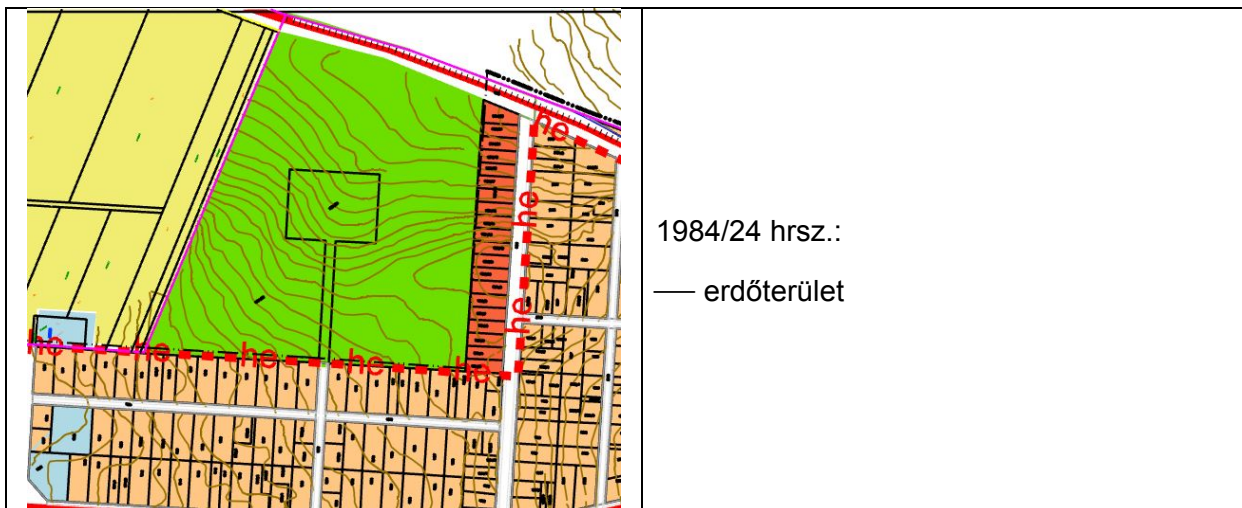
1. Módosítás tárgya

Balatonakarattyai korábban kijelölt temető területe és a megközelítését biztosító út a Településszerkezeti terv 2012.-évi módosításakor erdőterület besorolásba került. A település temetőként kívánja hasznosítani a területet, ezért újra különleges terület—temető terület területfelhasználásba kívánja sorolni.

A Balaton tv. előírásai szerint területfelhasználás szintjén az erdőterület pótlását biztosítani kell a közigazgatási területen. Erre a 0201/2 hrsz.-ú ingatlanon van lehetőség.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012

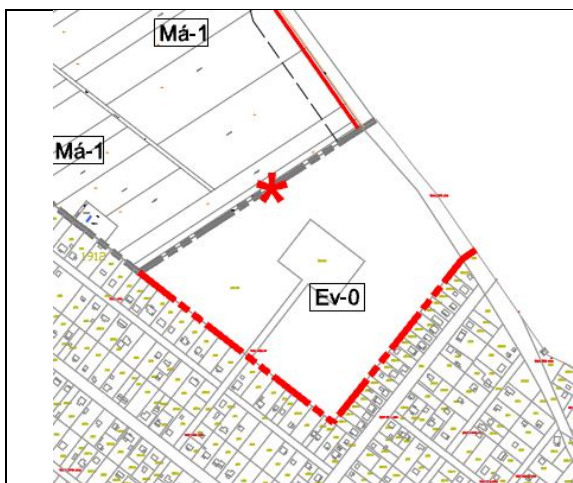




0201/2 hrsz:

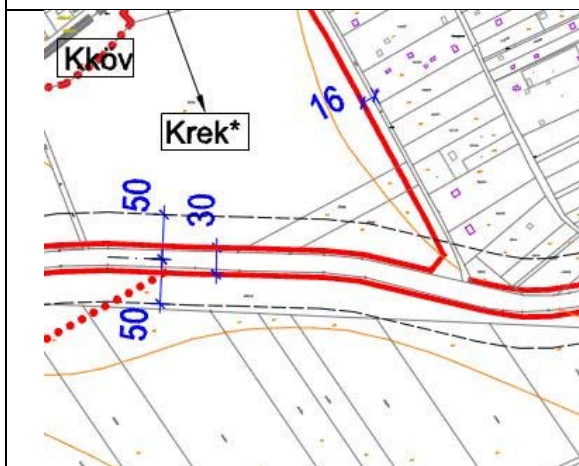
- szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi beépítésre szánt különleges terület

HÉSZ, Övezeti terv 2012



1984/24 hrsz.:

- Ev-0 jelű övezet, véderdő övezet
- 0% beépíthetőség

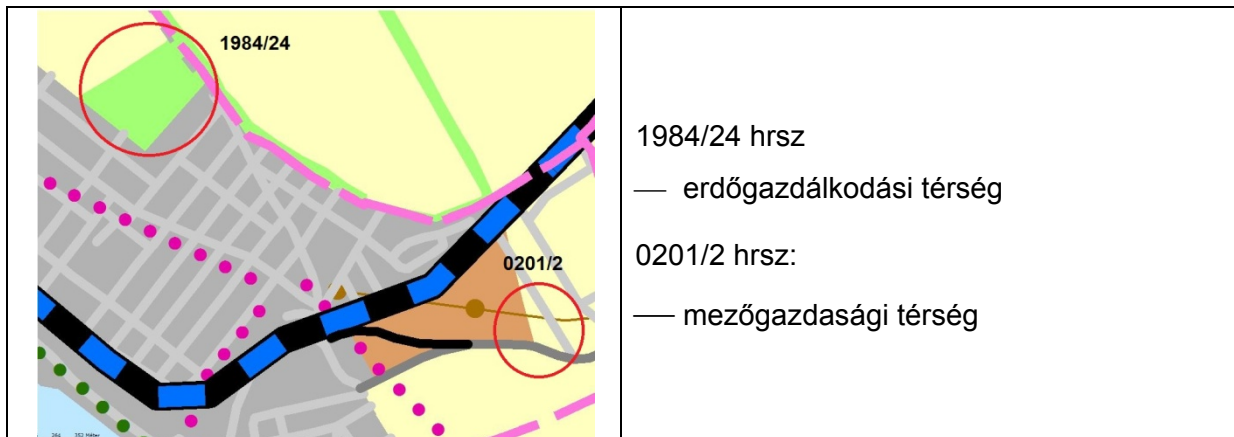


0201/2 hrsz:

- Krek* jelű sportolási és rekreációs célú beépítésre szánt különleges terület
- az övezet területére szabályozási terv készítendő
- a területet országos közút védőtávolsága érinti.

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv



Térségi övezetek

1984/24 hrsz

- E-1: erdőterület
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület

0201/2 hrsz:

- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület

Közlekedés:

A település közúthálózata jellemzően kialakult, a tervezési terület térségének megközelítését biztosító utcák (Csaba utca, Toldi Miklós (Posta) utca) kiszolgáló utak, közterületi szélességük 11,5-12,0 m. A gépjármű-közlekedésre általában egy nyom szélességű felület áll rendelkezésre. A temető területének közötti megközelítése jelenleg is biztosított.

Balatonakarattya helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a közösségi közlekedési ellátást helyközi és távolsági viszonylatban a 71 sz. főúton közlekedő (Rákóczi utca) autóbuszjáratok, valamint a vasút biztosítja. A tervezési területet kiszolgáló „Balatonakarattya, Rákóczi fa” autóbusz-megálló légvonalban mintegy 570 m-re, míg a „Balatonakarattya, Vak Bottyán tér buszmegálló kb. 700 m távolságra található. A vasúti megálló a területtől több, mint 1 km-re helyezkedik el.

Önálló kerékpáros- és gyalogosforgalmi létesítmények sem a Csaba utcában, sem a Posta utcában nem kerültek kialakításra, ezek a közlekedési igények jelenleg a gépjárműekkel közös felületen bonyolódnak le. Önálló kerékpárút az Árpád utcában került kialakításra, amely a Balatoni bringakörút része.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

Sem a 1984/24 hrsz-ú területet, sem a 0201/2 hrsz-ú területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

Sem a 1984/24 hrsz-ú terület, sem a 0201/2 hrsz-ú terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

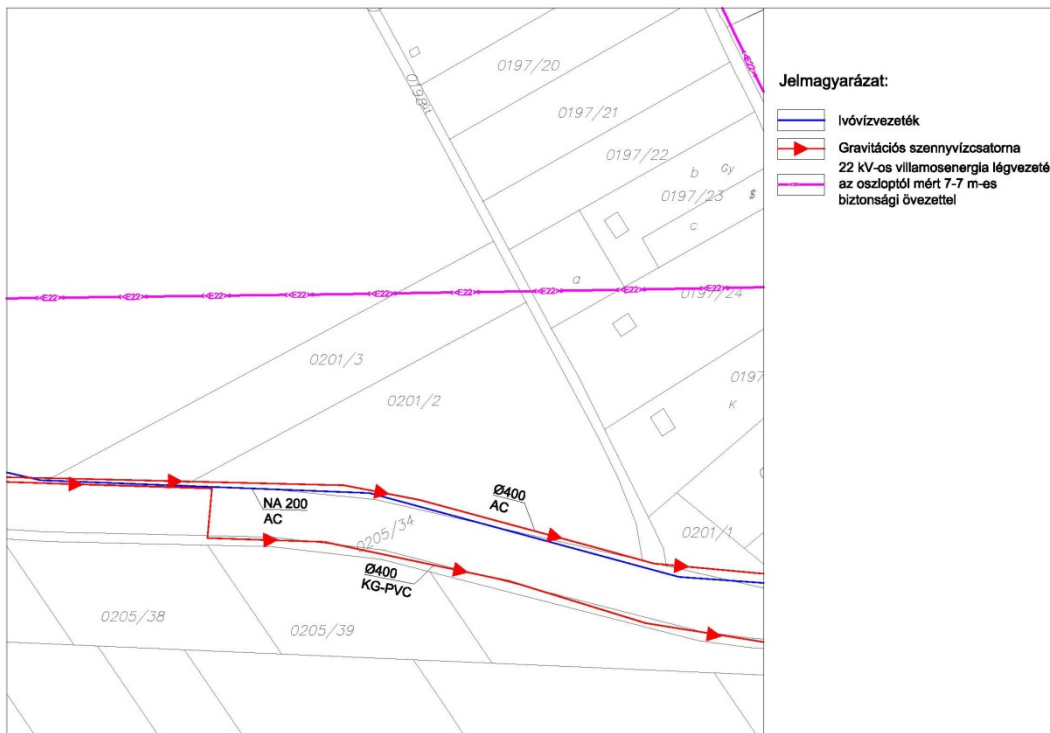
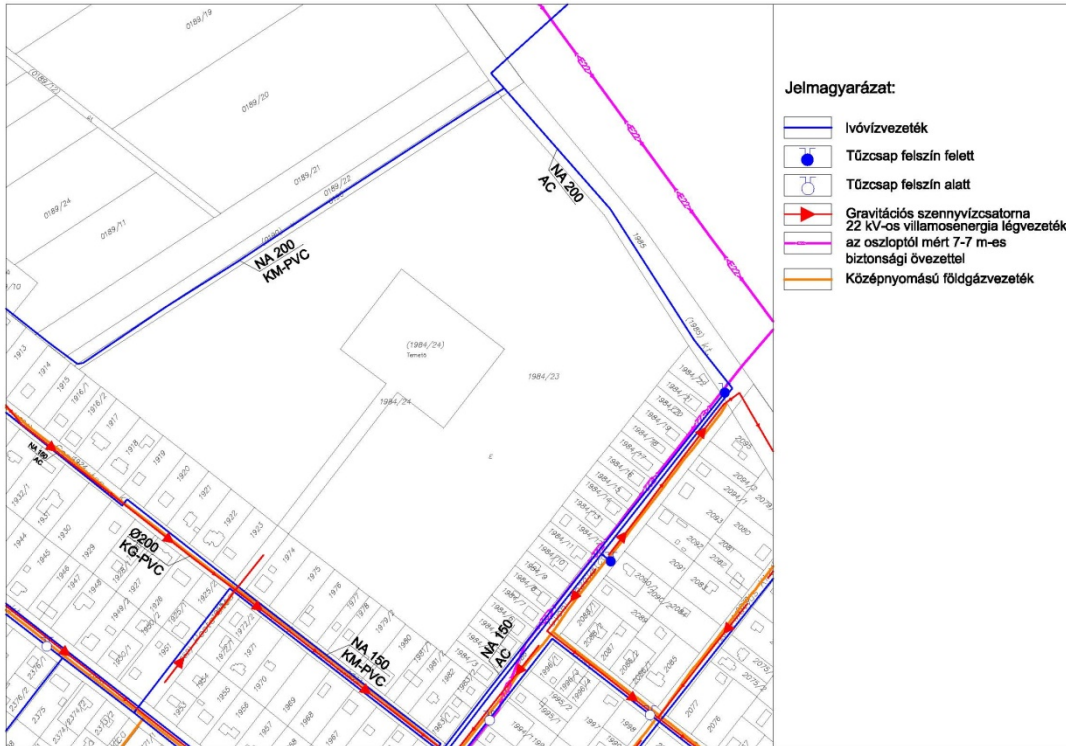
Sem a 1984/24 hrsz-ú terület, sem a 0201/2 hrsz-ú terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A 1984/24 hrsz-ú terület nem erdőtervezett erdő, azt körülvevő erdőterület igen.

Mindkét területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

A módosítással érintett erdőterület jelenleg közműellátással nem rendelkezik. Az erdő visszapótlására kijelölt terület jelenleg nem beépített, így közműellátása sincs. De mindkét terület közelében a teljes közműellátáshoz szükséges kiépített hálózati rendszerek rendelkezésre állnak.



3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Jelen módosítás szerepelt Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatai között. Akkor ezen módosítás ellen a véleményező államigazgatási szervek kifogást nem emeltek, az illetékes állami főépítész végső szakmai véleményében jóváhagyásra javasolta a módosítást (Üisz.:SOD/08/24-11/2014).

Jelen településrendezési terv módosítás teljes mértékben megegyezik, Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatai között szereplő, az illetékes állami főépítész végső szakmai véleményében nem kifogásolt módosítási javaslatokkal.

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

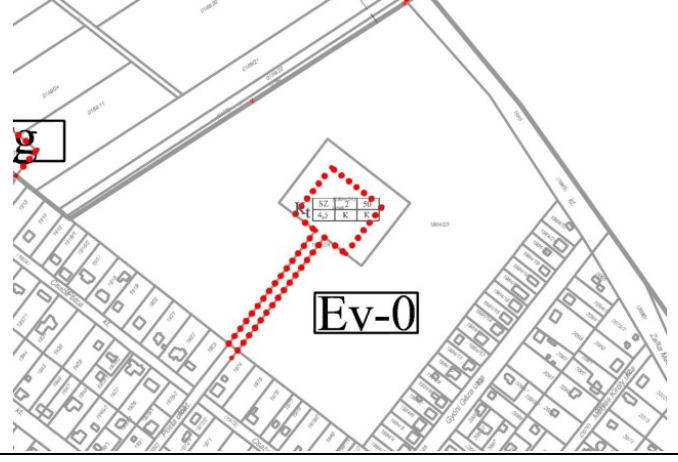
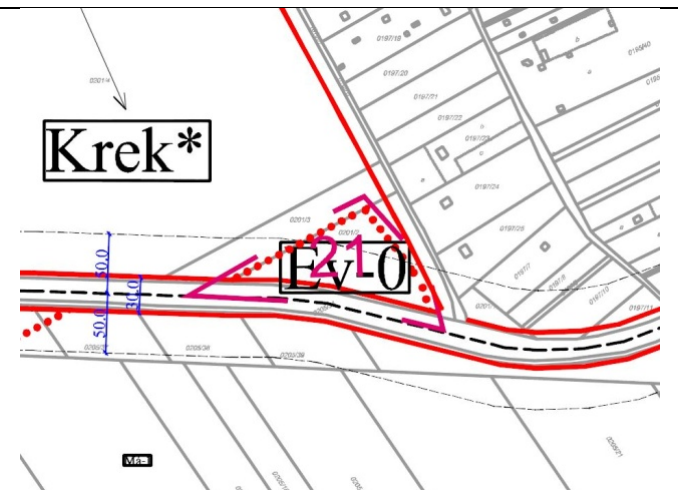
A Településszerkezeti terv módosítási javaslata megegyezik Balatonkenese 2014. évi, Balatonakarattya által nem hatályba helyezett, a 1984/24 hrsz.-ú és a 0201/2 hrsz.-ú telkek egy részére vonatkozó módosításokkal. Ezeket az alábbiakban mutatjuk be:

Településszerkezeti terv—2014-ben nem hatályba léptetett javaslat

	1984/24 hrsz.-ú terület egy része, 6000m ² nagyságú terület, erdőterületből beépítésre nem szánt különleges temető terület területfelhasználásba kerül átsorolásra
	0201/2 hrsz.-ú terület egy része, 6000m ² nagyságú terület, szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi beépítésre szánt különleges területből erdőterületbe kerül átsorolásra

Jelen módosítás I.1. pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/1/2016 mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ, Övezeti terv, Szabályozási terv módosítási javaslat—2014-ben nem hatályba léptetett javaslat

	<p>1984/24 hrsz.-ú telek egy része Kt, beépítésre nem szánt különleges temető terület övezet. Az övezet jellemző építési paraméterei:</p> <ul style="list-style-type: none">— szabadonálló beépítési mód,— megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,— maximum 2% beépíthetőség,— telken belüli zöldfelület legkisebb aránya: 50%,— legkisebb kialakítható telek méret: „kialakult teleknagyság”
	<p>0201/2 hrsz.-ú telek egy része Ev-0 jelű övezet, véderdő övezetbe kerül. Az övezetben épület nem helyezhető el.</p>

Jelen módosítás I.1. pontban tárgyalt területekre vonatkozó övezeti tervi módosítási javaslatot az **ÖT/1/2016 módjelű tervlap tartalmazza.**

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Közlekedés:

A temető területének megközelítése közútról jelenleg is biztosított, a hatályos településrendezési eszközök jelen módosítása a közlekedési infrastruktúra-hálózat fejlesztését nem igényli.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek, környezetvédelem

A hatályos településrendezési eszközök Táj-, természetvédelem, környezetvédelem-, zöldfelületrendezési javaslat szakági alátámasztó munkarészek kiegészítést nem igényelnek.

A BAÉ számítást külön fejezet tartalmazza, a módosítások leírását követően.

Közmű

A módosítás során az erdőterületből különleges beépítésre nem szánt temető terület kerül kijelölésre, amelyhez a település szerkezeti és szabályozási tervi módosítása is szükséges. Bár a jelenlegi és a tervezett területhasznosítás is beépítésre nem szánt területhasznosítás, mégis a közeli közhálózati csatlakozási lehetőségek rendelkezésre állása miatt a teljes közműellátásának kiépítése javasolt. Az erdőterület visszapótlására igénybe veendő 0201/2 hrsz-ú telek, mivel építési lehetőség nem megengedett, így közműellátási igény sem merül fel.

A tervezett temető teljes közműellátásra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, igény esetén a földgázellátás is kiépíthető. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzívház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével a különleges beépítésre nem szánt területen megengedett max építhető szintterület 240 m². Az új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	0,6
tüzipvíz igény		
	külső l/min	3600
	belső l/min	1200
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	0,5
villamosenergia igény	kW	12
ebből		
	közhálózatról kW	8
	megújuló energiahordozóval kW	4
termikus energia igény	kW	14,4
ebből		
	földgázzal nm ³ /h	1
	megújuló energiahordozóval	4

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése a rendelkezésre álló kiépített hálózatokról, közművenként. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Vízellátás

A prognosztizált 0,6 m³/nap ivóvíz minőségű vízigény a közhálózatról, a meglévő Csaba utcai NÁ 100-as KM-PVC vezetékről kiépítendő bekötéssel a közműfejlesztési hozzájárulás befizetését követően kielégíthető.

A szükséges tüzipvíz ellátásra a bekötővezetékre egy tüzipvíz csap elhelyezési igénye várható, amelyet a továbbtervezés során lehet pontosítani. Amennyiben a közhálózatról vételezhető vízmennyiséggel a tüzipvíz igényt nem lehet kielégíteni, akkor telken belüli tüzipvíz tároló medence létesítésével kell a megfelelő mennyiség biztosítását megoldani.

A tervezett temető funkciójából adódóan jelentős locsolóvíz biztosítását is igényli. A fenntartási költségek csökkentése érdekében, az ivóvíz minőségű vízzel locsolási vízigényt kielégíteni nem szabad, arra talajvíz kút létesítése javasolt. Meg kell jegyezni, hogy a kút létesítése az ágazati előírások szerint engedély köteles. Évi 500 m³ vízvételéig és ha egyéb korlátozás a területet nem érinti a jegyző adhatja ki engedélyt, a felett már vízjogi engedéllyel lehet csak a helyi víztermelést megoldani.

Szennyvízelvezetés

A prognosztizált 0,5 m³/nap szennyvizet elvezetni a szomszédos beépített területre kiépített hálózattal lehet, ezért a Csaba utcai meglévő gravitációs hálózatra a csatlakozás kiépítése szükséges. A szennyvíz elvezetésének feltétele a telek közhálózati csatlakozásának a kiépítése, valamint a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett beépítés megvalósításával hozzájárulva a parkolók és belső utak szilárd burkolatait is, a burkolt sírhelyek menti jelentősebb zöldfelületen a vizek döntő hányada elszikkad, a temető területén a burkoltsági arány minimális mértékben nő, így a csapadékvíz elvezetésére, illetve befogadására nyílt szikkasztó árkot lehet kialakítani. A kialakítandó nyílt szikkasztó árkot úgy kell méretezni, hogy a Csaba utcai beépítést ne terhelje a csapadékvíz.

Energiaellátás

Részben az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaellátás jelentős hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt megoldani. Erre a napenergia hasznosítása ígér kedvező megoldást. A napenergia hasznosítására napkollektor és napelemek telepítése szükséges, amelyek elhelyezése a tervezett beépítés tetőszerkezetére javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a napelemek pedig villamosenergia termelésre alkalmasak. Az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

A megújuló energiahordozó hasznosítása időjárás függő, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal történő ellátás kiépítését úgy kell megoldani, hogy a maximális igény kielégítésére is alkalmas legyen. A megújuló energiahordozó az éves energiafogyasztás csökkentésében játszik fontos szerepet.

Az energiaellátásra a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a földgáz a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 8 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése a szomszédos beépített terület kifizetésű elosztóhálózatáról biztosítható.

Meg kell említeni, hogy a temető bejáratáig a feltáró útra a település hálózati rendszeréhez csatlakozással a közvilágítás kiépítését is meg kell oldani. A temető telkén belül térvilágítással csak az irodaépület megvilágítási lehetőségét kell kialakítani elsődlegesen biztonsági szempontok érdekében.

Földgázellátás

A prognosztizált 1 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a jelenleg üzemelő közhálózati csatlakozás igénybe vételével biztosítható.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően az elektronikus hírközlésben a vezetékes hálózat marad a fontos szereplő, amelyen keresztül az adat és információ átvitel jelenleg is kedvezően áll rendelkezésre. A jelenleg rendelkezésre álló bekötésen keresztül a várható igények is kielégíthetők lehetnek.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján történik.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra szükség esetén a tervezett épület tetőszerkezetére is telepíthető hírközlési létesítmény. A tervezett épület tetőszerkezetét úgy kell méretezni, hogy arra igény esetén a megújuló energiatermeléshez szükséges létesítményeken kívül az elektronikus hírközlési létesítmény is telepíthető legyen természetesen az átfogó területrendezési tervekben rögzített korlátok figyelembe vételével.

I.2/A EGYHÁZI KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET SZÁMÁRA TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET KIJELÖLÉSE 2759/14 HRSZ. EGY RÉSZÉN

1. Módosítás tárgya

Balatonakarattya egyik felekezete egyházi és közösségi épületet kíván építeni hitéleti célokra. Az épület elhelyezésére több koncepcióterv született. Jelen településrendezési eszközök módosítása **két helyszín esetében vizsgálja a településrendezési vonzatokat. Ezen helyszínváltozatokat egymás követően tárgyaljuk I.2/A és I.2/B változat címszavak alatt.**

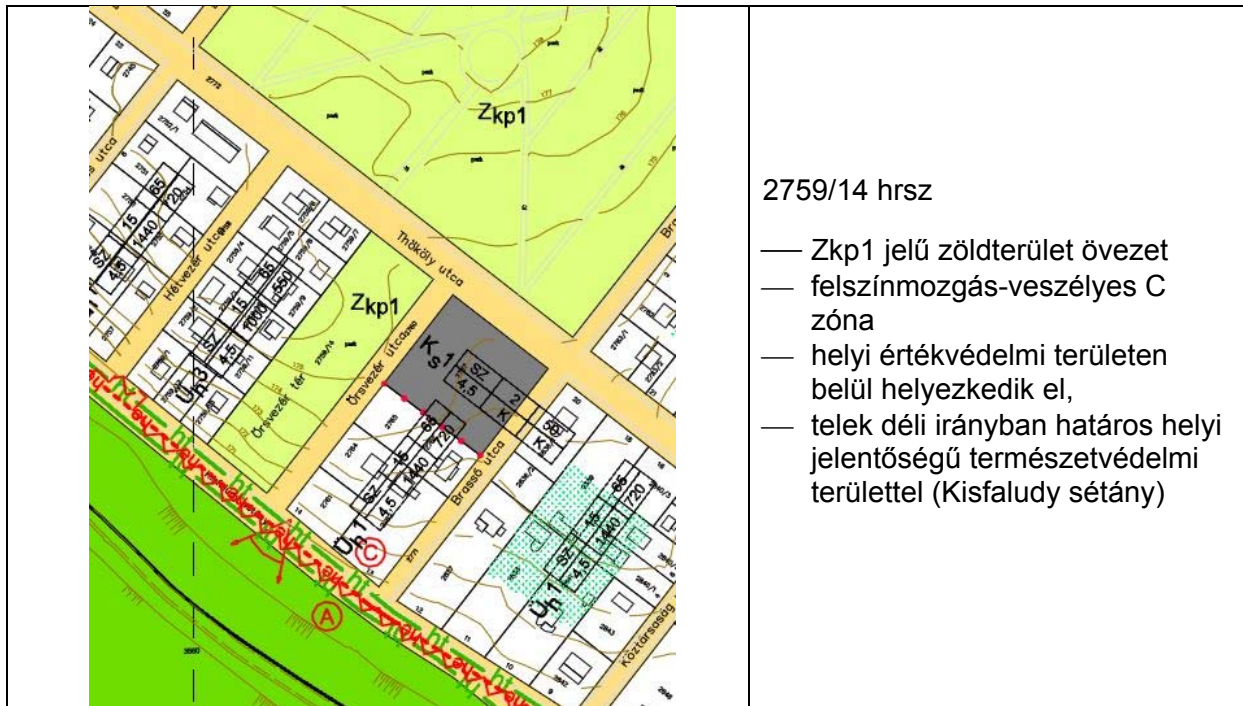
Az I.2/A változatban újonnan kijelölésre kerülő településközpont területen történő elhelyezés lehetősége kerül bemutatásra.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Szabályozási terv 2012



2759/14 hrsz

- Zkp1 jelű zöldterület övezet
- felszínmozgás-veszélyes C zóna
- helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el,
- telek déli irányban határos helyi jelentőségű természetvédelmi területtel (Kisfaludy sétány)

A Zkp1 jelű övezet főbb építési paraméterei

	Zkp1 övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	2 %
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	80%

Az övezetben elhelyezhető létesítmények:

- a pihenést, testedzést szolgáló szabadidő létesítmények,
- sportpályák és kiszolgáló létesítményei,
- a terület gondozásához szükséges épületek

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

- települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Normaszöveg

A Balaton tv. nagy hangsúlyt helyez arra, hogy az üdülőkörzet területén a zöldterületek nagysága ne csökkenjen, ezért zöldterületek megszüntetése, más területfelhasználásba sorolása esetén, a tv.-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén, az átsorolt közpark területével legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölését és megvalósítását írja elő. (A feltételek ismertetésére a Településrendezési javaslatok alfejezetnél kerül sor.)

Közlekedés:

A tervezési terület közúti megközelíthetőségét a Thököly utca biztosítja, mely nyugati oldalon a Késmárk utcán, míg keleten az Iskola utcán keresztül csatlakozik a 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főúthoz. A közvetlen eljutás a főút irányába a Rákóczi tér két oldalán található kiszolgálóúton (Esze Tamás utca és Brassó utca) is lehetséges.

A Thököly utca közterülete 18,0-19,0 m, az út aszfalt burkolata 3,0-3,5 m szélességű. Az út mentén kétoldali fasor található. Az Esze Tamás utca és a Brassó utca közterülete is megközelítőleg 10,0 m, mindkét utcában egy nyom szélességű aszfalt burkolatú út található. Az Esze Tamás utcában az út menti kétoldali fasor a szembe talákozó járművek egymás melletti elhaladását csak körülményesen teszi lehetővé, míg ez a Brassó utcában az út mentén kialakított padka igénybevételevel biztosított.

A terület déli határán húzódó Kisfaludy sétány közterülete 17,0-20,0 m, az útpálya egy nyom szélességű, pormentes szilárd burkolattal nem rendelkezik. Az Örs vezér tere keleti oldalán található ingatlanok megközelítését az Örs vezér utca a Kisfaludy sétány irányából biztosítja, itt a Thököly utcáig a közúti kapcsolat nem épült ki. A tér nyugati oldalán található ingatlanok kiszolgálása a közparkban vezetett útról történik, a közlekedési területszámára önálló helyrajzi számon lejegyzett ingatlan nem került kialakításra.

A településen helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a közösségi közlekedési ellátást helyközi és távolsági viszonylatban a 71 sz. főúton közlekedő (Rákóczi utca) autóbuszjáratok, valamint a vasút biztosítja. A tervezési területhez legközelebb eső autóbusz-megálló („Balatonakarattya, Rákóczi-fa”) a Brassó utcánál, légvonalban kb. 350 m távolságra található. A vasúti megálló a területtől több, mint 1 km-re helyezkedik el.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Az érintett utcákban járdák nem kerültek kialakításra, gyalogosok és a gépjárművek közlekedése közös felületen történik.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhelyel, ún. Natura 2000 területtel.

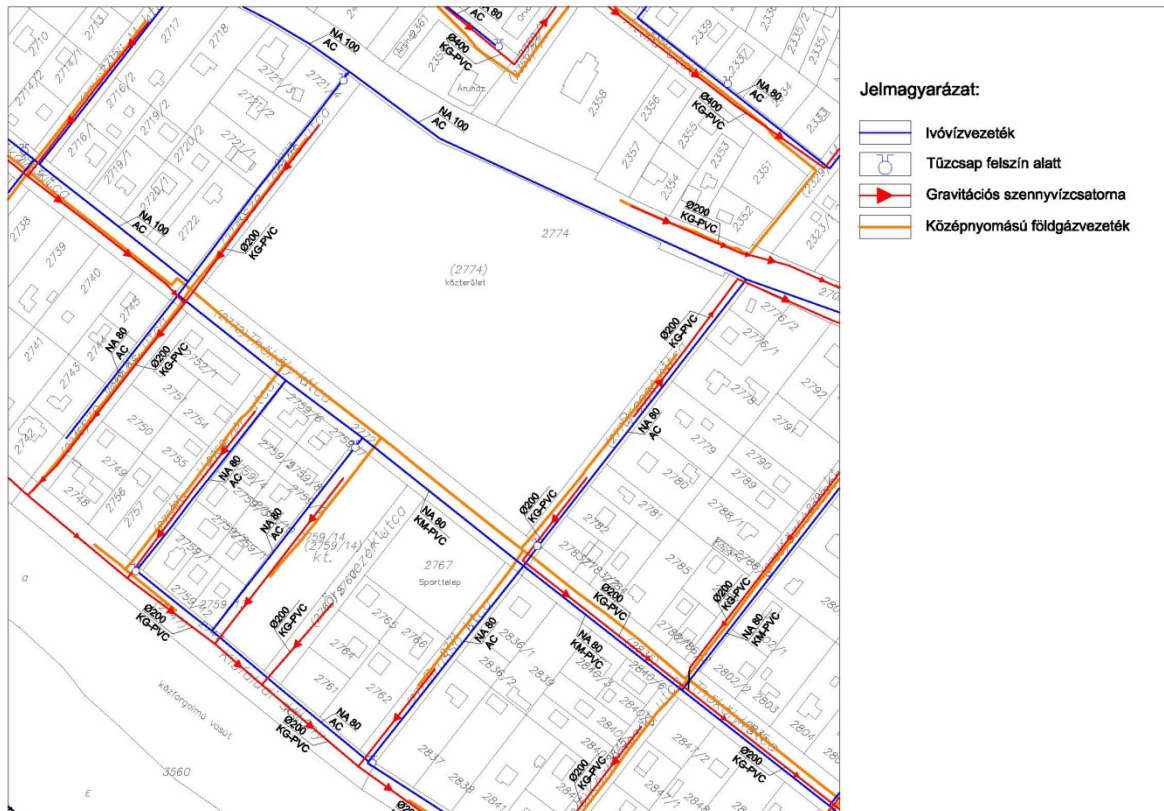
A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

A terület a kijelölt helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el

A 2759/14 hrsz.-ú telek déli része közvetlenül határos helyi jelentőségű védett természeti területtel (Kisfaludy sétány).

Közmű

A vizsgált terület a Rákóczi park és Kisfaludy sétány között fekvő park, amelynek területének vizsgálatát nemcsak az egyházi közösségi épület számára való terület keresése indokolja, hanem az a kialakult állapot is, amely a park észak-nyugati oldala menti már beépített telkek közlekedési feltárását és a közműellátásukhoz szükséges közművek elhelyezését kiszabályozott út hiányában a telkek előtti közpark területén belül oldották meg. Ezzel a közpark területének, vagy részének funkcióváltó fejlesztési lehetősége közműves szempontból nagyon kedvező. A teljes közműellátáshoz szükséges közmű csatlakozási lehetőségek nemcsak az északról és délről határoló utcák felől, de a parkon áthaladó közművek rendelkezésre állásával is biztosított.



Környezetvédelem

A terület "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. A "C" zónában a HÉSZ előírásai szerint nem tiltott új épületek elhelyezése az előírt feltételek betartása esetén.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

	<p>1. terület: zöldterületből → településközponti vegyes terület kijelölése (1500 m²)</p> <p>2. terület: zöldterületből → közlekedési célú közterület kijelölése (1042 m²)</p> <p>3. terület: zöldterületből → zöldterület (2843 m²) (A hatályos Településszerkezeti Terven a jelölt teljes terület zöldterület, de a Szabályozási Terven az „Örs vezér utca kt.” telek zöldterületként jelölt része „II. rendű közlekedési közterület”)</p>
--	---

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

- A 2759/14 hrsz.-ú telek déli részén 1500 m² nagyságú terület zöldterületből településközpont területbe kerül átsorolásra,
- A 2759/7-11 hrsz.-ú ingatlanok (Örs vezér tér) megközelítésére közlekedési célú terület kerül kialakításra.
- A szükséges közpark területek pótlására két helyen kerül sor:
 - a 3004, 2991/1 és 2991/3 hrsz.-ú telek közlekedési célú területbe tartozó része közparkba kerül átsorolásra.
 - valamint a I.3. módosításnál a kialakításra kerül közpark terület egy része jelen módosítás közpark pótlását szolgálja.

<p>Zöldterület pótlás 1. terület: 2991/3, 2991/1, 3004 hrsz-on közlekedési célú közterületből → zöldterület kijelölése (1271 m²)</p>	<p>Zöldterület pótlás 2. terület: 2934/7 hrsz-on: közlekedési célú közterületből → zöldterület kijelölése (1271 m²)</p>

Jelen módosítás 1.2/A pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/2/2016mód jelű és a TSZT/3/2016mód jelű tervlapok tartalmazzák.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

- A 2759/14 hrsz.-ú telek déli részén 1500 m² nagyságú terület Zkp1 övezetből új Vt14 építési övezetbe kerül átsorolásra,
- A 2759/7-11 hrsz.-ú ingatlanok (Örs vezér tér) megközelítésére 12m széles „II. rendű közlekedési közterület” kerül szabályozásra.
- A 2991/3, 2991/1, és a 3004 hrsz.-ú telek „II. rendű közlekedési közterületbe” tartozó része Zkp1 övezetbe kerül átsorolásra.
- A szükséges közpark területek pótlására két helyen kerül sor:
 - o a Településszerkezeti tervvel összhangban a 2760 hrsz.-ú telek —Örs vezér utca— egy része „II. rendű közlekedési közterületből” Zkp1 övezetbe kerül átsorolásra.
 - o valamint a 1.3. módosításnál a kialakításra kerül közpark terület egy része jelen módosítás közpark pótlását szolgálja.

Jelen módosítás 1.2/A pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/1/2016mód és SZT/2/2016mód jelű tervlap tartalmazzák.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 28.§ (2) bekezdésében a táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti 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)	
Vt14	SZ	1500	1500	30	7,5*	--	--	30

A HÉSZ 28.§ (3) bekezdése az alábbi g) ponttal egészül ki:

g) *Templom harangtornya legfeljebb 13,0 m magas lehet.

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A településközpont vegyes terület kijelölésénél szempont volt, hogy közparkból minél kisebb nagyságú közpark terület kerüljön átsorolásra más területfelhasználásba. Ezért új településközpont vegyes építési övezet kerül kialakításra.

A Balaton tv. előírásai szerint (6/A.§) a tervezett településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt területtel legalább azonos alapterületű zöldterület jelölendő ki és valószínű meg. Zöldterület csak olyan területen jelölhető ki: amely

- önkormányzati tulajdonú terület
- a terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt,
- az újonnan kijelölt zöldterület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

A Balaton tv. előírásai szerint ha az átsorolással érintett közpark terület kisebb, mint 1ha, a jelen esetben a hatályos Településszerkezeti terv szerint 5388 m^2 , akkor csak legfeljebb a zöldterület 50%-a (2694 m^2) sorolható át más területfelhasználásba. Az átsorolásra kerülő terület $2540 \text{ m}^2 < 2694 \text{ m}^2$, tehát ezen feltétel teljesül a módosítás során.

Az átsorolásra kerülő 2540 m^2 nagyságú zöldterület pótlására az Önkormányzattal egyeztetetten két helyen nyílik lehetőség:

- a 3004 hrsz.-ú telek „II. rendű közlekedési közterületbe” tartozó részén, (e tervezett közlekedési célú közterület a valóságban nem került kialakításra, és kialakítása nem feltétlenül szükséges) — 1271 m^2 —,
- valamint a I.3. módosításnál a kialakításra kerülő közpark terület — 1661 m^2 — egy része — 1271 m^2 — jelen módosítás közpark pótlását szolgálja.

A zöldterület pótlásra kijelölt területek önkormányzati tulajdonban vannak, nem állnak természetvédelmi védettség alatt. Az átsorolásra kerülő zöldterület településszerkezeti, zöldhálózati szempontból igen kedvező helyzetű. A hrsz.-ú telek tervezett közlekedési célú területének közparkba való átsorolása kedvezőbb adottságú, jobb területarányú közpark kialakítását teszi lehetővé. Hasonló a helyzet a közpark pótlásra kijelölt másik terület esetén is; az I.3. módosításnál kialakításra kerülő közpark területe nagyobb lesz, ami jobb adottságú zöldterület kialakítására ad lehetőséget.

Az elkészült koncepciótervek alapján a tervezett templom és egyházi közösségi épület alapterülete cca. 420 m^2 .

A módosítás révén új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé. Az Étv. 7.§-a a környezet-, természetvédelmi szempontok és a takarékos területhasználat elvének érvényre juttatása érdekében előírja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a közigazgatási területen az ún. biológiai aktivitás érték (BAÉ) nem csökkenhet. Ennek teljesülése érdekében az új beépítésre szánt terület kijelölése érdekében csökkenő BAÉ pótlása érdekében más terület átsorolandó olyan területfelhasználásba, amely révén e BAÉ csökkenés ellentételezhető. A zöldterületpótlási kötelezettség teljesítése esetén jelen esetben a BAÉ nem csökken. A részletes BAE számítást lsd. külön fejezetben

Közlekedés:

Az új településközpont vegyes terület közúti megközelítése (elkerülve a Kisfaludy sétány továbbigépjármű-forgalmának növekedését) a Thököly utca irányából javasolt. Ennek érdekében az Örs vezér tere nyugati oldalán új, 12,0 m szabályozási szélességű közterület (II. rendű közlekedési terület) kialakítása szükséges. A tervezett út a szomszédos 2759/8, 2759/9, 2759/10 és 2759/11 ingatlanok mellett a tervezett létesítmény közúti elérhetőségét is lehetővé teszi. Az út keresztmetszetét a szembe találkozó gépjárművek egymás melletti elhaladását biztosító koronaszélességgel kell kialakítani. A jelenleg kialakult állapothoz igazodva az Örs vezér utca közterülete a Kisfaludy sétány felől a 2761, 2764 és 2765 hrsz. ingatlanok közúti kapcsolatának biztosítása érdekében megtartásra kerül, azonban annak északi folytatása a Thököly utca irányába (a sport-terület bővítési lehetőségének érdekében) megtartásra kerül.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása a közösségi közlekedés fejlesztését nem igényli.

A gyalogosok közlekedésének biztosítása érdekében a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A módosítás során településszerkezeti szempontból kedvező elhelyezkedésű közpark terület csökken.

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. A területtől keletre elhelyezkedő sportolási célú területen szintén épületek elhelyezése tervezett. Kívánatos lenne, hogy ezen újonnan épülő közcélú funkciót is betöltő épületek építészeti kialakításukban, stílusukban összhangban legyenek egymással. Javasolt lenne az építészeti tervek összehangolása, olyan látványtervek készítésének előírása, amelyen együtt kerülnek ábrázolásra a tervezett egyházi és sportolási célú épületek.

Közmű

A településtervezési javaslat szerint az Örs vezér tér címen jegyzett közpark területének Kisfaludy sétány felőli oldalán leválasztható telek funkcióváltásával a területrészt beépítésre szánt településközpont vegyessé minősíthető, amelyen a tervezett egyházi közösségi épület elhelyezhető. A park további területéből a már beépített telkek számára a kialakult állapotnak megfelelően út kiszabályozása javasolt. A park maradványtelkéhez viszont hozzá csatlakoztatható a sportpálya felőli oldalon az Örs vezér utca, mint II. rendű közlekedési közterület sportpálya menti szakasza, amely így közlekedés helyett a közpark részévé válna, részben visszapótolva az egyházi célra kiszabályozandó park területvesztését. Az így átalakuló park területe három új telekre tagolódik. Az egyházi hasznosításra javasolt új telek teljes közműellátását kell megoldani. Az útként hasznosítandó terület a már kialakult állapotot legalizálja. A kialakításra javasolt park területe, mint beépítésre nem szánt terület közművesítést nem igényel. Egyedül a locsolóvíz ellátása indokolt, amelyet helyi vízbeszerzéssel kell megoldani.

Közműellátási igény az új beépítésre szánt hasznosításra kialakítandó teleknél jelentkezik. Az új telek kialakításánál figyelembe kell venni a jelenleg áthaladó közműveket, amelyek helyben maradását szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani, amennyiben ahhoz a közmű üzemeltetője hozzájárul. Ha az üzemeltető nem járul hozzá, akkor az egyházi célú hasznosításra tervezett telekre eső vízellátás, villamosenergia és földgázellátás hálózatait fel kell számolni.

Az új beépítésre szánt településközpont vegyes hasznosítású telek közműellátására a teljes közműellátásának kiépítése szükséges.

A tervezett egyházi célú beépítés teljes közműellátásra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, igény esetén a földgázellátás is kiépíthető. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzívház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével az új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	2,25
tűzvíz igény		
	külső l/min	1200
	belső l/min	150
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	1,85
villamosenergia igény	kW	41,63
ebből		
	közhálózatról kW	29,5
	megújuló energiahordozóval kW	12,5

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 41,63 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése a telken jelenleg áthaladó kiefeszültségű elosztóhálózatról biztosítható. A hálózat jelenleg oszlopokra fektetve halad, kedvezőbb lenne, ha legalább a telek területén belül haladó hálózat kiváltása föld alá helyezéssel megtörténne.

Földgázellátás

A prognosztizált 8,5 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a jelenleg üzemelő, a telket északi irányból megközelítő közhálózati csatlakozás igénybe vételével biztosítható.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően az elektronikus hírközlésben a vezetékes hálózat marad a fontos szereplő, amelyen keresztül az adat és információ átvitel ma még kedvezőbben megoldható.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján történik.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra szükség esetén a tervezett épület harangtornyába is telepíthető hírközlési létesítmény. Az elhelyezést külső látvány rontása nélkül kell megoldani.

Környezetvédelem

A településközpont vegyes területfelhasználásba átsorolni kívánt terület "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. A felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó előírásokat ld. külön fejezetben a részletes területismertetések követően. A „C” kategóriájú területeken meghatározott feltételek betartása esetén épületek elhelyezhetők.

A terület mellett keleti irányba sportolási célú terület helyezkedik el. A sportolási tevékenységből eredetű zajhatások elleni védelemről gondoskodni kell az egyházi célú épület tervezésekor.

I.2/B EGYHÁZI KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET ELHELYEZHETŐSÉGÉNEK BIZTOSÍTÁSA A RÁKÓCZI PARK (HRSZ.: 2774) TERÜLETÉN

1. Módosítás tárgya

Az I.2/A pontban tárgyalt egyházi és közösségi épület elhelyezésére vonatkozó 2. változat.

A I.2/B változatban a tervezett egyházi és közösségi épületet közpark területén kerülne elhelyezésre.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



2774 hrsz.:

- zöldterület
- helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el,

HÉSZ, Övezeti terv, Szabályozási terv 2012



2774 hrsz.:

- Zkp1 jelű zöldterület övezet
- felszínmozgás-veszélyes C zóna
- helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el,

A Zkp1 jelű övezet főbb építési paraméterei

	Zkp1 övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	2 %
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	80%

Az övezetben elhelyezhető létesítmények:

- a pihenést, testedzést szolgáló szabadidő létesítmények,
- sportpályák és kiszolgáló létesítményei,
- a terület gondozásához szükséges épületek
- A helyi értékvédelmi területekre vonatkozó HÉSZ előírásokat lsd. előző I.2/A pontnál

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

- települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Közlekedés:

A tervezési terület közúti megközelíthetőségét a 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főút, (Rákóczi utca) valamint a hozzá csatlakozó, a teret NY-i és K-i oldalról határoló kiszolgáló utak, az Esze Tamás utca és a Brassó utca biztosítja. A tervezési terület déli határa a Thököly utca, mely szintén kiszolgálóút. A Rákóczi utca érintett szakasza 2x1 forgalmi sáv, az út mindkét oldalán járda épült. Az utca közterületi szélessége változó, 15,0-20,0 m közötti. Az Esze Tamás utca és a Brassó utca közterülete megközelítőleg 10,0 m, mindkét utcában egy nyom szélességű, aszfalt burkolatú út található. Az Esze Tamás utcában az út menti kétoldali fasor a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladását csak körülményesen teszi lehetővé, míg ez a Brassó utcában az út mentén kialakított padka igénybevételével biztosított. A Thököly utca közterülete 18,0-19,0 m, az út aszfalt burkolata 3,0-3,5 m széles. Az utcában kétoldali fasor található.

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálását az ÉNYKK által üzemeltetett, a 71 sz. főúton közlekedő helyközi, ill. távolsági autóbuszjáratok biztosítják. A „Balatonakarattya, Rákóczi-fa” autóbusz-megállóhely a terület súlypontjától mintegy 200 m-re található.

A főút mindkét oldalán található kiépített járda, azonban a kiszolgáló utak mentén járdák nem kerültek kialakításra, gyalogosok és a gépjárművek közlekedése közös felületen történik. Önálló kerékpáros infrastruktúra a tervezési területen nem található.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület nem érint országos védett vagy védelemre tervezett természeti területet, természeti emléket vagy ex lege védett területet.

A településrendezési eszközökből és a hozzáférhető adatbázisokból egyértelműen nem megállapítható, hogy a Rákóczi park területe helyi védett természeti terület-e, vagy sem. A HÉSZ. 4. mellékletének 3. pontja sorolja fel a helyi táj- és természetvédelem területeit; a 3.1.4. pont nevesíti a Rákóczi park (2774 hrsz.) területét. Azonban a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv nem tünteti fel helyi jelentőségű természetvédelmi területként a Rákóczi park területét, pedig jelkulcsi elemek között szerepel a „helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa” jel. Jelen településrendezési eszközök módosítása egyeztetésének tájékoztatási szakaszában a természetvédelméért felelős államigazgatási szervek közül sem a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, sem a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya nem jelezte, hogy a terület természetvédelmi védelem alatt áll. A védett természeti területek nyilvánosan elérhető adatbázisában Balatonkenese (és Balatonakarattya) közigazgatási területén törzskönyvi számmal rendelkező helyi védett természeti terület nincs nyilvántartva.

A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

A vizsgált a Rákóczi park területe beépítésre nem szánt közpark. A tér jelenleg közműellátással nem rendelkezik. A határoló utcák alatt haladnak közművek. A tér észak-keleti oldalán haladó Rákóczi úton NÁ 100-as ac ivóvíz vezeték és oszlopokra fektetett kiefeszültségű elosztóhálózat halad. Észak-nyugati oldalán, az Esze Tamás utcában NÁ 100-as ac ivóvíz vezeték, oszlopokra fektetett kiefeszültségű elosztóhálózat és gravitációs szennyvízvezeték, valamint földgázvezeték is halad. Dél-keleti oldalán, a Rákóczi téren NÁ 80-as ac ivóvíz vezeték, oszlopokra fektetett kiefeszültségű elosztóhálózat és gravitációs szennyvízvezeték, valamint földgázvezeték is halad. Dél-nyugati oldalán, a Thököly utcában NÁ 100-as ac ivóvíz vezeték és földgázvezeték halad. Ezzel a közpark területének, vagy részének funkcióváltó fejlesztési lehetősége közműves szempontból nagyon kedvező. A teljes közműellátáshoz szükséges közmű csatlakozási lehetőségek kisebb-nagyobb távolságból rendelkezésre állnak.

Környezetvédelem

A terület szintén "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. Azonban e terület távolabb helyezkedik el az "A" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területektől. A „C” kategóriájú területekre vonatkozó feltételek betarthatók.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

A tervezett egyházi és közösségi épület körül nem kívánunk kerítéssel lezárt saját használatú kertet kialakítani, az épület a közparkban kerülne elhelyezésre. A változat megvalósításának feltétele, hogy **OTÉK alóli felmentést** kapjon az Önkormányzat a közparkban elhelyezhető létesítmények körére.

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

Településszerkezeti terv nem módosul.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

Szabályozási terv nem módosul.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 49.§ (5) bekezdése az alábbi mondattal egészül ki:

„...A Rákóczi parkban (hrsz.:2774) egyházi, és egyházi célú közösségi épület elhelyezhető. egyházi, és egyházi célú közösségi épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet, harangtorony építménymagassága a 13,0 m-t nem haladhatja meg.”

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A közparkban elhelyezésre kerülő templom és az egyházi közösségi épület kialakítására több koncepció terv készült. Az építmények tervezett alapterülete 130—150 m², ami a Rákóczi parkban cca. 0,4%-os beépítettségnek felel meg.

A változat megvalósításának feltétele, hogy OTÉK alóli felmentést kapjon az Önkormányzat a közparkban elhelyezhető létesítmények körére. Az OTÉK alóli felmentési kérelmet külön fejezet tartalmazza. A meglévő közpark területen a jogszabályokban megengedett beépítési % keretein belül a tervezett épület elhelyezhető lenne.

A változat előnye:

- nem kerül közpark megszüntetésre, ezért közpark pótlásra sincs szükség.
- újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra, ezért BAÉ pótlásra nincs szükség,
- településszerkezeti szempontból kedvezőbb helyszín egyházi épület számára. A terület a tervezett településközpont térségében helyezkedik el. A Rákóczi Ferenc utca túloldalán már található egyházi épület (templom).

Közlekedés:

Az új létesítmények közötti megközelítése a templom és a közösségi épület parkon belüli helyének függvényében optimalizálható. A koncepcióterv szerinti elhelyezés alapján a 71 sz. főút, valamint a Thököly utca felől az Esze Tamás utcában a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladását biztosító keresztmetszet kialakításával biztosítandó a közúti kapcsolat. Az épületek közvetlen kiszolgálása a 71 sz. főút irányából nem javasolt.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása a közösségi közlekedés fejlesztését nem igényli, a „Balatonakarattya, Rákóczi fa” megállóhely a tervezett létesítmény elérhetőségét távlatban is megfelelően biztosíthatja.

A gyalogos-közlekedés biztosítása érdekében a főút menti járdák felújítása, szélesítése szükséges, valamint a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A gyalogosok főúton való biztonságos átvezetése érdekében a távlati gyalogos-forgalom nagyságának függvényében az átkelő jelzőlámpás biztosítása válhat szükségessé. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben, a létesítmények elhelyezkedéséhez igazodóan, saját telken belül kell biztosítani. A parkolóhelyek közvetlen kiszolgálása a főút irányából nem történhet.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Mivel településszerkezeti szempontból súlyponti területen elhelyezésre kerülő, településképet meghatározó, intézményépületről van szó, indokolt látványterv megkövetelése az engedélyezés során.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

Közmű

A park mérete lehetővé teszi, hogy a beépítésre nem szánt közparki besorolásán belül is az egyházi célú hasznosítású épület elhelyezhető legyen, lekerítés nélkül. A beépítési %-teljesíthető, csak a funkció közparkba történő telepítési lehetőségére kell OTÉK alóli felmentést kérni. A tervezett épület számára, annak ellenére, a helyi adottságokra, lehetőségekre és a környezetvédelmi elvárásokra tekintettel, a teljes közműellátás megoldása szükséges, amelyhez a közhálózati csatlakozások a parkot határoló vagy Esze Tamás utca, vagy Rákóczi tér már beépített telkeinek kiépített hálózati rendszereiről kiépíthető.

Környezetvédelem

A terület szintén "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. A tervezett épület elhelyezésekor a "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó előírásai betarthatók.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

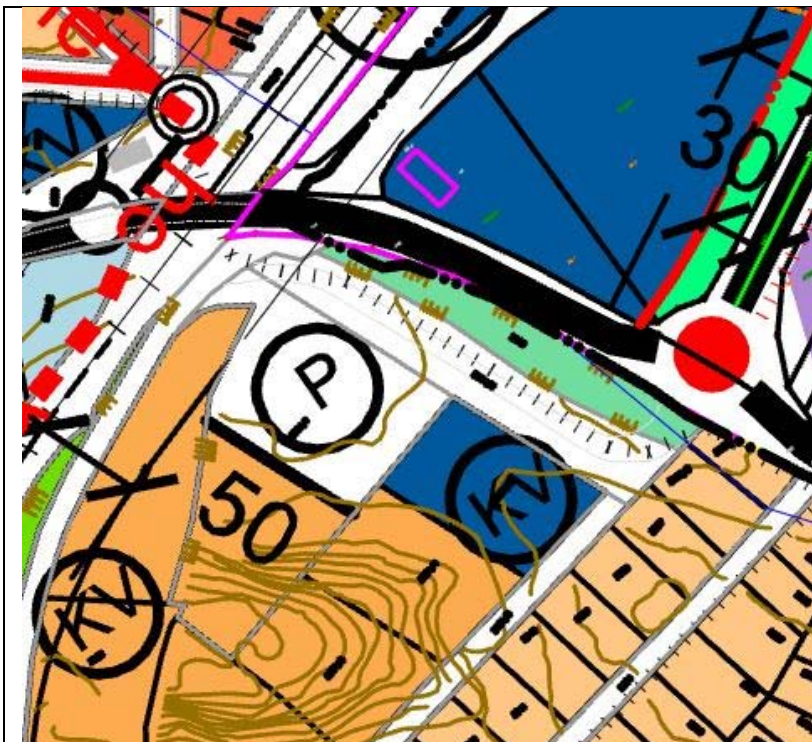
I.3. KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIALAKÍTÁSA A NAPFÉNY PARKOLÓNÁL ÉS KÖRNYEZETÉBEN

1. Módosítás tárgya

A Napfény parkoló a már kialakult településközpont vegyes terület mellett helyezkedik el, a település egyik „kapujában”. Az Önkormányzat szándékai szerint ebben a térségben hangsúlyosabban kívánja tenni a településközponti funkciót. Ennek érdekében bővíteni kívánja a településközponti terület nagyságát, hangsúlyosabb kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére kíván lehetőséget biztosítani, a területi bővítésen túlmenően az egyes építési paramétereinek növelésével is.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



A 2934/7 hrsz.-ú telek jelenleg közlekedési terület, parkoló. A telektől K-re levő telek településközpont vegyes, Ny-ra és D-re levő területek üdülőházas üdülőterületek besorolásúak.

HÉSZ, Övezeti terv, Szabályozási terv 2012



A szomszédos építési övezetek főbb építési paramétereit

	Vt3 építési övezet	Ü5 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	30%	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0m	8,5m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	30%	40%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek	K	K

K: kialakult teleknagyság

2012 óta telekalakítás történt. A 2934/1 hrsz.-ú telek megosztásra került a 2012. évi SZT-ben szereplő szabályozási vonal mentén. A közterület (parkoló) 2934/7, az üdülőházas üdülőterületbe tartozó telek 2934/8 hrsz.-ot kapott.

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

— települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Normaszöveg

Parti településeken beépítésre szánt területek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a közhasználatú zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület, illetve védőerdő egyidejű létesítésével és a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásával alakítható ki. (18. § (1))

Közlekedés:

A tervezési területközúti kapcsolatát a Bercsényi lejáró, mint kiszolgáló út biztosítja, amely a 71 sz. II. rendű főút (Rákóczi út) és a 7205 j. összekötő út (a települést elkerülő 710 sz. főút folytatása) körforgalmú csomópontjának NY-i ága. A hatályos szabályozási terv alapján mind a Bercsényi lejáró, mind a Napfény ABC mögötti parkoló (2934/7 hrsz.) II. rendű közlekedési terület, valamint szintén ilyen besorolású a Bercsényi lejáróhoz csatlakozó 2934/6 hrsz.-ú, 12,0 m szélességű közterület is.

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálását az ÉNYKK által üzemeltetett, a 71 sz. főúton közlekedő helyközi, ill. távolsági autóbuszjáratok biztosítják. A „Balatonakarattya, vá. lejáró út” autóbusz-megállóhely a terület súlypontjától mintegy 200 m-re található. A vasúti megálló a területtől kb. 250 m-re helyezkedik el.

A Bercsényi lejáró mentén, az út déli oldalán egyoldali járda került kialakításra. A tervezési területen halad keresztül a Balatoni bringakörút nyomvonala (Árpád utca – Állomás utca – Rákóczi út – Bercsényi lejáró – Balatoni utca), mely a Bercsényi lejárón táblázással került kijelölésre, önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút, vagy kerékpársáv) ezen érintett szakaszon nem épült.

A Napfény ABC mögött kialakított fásított parkoló mintegy 170 férőhelyes kiépített, fásított parkoló található, míg a körforgalmú csomópont térségében további 8 férőhely merőleges beállású parkolóhely található.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

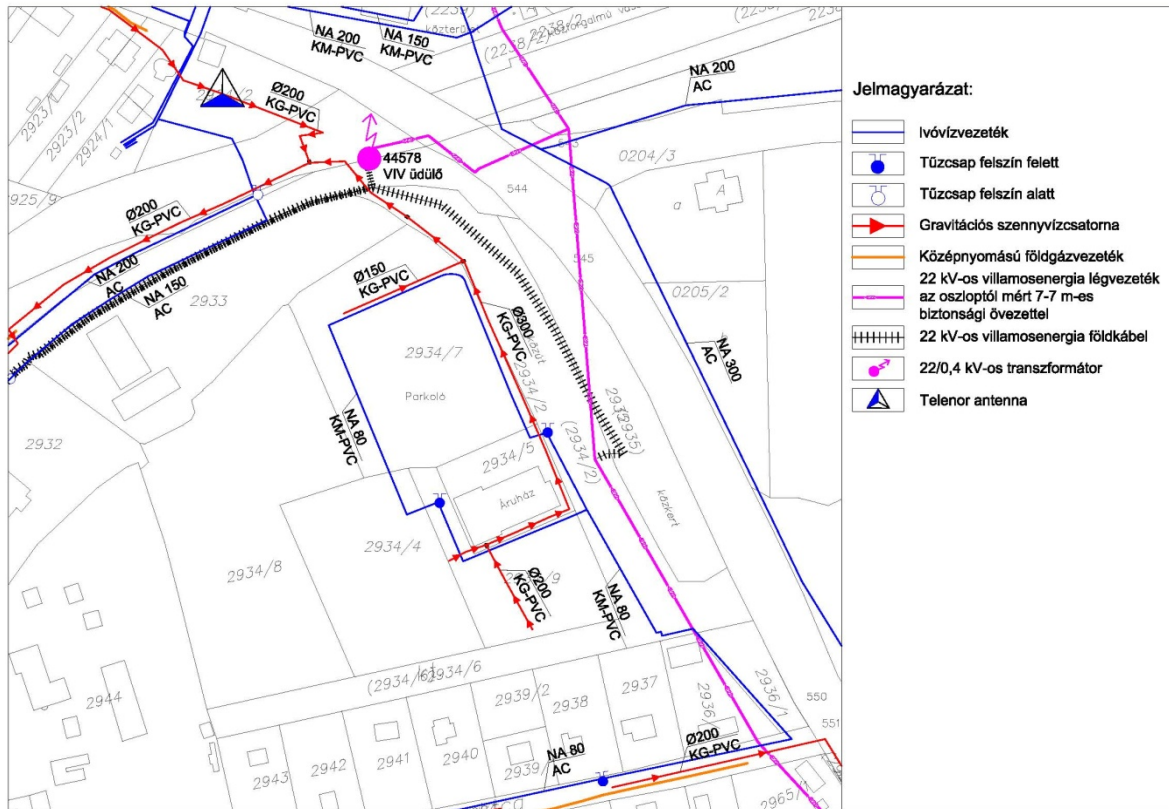
A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

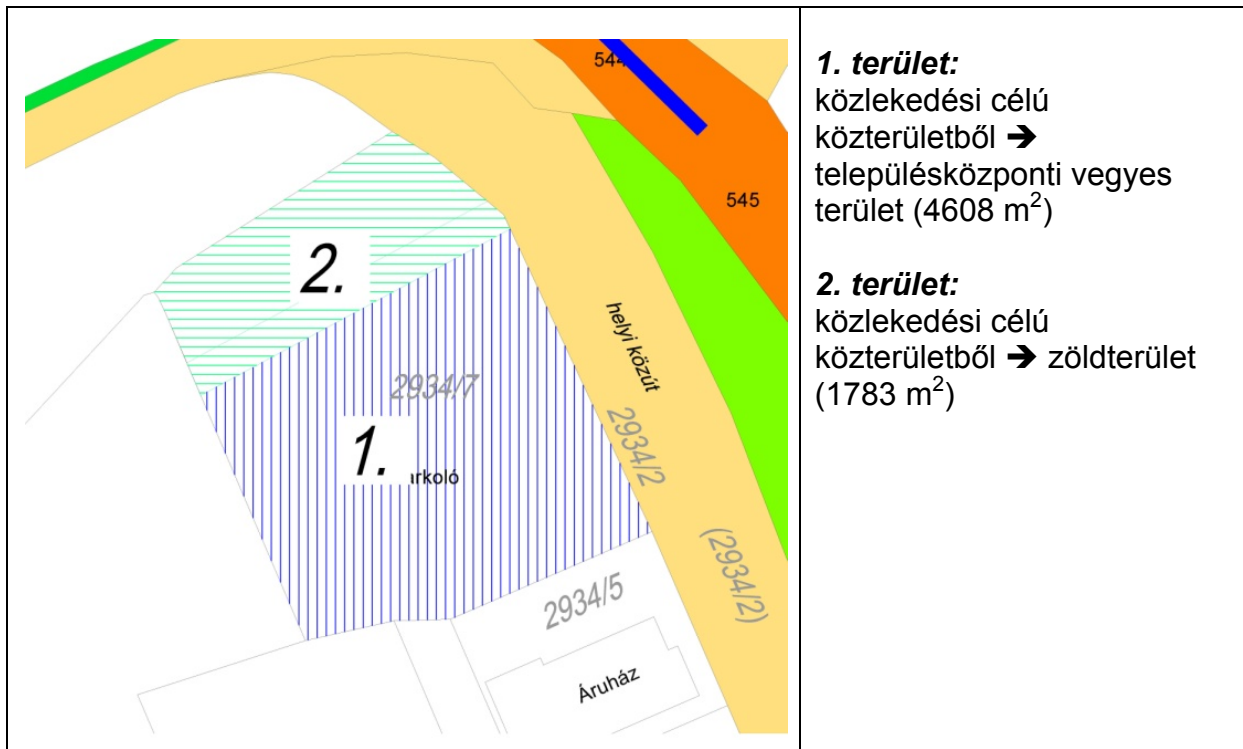
A vizsgált parkoló közlekedési területként helyezkedik el a település nagyon fontos kiemelt fogadó központjában. A keletre fekvő áruház településközpont vegyes besorolású területen fekszik, míg a parkolótól északra, nyugatra üdülőházas üdülő vannak. A környezet számára a teljes közműellátás biztosított. A módosítási lehetőségre vizsgált parkoló körül a vezetékes ivóvízellátást, a gravitációs szennyvízelvezetést és a villamosenergia ellátást építették ki. A kiépített villamosenergia 22 kV-os gerincelosztó hálózat, részben oszlopokra fektetve, részben kábelben halad a parkoló területe előtt. A parkoló zöldparkolóként kialakított, pedig a kiemelt vízvédelmi övezetben a zöldparkoló létesítése nem megengedett és térvilágítása sincs megoldva.



Környezetvédelem

A terület "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A 2934/7 hrsz.-ú telek közlekedési terület, parkolóból egy része településközpont vegyes, egy része zöldterület területfelhasználásba kerül átsorolásra

Jelen módosítás I.3 pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/3/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

A 2934/7 hrsz.-ú telek „II. rendű közlekedési közterület övezet, parkoló” terület egy része Vt3 építési övezetbe, egy része Zkp1 övezetbe kerül átsorolásra.

Jelen módosítás I.3 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/2/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 28.§ (2) bekezdés táblázatában a Vt3 övezetre vonatkozó sor „építmények legnagyobb építménymagassága (m)” oszlop az alábbiak szerint kiegészül:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti 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)	
Vt3	SZ	1000/K	550/K	15/20/30	4,5; 6,0; 8,5	-	-	30

A HÉSZ 28.§ (3) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:

„i) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.”

A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek

	Vt3 építési övezet eddig	Vt3 építési övezet módosuló területre vonatkozóan
legnagyobb beépíttség mértéke	30%	30%
megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0m	8,5m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	30%	30%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek	K	K

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek**Településtervezés**

A módosuló építési övezetben az építmény magasság a környezetében levő üdülőházas üdülőterületek építménymagasságához illeszkedik. Ez a jelenleg megengedett építménymagassághoz képest +1 szint kialakítását teszi lehetővé.

A területen kerül érvényesítésre az I.2B módosítás zöldterület pótlásának egy része is (1271 m²).

A Balaton tv. előírásaival összhangban az új beépítésre szánt terület 10%-án zöldterület kerül kialakításra. Ebből következően I.2B módosítás zöldterület pótlását követően „maradó” 5120 m² nagyságú területből településközpont vegyes területébe 4608 m², zöldterületbe 512 m² nagyságú terület kerül átsorolásra. A módosítással érintett területen így összesen 1783 m² (1271+512) nagyságú terület kerül közpark területbe átsorolásra.

A jelenleg településközpont vegyes területbe sorolt terület —2934/9 és 2934/5 hrsz.-ú telkek— nagysága cca. 4572 m². A jelenlegi településközpont vegyes területen cca. 2743 m² terület építhető be, a módosítást követően a jelenlegi és tervezett településközpont vegyes területen összesen cca. 6035 m² terület lesz beépíthető.

Ezen módosítás esetében is újonnan kerül kijelölésre beépítésre szánt terület, tehát az Étv. előírásai szerint vizsgálni kell a BAÉ változását. A részletes számításokat külön fejezet tartalmazza.

Közlekedés:

A tervezési terület a 71-710 sz. főutak körforgalmú csomópontjának NY-i ágáról érhető el (alaptérképen „Enyingi utca”). Az útnak a vasútvonallal közel párhuzamosan vezetett déli irányú folytatása a Bercsényi lejáró, amely a part menti utak, utcák egyik legfontosabb közúti megközelítési lehetősége. Emiatt indokolt az útszakasz II. rendű közterületi közlekedési övezetben való megtartása, célszerűen az Enyingi utca jelenlegi Vt3 terület mellett vezetett szakaszával azonos közterületi szélességgel, ami jelenleg kb. 24,0 m.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása a közösségi közlekedés fejlesztését nem igényli, a „Balatonakarattya, vasútállomás lejáró út” autóbussz-megállóhely, valamint a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal vasúti megállója a tervezési terület elérhetőségét távlatban is megfelelően biztosíthatja.

A biztonságos gyalogos-közlekedés érdekében a kialakított gyalogos-felületek megtartandók. A kisértőút kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A jelenlegi 2934/7 hrsz.-ú közterületi parkoló (ún. Napfény parkoló) területe részben Vt3 jelű településközponti vegyes, részben zöldterületi besorolást kap. A parkoló II. rendű közlekedési közterületből való átsorolása abban az esetben javasolható, ha az átsorolást követően a jelenleg meglévő parkoló-férőhelyszám megtartásán felül a bővítésből adódó rendeltetészerű használathoz szükséges további parkolóhelyek is saját telken belül elhelyezésre kerülnek. A tervezési területen a kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben kell biztosítani.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, mivel településszerkezeti szempontból kiemelt szerepű térségében helyezkedik el. Az épület kialakítása településre keleti irányból érkezők számára egyike lesz az első településképi élményeknek, amelyek révén egyik első meghatározó benyomásukat szerzik Balatonakarattyról. Ezért nagyon fontos lenne, hogy építészetileg igényes kialakítású épület, épületek kerüljenek elhelyezésre. javasoljuk látványterv megkövetelését az engedélyezés során.

Az övezetben biztosítandó a zöldfelületek szakszerű kialakítása. Ennek érdekében javasolt a zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján megvalósítani. A növények alkalmazásakor a HÉSZ vonatkozó melléklete figyelembe veendő.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

Közmű

A markánsabb fogadóközpont kialakítás érdekében a parkoló területének egy részét településközpont vegyes területbe kellene sorolni. A településtervezési javaslat ennek megfelelően a jelenlegi közlekedési területként szereplő, parkoló területének déli részét településközpont vegyes területbe sorolná és a parkolást saját telken belül javasolja megoldani. A volt parkoló északi részén pedig zöldterület kialakítása javasolt. A volt parkolóból leválasztható terület, amelynek funkcióváltásával a területrészt beépítésre szánt településközpont vegyessé minősíthető, amelyre javasolt új előírással, homlokzat magasság növelésével markáns fogadóépület alakítható ki. A parkoló további területéből beépítésre nem szánt zöldterület kialakítása javasolt.

Új közműellátási igény a bővítésre kerülő településközponti vegyes beépítésű teleknél jelentkezik. A bővülő beépítésre szánt településközpont vegyes hasznosítású telek közműellátására a teljes közműellátásának kiépítése szükséges.

A teljes közműellátásra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, igény esetén a földgázellátás is kiépíthető. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzívház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével az új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	10
tűzvíz igény		
	külső l/min	1200
	belső l/min	150
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	9,4
villamosenergia igény	kW	208
ebből		
	közhálózatról kW	146
	megújuló energiahordozóval kW	62
termikus energia igény	kW	312
ebből		
	földgázzal nm ³ /h	30
	megújuló energiahordozóval kW	94

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a meglévő csatlakozások megfelelőségének ellenőrzése közművenként. Szükség esetén a csatlakozások átépítése, esetleg új csatlakozás kiépítése. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Vízellátás

A prognosztizált 10 m³/nap ivóvíz minőségű vízigény a közhálózatról, a jelenlegi Balaton utca felől kiépített hálózati csatlakozással, NÁ 80-as ac vezetékről kielégíthető.

A szükséges tűzvíz ellátást a továbbtervezés során kell meghatározni. Amennyiben a jelenleg rendelkezésre álló közhálózati csatlakozásról vételezhető vízmennyiséggel a tűzvíz igényt nem lehet kielégíteni, akkor kedvező hálózati adottság a 71-es út keleti oldalán haladó NÁ 300-as ac vezetékről új bekötés kiépítése, ha ahhoz a szolgáltató hozzájárul, mert arról jelentősebb tűzvíz mennyiség biztosítható. Ha a szolgáltató a nagyobb átmérőjű vezetékről az új bekötés kiépítését nem támogatja, akkor telken belüli tűzvíz tároló medence létesítésével kell a megfelelő mennyiség biztosítását megoldani.

A tervezett településközponti vegyes funkcióból adódóan jelentős nem ivóvíz minőségű vízigény jelentkezésével is számolni kell. A fenntartási költségek csökkentése érdekében, a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére talajvíz kút létesítése javasolt. Meg kell jegyezni, hogy a kút létesítése az ágazati előírások szerint engedély köteles. Évi 500 m³ vízvételéig és ha egyéb korlátozás a területet nem érinti a jegyző adhatja ki engedélyt, a felett már vízjogi engedéllyel lehet csak a helyi víztermelést megoldani.

Szennyvízelvezetés

A prognosztizált 9,4 m³/nap szennyvizet elvezetni a telken jelenleg is kiépített gravitációs hálózattal lehet, amely a Bercsényi lejárón szállítja tovább a szennyvizet a Balaton menti főgyűjtőbe.

Csapadékvíz elvezetés

A "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területen fekvő és a Balatonhoz közel eső területen a csapadékvíz elvezetésének igényesebb megoldása szükséges. A volt parkoló területén kialakított csapadékvíz szikkasztás nem tartható fenn. A vízzáró burkolt felület növekedésével az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is nő. A továbbtervezés feladata lesz a Bercsényi lejáró fele történő vízelvezetés lehetőségének a megteremtése. A lejárón kialakított vízelvezetés rendszerét kell felülvizsgálni és a befogadói a továbbvezetés biztosítását megoldani.

Telken belüli csapadékvíz gyűjtőhálózat kiépítése szükséges, a továbbvezetéssel szembeni elvárások miatt telken belüli tározó létesítési igényével is kell számolni. A szennyezésnek kitett burkolt felületekről, parkolók felületéről CE minősítésű iszap és CH származék leválasztó beépítése szükséges.

Energiaellátás

Részen az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaellátás jelentős hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt megoldani. Erre a napenergia hasznosítása ígér kedvező megoldást. A napenergia hasznosítására napkollektor és napelemek telepítése szükséges, amelyek elhelyezése a tervezett beépítés tetőszerkezetére javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a napelemek pedig villamosenergia termelésre alkalmasak. Az ad-vez rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

Az energiaellátásra a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a földgáz a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 208 kW villamosenergia igényből 146 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése a telek előtt haladó középvezetési hálózatról kiépített bekötéssel, telken belül új fogyasztói transzformátor állomás telepítési igényével biztosítható. A már földkábebe fektetett szakaszról javasolt az új bekötés kiépítése.

Földgázellátás

A prognosztizált 30 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a jelenleg üzemelő, Balaton utcai vezetékről építhető ki.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően az elektronikus hírközlésben a vezetékes hálózat marad a fontos szereplő, amelyen keresztül az adat és információ átvitel ma még kedvezőbben megoldható.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján történik.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra szükség esetén a tervezett épület tetejére is telepíthető hírközlési létesítmény, amennyiben mérete egyéb átfogó területrendezési tervek előírásaival nem ütközik.

Környezetvédelem

A terület szintén "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. Épület(ek) elhelyezésekor a "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó előírásai betarthatók.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

I.4. A KISFALUDY SÉTÁNY ÉS A KOPPÁNY SOR KÖZÖTTI KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI ESZKÖZ VALAMINT AHHOZ TARTOZÓ INDULÓ, ÉRKEZŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSÉT BIZTOSÍTÓ SZABÁLYOZÁS MEGTEREMTÉSE

1. Módosítás tárgya

A Kisfaludy sétány és a Koppány sor közötti kötőtpályás közlekedési eszköz valamint ahhoz tartozó induló, érkező állomás létesítését biztosító szabályozás megteremtése a vasúti alagút környezetében (pl. panorámalift, sikló). A kötőtpályás közlekedési eszköz kialakítása a vasúti alagúthoz kapcsolódóan, annak térségében tervezett.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



- A vasúti alagút térsége védelmi célú erdőterületbe tartozik,
- A Kisfaludy sétány és a Koppány sor közlekedési célú közterület.
- A Koppány sor északi részén, védelmi célú erdőterület alatt egy teleksor üdülőházak üdülőterület helyezkedik el.

HÉSZ, Szabályozási terv 2012



- A vasúti alagút térsége Ev jelű védelmi rendeltetésű erdő övezetbe sorolt,
- A Kisfaludy sétány és a Koppány sor „II. rendű közlekedési közterület övezetbe” sorolt,
- A Koppány sor északi oldalán levő teleksor Üh3 építési övezetbe tartozik.
- Az Ev övezet teljes területe és a Kisfaludy sétány partfalhoz közeli része „A” kategóriájú, a Kisfaludy sétány többi része, valamint a Koppány sor és az attól északra levő Üh3 építési övezet területe „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület.
- A Kisfaludy sétány, elsősorban az itt található fasor miatt, helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

- települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Közlekedés:

A terület északi határán, a magasparton húzódó Kisfaludy sétány közterülete 17,0-20,0 m, az útpálya egy nyom szélességű, pormentes szilárd burkolattal nem rendelkezik. A 71 sz. főúthoz, mint magasabb rendű úthálózati elemhez való kapcsolatát több, az utcára merőleges kiszolgálóút is biztosítja.

A déli, parti oldalon a Koppány sor biztosítja a terület közúti elérhetőségét, mely keleten a Bercsényi lejárón keresztül éri el a 71 sz. főutat. A Koppány sor a terület elérhetősége szempontjából lényegében zsák jelegű kapcsolatot jelent.

Az út területe a Bercsényi lejárótól a volt vízmű területéig 10,0-12,0 m széles, ami a kiszolgáló út számára megfelelő, innen azonban a volt MÁV üdülő területéig (3561, 3613/3

hrs.) és az azon való átvezetésnél a közterületi szélesség jelentős hosszúságú szakaszon a 3,0 m-t sem éri el.

Balatonakarattyan helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a terület közösségi közlekedési ellátását helyközi és távolsági viszonylatban a 71 sz. főúton közlekedő (Rákóczi utca) autóbuszjáratok, valamint a vasút biztosítja. A tervezési területhez legközelebbi „Balatonakarattya, Rákóczi fa” autóbusz-megálló a tervezett létesítmény magasparti állomásától légvonalban mintegy 380 m-re található, míg a vasúti megálló megközelítőleg 1 km távolságra helyezkedik el.

Önálló kerékpáros- és gyalogosforgalmi létesítmények sem a Kisfaludy sétányon, sem a Koppány soron nem kerültek kialakításra. Mindkét utca kedvelt kerékpáros túraútvonal, a Koppány sor a strandos parti bicikliút, míg a magasparti utca a panoráma bicikliút része. A gyalogos- és kerékpáros közlekedési igények jelenleg az egyébként kisforgalmú utakon, a gépjárművekkel közös felületen bonyolódnak le.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi gépjármű-elhelyezési igény idényjelleggel, a strandok környezetében jelentkeznek. A parkolási igények ezekben az időszakokban meghaladják kijelölt, vagy kialakított, kiépített férőhelyek számát, ennek következtében általános a kétoldali, út menti, padkán, vagy burkolaton kívüli felületen történő parkolás.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület. A Kisfaludy utca helyi jelentőségű védett természeti terület.

A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Környezetvédelem

A tervezett létesítmény térsége felszínmozgás-veszélyesség szempontjából két területre bontható:

- az alsó indulási terület (Koppány sor, vízmű terület) felszínmozgás-veszélyesség szempontjából „C” kategóriájú területbe tartozik, amely jelenleg is már beépítésbe szánt területbe sorolt (hétfégi házas üdülőterület)
- a felső indulási terület és tervezett sikló létesítmény felszínmozgás-veszélyesség szempontjából „A” kategóriájú terület.

Az I.4. módosításhoz a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Geotechnikai és Mérnökgeológiai Tanszéke mérnökgeológiai jelentést készített a sikló létesítéséhez szükséges vizsgálatokról (BME Geotechnikai és Mérnökgeológiai Tanszék: mérnökgeológiai jelentést készített a sikló létesítéséhez szükséges vizsgálatokról, 2016. április; Lsd.: CD-n) (továbbiakban: Mérnökgeológiai jelentés) A mérnökgeológiai jelentés a jelenlegi állapotra vonatkozóan az alábbiakat állapította meg:

A magaspart uralkodóan kőzetlisztes (aleurolitos) képződményekből áll, amelyben az agyag is megjelenik. A homok vékony betelepülések formájában fordul elő, de az aleurolitban is megtalálható finom homok formájában. Ezek a homokos rétegek jó vízvezető tulajdonságúak, amelyek a partfal állékonysága miatt kiemelt jelentőségűek. A partfal alsó részén egy törmeléklejtő képződött, amely részben a partfalból kipergő, lehulló darabokból, részben a korábbi mozgások során felhalmozódó törmelékből áll. Ez a törmeléklejtő támaszként szolgál a partfal aljánál, így az állékonyság szempontjából különösen fontos szereppel bír.

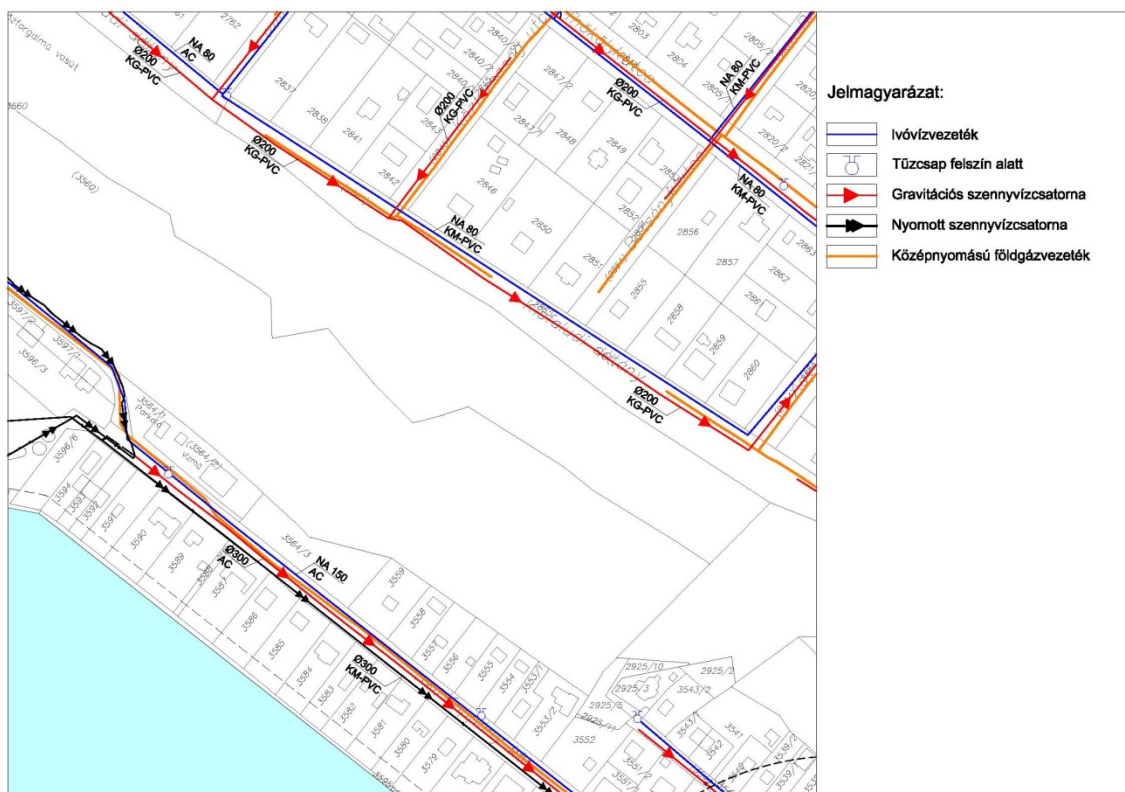
A magaspart teteje, ahová az érkezési részt tervezik, a Kisfaludy sétány mentén rézszerűsítéssel védett, megfelelően kialakított rézsűlélel rendelkezik. A rézsűél felett vízelvezető árkot alakítottak ki. Az alagút feletti részen a rézsű teteje közelebb van a Balaton-parthoz, az alagút jóformán a rézsűél alatt húzódik, területe a növényzet miatt nehezen vizsgálható. A rézsűn a terület megerősítésére utaló nyomokat, geotextiliás megerősítést lehetett megfigyelni.

A törmeléklejtő felépítése a Koppány sor felett hasonló, lejtése nem egységes néhol lankásabb, néhol kissé meredekebb. A teljes törmeléklejtő erős vegetációval borított, fákkal és bozótos növényzettel sűrűn benőtt, amely hozzájárul a terület állékonyságához. A partfal más részeihez hasonlóan itt is megfigyelhetők hajlott törzsű fák, amelyek a lassú mozgásra, azaz kúszásra utalnak. A MÁV a területet stabilizálása érdekében nagy erőfeszítéseket tesz és rendszeresen ellenőrzi a vasútvonal feletti területet, ahol mozgásmérő rendszert is épített ki, de ennek mérési adatai nem álltak rendelkezésünkre.

A tervezett sikló indulási területe a törmeléklejtő alján, jóformán sík, felszínmozgás szempontjából csak a felette lévő terület csúszása veszélyeztetheti. A környező telkek már általában beépítettek.

Közmű

A vizsgált terület két szélén a Koppány soron és a Kisfaludy sétányban is a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A vasút területét közhálózati közmű nem érinti.



3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

- A Kisfaludy utca és a Koppány sor között, a vasúti alagút térségében „kötött pályás közlekedési eszköz kialakításának lehetősége” jel kerül feltüntetésre,
- A Koppány soron a 3564/2 hrsz.-ú telek üdülőházas üdülőterületből közterületbe, közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Jelen módosítás 1.4 pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/4/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

- A Kisfaludy utca és a Koppány sor között, a vasúti alagút térségében „kötött pályás közlekedési eszköz kialakításának lehetősége” jel kerül feltüntetésre
- A Koppány soron a 3564/2 hrsz.-ú telek egy része Üh3 építési övezetből „II. rendű közlekedési közterület övezetbe” kerül átsorolásra.

Jelen módosítás 1.4 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/3/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 18.§ (2) bekezdés az alábbi c) ponttal egészül ki:

- c) A Szabályozási terven „kötött pályás közlekedési eszköz kialakításának lehetősége feltétellel” jellel jelölt területen kötött pályás közlekedési eszköz létesítése, építése, üzemeltetése az „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területen belüli területen az előbbi pontokban ismertetett előírásokon túlmenően az alábbi feltételek megléte, betartása esetén lehetséges:
- ca) a kötött pályás közlekedési eszköz biztonságos megvalósíthatósága hatályos szabványban előírt tartalmú részletes feltárásokon és laboratóriumi méréseken alapuló állékonyságszámítással alátámasztott mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatok alapján dönthető el.
 - cb) a létesítmény megvalósítása és üzemelése közvetlenül nem befolyásolhatja a vasúti alagút stabilitását. Ezt a ca) pont szerinti vizsgálatoknak igazolniuk kell.
 - cc) a megtámasztó szerkezeteket műszaki és környezetbiztonsági szempontból megfelelő és a teljes fennmaradás ideje alatt ellenőrizhető vízelvezető rendszerrel együtt kell létesíteni.
 - cd) a megvalósítás és üzemelés során rendszeres monitoringgal kell ellenőrizni a lejtőstabilitást, s ezáltal a tervezett létesítmény biztonságát.

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés, környezetvédelem

A magaspart felső részén elhelyezkedő településrészekről csak két helyen lehet lemenni a Balaton-parti területekhez. Az Önkormányzat elképzelései között szerepel egy újan új, kötött pályás kapcsolat létesítésének támogatása (pl: panorámalift vagy sikló stb.), amely egyben Akarattya turisztikai látványosságait is gazdagítaná.

A létesítmény elhelyezésére valószínűsíthetően a vasúti aluljáróhoz kapcsolódóan nyílnak lehetőségek. Az elképzelések szerint Koppánysor és a Kisfaludy sétány között a vasúti átjáró térségében létesülne. A tervezett siklóra és kapcsolódó létesítményeire még tanulmányterv, ill. műszaki tervek nem készültek.

A Koppány soron az alsó indulási pont számára közterület kerül kialakításra hétvégiházás üdülőterületből. Az új közterület a 3564/2 hrsz.-ú telek átsorolásával kerül kialakításra. A telek korábban vízműterület volt. A kapott információk szerint a területen működő, ill. tartalék vízműkút nincs, a területet vízgazdálkodási célokra már nem használják (jelenlegi besorolása sem vízgazdálkodási vagy közműterület).

A sikló a magaspart tetején az alagút felett lévő területre érkezne a tervek szerint. A felső fogadóépület tervezett helye a magaspart tetején az alagút feletti térségben található. Az előbbiekből következően a sikló tervezési területe a teljes magaspartot magába foglalja. A módosítással érintett területen halad keresztül a vasúti alagút, amely a tervezést a későbbiekben alapvetően meghatározza.

A Mérnökgeológiai jelentés szerint „a tervezési terület azon részei, amelyek a felszínmozgás-veszélyesség szempontjából „A” zónába tartoznak, azon „A/II” alzónához sorolhatóak, ahol a terület jelenlegi állapotát fenntartva, az adott előírások betartásával, nem veszélyeztetnek semmit, de beépítésük elsősorban morfológiai adottságai miatt megfontolandó. A területre való sikló létesítése szempontjából fontos, hogy az érkező állomás az alagút felett található, azaz annak kialakítása csak úgy lehetséges, hogy vizsgáljuk az alagútra való hatását.

A sikló érinti a teljes törmeléklejtő területét, azonban azt csak pontszerűen érinti, ami azt jelenti, hogy a lejtőn a sikló pilléreinek az alapozását kell megoldani, ami nem jár nagyon jelentős földmunkával és a stabilitást elősegítő növényzetet is csak részben érinti.”

„A módosítással érintett terület jelenleg nem beépített, azonban fontos mérnöki létesítmények kötődnek a sikló számára választott területhez: a vasúti alagút és a vízmű területén található mélyfúrású kút. A létesítmény tervezésénél mindkét objektumot figyelembe kell venni, hogy sem az építési munkák, sem a sikló üzemelése ne veszélyeztesse a meglévő létesítményeket.

A jelenlegi szabályozás szerint az alsó terület, a vízmű jelenlegi területe beépíthető, míg a többi területre való építés a partél tetején, a partél mellett közvetlenül 20 m-es sávban nem lehetséges.

A jelenlegi állapotát fenntartva, az adott előírások betartásával, nem veszélyeztet semmit, beépítés elsősorban morfológiai adottságai miatt nem engedélyezhető, azaz az „A/II” kategóriába tartozó területrészt geomorfológiai okokból nem építhető be, ugyanis szokásos építmények esetén amennyiben azt be szeretnék építeni, az jelentős földmunkával járna, a törmeléklejtőbe kellene bevágást készíteni. Egy ilyen bevágás elkészítésével a törmeléklejtő egyensúlya felborulna és akár aktívvá válhatna a felszínmozgás. A nagy törmeléktömeg miatt ez támszerkezettel nem, vagy csak komoly költségek árán lenne megfogható.

A sikló azonban nem szokványos létesítmény, hanem az indító és fogadóállomás közötti kötélpályát jelent. A kötélpálya építéséhez nem szükséges a teljes törmeléklejtőt megzavarni, elegendő pontszerűen elkészíteni a pillérjeit és azok alapozását. A pillérek építése nem jár jelentős, nagy területet érintő földmunkával. Megfontolandó az alagút szerkezetét, mint tartószerkezetet használni, a közttes pillérhez, de ennek lehetőségét a lejtő és a szerkezet állékonyságát igazoló számításokkal kell ellenőrizni. A pillérek állékonyságát, amennyiben más helyen is lesznek, mindenhol fontos ellenőrizni, mert azok elmozdulása, ugyan a lejtő stabilitását valószínűleg nem befolyásolja, de a siklót veszélyeztetheti.

Az induló állomás, az alsó területen megvalósítható, a jelenlegi szabályozás nem zárja ki a választott terület beépítését.

Az érkeztető épület azonban mindenképp a rézsűél közelében, az alagút fölött kap helyet. Az alagút feletti elhelyezést az ott rendelkezésre álló nagyobb terület indokolja. A rézsűél közelébe tervezett létesítmény építése csak alapos állékonysági vizsgálatok után lehetséges, amely megfelelő feltárásokkal és vizsgálatokkal alátámasztott bemenő adatokon nyugszik. Nagyon lényeges a tervezett sikló alagútra gyakorolt hatásának vizsgálata, az alagút stabilitásának ellenőrzésével.

A sikló létesítésének alapvető követelménye, hogy ennek eredményeként a terület jelenlegi állapotához képest kedvezőbb stabilitású legyen, illetve ez a jobb állékonyságú állapot hosszú távon is fenntartható legyen. Fontos részletes állékonysági számítások készítése, a beépítéshez igazodó szelvényben.

A hosszú távú stabilitás alapvető feltétele a megfelelő víztelenítés és vízvezetés, ezért javasolt a tervekben külön víztelenítéssel foglalkozó fejezetet készíteni. A tervezett beépítéshez szükség lehet új megtámasztó szerkezet építésére, a pillérek alapozását valószínűleg horgonyzással is biztosítani kell. A megtámasztó szerkezeteket mindenképp megfelelő és ellenőrizhető vízvezető rendszerrel együtt lehet létesíteni.

A hosszú távú biztonság alapvető feltétele a monitoring, ugyanis, amennyiben egy kedvezőtlen esemény kialakulásáról időben értesülünk, akkor az ellenlépések is megtehetőek időben. A területet ezért mozgásmérő hálózattal kell ellátni, amely akár automata rendszer is lehet. Megfelelő helyekre inklinométeres kutakat kell telepíteni, hogy megállapítható legyen milyen mélységben történik a csúszás. A támfalak némely vízkivezetésénél javasolt szivárgásmérés készítése is. E mellett természetesen a területen meglévő és újonnan telepített vízszintészlelő kutak vízállásának rendszeres regisztrációja is javasolt.”

A tervezett sikló azonban egy olyan közérdekű létesítmény, amely minden esetben csak megfelelő feltárások és vizsgálatok alapján építhető. Jelen esetben is csak részletes feltárásokon és laboratóriumi méréseken alapuló állékonyságszámítással alátámasztott mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatok alapján dönthető el, hogy a sikló megvalósítható-e biztonságosan. A vizsgálatoknak mindenképp ki kell térniük arra is, hogy az építés befolyásolja-e az alagút stabilitását. A megvalósítással párhuzamosan pedig rendszeres monitoringgal kell ellenőrizni a lejtőstabilitást, s ezáltal a tervezett létesítmény biztonságát.”

Közlekedés

A tervezési területet északon, illetve délen határoló utak (Kisfaludy sétány, illetve a Koppány sor) közterülete megtartandó, a tervezett létesítmény megközelíthetőségét a jelenleg kialakított közlekedési infrastruktúra megfelelő mértékben biztosítja.

A tervezett kötélvontatású különleges vasút nyomvonala (a kötélpályák is a kötélvontatású különleges vasutak közé, a függőpályákhoz tartoznak) a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat külön szintben, az alagútban vezetett vonalszakasz térségében keresztezi. A kötőtpályás közlekedési eszköz hegyfelőli állomása a Kisfaludy sétány térségében, a Köztársaság utca és a Batsányi utca közötti szakaszon helyezkedik el, míg az alsó állomás a 3564/2 hrsz. ingatlanon kerül kialakításra.

A tervezett állomások területét a várható beépítés mértéke miatt a településszerkezeti terven közlekedési különleges terület terület-felhasználási egységbe, míg a szabályozási tervben is egyedi paraméterekkel rendelkező beépítésre szánt különleges közlekedési területbe való besorolása javasolt.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása az egyéb közösségi közlekedési hálózatok fejlesztését nem igényli, a „Balatonakarattya, Rákóczi fa” autóbusz-megállóhely, valamint a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal vasúti megállója a tervezési terület elérhetőségét távlatban is megfelelően biztosíthatja.

A biztonságos gyalogos-közlekedés érdekében a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kialakítása javasolt. A kifizető kifizető utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben, a létesítmények elhelyezkedéséhez igazodóan, saját telken belül kell biztosítani. A parkolóhelyek közvetlen kiszolgálása a főút irányából nem történhet.

Közmű

A Balaton part megközelítési lehetőségét segítő tervezett kötött pályás közlekedési eszköz közműellátásként nyomvonala mentén a villamosenergia biztosítását igényli. Egyéb közmű

igények csak az indító és fogadó állomások helyszínén merülhet fel. Mindkét helyen a teljes közműellátás lehetősége biztosított.

I.5. AZ ESZE TAMÁS UTCA, ATTILA UTCA, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA ÉS A RÁKÓCZI U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

1. Módosítás tárgya

Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt terület Balatonakarattya településközpontja. Az Önkormányzat a településközpont optimális kialakítási lehetőségének megteremtése érdekében a területen a jelenlegi közterületek kötelezően megtartandó jellegének törlését szeretné.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



- településközpont vegyes terület, a jelenlegi közterületek közlekedési célú területként ábrázolva,
- településközpont vegyes területen belül meglévő egyházi és egészségügyi intézményterület feltüntetésre került, a településközpont terület déli részén országos főút, északi részén tervezett országos mellékút,
- helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el.

HÉSZ, Szabályozási terv 2012



- a terület Vt3 építési övezetbe tartozik,
- a Szabályozási terv a jelenlegi közterületeket, közlekedési célú területeket „II. rendű közlekedési közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)”,
- helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el,
- az Esze Tamás u.-2341 hrsz.-ú közterület-Attila u.—Mátyás kir. u. által határolt tömb belsejében „ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész” jelöl a Szabályozási terv,

A településközpont vegyes területtel határos területek hétvégi házas üdülőterületbe tartoznak

A Vt3 építési övezetek főbb építési paraméterei:

	Vt3 építési övezet	szomszédos Üh1 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	15/20%	15%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	4,5m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	30%	65%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	1000 m ²	1440 m ²
legkisebb még beépíthető építési telek	550 m ²	720 m ²

A településközpont vegyes területen a maximális építménymagasság a szomszédos hétvégi házas üdülőterületekben megengedett maximális építménymagassághoz igazodik, a megengedett maximális beépíthetőség mértéke intenzívebb attól.

A HÉSZ tartalmaz előírást arra vonatkozóan, hogy mely esetekben 15% és mely esetekben 20% a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke. Mivel az övezetben üdülőépület is elhelyezhető, feltételezhető, hogy üdülőépület elhelyezése esetén a megengedett maximális beépíthetőség 15%, egyéb esetben 20%.

A **helyi értékvédelmi területekre** vonatkozóan a HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

- A helyi jelentőségű települési értékvédelem művi és területi értékeire a 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendeletben, valamint a helyi értékvédelmi rendeletben foglalt előírások érvényesek.
- A területen területrész szerkezetét, úthálózatát, teleszerkezetét, a telkek méretének megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység nem végezhető.
- A helyi értékvédelmi területre vonatkozó részletes előírások:
 - meglévő utcák szabályozási vonala, törései, szélessége nem változtatható,
 - a területen elhelyezkedő helyi értékvédelem alatt álló épületekre a 13.§ (1) – (6) bekezdése érvényes,
 - új épületek építését engedélyezni a telkre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban,
 - az új épületeket a bontott épület építési vonalára kell elhelyezni, kivéve, ha a bontott épület nem illeszkedett az értékvédelmi terület beépítési karakterébe, és
 - az új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb $\pm 0,5$ m-rel térhet el.

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

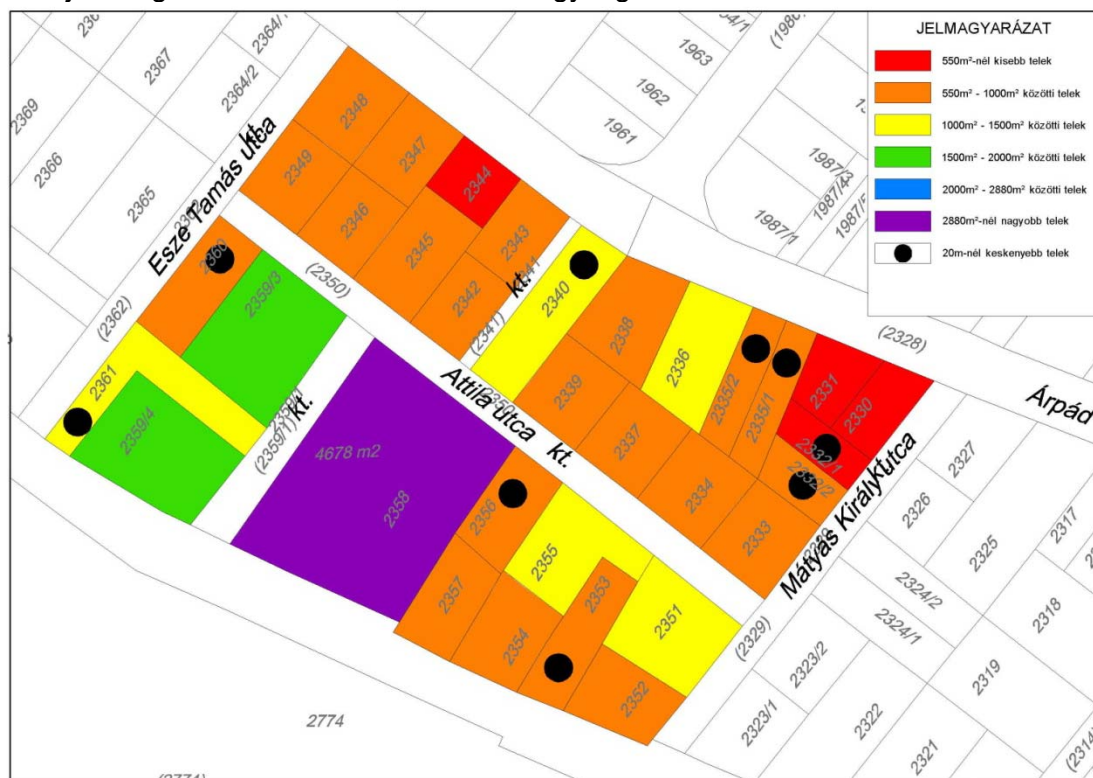
- települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Településrendezés

A terület jelenlegi teleszerkezetét, a telkek nagyságát az alábbi ábra szemlélteti



A vizsgált tömbökben meglehetősen vegyesek a teleknagyságok, de vizsgált a telkek zöme jellemzően 550—1000m² (narancs szín az ábrán) közötti. Az ábrán megjelöltük azon telkeket, amelyek 20m-nél keskenyebbek.

Közlekedés:

A tervezési terület közúti megközelíthetőségét a 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főút, (Rákóczi utca) valamint a hozzá csatlakozó, a tervezési területet NY-i és K-i oldalról határoló kiszolgálóutak, az Esze Tamás utca és a Mátyás király utca, illetve a Szent István utca biztosítja. A tervezési terület északi határa az Árpád utca, mely jelenleg szintén kiszolgálóút.

A Rákóczi utca érintett szakasza 2x1 forgalmi sávós, az út mindkét oldalán járda épült. Az utca közterületi szélessége változó, 15,0-20,0 m közötti. Az Esze Tamás utca és a Mátyás király utca közterülete megközelítőleg 10,0 - 12,0 m, mindkét utca jellemzően egy nyom szélességű. Az Esze Tamás utcában az út menti kétoldali faszor a szembe talákozó járművek egymás melletti elhaladását csak körülményesen teszi lehetővé, míg ez a Mátyás király utcában általában – néhány lokális szűkületől eltekintve - biztosított. Az Árpád utca közterülete 18,0-19,0 m, az út aszfalt burkolata 3,0-3,5 m széles. Az utcában kétoldali faszor található.

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálását az ÉNYKK által üzemeltetett, a 71 sz. főúton közlekedő helyközi, ill. távolsági autóbusszjáratok biztosítják. A „Balatonakarattya, Rákóczi-fa” autóbussz-megállóhely a terület súlypontjától mintegy 200 m-re található.

A főút mindkét oldalán található kiépített járda, azonban a kiszolgáló utak mentén járdák nem kerültek kialakításra, gyalogosok és a gépjárművek közlekedése közös felületen történik. Önálló kerékpáros infrastruktúra az Árpád út mentén került kialakításra, amely a balatoni bringakörút kijelölt nyomvonala.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

A település központjában fekvő telkek közműellátására a teljes közműellátás biztosított. A teljes közműellátáshoz szükséges közművek a vizsgált területet határoló utak és a belső feltáró utak alatt haladnak.

Környezetvédelem

A területet környezetvédelmi szempontú korlátozások nem érintik, a HÉSZ tartalmazza azon környezetvédelmi előírásokat, amelyek biztosítják a terület tervezett használata esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

- Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt területen jelenleg közlekedési célú közterületek („fehéren hagyott” területek) a TSZT tervlapon „telekalakítás során településközpont vegyes területként igénybevehető terület” jellel —a tervlapon kék sraffozás—kerülnek megkülönböztetésre.
- Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt terület kikerül a helyi értékvédelmi területek közül.

Jelen módosítás 1.5 pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/5/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

- Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt területen a jelenlegi közterületek „II. rendű közlekedési közterület” besorolása „telekalakítás során intézmények számára Vt építési övezetként igénybe vehető terület”-re —a tervlapon narancs sraffozás— kerül módosításra.
- A Vt3 építési övezetbe tartozó területek Vt14 építési övezetbe kerülnek átsorolásra
- Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt terület kikerül a helyi értékvédelmi területek közül.

Jelen módosítás 1.5 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/4/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 28.§ (2) bekezdés táblázatában az alábbi Vt15 övezetre vonatkozó sorral egészül ki az alábbiak szerint:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti 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)	
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	■	■	30

A HÉSZ 28.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) A Vt 14 övezetben:

- 2880m²-nél kisebb telkek esetén a beépíttség legnagyobb mértéke üdülőépület esetén 15%, lakó- és közhasználatú rendeltetésű épület esetén 20%, az átlag építménymagasság legnagyobb mértéke 6,0m.
- 2880m²-nél nagyobb telken új épület építése esetén—rendeltetéstől függetlenül— a legnagyobb beépíttség megengedett mértéke 30%. Az átlag építménymagasság legfeljebb 7,5 lehet. A kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság—2,25m.

A HÉSZ 4. melléklet 1.1. pontja az alábbiak szerint módosul:

„1.1. Balatonakarattya ősi településrész:

Deák Ferenc utca - Vasút - Kisfaludi sétány - Késmárk utca - Rákóczi út - 2556 hrsz. utca - Árpád út - Hosszúmező utca - külterület - 1984/23 hrsz-ú terület - 1984/3 hrsz-ú telek - Gyóni Géza utca által határolt terület —**kivéve az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt területet.** (11, 12, 13, 14. szelvény)”

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

Az Önkormányzat az új településközpontot településszerkezeti, településképi szempontból hangsúlyosabb területként képzei el, amely terület „kiemelkedik” környezetéből, az új intézményterületek mind tömegükben, mind magasságukban nagyobbak, a környező üdülőházas területeknél.

A szabályozás az alábbi elveket érvényesítését javasolták a településtervezők.

1. Az új településközponti funkciók megkívánják a terület jelenlegi telekszerkezetének átalakulását. A szabályozás segítse jelenlegi telkeknél nagyobb telkek kialakulását.
2. Azonban ennek a telekszerkezet-átalakulási folyamatnak oly módon kell megvalósulnia, hogy a csak később módosuló területhasználatú telkek jogos érdekei se sérüljenek.
3. A tervezett övezetben a jelenlegi szabályozáshoz hasonló módon továbbra is legyen lehetőség üdülőépületek és lakóépületek elhelyezésére is.
4. Mivel a területen elég sok a viszonylag kis telek, kedvező tömegű intézményépületek kialakítása érdekében el kell kerülni, hogy a kisebb telkeken meglévő épületek bővítése esetén elkerülendő, hogy a terület építészeti hagyományaitól idegen „torony” jellegű épületek kialakulhassanak.
5. a kötelező oldalkert növekmény biztosítása a magasabb épület tulajdonosának a telkéből legyen biztosított
6. Magasabb épületek (>7,5m) csak nagyobb telkeken új épületek építése esetén legyen megengedett

A fenti elvek érvényesítésére a tervezők több szabályozási javaslatot mutattak be az Önkormányzat képviselőinek.

Az Önkormányzat által támogatott HÉSZ módosítási javaslat differenciált szabályozást tartalmaz:

- a kialakítható beépíthető legkisebb telek mérete változatlan marad a területen, azonban 4,5 m-ről 6,0 m-re emelkedik a maximálisan megengedhető átlag építménymagasság,
- 2880m²-nél nagyobb telkek kialakítása esetén és új épületek építése esetén ennél magasabb, maximum 7,5 m építménymagasság lesz megengedett,
- 2880m²-nél kisebb telkek esetében a változatlan marad telkek a beépíthetőségének mértéke; üdülőépület esetén 15%, lakó- és közhasználatú rendeltetésű épület esetén 20%,
- 2880m²-nél nagyobb telkeken az épületek rendeltetésétől függetlenül a beépíthetőség maximális mértéke 30%-ra nő,
- 2880m²-nél nagyobb telkeken elhelyezhető szabadon álló módon elhelyezhető magasabb épületek miatt az épületek között kötelezően betartandó távolság nem hozhatja hátrányos helyzetbe a kisebb telkeket, ezért a kötelező oldalkert növekményt a magasabb épület tulajdonosának a telkéből kell biztosítani.

meghatározott telkek nagyság elérése és új épület esetén nagyobb építménymagasságot enged meg, mint kisebb telkek esetén, de az építménymagasság jelentős mértékű növelésére ad lehetőséget intézmények számára viszonylag kis telekméretetek esetén is.

A nagyobb telkek kialakíthatósága érdekében megszüntetésre kerülnek a területen belül a kötelezően meghatározott közterületek.

Az Önkormányzatnak a területre vonatkozó módosuló elképzelése nem egyeztethető össze a helyi értékvédelmi területekre vonatkozó HÉSZ előírásokkal, ezért a területet ki kell venni a helyi értékvédelmi területek közül.

Közlekedés

A tervezési terület közlekedési kapcsolatait a határoló utak (a Rákóczi Ferenc út – Esze Tamás utca – Árpád utca – Mátyás király utca) jelenleg és távlatban is megfelelően biztosítják. A telekszerkezet átalakulását követően a főút irányából kiszolgált ingatlanok számának növekedése nem kívánatos, jelenős forgalomvonzó létesítmény esetében is annak kiszolgálása az alsóbbrendű közúthálózati elemek irányából javasolható.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása az egyéb közösségi közlekedési hálózatok fejlesztését nem igényli, a „Balatonakarattya, Rákóczi fa” autóbusz-megállóhely a tervezési terület elérhetőségét távlatban is megfelelően biztosíthatja.

A biztonságos gyalogos-közlekedés érdekében a főút menti járdák szélesítése szükséges, valamint a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kialakítása javasolt. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja. Az Árpád utcai kerékpárút távlatban is magtartandó, azonban korszerűsítése-felújítása szükséges.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben, a létesítmények elhelyezkedéséhez igazodóan, saját telken belül kell biztosítani. A parkolóhelyek közvetlen kiszolgálása a főút irányából nem történhet.

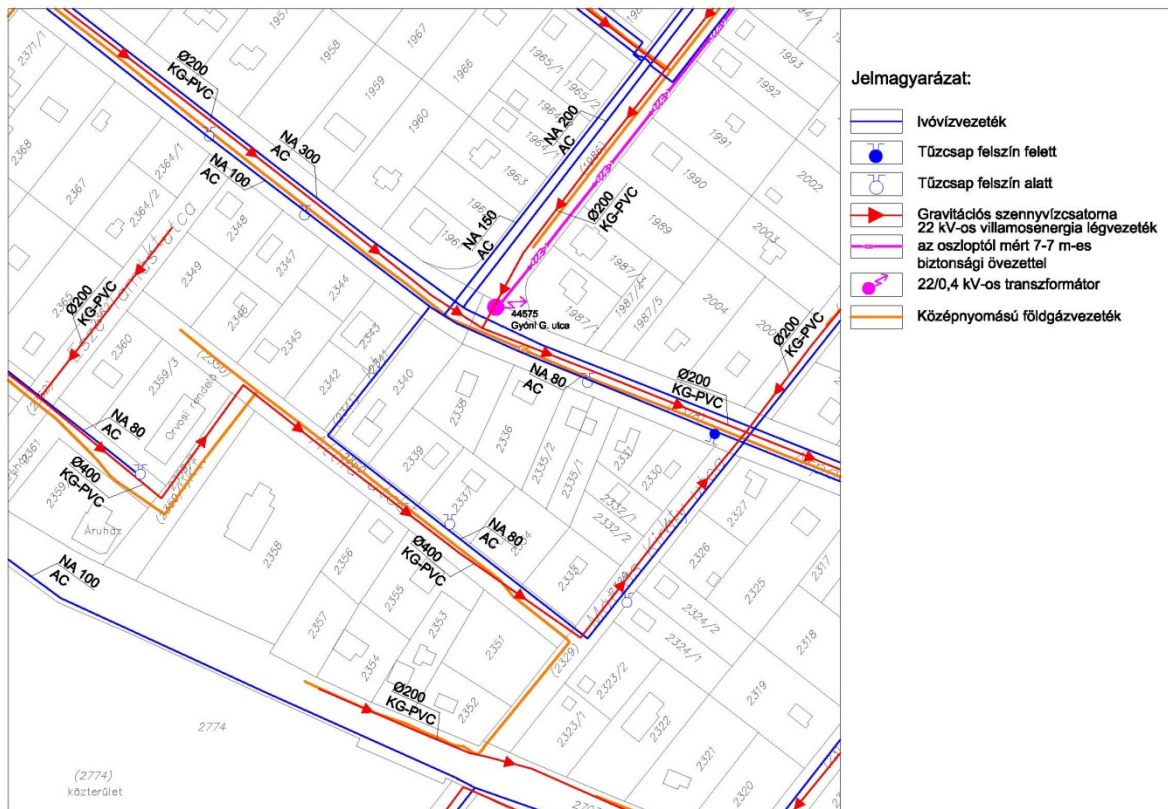
Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Mivel településszerkezeti szempontból kiemelt szerepű térségében helyezkedik el. Ezért nagyon fontos lenne, hogy építészeti igényes kialakítású épület, épületek kerüljenek elhelyezésre. Indokolt lenne látványterv megkövetelése az engedélyezés során.

Az övezetben biztosítandó a zöldfelületek szakszerű kialakítása. Ennek érdekében javasolt a zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján megvalósítani. A növények alkalmazásakor a HÉSZ vonatkozó melléklete figyelembe veendő.

Közmű

A településközpont szabadabb fejlesztési lehetőségéhez a közterületek átértékelését és a kötetlenebb beépítés lehetőségét szeretné az önkormányzat. Közműves szempontból az elláthatósággal nincsen probléma, mert a terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, csak a jelenleg közterületként kiszabályozott sávokban haladnak a közművek, így annak megváltoztatása a közművek kiváltási igényét jelentheti. Egyes közművek helyben maradhatnak, az üzemeltető számára biztosított szolgalmi jog segítségével, de a továbbtervezés során az üzemeltető kérésére a vezeték kiváltási igénye is felmerülhet.



Környezetvédelem

A területre vonatkozó környezetvédelmi feltételek, előírások kiegészítést nem igényelnek.

I.6. ALIGAI ÚT

1. Módosítás tárgya

A hatályos településrendezési eszközök az Aligai utat nem valós helyzetének megfelelően ábrázolják. Feladat ennek korrigálása. Az Aligai út valós helyzetének geodéziai felmérése megtörtént. Jelen módosítás szerepelt Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatai között.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Szabályozási terv 2012



Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv



Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Közlekedés:

Az Aliga utca a Bercsényi lejárótól keletre eső part menti ingatlanok kiszolgálóútja. Az utca keleti, Balatonvilágos irányú kapcsolata a Club Aliga (volt MSZMP üdülő) területén vezet keresztül, amely közforgalom elől lezárt magánterület.

Az Aligai utca közterületi szélessége a Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszon megközelítőleg 7,0 m, ezen a szakaszon az út koronaszélessége nem teszi lehetővé két szembe talákozó jármű egymás melletti akadálytalan elhaladását. A szennyvíztisztító behajtójától kelet felé, Balatonvilágos irányába a közterület jellemzően megfelelő szélességű (az akarattyai területen 15,0-18,0 m), a burkolatszélesség általában egy nyom (3,0-3,5 m) széles, kétoldali leállásra alkalmas padkával.

Az Aligai utca mentén gyalogosforgalmi létesítmények nem kerültek kialakításra. Önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút, vagy kerékpársáv) az Aligai utca mentén nem épült.

Jelentős közterületi gépjármű-elhelyezési igény csak idény jelleggel, a Bercsényi strand környezetében jelentkezik. A parkolási igények ezekben az időszakokban meghaladják kijelölt, vagy kialakított, kiépített férőhelyek számát, ennek következtében általános a kétoldali, út menti, padkán, vagy burkolaton kívüli felületen történő parkolás.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

A hatályos településrendezési eszközök az Aligai utat – mint közlekedési célú területet- nem valós helyén ábrázolják.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek, környezetvédelem

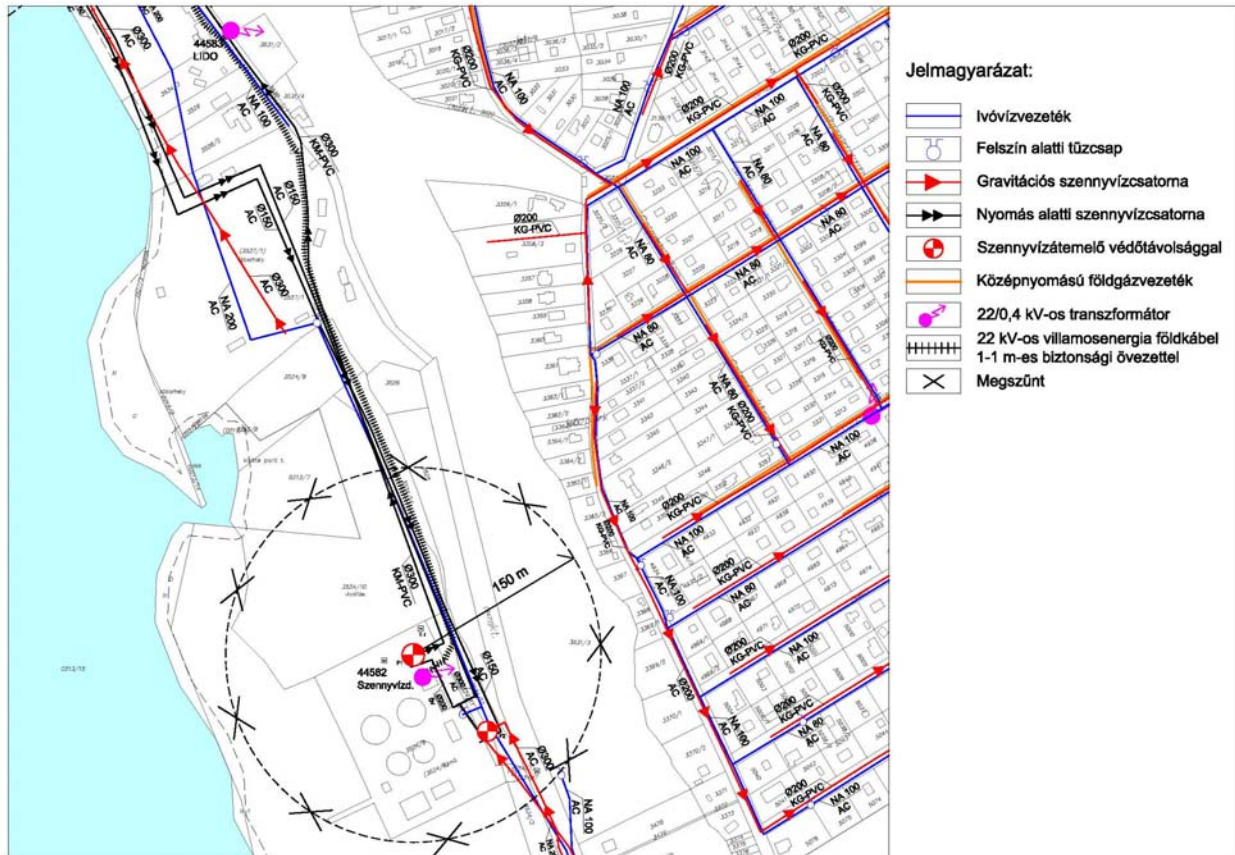
A módosítással érintett területeket nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület, vagy európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület.

Nem részei, ill. nem határosak az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A térség az OTRT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Az út területe „B” és „C” felszínmozgás-veszélyes területeken helyezkedik el.

Közmű



3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Jelen módosítás szerepelt Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatai között. Akkor ezen módosítás ellen a véleményező államigazgatási szervek kifogást nem emeltek, az illetékes állami főépítész végső szakmai véleményében jóváhagyásra javasolta a módosítást (Üisz.:SOD/08/24-11/2014).

Jelen településrendezési terv módosítás teljes mértékben megegyezik, Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatai között szereplő, az illetékes állami főépítész végső szakmai véleményében nem kifogásolt módosítási javaslatokkal.

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A Településszerkezeti terv módosítási javaslata megegyezik Balatonkenese 2014. évi, Balatonakarattya által nem hatályba helyezett, a 1984/24 hrsz.-ú és a 0201/2 hrsz.-ú telkek egy részére vonatkozó módosításokkal. Ezeket az alábbiakban mutatjuk be:

Településszerkezeti terv—2014-ben hatályba nem léptetett javaslat



Jelen módosítás I.6. pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/6/2016 mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ, Szabályozási terv módosítási javaslat—2014-ben hatályba nem léptetett javaslat



A térség egyéb tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan javasolt az Aligai utca Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszán a közterületi szélesség 14,0 m-re való bővítése is. Jelen Szabályozási terv módosítás tartalmazza ezt a szélesítést is.

Jelen módosítás I.6. pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/5/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A módosítás következtében az Aligai út nem a valóságnak megfelelő feltüntetése következtében korábban közlekedési célú területbe sorolt területek szintén a valós területfelhasználásuknak megfelelő területfelhasználásba, erdőterületbe kerülnek.

Közlekedés

A módosítás célja a közlekedési célú terület valós állapotának megfelelően kerül ábrázolásra. A beavatkozás a közlekedési hálózat egyéb elemeire nincs kihatással, a a közlekedési infrastruktúra fejlesztését nem teszi szükségessé.

Megjegyzendő, hogy a térség egyéb tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan javasolt az Aligai utca Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszán a közterületi szélesség 14,0 m-re való bővítése, amely többek között az útburkolat kétirányú gépjárműforgalom számára megfelelő kiépítésének lehetőségét is biztosítja.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás tájvédelmi-, természetvédelmi érdeket nem sért. A módosítással érintett területeket nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület, vagy európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület. Nem részei, ill. nem határosak az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

Közmű

A módosítás célja a hatályos szabályozási tervben rögzített útnyomvonal valóságos úthasználathoz igazítása. Az így kialakított út nyomvonalán közműves szempontú feladat az út víztelenítésének és a megfelelő megvilágításának a megoldása.

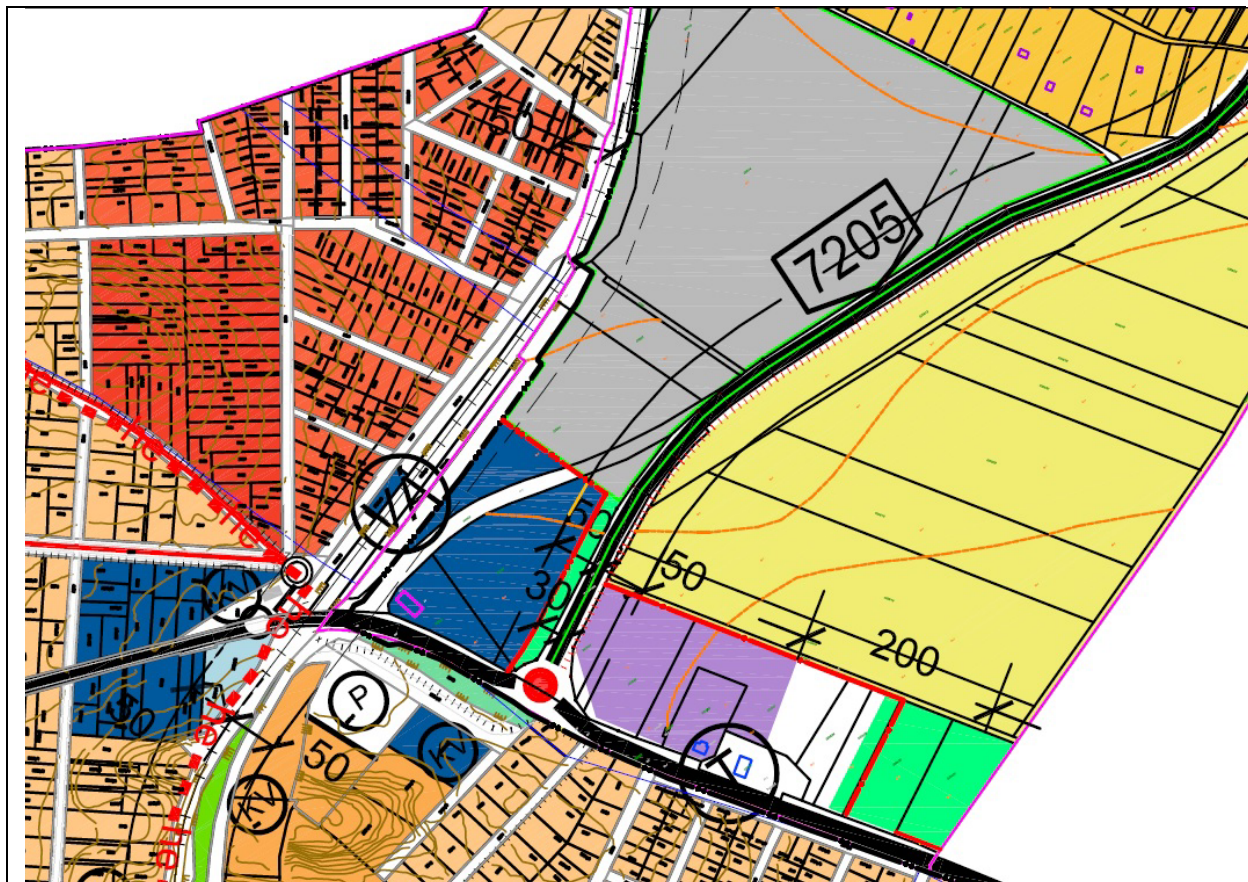
I.7. BALATONAKARATTYA 0203/4 HRSZ.-Ú INGATLAN

1. Módosítás tárgya

Balatonakarattya 0203/4hrs.-ú ingatlan esetében a Településszerkezeti terv, az Övezeti terv és a Szabályozási terv összhangjának megteremtése; a közterületek lehatárolása, az építési övezethatárok vonatkozásában.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012

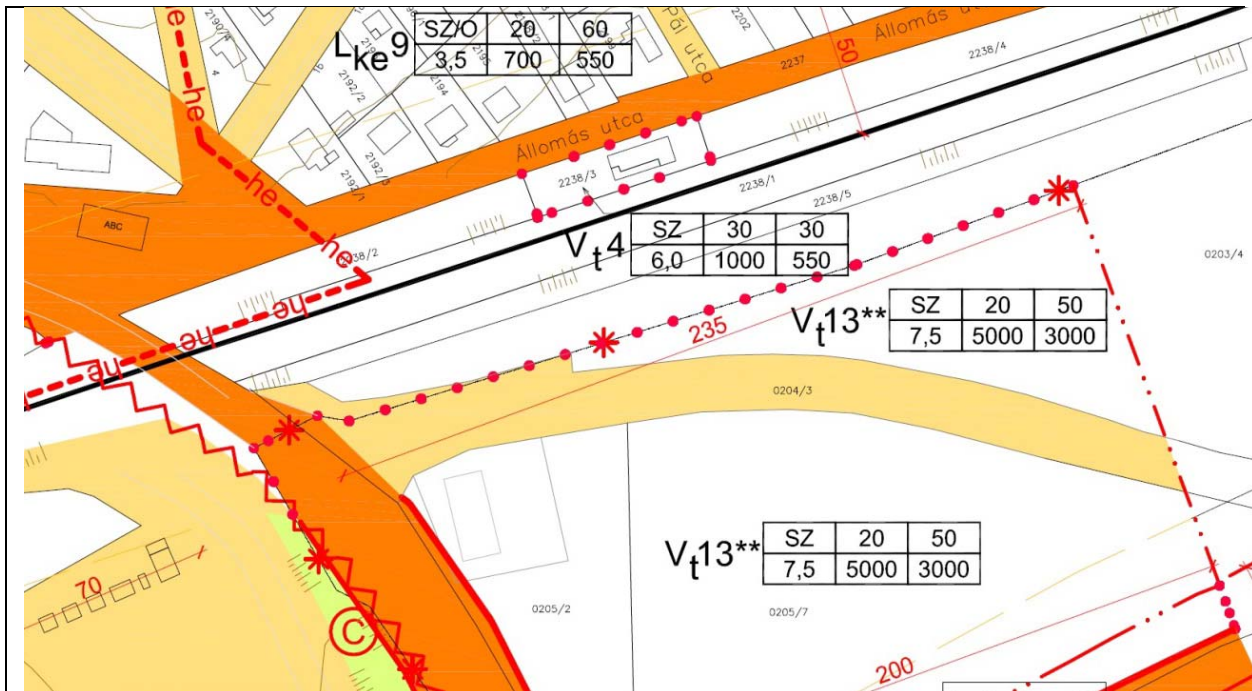


0203/4 hrsz.:

- a telek délnyugati része településközpont vegyes terület, tervezett belterület
- a telek északkeleti része szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi beépítésre szánt különleges terület,
- a jelenlegi belterület határ a Településszerkezeti terven áthalad a telek nyugati részén, annak nyugati határával párhuzamosan haladva,
- a telek azon részét, amely a vasúterület és a Településszerkezeti terven jelölt jelenlegi belterületi határ között helyezkedik el, közlekedési célú közterületként tartalmazza a terv

HÉSZ, Szabályozási terv 2012

A telek azon része, amely a Településszerkezeti terven tervezett belterület, a Szabályozási terven szabályozott.



0203/4 hrsz. tervezett belterületi része:

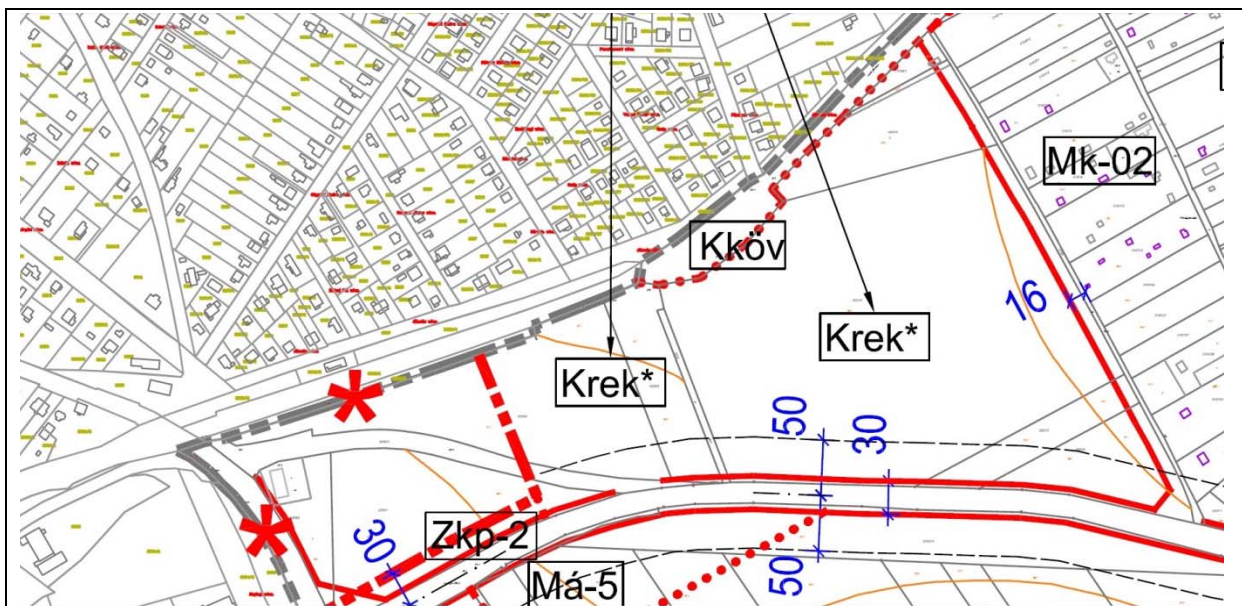
- övezet határ húzódik a Településszerkezeti terven meglévő belterület határ vonal mentén,
- Vt 13** építési övezetbe tartozik a telek azon része, amely a TSZT-n településközpont vegyes terület, a telek többi része közterület.
- a Településszerkezeti tervnek és a Szabályozási tervnek összhangban kell lennie. Ebből következően a Szabályozási terven látható **megszüntető jel** a jelenlegi belterület határ megszüntetésére vonatkozik, hiszen a tervlap jelöli a javasolt belterület határt. Feltételezhető, hogy a tervlap dokumentálása során a Szabályozási terven a jelenlegi belterület határ fólia nem került felkapcsolásra, vagy a pdf készítés során „eltűnt”. A Szabályozási tervlapokon máshol sem látható a jelenlegi belterület határ, csak a Településszerkezeti terven.
- A Vt 13** építési övezet legfontosabb építési paraméterei a szabályozási terv szerint:

	Vt13** építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	tervlapon 20%
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	50%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	5000 m ²
legkisebb még beépíthető építési telek	3000 m ²

a ** jellel jelölt övezetben csak a tömb egészére kiterjedő, látványtervekkel megalapozott tanulmányterv alapján építészeti egységben komponáltan telepíthetők és alakíthatók ki épületek, mely tanulmánytervet kötelező tervtanácson bemutatni. A tömbön belül a magasabb szintű jogszabályok, s jelen építési jellemzők értelmében kialakulnak minősülő telek esetén tervtanácsi megvitatás után kétlépcsős engedélyezési eljárásra önállóan is benyújtható engedélyezési dokumentációt jelent

HÉSZ, Övezeti terv 2012

A telek azon része, amely a Településszerkezeti terven külterület, az arra vonatkozóan az Övezeti terv tartalmazza a besorolásokat.



0203/4 hrsz. külterületben maradó része:

- Krek* építési övezetbe tartozik a telek teljes azon része, amely külterületben marad,
- A Településszerkezeti terv és az Övezeti terv nincs összhangban!!! Az Övezeti terv a 0203/4 hrsz.-ú telek határán ábrázolja a belterület határt, ebből következően a külterületen és a vasút mellett e telekből nem sorol közterületi övezetbe területet!!! A tervezett belterület határ azonos helyen van.
- A Krek* építési övezet (különleges turisztikai fejlesztési terület övezete) legfontosabb építési paraméterei a szabályozási terv szerint:

	Krek* építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	8%
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	50%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	5 ha (50.000 m ²)
legkisebb még beépíthető építési telek	5 ha (50.000 m ²)

Krek* jelű övezet területére szabályozási terv készítendő, melyen belül kell az építési helyeket és zöldterületeket kijelölni összhangban a szomszédos beépítésre szánt területekkel. A szabályozási terv elkészültéig az övezet átmeneti besorolása Má-0.

Má-0 övezetben átmeneti jelleggel helyezhetők el építmények. A beépíthető telek nagysága művelési ágtól függ, de a Krek* építési övezetbe tartozó telekrész nagysága (mérésünk szerint 18068 m², cca 1,8 ha) semmilyen művelési ág esetén nem beépíthető.

Balaton törvény

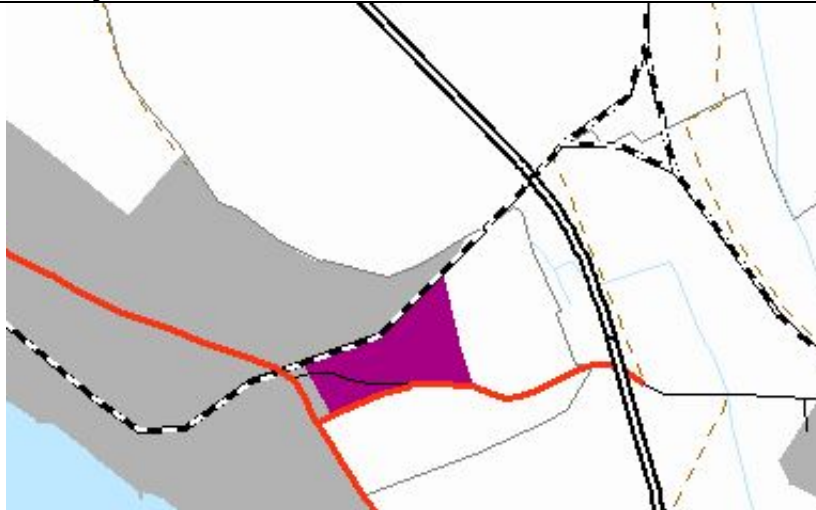
Térszerkezeti terv



A tervlapon (TEIR adatbázis) lekapcsoltuk az közlekedési létesítményeket, annak érdekében, hogy a területfelhasználás jobban látszódjon:

- A telek ún. „egyedileg meghatározott térség” térségi területfelhasználásba tartozik (barna szín)
- „egyedileg meghatározott térségbe” a bányauzemek, valamint a hulladéklerakó helyek és a turisztikai fejlesztési területek övezetébe tartozó területek által igénybe vett, más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható területek tartoznak.
- További besorolásokból kiderül, hogy a vizsgált telek a turisztikai fejlesztési területek övezetébe tartozó terület

Turisztikai fejlesztési területek övezetébe tartozó területek lilával jelölve



Ü-1 turisztikai fejlesztési terület: a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében lehatárolt övezet, sajátos szabályozási előírásokkal, jelentős zöldfelületekkel rendelkező terület, amely a szabadidő-eltöltés lehetőségeit bővítő, a szezon hosszabbítását szolgáló, nagy helyigényű beruházások célterületeként a turizmus minőségi fejlesztésének területi feltételeit biztosítja.

Térségi övezetek

- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Közlekedés

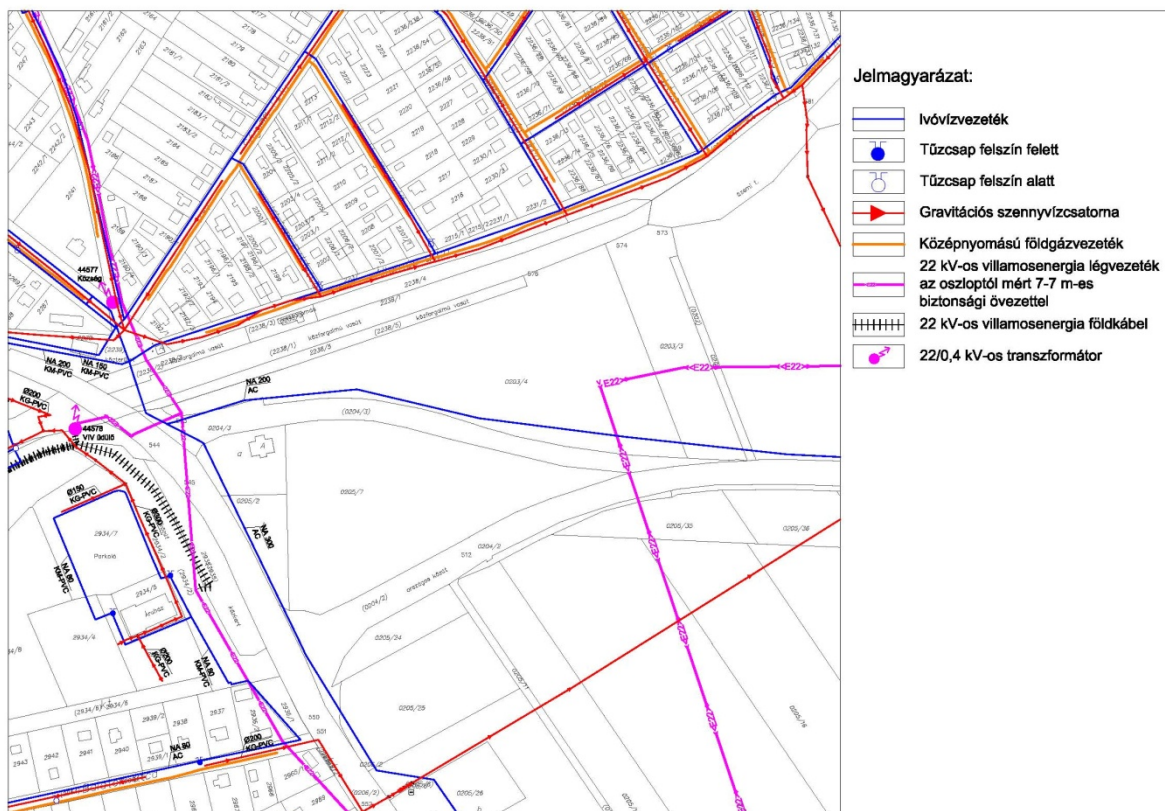
A 0203/4 hrsz. ingatlan jelenleg mind az Állomás utca, mind a 7205 j. Polgárdi-Balatonakarattya összekötő út irányából a 0204/3 hrsz. úton keresztül megközelíthető. A területnek a 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főúttal (Rákóczi út) közvetlen kiépített közúti kapcsolata nincs.

A terület közösségi közlekedési ellátottságát a mintegy 1 km-re található „Balatonakarattya vá. lejáró út” autóbusz megállóhely, illetve a „Balatonakarattya” vasúti megállóhely biztosítja.

A tervezési terület térségében a főút mentén, valamint az Állomás utcában a gyalogosforgalom számára járdák épültek. Az Árpád út – Rákóczi út – Balatoni utca nyomvonal a balatoni bringakörút része, az Árpád út felől a Balatoni utcáig a kerékpárosok számára a főút északi oldalán önálló kerékpárút került kialakításra.

A tervezési területen jelentős forgalomvonzó létesítmény nem található, így az ilyen jellegű forgalomból adódó közterületi parkolási igény nem jelentkezik.

Közmű



A településrendezési eszközök összhangjáért szükséges módosítás közműfejlesztési feladatot nem gerjeszt.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata



1. terület: közlekedési célú közterületből → településközpont, vegyes terület kijelölése (3593 m²)

2. terület: közlekedési célú közterületből → turisztikai fejlesztési terület kijelölése (2916 m²)

3. terület: jelenlegi belterület határt megszüntető jel

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

— a településközpont vegyes terület és különleges rekreációs terület határa a 0203/4 hrsz.-ú telek határához igazodik,

Jelen módosítás I.9. pontban tárgyalt területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítási javaslatát a TSZT/7/2016 mód jelű tervlap tartalmazza.

Övezeti terv, Szabályozási terv módosítási javaslat

— a Szabályozási terven a Vt13***, az Övezeti terven a Krek* építési övezetek határa a 0203/4 hrsz.-ú telek határához igazodik,

— a megszüntető jel a jelenlegi belterület határvonalra vonatkozóan kerül ábrázolásra.

Jelen módosítás I.9. pontban tárgyalt területekre vonatkozó övezeti tervi módosítási javaslatot az ÖT/2/2016 mód, szabályozási tervi módosítási javaslatot az SZT/6/2016 mód jelű tervlap tartalmazza.

Közlekedés

A tervezési terület közúti megközelítése jelenleg is biztosított, a hatályos településrendezési eszközök jelen módosítása a közlekedési infrastruktúra-hálózat fejlesztését nem igényli.

Az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

II. HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

II.1 VOLT MÁV ÜDÜLŐ TERÜLETÉN (HRSZ.: 3613/3, 3561) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA

1. Módosítás tárgya

A területen a Pallas Athéné Alapítvány Csoport Oktatási és Konferencia Központot kíván létrehozni. A következő létesítmények elhelyezése tervezett: oktatási központ, konferencia központ, szálloda, gyermeküdülés (300 fő), edzőtáborok (vizi sportok, tenisz), 2 db étterem (egyik menza jellegű),

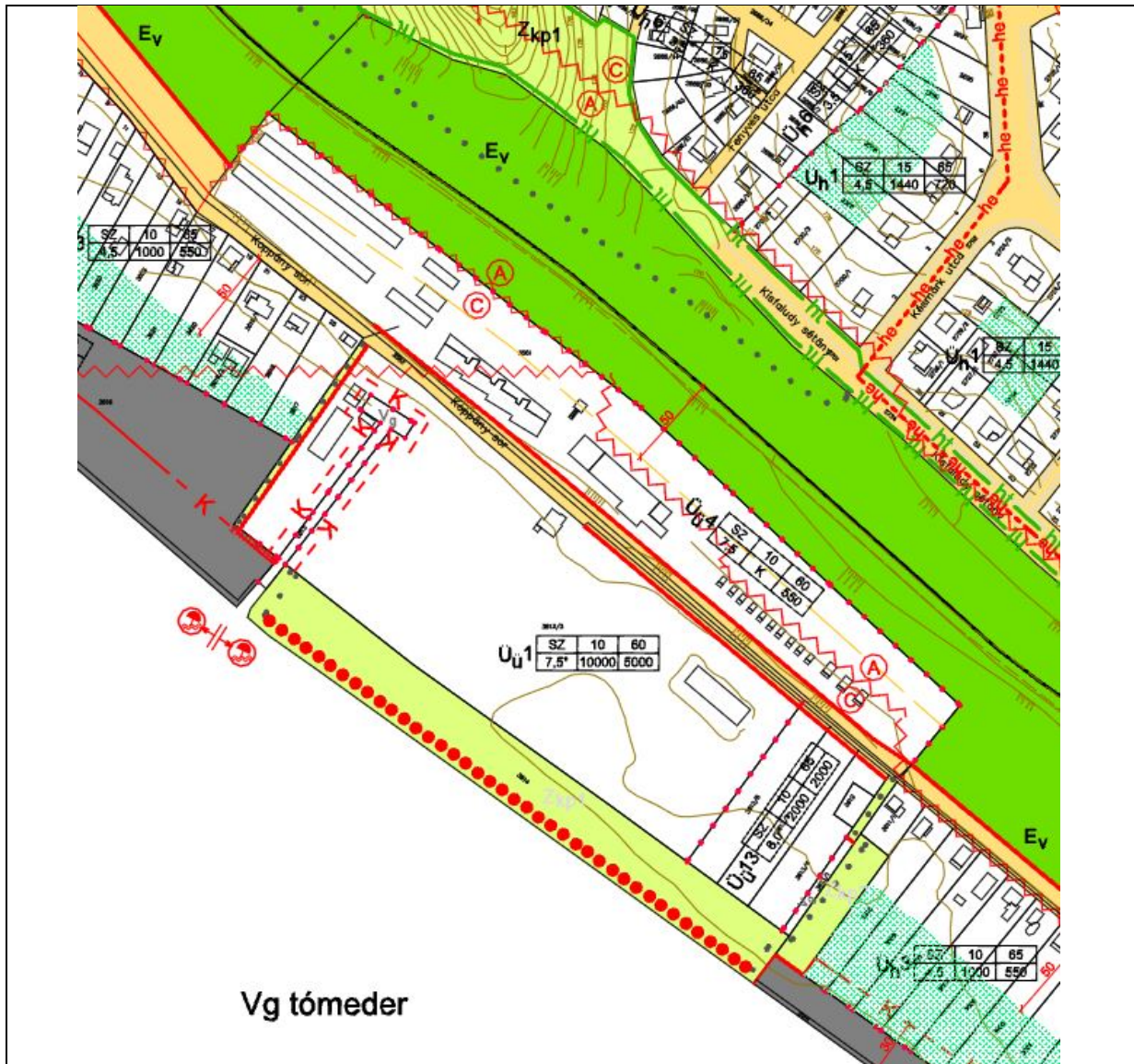
2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



- üdülőházas üdülőterület
- a két telek között közlekedési célú közterület
- a Balaton és az üdülőterület között közpark terület,
- a tómederben strandolásra alkalmas partszakasz
- a közlekedési célú közterületről északra levő teleket érinti a MÁV vasútvonal 50m-es védőtávolsága

HÉSZ, Szabályozási terv 2012



- A MÁV üdülő területe két telken helyezkedik el, amelyek különböző építési övezetekbe tartoznak. A két telk közötti közlekedési terület (Koppány sor, hrsz.: 3562) szélesítését tartalmazza a Szabályozási terv. A löszfal alatti telek (hrsz. 3561) az Üü4 a Balaton parthoz közelebbi telek (hrsz. 3613/3) Üü1 építési övezetbe tartozik.
- A 3613/3 hrsz.-ú telek Ny-i részén a Balatonnal kapcsolatban levő vízgazdálkodási terület nyúlik be, amelyet be nem építhető területsáv vesz körül.
- A 3613/3 hrsz.-ú telek keleti részét érinti a vasút 50m-es védőtávolsága, amelyen belül építmények elhelyezése a MÁV hozzájárulásával lehetséges
- A Balaton és a 3613/3 hrsz.-ú telek közötti 3614 hrsz.-ú telek I. rendű nem közlekedési célú közterület (közpark) övezetbe tartozik, amelyen belül partisétány kialakítására alkalmas nyomvonal került kijelölésre.
- E parti közterület előtt a tómederben strandolásra alkalmas partszakaszt jelöl a Szabályozási terv
- A 3561 hrsz.-ú ingatlan nagy része felszínmozgás-veszélyes terület: a telek keleti-délkeleti részén, a telek cca. negyede „A” zónába, nyugati részén, a telek cca. harmada „C” zónába tartozik.

Az építési övezetek előírásai az alábbiak:

	lőszfal alatti telek (3561 hrsz.) Üü4 építési övezet	Balaton parthoz közelebbi telek (3613/3 hrsz) Üü1 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	10%	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5m	7,5*m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	60%	60%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	10.000 m ²
legkisebb még beépíthető építési telek	560 m ²	5000 m ²

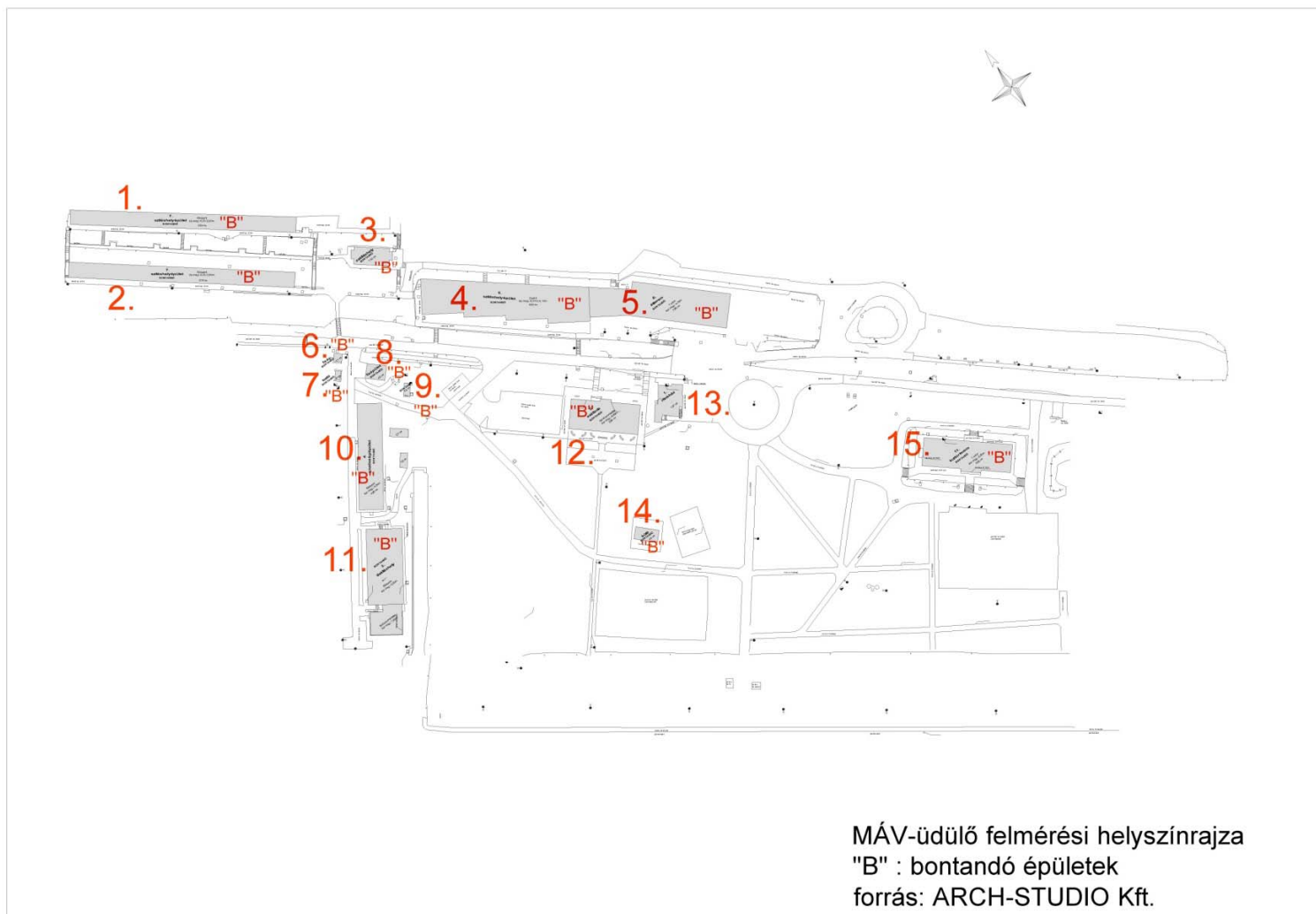
7,5*: a megengedett építménymagasság parttól való távolság függvényében változó,
— parttól 30-60 m között 6,0 m,
— parttól 60-100 m között 7,5 m, és
— parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építése esetén 7,5 m.

A telkek jelenlegi beépítettsége, a jelenlegi épületek építménymagassága

- A 3561 hrsz.-ú telken („felső telek”) a jelenlegi beépítettség 11,4 %.
- A 3613/3 hrsz.-ú telken („parti telek”) a jelenlegi beépítettség 6,4 %.

Jelenlegi épületek jellemzői az alábbi táblázatban foglaljuk össze (forrás: Arch-Stúdió Kft. adatszolgáltatása):

épület sorszáma	funkció	épület alapterülete	építménymagasság
3561 hrsz.-ú telek („felső telek”)			
1.	szálláshely	564 m ²	4,05-2,80 m
2.	szálláshely	576 m ²	4,05-2,80 m
3.	szálláshely	112 m ²	n.a.
4.	szálláshely	980 m ²	8,37 m; 9,15 m
5.	étterem	755 m ²	4,19 m
3613/3 hrsz.-ú hrsz.-ú telek („parti telek”)			
6.	fa épület	11 m ²	n.a.
7.	trafó	8 m ²	n.a.
8.	fa épület	49 m ²	n.a.
9.	n.a.	13 m ²	n.a.
10.	gazdasági épület	435 m ²	3,30 m
11.	szálláshely	602 m ²	3,20 m, 7,60 m
12.	szálloda	350 m ²	8,85 m
13.	rönkház	137 m ²	n.a.
14.	büfé	49 m ²	n.a.
15.	kultúrterem	424 m ²	3,50 m



Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

— települési térség

Térségi övezetek

— U-1 Települési terület

— P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került

— SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv



A Balaton parthoz közelebbi telek (hrsz. 3613/3) a Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv hatálya alá tartozik.

- üdülőházas terület,
- megengedett legnagyobb beépítési magasság 8m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m
- a 3613/3 hrsz.-ú telek Ny-i részén a Balatonnal kapcsolatban levő vízgazdálkodási terület nyúlik be, amelyet be nem építhető területsáv vesz körül.
- a 3613/3 hrsz.-ú telek Ny-i telekhatáránál 3 m széles, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt, újonnan kialakítandó közterületet tartalmaz a terv. E közterületi sávot elsődlegesen gyalogút kialakítására jelöli a terv. E gyalog út a Bezerédi strand területén folytatódik, majd egy tervezett hídon át folytatódik a 3613/3 hrsz.-ú telekbe benyúló csatornán átvezetve a 3614 hrsz.-ú kötelezően megtartandó közterületre (földhivatali nyilvántartás szerint strand területre)
- a Balaton és a 3613/3 hrsz.-ú telek közötti 3614 hrsz.-ú telek kötelezően megtartandó közterület, amelyen belül partisétány kialakítására alkalmas nyomvonal került kijelölésre.
- e parti közterület előtt a tómederben strandolásra alkalmas partszakaszt jelöl a terv,
- a Koppány sort kötelezően megtartandó közterület.

Közlekedés

A tervezési terület közúti megközelítése a Koppány soron lehetséges, mely nyugaton közvetlenül a 71 sz. főúthoz (Rákóczi út) csatlakozik, míg keleten a főúti kapcsolatot a Bercsényi lejáró biztosítja. Az út nyomvonala a vasútvonalat a nyugati oldalon külön szintben, alagútban keresztezi, ennek kialakítása azonban szűk, a egyidejűleg csak egy forgalmi irány átvezetésére alkalmas. A közterületének szélessége a főút és a vasút közötti szakaszon mintegy 18,0 m, majd ez az alagutat követően a volt MÁV üdülő területéig (3561, 3613/3 hrsz.) mindössze 8,0-10,5 m. Az üdülőn való átvezetésnél és azt követően a Lidó strand és a volt vízmű területéig (3564/2 hrsz.) az út közterülete tovább szűkül, jelentős hosszúságú szakaszon a 3,0 m-t sem éri el. A vízműtől a Bercsényi lejáróig a keresztmetszeti szélesség 10,0-12,0 m, ami a kiszolgáló út számára megfelelő. Összességében megállapítható, hogy a Koppány sor jelen kialakításában és

kiépítettségében csak rövid szakaszon, főként a Bercsényi lejáró irányából alkalmas a kétirányú gépjárműforgalom akadálytalan lebonyolítására, az általa feltárt területek megközelítése jellemzően mind a nyugati, mind a keleti irányból zsák jelleggel biztosított.

Balatonakarattyan helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a terület közösségi közlekedési ellátását helyközi és távolsági viszonylatban a 71 sz. főúton közlekedő (Rákóczi utca) autóbuszjáratok, valamint a vasút biztosítja. A tervezési területet kiszolgáló „Balatonakarattya, Rákóczi fa” autóbusz-megálló a tervezett létesítmény magasparti állomásától légvonalban mintegy 380 m-re található, míg a vasúti megálló megközelítőleg 1 km távolságra helyezkedik el.

Önálló kerékpáros- és gyalogosforgalmi létesítmények sem a Kisfaludy sétányon, sem a Koppány soron nem kerültek kialakításra. Mindkét utca kedvelt kerékpáros túraútvonal, a Koppány sor a strandos parti bicikliút, míg a magasparti utca a panoráma bicikliút része. A gyalogos- és kerékpáros közlekedési igények jelenleg az egyébként kisforgalmú utakon, a gépjárművekkel közös felületen bonyolódnak le.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi gépjármű-elhelyezési igény idényjelleggel, a strandok környezetében jelentkeznek. A parkolási igények ezekben az időszakokban meghaladják kijelölt, vagy kialakított, kiépített férőhelyek számát, ennek következtében általános a kétoldali, út menti, padkán, vagy burkolaton kívüli felületen történő parkolás.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A Balaton medre az országos ökológiai hálózat része, magterület¹.

A Balaton természeti értékei többféle nemzetközi védettséget is élveznek. A Balaton európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület². Természetmegőrzési (élőhelyvédelmi) (SCI) és madárvédelmi (SPA) Natura 2000 terület is. A Balaton a magyarországi ún. „ramsari területek”³ egyike is.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

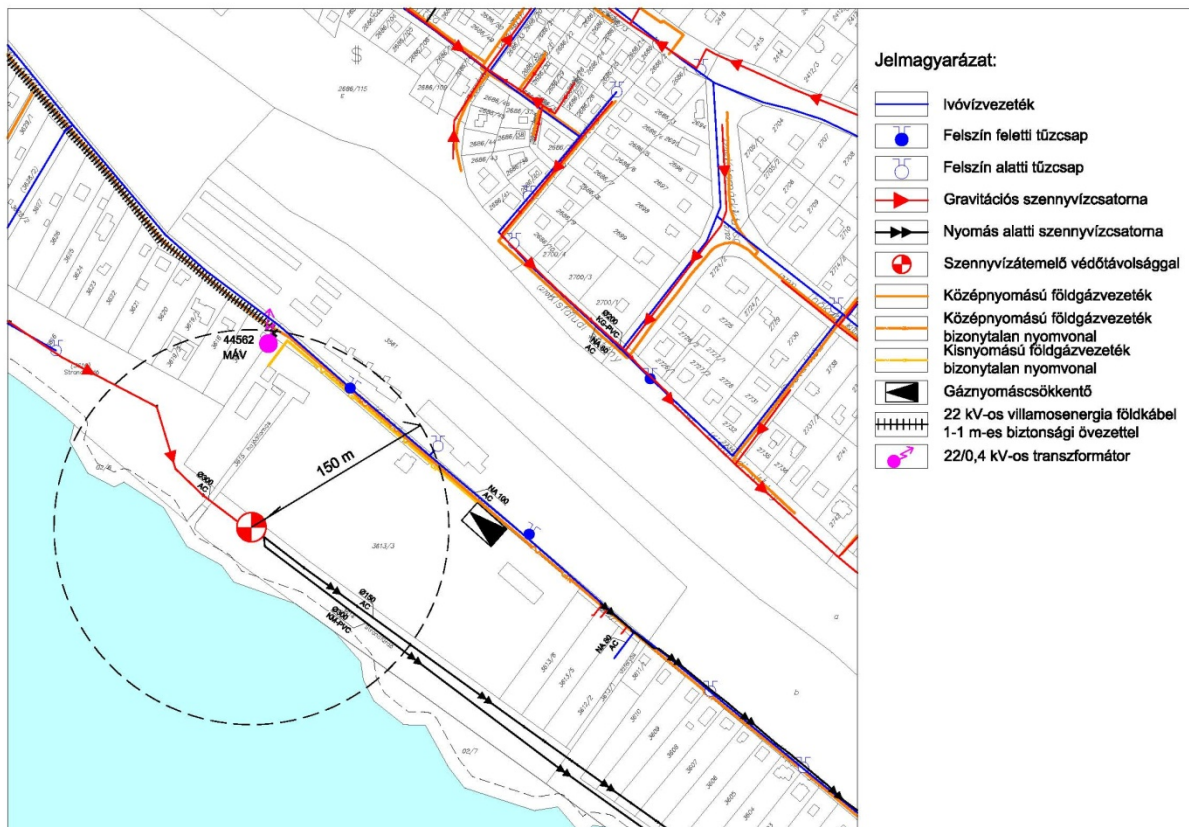
A vizsgált volt MÁV üdülőtelke régebben hasznosított területe a településnek, így közműellátása is régebben kiépítésre került. A Balaton közelsége miatt és az igényesebb területhasznosítás érdekében a terület teljes közműellátása megoldott. A teljes közműellátáshoz szükséges vízellátás, földgázellátás, villamosenergia ellátás közhálózati csatlakozásai a MÁV üdülő telkét kettévágó Koppány sor felől épült ki. A közcsatornás szennyvízelvezetés az üdülőtelep és a Balaton közötti sétányon üzemelő csatornára való csatlakozással megoldott.

A Koppány soron és a Balaton menti sétányon haladó közüzemű közművek a település közműhálózati rendszereihez tartoznak.

¹ A magterület olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

² Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok, vadon élő állat- és növényfajok védelmén keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megóvását és hozzájárul kedvező természetvédelmi helyzetük fenntartásához, illetve helyreállításához.

³ A köztudatban Ramsari Egyezményként bevonult egyezmény illetve hivatalosan: a nemzetközi jelentőségű vadvizekről, különösen mint a vízmadarak tartózkodási helyéről szóló, Ramsarban, 1971. február 2-án elfogadott Egyezmény és annak 1982. december 3-án és 1987. május 28.-június 3. között elfogadott módosításai egységes szerkezetben történő kihirdetéséről szóló 1993. évi XLII. törvény (az alapegyezmény kihirdetéséről korábban az 1979. évi 28. törvényerejű rendelet rendelkezett) rendelkezik azokról a területekről, melyeket rövidítve a "köznyelven" "ramsari terület" - nek nevezünk.



Környezetvédelem

A 3561 hrsz.-ú telek löszfal alatti keleti egy része "A" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület, a telek többi része "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. A 3613/3 hrsz.-ú Balatonhoz parthoz közelebbi telek nem tartozik a felszínmozgás-veszélyes területek közé.

A 3561 hrsz.-ú telek az „A” besorolású telkek közül az „A/I” kategóriába tartozik, ahol „A terület jelenlegi állapotát fenntartva épületet, vagy létesítményt veszélyeztet” (Lsd. részletesebben külön fejezetben a részletes területismertetéseket követően), a „C” kategóriába tartozó területek a „környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető területek”.

Az II.1. módosításhoz a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Geotechnikai és Mérnökgeológiai Tanszéke mérnökgeológiai jelentést készített a volt MÁV üdülő területének tervezett beépítéséhez szükséges vizsgálatokról (BME Geotechnikai és Mérnökgeológiai Tanszék: mérnökgeológiai jelentést készített a síkló létesítéséhez szükséges vizsgálatokról, 2016. április; Lsd.: CD-n) (továbbiakban: BME Mérnökgeológiai jelentés) A mérnökgeológiai jelentés a jelenlegi állapotra vonatkozóan az alábbiakat állapította meg:

„A vizsgált terület helyszíni viszonyait alapvetően meghatározza, hogy a magaspárt alatti törmeléklejtőn helyezkedik el. A magaspárt felső éle és a telek területe között halad a vasútvonal, ami olyan szempontból kedvező, hogy a vasútvonal miatt rendszeresen ellenőrzik és karbantartják a területet. A magaspárt ezen része azonban felszínmozgásveszélyes, ezen a területen volt a híres 1908-as felszínmozgás, amikor a vasútvonal megrongálódott.”

„A terület DK-i részén a 70-es évek végén épültek a könnyűszerkezetes épületek a törmeléklejtő alsó részén kialakított sík területre. Az épületek alatt egy viszonylag meredek rézsű található, akácfákkal. Az akácfák törzse hajlott, ami lassú felszínmozgásra ún. „kúszásra” utal, ezt jelzi az is, hogy a rézsűélen lévő vízvezeték is kis mértékben a rézsű felé dől. Az épületeken felszínmozgásra utaló károsodások nem láthatóak. Az épületek mögött

indul a magaspart természetes törmeléklejtője, amelyet sűrű növényzet borít. A lejtőn lévő fák törzse sok esetben szintén hajlott, azaz az épületek feletti rézsű is lassú mozgásban van. A telek felső részét határoló, a törmeléklejtőn lévő, kerítés is elferdült.

A legkeletibb faház melletti terület nagyjából sík, de nem rendezett, a besorolás szerint az épületek mögötti törmeléklejtőhöz hasonlóan ez is „A” zónába tartozik, bár a könnyűszerkezetes épületekkel van egy szinten.

A telek ÉNY-i részén több nagyobb épület található, az épület mögötti korlátok, az épületek közötti járdák és lépcsők több helyen is károsodtak, ami szintén lassú felszínmozgásra utal. Jelenleg a terület vízelvezetése nem megnyugtató, az épületek tetejéről lefolyó vizek elvezetése nem megfelelő, a vízelvezető árok sok helyen eltömődtek. Néhol az épület falai is nedvesednek a ráfolyó csapadékvíz miatt. Az ÉNY-i rész épületei és területe jelenleg nincs jó állapotban.

A központi részen a törmeléklejtőt bevágták és beton támfallal támasztották meg. A támfal alján és néhol fentebb is láthatóak vízkivezetések, de a helyszínen úgy látszott, hogy ezek valószínűleg nem működnek. A támfal mögöttes szerkezete nem ismert, azonban magán a támfalon néhány repedéstől eltekintve komoly károsodás, jelentősebb elmozdulás nyomai nem láthatóak.”

A magaspart legteteje rendezett tiszta vízelvezető árokkal rendelkezik, bár annak lejtése és kialakítása nem a legkedvezőbb. A magaspart felső része rézsűvédelemmel ellátott.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

— A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek

	lőszfal alatti telek (3561 hrsz.)		Balaton parthoz közelebbi telek (3613/3 hrsz.)	
	jelenleg: Üü4 építési övezet	tervezett: Üü17 építési övezet	jelenleg: Üü1 építési övezet	tervezett: Üü1 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	10%,	25%	10%,	10%,
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5m	8m	7,5*m	8,0*m
beépítési mód	SZ	SZ	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	60%	40%	60%	40%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	20000m ²	10.000	10.000
legkisebb még beépíthető építési telek	560 m ²	20000m ²	5000 m ²	5000 m ²

8*: kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m

— A BME Mérnökgeológiai jelentés javaslata alapján a 3561 hrsz.-ú telek délkeleti részének térségében módosult az „A” felszínmozgás-veszélyes terület határa.

— A Szabályozási tervre a 3615 hrsz.ú, földhivatali nyilvántartás szerint „hajóállomás” elé a Balatonba „kikötő létesítése feltétellel” jel kerül.

Jelen módosítás II.1 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/7/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 34.§ (2) bekezdés táblázatában az Üü1 övezetre vonatkozó sor az alábbiak szerint módosul, valamint Üü17 övezetre vonatkozó sorral egészül ki az alábbiak szerint:

Az üdülőházak területében								
az építési telek								
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény- magassága	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya
		kialakítható m ²	beépíthető m ²			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü1	SZ	10.000*	5000	10	7,5; 7,5* 8*	-	-	60; 40
Üü17	SZ	20.000	20.000	25	8,0	-	-	40

A HÉSZ 34.§ (3) bekezdése a következő f)—g) pontokkal egészül ki:

- f) 8* legnagyobb építménymagasság kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m-t jelent,**
- g) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.**

A HÉSZ 60.§-a (Vg jelű vízgazdálkodási terület) az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) „Kikötő létesítése feltétellel” jellel jelölt területen kikötő létesítésére Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 14/2005. (IV.21) TNM rendelet módosítását követően vízjogi létesítési engedély alapján van lehetőség”

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A Koppány sortól északra levő, vasút alatti telken, a jelenlegi beépítettség mértéke már meghaladja az építési övezetben jelenleg megengedett mértéket (10% helyett 11,4 %). Az e telken elhelyezni kívánt létesítmények a beépítettség jelentős mértékű megnövelését kívánják. A szükséges parkolókat térszín alatt kívánják elhelyezni. A beépítési % növelése és ezzel összefüggésben a burkolt felületek növekedése megkívánja a telken zöldfelületként kialakítandó területeknek megengedett legkisebb mértékűre való csökkentését.

A Koppány sortól északra fekvő telken a területhasznosítását jelentősen befolyásolják a terület földtani veszélyforrással veszélyeztetett területrészeinek —felszínmozgás-veszélyesség szempontjából „A”, ill. „C” kategóriába sorolt területek— korlátozott beépítési lehetőségei. Részletesen Lsd. környezetvédelem fejezet, valamint 8.1. Felszínmozgásos területek szabályozása fejezetet.

A MÁV 50m-es védőtávolságán belül jelenleg is található épületek. A terület fejlesztőjének a MÁV-val történt egyeztetésének eredményeképpen a telken változatlanul a vasúttól 30m-re épületek már elhelyezhetők.

A Balatonhoz közelebbi telken a beépítési magasság növelése szükséges a tervezett FINA szabványoknak megfelelő uszodához kapcsolódó épület miatt. A maximális építménymagasság 7,5m-ről a Vízpart-rehabilitációs szabályozási tervben megengedett 8,0m-re nő.

Jelenleg a HÉSZ előírásai szerint a telken az épületek magassága a parttól távolodva növekedhet. A már meglévő épületek között található olyan épületek, amelyek ennél magasabbak (Lsd. MÁV üdülő felmérési helyszínrajzán a 11 és 12 számmal jelölt épületeket). Mivel a Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv megengedi az elbontott építmények helyére azonos magasságú, de legfeljebb 12,5 m magas építmények építését, a fejlesztők élni kívánnak ezzel a lehetőséggel. Ezért a telken parttól való távolság függvényében változó megengedett építménymagasság megszűnik.

A Balatonhoz közelebbi telekbe vízgazdálkodási területbe sorolt telek nyúlik be —3615 hrsz. földhivatali nyilvántartás szerint „hajóállomás”— a valóságban e telek felső része már nem vízgazdálkodási terület, de a partvonal-rehabilitációs terv módosítása nélkül e területfelhasználás nem változtatható, az építési övezet/övezet határa nem igazítható a valós állapothoz megfelelő helyre.

A tervezett fejlesztés keretében vitorlás kikötő kialakítása is tervezett. Jelenleg a vízpart-rehabilitációs terv tartalmazza a kikötő létesítésére alkalmas partszakaszokat. A volt MÁV üdülő területe előtti partszakaszon nem jelöl ilyen területet a vízpart-rehabilitációs terv. A Balaton tv. előírásai szerint kikötő létesítésére e jelölt területeken van lehetőség. A vízpart-rehabilitációs terv módosítására van lehetőség; az Önkormányzatnak módosítási kérelmét a területrendezésért felelős miniszternek kell benyújtania. A benyújtandó kérelem tartalmi követelményeit a vízpart-rehabilitációs tervről szóló kormányrendelet tartalmazza. Szintén e rendelet tartalmazza a vízpart-rehabilitációs tervek módosításának egyeztetési folyamatát, amelynek lefolytatását követően kerülhet sor a kért módosítás elfogadására, a Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló miniszteri rendelet módosítására (14/2005. (IV.21) TNM rendelet).

Azon partszakaszokon, amelyeken a vízpart-rehabilitációs terv lehetőséget ad kikötő létesítésére, a kikötő kialakítása, megépítése vízjogi engedély alapján kerülhet sor.

A fentiekből következően a településrendezési eszközökben a területen kikötő kialakításának lehetősége, csak feltételhez kötötten szerepelhet: kikötő abban az esetben létesíthető, ha majd a vízpart-rehabilitációs terv és a természetvédelmi hatóság (Lsd. Táj- és természetvédelem) erre lehetőséget ad.

A Koppány sortól északra fekvő telken a területhasznosítását jelentősen befolyásolják a terület földtani veszélyforrással veszélyeztetett területrészeinek —felszínmozgás-veszélyesség szempontjából „A”, ill. „C” kategóriába sorolt területek— korlátozott beépítési lehetőségei. Részletesen Lsd. környezetvédelem fejezet, valamint 8.1. Felszínmozgásos területek szabályozása fejezetet.

Közlekedés

A tervezési terület közúti kapcsolatainak megfelelő kialakítása és kiépítése érdekében javasolt mind a nyugati, mind a keleti irányban a terület feltárását biztosító Koppány sor kétirányú közúti forgalom lebonyolítására való alkalmassá tétele (az út egymással szembetalálkozó járművek egymás melletti elhaladását lehetővé tevő koronaszélesség kiépítése), ezáltal az utca teljes hosszában min. 12,0 m szélességű a közterület kialakítása. A nyomvonal zsák jellegének feloldása és a terület két irányból való megközelítésének lehetővé tétele mind havária esetén az alternatív útvonal biztosítása, mind településüzemeltetési szempontból kiemelt jelentőségű.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása közvetlenül a közösségi közlekedés fejlesztését nem igényli, bár a települést kiszolgáló autóbussz-megálló és a vasúti megállóhely is az optimális rágyaloglási távolságnál is messzebb találhatóak.

A biztonságos gyalogos-közlekedés érdekében a Koppány sor mentén, annak teljes hosszában legalább egyoldali járda kialakítása javasolt. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közös felületen, biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben, a létesítmények elhelyezkedéséhez igazodóan, saját telken belül kell biztosítani.

A fejlesztési terület megfelelő közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása előtt a közlekedési infrastruktúra alábbi eleminek megvalósítása és forgalomba helyezése szükséges:

- A part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetése, a magasabb rendű közúthálózat irányából legalább két, egymástól független megközelítést biztosító közúti kapcsolat biztosítása
- A Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tétele és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítása a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítése
- a Koppány sor és a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolítása intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel
- A vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítása

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Mivel településszerkezeti szempontból súlyponti területen elhelyezésre kerül, településképet meghatározó, intézményépületről van szó, indokolt látványterv megkövetelése az engedélyezés során.

Zöldfelület-hálózat szempontjából kedvezőtlen változás mindkét telken a zöldfelülettel borított területek jelentős csökkenése. A zöldfelülettel borított felületek csökkenésének ellensúlyozására javasolt zöldtetők kialakítása, valamint lehetőség szerint a függőleges épületszerkezetekre növényzet futtatása. A Balaton-parti telken, ahol a megengedett maximális beépíthetőség csak 10%, a telek zöldfelülettel borított részének csökkentési igénye az 50m-es nyitott medence és a más sportpályák létesítési igényéből ered.

Javasolt, hogy a telkek zöldfelületei táj- és kertépítészeti szakterületen jogosultsággal rendelkező tervező által készített zöldfelületrendezési tervek alapján kerüljenek kialakításra a szakszerű növényalkalmazás, a tervezett (zöldfelületi) funkciók konfliktusmentes elhelyezése, és kedvező téralakítás szempontjainak érvényesítése érdekében.

A Balaton medre Natura 2000 terület. Ezért a kikötő létesítése esetében vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló miniszteri rendelet módosításán túlmenően a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárásra is sor kerül. A környezeti hatásvizsgálati eljárás keretén belül szükséges lesz Natura 2000 hatásbecslési eljárás lefolytatása is, amely eljárásban szintén a természetvédelmi hatóság dönt arról, hogy a tervezett létesítmény összeegyeztethető-e, ill.

milyen feltételekkel egyeztethető össze a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások teljesülésével.

Közmű

A módosítás során a volt MÁV üdülő építményei elbontásra kerülnek. Az elbontással egyidejűleg a meglévő közművek felszámolása is szükséges. Meg kell jegyezni, hogy a kiépített közműcsatlakozások helyét előzetesen célszerű megőrizni, s ha a továbbtervezés során a csatlakozási hely megfelelő és a műszaki állapota is megengedi, akkor hasznosítása javasolható, természetesen a csatlakozási helytől új bekötés kiépítésével.

A tervezett új területhasznosítás komfort igénye és a környezetvédelmi követelmények is a teljes közműellátás kiépítését igényli. A teljes közműellátásra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás biztosítása szükséges. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzív ház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével a tervezett új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	172
tűzivíz igény		
	külső l/min	3300
	belső l/min	600
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	155,1
villamosenergia igény	kW	1004,4
ebből		
	közhálózatról kW	703
	megújuló energiahordozóval kW	301
termikus energia igény	kW	782,07
ebből		
	földgázzal nm ³ /h	76
	megújuló energiahordozóval	235

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése a rendelkezésre álló kiépített hálózatokról, közművenként. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület korábban is rendelkezett közműellátással és a fenntartott kontingensek feletti igényekért kell csak hozzájárulást fizetni. Az energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is az ellátás feltétele a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Vízellátás

A javasolt területhasznosításhoz prognosztizált 172 m³/nap ivóvíz minőségű vízigényt a közhálózatról kell biztosítani. A terület jelenlegi ivóvíz ellátását a Koppány soron üzemelő NA100-as átmérőjű azbesztcement anyagú ágvezeték biztosítja. A meglévő vezeték átmérője kicsi, anyaga korszerűtlen, hálózati struktúrája alacsony ellátási biztonságot biztosít. Javasolt a közhálózat körvezetékessé történő átépítése, minimum NA150-es átmérőjű, KPE anyagú vezetékre. A nagyobb, körvezetékű struktúrájú vezeték tűzivíz

ellátás szempontjából is előnyös. A szükséges tűzvíz ellátást a továbbtervezés során lehet pontosítani. Amennyiben a közhálózatról vételezhető vízmennyiséggel a tűzvíz igényt nem lehet kielégíteni, akkor telken belüli tűzvíz tároló medence létesítésével kell a megfelelő mennyiség biztosítását megoldani.

A nagyobb átmérőjű hálózati csatlakozás lehetősége ugyan kb 1,5 km-re van, de a vízellátás biztonsága, amelyet a szolgáltató várhatóan elő is ír, szükségessé teszi a hálózatfejlesztés megoldását.

A vízellátás vonatkozásában is a fenntarthatóság nagyon fontos szempont, ezért a nagy zöldfelület zöld felület nem ivóvíz minőségű öntözővíz igényét a közhálózatról nem javasolt vételezni. Öntözésre helyi vízbeszerzés, kút kiépítése javasolt. Kút létesíthető a tervezési területen belül, vagy javasolható a DRV felhagyott kútjának az igénybe vétele, ha erről vele meg lehet állapodni. A felhagyott DRV kúttól célvezetékekkel, magánhálózatként a nem ivóvíz minőségű vízellátás kiépíthető.

470 méterre felek megállapodását követően, amely várhatóan a biztonságos ivóvíz ellátást sem kapacitása, sem, a ma már avult vezeték anyaga miatt nem fogja tudni kielégíteni.

Meg kell jegyezni, hogy a kút létesítése az ágazati előírások szerint engedély köteles. Évi 500 m³ vízvételéig és ha egyéb korlátozás a területet nem érinti a jegyző adhatja ki engedélyt, a felett már vízjogi engedéllyel lehet csak a helyi víztermelést megoldani.

Szennyvízelvezetés

A vizsgálatok során rögzítésre került, hogy a terület jelentős hányada „C”, kisebb része „A” csúszás-veszélyes területen fekszik. Az előzetes tájékoztatóban a VMKH Katasztrófavédelmi osztálya fel is hívta a figyelmet arra, hogy a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés gondosabb megoldása szükséges.

A tervezett új területhasznosítás közvetlen szomszédságában, a tervezési terület és a Balaton közötti közterületi sávban szennyvízátemelő és nyomóvezeték üzemel, amely a területről korábban elvezetett szennyvizet is fogadta. A tervezett új beépítés prognosztizált 155 m³/nap szennyvizet a kiépített hálózatra csatlakozással lehet továbbvezetni. A csatlakozásra az átemelő műtárgynál kínálkozik a legkedvezőbb lehetőség. A várható többlet igények befogadásához az átemelő műtárgy fejlesztése szükséges, egyben az átemelő korszerűsítését, zaj- és bűzhatásainak csökkentését is meg kell oldani. Az átemelő műtárgy korszerűsítését követően a védőtávolság igénye nem érheti el az új hasznosításra tervezett területet.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett beépítés megvalósításával hozzávéve a parkolók és belső utak szilárd burkolatait is, figyelembe véve a tervezett jelentősebb zöldfelületet is, amelyen a csapadékvizek döntő hányada elsikkad, a fejlesztési területen a burkoltsági arány, ha nem is jelentősen, de nő, így a csapadékvíz elvezetésére, illetve befogadására a jelenlegi elvezetés, befogadás csatlakozási lehetőségét felül kell vizsgálni. A gondosabb csapadékvíz elvezetés kiépítését a terület geológiai adottságai is szükségessé teszik.

Telken belüli csapadékvíz gyűjtőhálózat kiépítése szükséges, a továbbvezetés várható korlátozottsága miatt tározók, telken belüli átemelők létesítési igényével is kell számolni. Épületek közötti területek vízelvezetésének és a szivárgó vizek elvezetésének megoldása is szükséges. A szennyezésnek kitett burkolt felületekről, parkolók felületéről CE minősítésű iszap és CH származék leválasztó beépítése szükséges. A csapadékvizek befogadóba történő bevezetéséhez, torkolati műtárgyra is és a közterületi csatornaszakaszra is vízjogi létesítési engedélyezési terv készítése szükséges.

Energiaellátás

Részben az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaellátás jelentős hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt

megoldani. Erre a napenergia hasznosítása ígér kedvező megoldást. Nagyon kedvező adottság, hogy a szezonálisan intenzívebben igénybe vett időszak a napenergia rendelkezésre állásával egybe esik.

A napenergia hasznosítására napkollektor és napelemek telepítése szükséges, amelyek elhelyezése a tervezett beépítés tetőszerkezetére javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a napelemek pedig villamosenergia termelésre alkalmasak. Az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

Az energiaellátásra a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a földgáz a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja kiegészítve a megújuló energiahordozókkal termelhető energiát.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 1 MW villamosenergia igényből a prognosztizált 700 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése részben a már kiépített hálózatról biztosítható.

A korábbi ellátást a Koppány soron haladó 22 kV-os hálózatról biztosították, a volt MÁV üdülőnél fogyasztói transzformátor állomás üzemel, ahonnan a terület kiefeszültségű ellátását biztosították.

A továbbtervezés során, a tényleges igény ismeretében lehet a szolgáltatóval egyeztetve az ellátást megoldani. A terület tervezett hasznosításának biztonságos ellátását kétoldali, középfeszültségű, 22 kV-os független betáplálás kiépítésével kell biztosítani. Az energiaigény függvényében új transzformátorok telepítése szükséges. A megfelelő, szabadkapacitással rendelkező középfeszültségű hálózatok illetve azok eléréséhez szükséges hálózati fejlesztések a szolgáltató nyilatkozata alapján határozhatóak meg

Meg kell említeni, hogy a terület tervezett hasznosítása a feltárási út közvilágításának a kiépítését igényli, amelyet a település hálózati rendszeréhez csatlakozással kell megoldani. A területen belül kiépítendő térvilágítással elsődlegesen a biztonsági szempontokat kell figyelembe venni.

Földgázellátás

A termikus energiaellátásra a földgáz használata javasolt, de meg kell említeni, hogy ma már egyéb termikus energiaellátási lehetőségek is rendelkezésre állnak, pl hőszivattyú-napelem kombinációval a teljes termikus energiaigény kielégíthető. Így a prognosztizált 76 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a jelenleg üzemelő közhálózati csatlakozás igénybe vételével biztosítható.

A terület jelenlegi ellátása a Koppány soron üzemelő középnyomású elosztóhálózatról épült ki. A területen belül házi nyomáscsökkentő üzemelt. A csatlakozási hely fenntartásával a várható igények kielégítése is biztosítható, de természetesen a bekötés és a nyomáscsökkentő átépítési igényével kell számolni.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően az elektronikus hírközlésben a vezetékes hálózat is fontos szereplő marad, amelyen keresztül az adat és információ átvitel jelenleg is kedvezően áll rendelkezésre. A jelenleg rendelkezésre álló bekötésen keresztül a várható igények is kielégíthetők lehetnek.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján, a választott szolgáltató saját beruházásaként megoldott műszaki háttér biztosításával történik.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra szükség esetén a tervezett épület tetőszerkezetére is telepíthető hírközlési létesítmény. A tervezett épület tetőszerkezetét úgy kell méretezni, hogy arra igény esetén a megújuló energiatermeléshez szükséges létesítményeken kívül az elektronikus hírközlési létesítmény is telepíthető legyen, de ennek megvalósíthatóságát az átfogó területrendezési tervek is szabályozzák.

Környezetvédelem

A telek „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területbe tartozó részén épületek, építmények nem helyezhetők el, a HÉSZ vonatkozó előírásai batartandók.

A BME Mérnökgeológia jelentése alapján pontosításra kerülnek a „C” kategóriába tartozó felszínmozgás-veszélyes területeken a létesítmények, építmények elhelyezésének feltételei a HÉSZ vonatkozó előírásaiban [HÉSZ 18.§ (4) bekezdés d)—h) pontok, valamint lsd. 8.1. Felszínmozgás-veszélyes területek szabályozása fejezetet].

A telek "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területbe tartozó részén épületek, építmények kizárólag külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés, szakvélemény alapján, az abban foglaltak, valamint a HÉSZ vonatkozó előírásai szerint helyezhetők el.

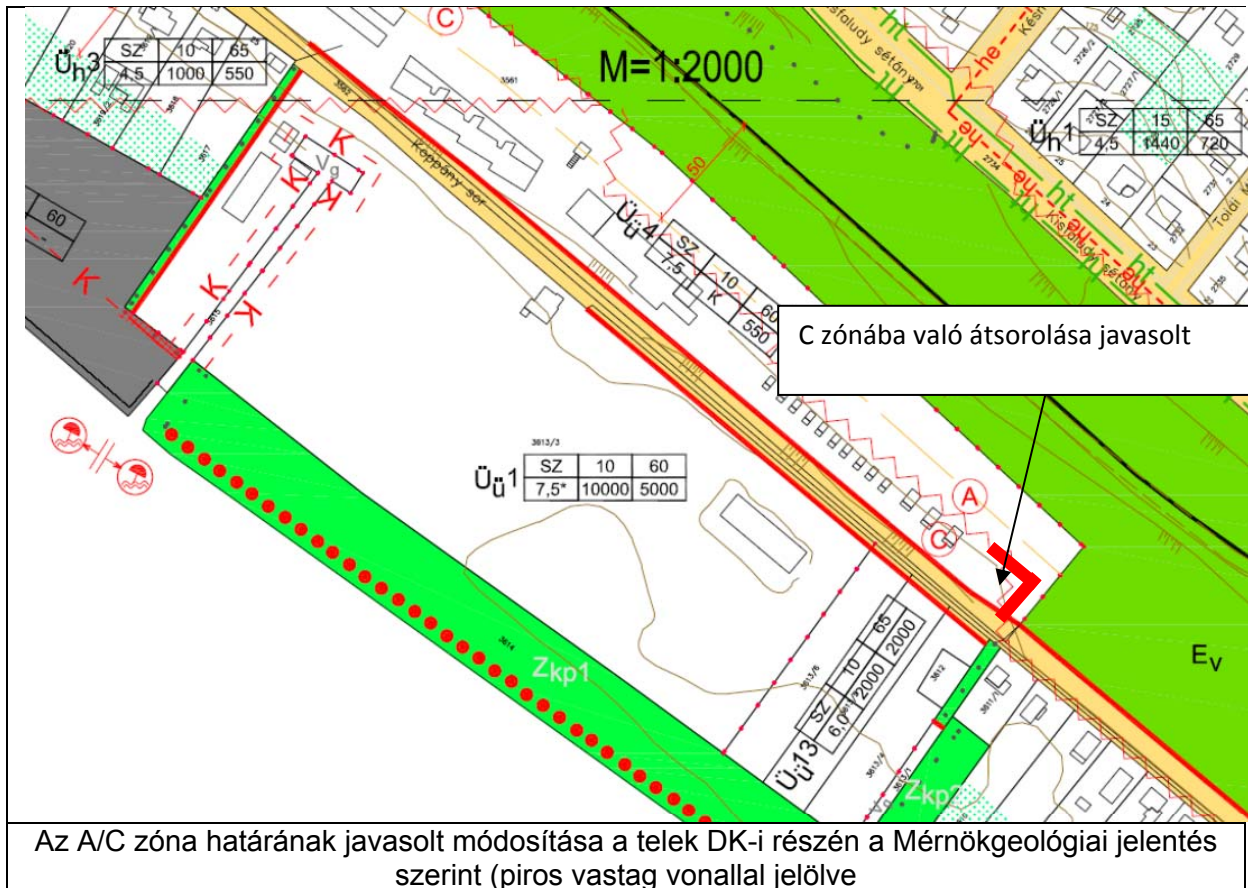
A Szabályozási terv a Mérnökgeológiai jelentésre alapozva a 3561 hrsz.-ú telek („felső” telek) délkeleti részének térségében az „A” felszínmozgás-veszélyes terület határának módosítására tesz javaslatot. A Mérnökgeológia jelentés szerint „A” felszínmozgás-veszélyes terület határának módosítására az alábbiak miatt nyílik lehetőség:

„A C/A zóna határát a telek DK-i sarkánál nem a partfallal párhuzamosan, hanem meredeken bemetszően húzták meg.

A helyszíni viszonyok, a szakirodalom ismeret alapján és a terepbejárás során tapasztaltak szerint a C/A zóna határának ilyen megjelölését csak az indokolta, hogy a „C” területen már faházak állnak. Ezen telekrész folytatása, amely jelenleg „A” besorolású szintén átminősíthető „C” besorolásúnak, amennyiben a terep rendezés során a területet elplanírozzák és a háttér lejtő állékonyságát biztosítják.”

„Az alapvetően nem veszélyes, de a terület morfológiai adottságai miatt nem beépíthető, azaz az „A/II” kategóriába tartozó területrész tehát geomorfológiai okokból nem építhető be, ugyanis amennyiben azt be szeretnék építeni, az jelentős földmunkával járna, a törmeléklejtőbe kellene bevágást készíteni. Egy ilyen bevágás elkészítésével a törmeléklejtő egyensúlya felborulna és akár aktívvá válhatna a felszínmozgás. A nagy törmeléktömeg miatt ez támszerkezettel nem, vagy csak komoly költségek árán lenne megfogható. Ezen besorolású területek közül, csak az a kis területrész vehető ki, amelyik a jelenleg meglévő legkeletibb fekvésű faház és a telekhatár között van, ahová a jelenlegi tervek szerint egy kisebb sportpályát terveznek. Ez a terület morfológiailag inkább a faházak területéhez áll közelebb, és nem szerves része a jelentős meredekségű törmeléklejtőnek. Az itteni terület rendezéséhez minimális földmunka elegendő. A szabályozásban valószínűleg azért került az „A/II” zónába, mert még nem volt rajta épület.”

A fentiek szerint a C/A terület határvonalát DK-i irányban el lehet tolni, s így a terület átsorolása lehetséges az alábbi ábra szerint:



„Ki kell emelni, hogy bármilyen munka megkezdése előtt kiemelten fontos és szükséges egy részletes feltárás és mérnökgeológiai-geotechnikai elemzés elkészítése, amely alapot ad a terület beépíthetőségének meghatározására.”

„A tervezett létesítmények részletes tervezéséhez, megvalósításához és fenntartásához részletes mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatok szükségesek. Ezeknek a vizsgálatoknak olyan minőségű feltárásokat kell tartalmaznia, amiből a lejtőt alkotó rétegek azonosítása, talajfizikai paraméterei és nyírószilárdsága vizsgálható. A feltárások mélységének illeszkedni kell a tervezett épületek alapozásához, de minden részterületen javasolt legalább egy szelvényben olyan feltárások készítése, amelyek elérik a törmeléklejtő alatti eredeti térszint, hogy az adatok megfelelőek legyenek állékonyságszámításhoz. A nagy átmérőjű fúrásokat folyamatos magmintavétellel célszerű készíteni, hogy a vékonyabb rétegek is vizsgálhatóak legyenek. A talajrétegek in-situ paraméterei meghatározási módjának korszerű eszköze a CPT szondázás, az állékonyságszámításhoz fontos paramétereket szolgáltat. A feltárásokat egyrészt az állékonyságszámításhoz kijelölt szelvények, másrészt a tervezett épületek elrendezése alapján kell kitűzni. A teljes magaspart rétegsorának megismerése érdekében célszerű több fúrást a magaspart tetejéről indítani. Mélygarázs munkatérhatárolásának számításához szükség van a magaspart teljes rétegsorára.

Ki kell emelni, hogy a munkák elvégzése előtt mindenképpen szükséges a talaj paraméterek, vízföldtani viszonyok és a morfológiai adottságok figyelembe vételével olyan részletes állékonysági számítások elkészítése, amely igazolja a beépítés következtében kialakuló állapotokat, a terület állékonyságát. Ezen számításokat a beépítéshez igazodó szelvényekben kell elvégezni.

A hosszú távú stabilitás alapvető feltétele a megfelelő víztelenítés és vízvezetés, ezért javasolt a tervekben külön víztelenítéssel foglalkozó fejezetet készíteni. A tervezett beépítéshez valószínűleg szükség lesz új támfalak építésére, például a tervezett ifjúsági

tábor mögötti részen. A támfalakat mindenképp megfelelő és ellenőrizhető vízelvezető rendszerrel együtt lehet létesíteni.

A hosszú távú biztonság alapvető feltétele a monitoring, ugyanis, amennyiben egy kedvezőtlen esemény kialakulásáról időben értesülünk, akkor az ellenlépések is megtehetőek időben. A területet ezért mozgásmérő hálózattal kell ellátni, amely akár automata rendszer is lehet. Megfelelő helyekre inklinométeres kutakat kell telepíteni, hogy megállapítható legyen milyen mélységben történik a csúszás. A támfalak némely vízkivezetésénél javasolt szívárgásmérés készítése is. E mellett természetesen a területen meglévő és újonnan telepített vízszintészlelő kutak vízállásának rendszeres regisztrációja is javasolt.”

Mivel a tervezett kikötő Natura 2000 területen helyezkedik el, a 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárásra is sor kerül.

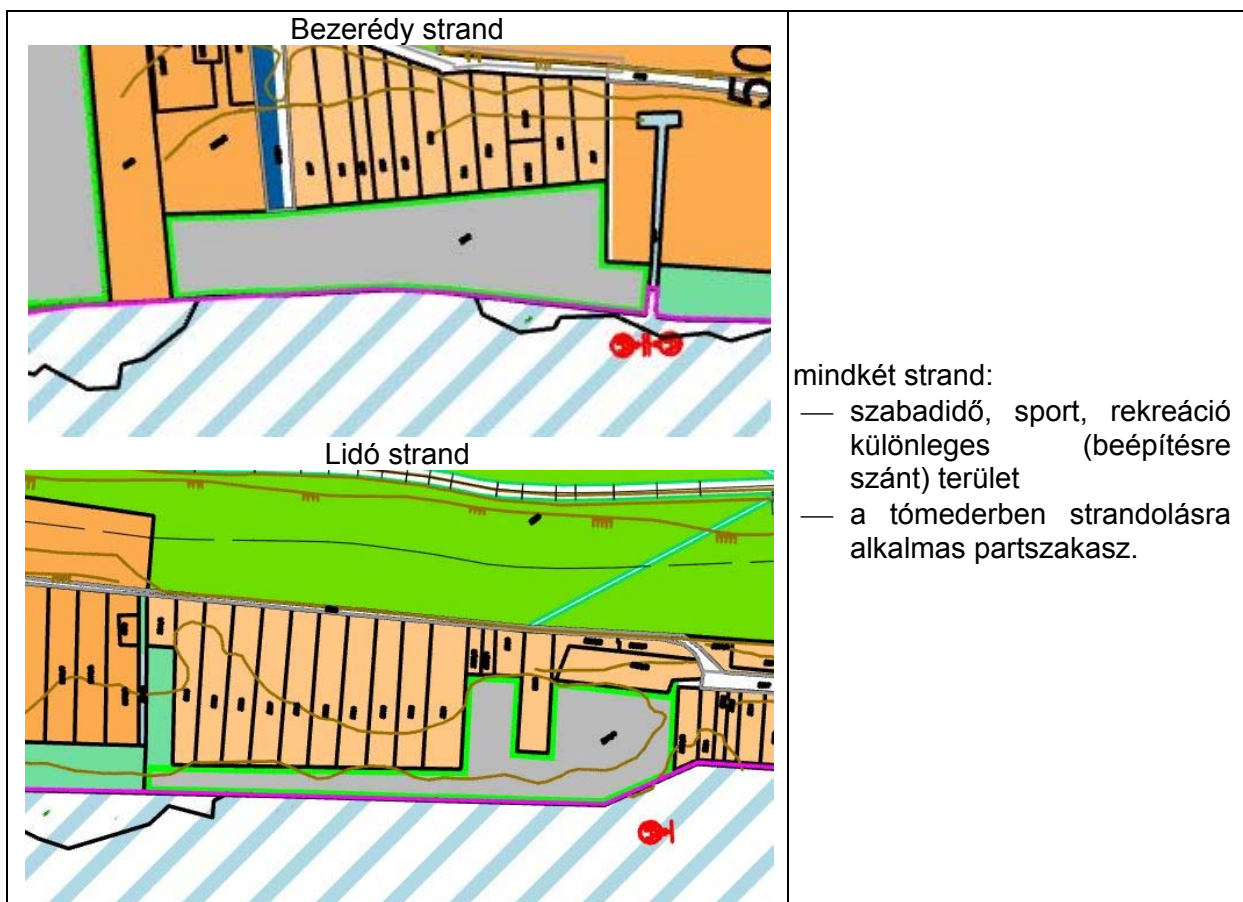
II.2 A STRANDOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATA

1. Módosítás tárgya

A Bercsényi stranddal kapcsolatos módosítási igényeket a II.3 pont alatt tárgyaljuk. Jelen pontban a Bezerédy— és a Lidó strand módosítási igényeit tárgyaljuk.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Szabályozási terv 2012





Lidó strand:

— A fenti térképkivonaton látszik, hogy a strand (3611/4 hrsz.) telkéből a 3599, 3600/1 és 3600/2 hrsz.-ú telkek tulajdonosai elkerített területet!!! (a 3601 hrsz.-ú telek hosszával megegyező mértékig)

A Kst1 építési övezet előírásai az alábbiak:

	Kst1 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	60%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K
legkisebb még beépíthető építési telek	—

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

— települési térség

Térségi övezetek

— U-1 Települési terület

— P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került

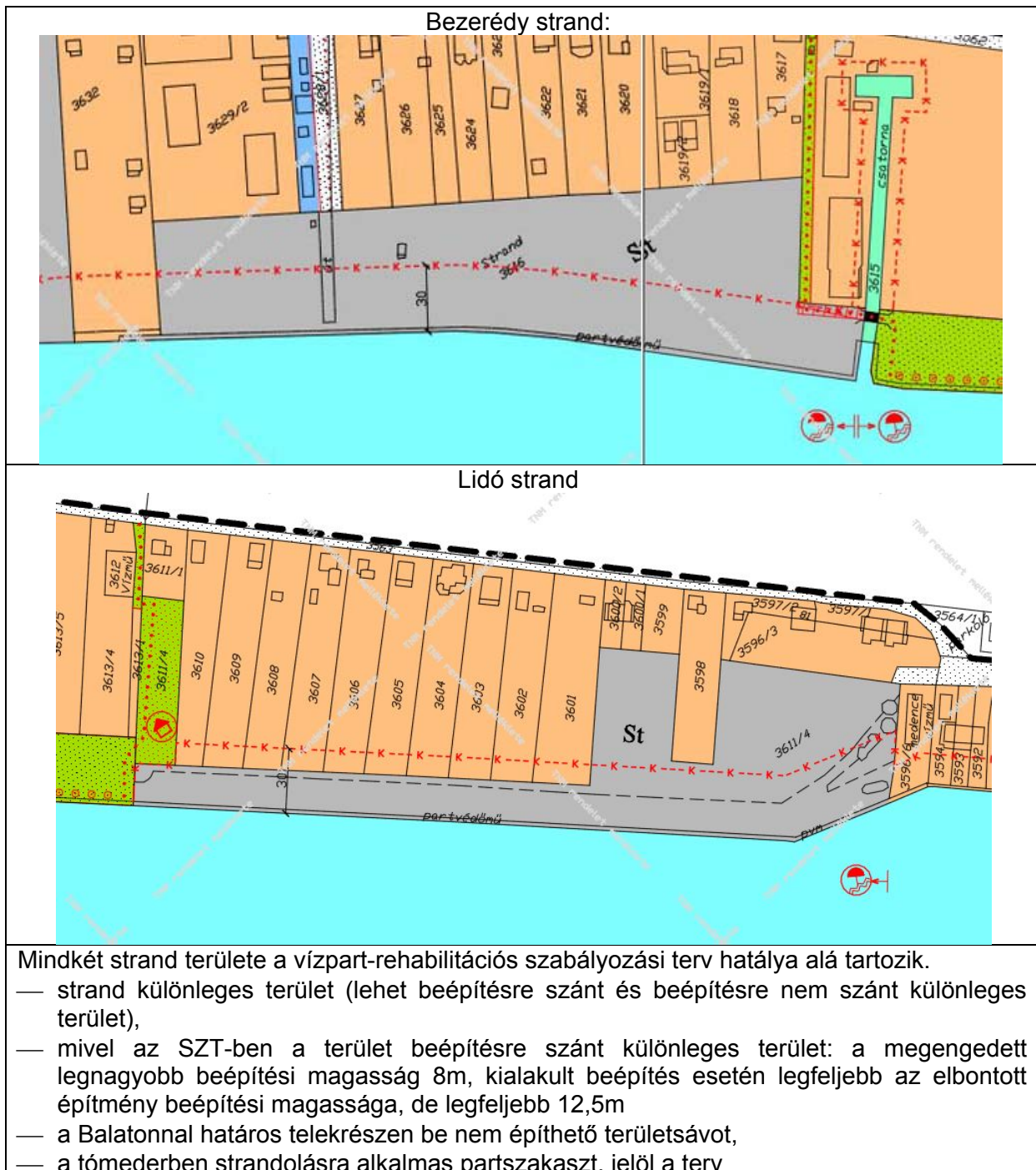
— SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Szabályozási előírások

A meglévő strandok területe a településrendezési eszközökben csak zöldterület kialakítása céljából csökkenthető. A strandok területén telekfelosztás csak zöldterület kialakítása céljából, telekhatár-rendezés csak zöldterületbe sorolás vagy a strandterület növelése, illetve a telekhatár kiigazítása céljából végezhető. A telekhatár-rendezés során a strandterület parthossza nem csökkenthető. A strandok területének

- legfeljebb 10%-a építhető be a külön jogszabályokban meghatározott feltételek szerint,
- legkevesebb 65%-át —legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig— növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv



Közlekedés

A Lidó strand megközelítését biztosító Koppány sor keleten a Bercsényi lejáróhoz csatlakozik, amely a főúti kapcsolatot is biztosítja. A strand bejáratától keleti irányba a Bercsényi lejáróig az utca közterületi szélessége 10,0-12,0 m, ami a kiszolgáló út számára megfelelő. Nyugat felé a közterületi szélesség jóval szűkebb, a volt MÁV üdülő térségét keresztező jellemzően gyalogos és kerékpáros forgalom számára alkalmas jelentős hosszúságú szakaszon a 3,0 m-t sem éri el.

A Bezerédy strand a Koppány sor nyugati irányából érhető el, ahol közvetlenül a Rákóczi úthoz (a 71 sz. főúthoz) csatlakozik. Az út nyomvonala a vasútvonalat külön szintben, alagútban keresztezi, ennek kialakítása azonban szűk, a egyidejűleg csak egy forgalmi irány átvezetésére alkalmas. Az utca közterületi szélessége a főút és a vasút közötti szakaszon mintegy 18,0 m, majd ez az alagutat követően a volt MÁV üdülő területéig (3561, 3613/3 hrsz.) mindössze 8,0-10,5 m-re szűkül.

Összességében megállapítható, hogy a Koppány sor jelen kialakításában és kiépítettségében csak rövid szakaszon alkalmas a kétirányú gépjárműforgalom akadálytalan lebonyolítására, az általa feltárt területek megközelítése jellemzően mind a nyugati, mind a keleti irányból csak jelleggel biztosított.

Balatonakarattyan helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a terület közösségi közlekedési ellátását helyközi és távolsági viszonylatban a 71 sz. főúton közlekedő (Rákóczi utca) autóbuszjáratok, valamint a vasút biztosítja. A tervezési területhez legközelebb eső autóbusz-megálló is az optimális rágyaloglási távolságnál jelentősen távolabb esnek. A Balatonkenese-Üdülőtelep vasúti megállóhely a Bezerédy strandtól mintegy 750 m-re, míg a Lidó strandtól Balatonakarattya vmh. több, mint 1 km távolságra helyezkedik el.

Önálló kerékpáros- és gyalogosforgalmi létesítmények a Koppány soron nem kerültek kialakításra. A gyalogos- és kerékpáros közlekedési igények jelenleg az egyébként kisforgalmú utakon, a gépjárművekkel közös felületen bonyolódnak le.

A tervezési területek térségében jelentős közterületi gépjármű-elhelyezési igény idényjelleggel, a strandok forgalmához kapcsolódóan jelentkeznek. A parkolási igények ezekben az időszakokban meghaladják kijelölt, vagy kialakított, kiépített férőhelyek számát, ennek következtében általános a kétoldali, út menti, padkán, vagy burkolaton kívüli felületen történő parkolás.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területeket nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A Balaton medre az országos ökológiai hálózat része, magterület.

A Balaton természeti értékei többféle nemzetközi védettséget is élveznek. A Balaton európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület. Természetmegőrzési (élőhelyvédelmi) (SCI) és madárvédelmi (SPA) Natura 2000 terület is. A Balaton a magyarországi ún. „ramsari területek” egyike is.

A területeket az OTTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

A Bezerédy és a Lidó strand is a szezonális hasznosításához szükséges közműellátással rendelkezik. Mindkettőnek biztosított a közüzemű ivóvíz ellátás és mindkettőnek biztosított a lehetősége a település közcsatornás szennyvízelvezető hálózatára csatlakozni, mivel mindkettőnek a területén áthalad a Balaton-parti főgyűjtő nyomvonala, amely valamikor a szennyvizet a település szennyvíztisztító telepére szállította. A szennyvíztisztító telep

felszámolásra került, végátemelőként üzemel és nyomóvezetékekkel, majd a magas ponttól gravitációsan szállítja tovább a szennyvizeket a befogadó Balatonfűzfői telepre.

Mindkét strandnak az igényei szerint rendelkezésre áll a villamosenergia ellátás lehetősége is, bár közvetlenül csak a kisfeszültségű elosztóhálózat közelíti meg a területet.

A teljes közműellátás a Koppány sor menti beépítés számára épült ki.

Meg kell említeni, hogy a kisfeszültségű elosztóhálózat oszlopokra fektetve szabadvezetékes hálózatként halad a Koppány soron.

Környezetvédelem

A Településszerkezeti terv Környezetvédelmi javaslatok szakági alátámasztó munkarészenek további kiegészítése nem szükséges.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Mindkét strandon a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m-ről 8,0m-re nő.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek:

	Kst1 építési övezet eddig	Ks1 építési övezet új paraméterei
legnagyobb beépítettség mértéke	10%	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	8,0 m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	60%	60%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek	—	—

*: kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m

Jelen módosítás II.2 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/7/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 36.§ (4) bekezdés táblázatában a Kst1 övezetre vonatkozó sor az alábbiak szerint módosul:

Különleges területen az építési telek								
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége	építmények legnagyobb építmény-magassága	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya
		kialakítható m ²	beépíthető m ²			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kst1	SZ	K	--	10	8,0	-	-	60

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

Az Önkormányzat az idegenforgalmi fejlesztések ösztönzése érdekében mindkét strandon a vízpart-rehabilitációs szabályozási tervben megengedett 8,0 m-ben szeretné a maximális építménymagasságot megállapítani.

A Lidó strand telkének adottságai beépíthetőség szempontjából nem kedvezőek. Épület(ek) telek Balaton-part menti hosszú keskeny részén —figyelembe véve a telek be nem építhető 30 m széles parti sávját— nem helyezhetők el. A telek déli részén van beépítésre alkalmas telekrész. A strand területe közvetlenül hétvégi házas üdülőterületekkel határos, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A strandon tervezett, a hétvégi házas üdülőterületen megengedettnél két szinttel magasabb épületek elhelyezését lehetővé tevő beépítéseknel figyelemmel kell lenni a szomszédos hétvégi házas üdülőterületekre való „belátás” elkerülésére (pl: strandon létesülő épület tetején panorama-terasz stb.), valamint e területek kilátás védelmére.

A Bezerédy strandon hasonló a helyzet. A strand területe szintén közvetlenül hétvégi házas üdülőterületekkel határos, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A be nem építhető 30 m széles parti sávot is figyelembe véve itt is viszonylag keskeny területen, hétvégiházas üdülőterületek közelében van elvi lehetőség épület elhelyezésére. A strandon tervezett, a hétvégi házas üdülőterületen megengedettnél szintén két szinttel magasabb épületek elhelyezését lehetővé tevő beépítéseknel figyelemmel kell lenni a szomszédos hétvégi házas üdülőterületekre való „belátás” elkerülésére (pl: strandon létesülő épület tetején panorama-terasz stb.), valamint e területek kilátás védelmére.

Közlekedés:

A Lidó strand és a Bezerédy strand közötti kapcsolatainak megfelelő kialakítása és kiépítése érdekében javasolt mind a nyugati, mind a keleti irányban a terület feltárását biztosító Koppány sor kétirányú közúti forgalom lebonyolítására való alkalmassá tétele, a szembetalálkozó járművek egymás melletti elhaladását lehetővé tevő koronaszélesség kialakítása. A Lidó strand és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon a jelenlegi megközelítőleg 12,0 m-es közterületi szélesség a kiszolgáló út számára megfelelő, azonban a Bezerédy strandtól nyugatra a jelenleg rendelkezésre álló 8,0-10,5 m-es közterület min. 12,0 m-re való bővítése javasolt.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása közvetlenül a közösségi közlekedés fejlesztését nem igényli, bár a települést kiszolgáló autóbusz-megálló és a vasúti megállóhely is az optimális rágyaloglási távolságnál is messzebb találhatóak.

A biztonságos gyalogos-közlekedés biztosítása érdekében a Koppány sor érintett szakasza mentén legalább egyoldali járda kialakítása javasolt. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közös felületen, biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben, a létesítmények elhelyezkedéséhez igazodóan, saját telken belül kell biztosítani.

A fejlesztési terület megfelelő közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása előtt a közlekedési infrastruktúra alábbi eleminek megvalósítása és forgalomba helyezése szükséges:

- A part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetése, a magasabb rendű közúthálózat irányából legalább két, egymástól független megközelítést biztosító közúti kapcsolat biztosítása

- A Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tétele és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítása a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítése
- a Koppány sor és a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolítása intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel
- A vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítása

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás a zöldfelületi rendszerre, a természeti értékek védelmére nincs befolyással.

Közmű

Mindkét strand szezonális hasznosítású jellege egyelőre megmarad, sem telekszerkezete, sem part menti fekvése, nem predesztinálja jelentősebb funkcióváltó fejlesztésre. Mindkét strand használatához, a fővenyfürdőzéshez is az elemi higiéniai feltételek biztosítása szükséges. Az elemi higiéniai igény kielégítésére kulturált vizes blokkos létesítmény üzemeltetése szükséges. Ennek kialakítását célszerű állandó építményként megoldani, de ez nem zárja ki a szezonálisan telepítendő mobil vizesblokk alkalmazását sem. Mindkettő esetében a közüzemű ivóvíz, a villamosenergia ellátás és a közcsatornára csatlakozás lehetősége biztosított. Különösen kedvező a közcsatornára csatlakozás, mivel mindkettő területén áthalad a Balaton menti főgyűjtő gerinccsatorna, amelynek nyomvonalát és annak védelmét is biztosítani kell. A területhasznosítás szezonális jellegű és időjárás függő, termikus energiaellátás keretében csak a használati melegvíz termelés megoldása szükséges, amelyre kedvező megoldást a napenergia hasznosítása biztosít. Az épület-építmény tetejére telepített napkollektor és/vagy napelem a használati melegvíz termeléshez szükséges energiaigényt biztosítani tudja.

A part menti sávban biztonsági okokból a közvilágítás környezethez simuló, esztétikus megoldása javasolt.

A Bezerédy strandnál megengedett beépítés intenzitás növelésével fogadóépület kialakítására is biztosít lehetőséget a településrendezési eszközök módosítása, amelynek szükséges teljes közműellátása megoldható.

Környezetvédelem

A Településszerkezeti terv Környezetvédelmi javaslatok szakági alátámasztó munkarészeinek további kiegészítése nem szükséges.

II.3, II.4 ÉS II.5 MÓDOSÍTÁSOK EGYÜTTES BEMUTATÁSA

A tervezett módosítások közül egymás melletti területeket érintenek

- II.3 Bercsényi strand építési övezeti előírások módosítása,
- II.4 Piroska kemping és az attól DK-re levő erdőterület szabályozásának felülvizsgálata
- II.5 Volt szennyvíztisztító telepre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata módosítások

A módosítással érintett területek összefüggéseinek bemutatása érdekében az alábbiakban együttesen mutatjuk be ezen területekre vonatkozó településrendezési eszközöket, majd ezt követően részleteiben egyenként mutatjuk be ezen területeket. E területekre vonatkozó SZT módosításokat szintén egy tervlapon, az **SZT/6/2016mód** jelű tervlapon.

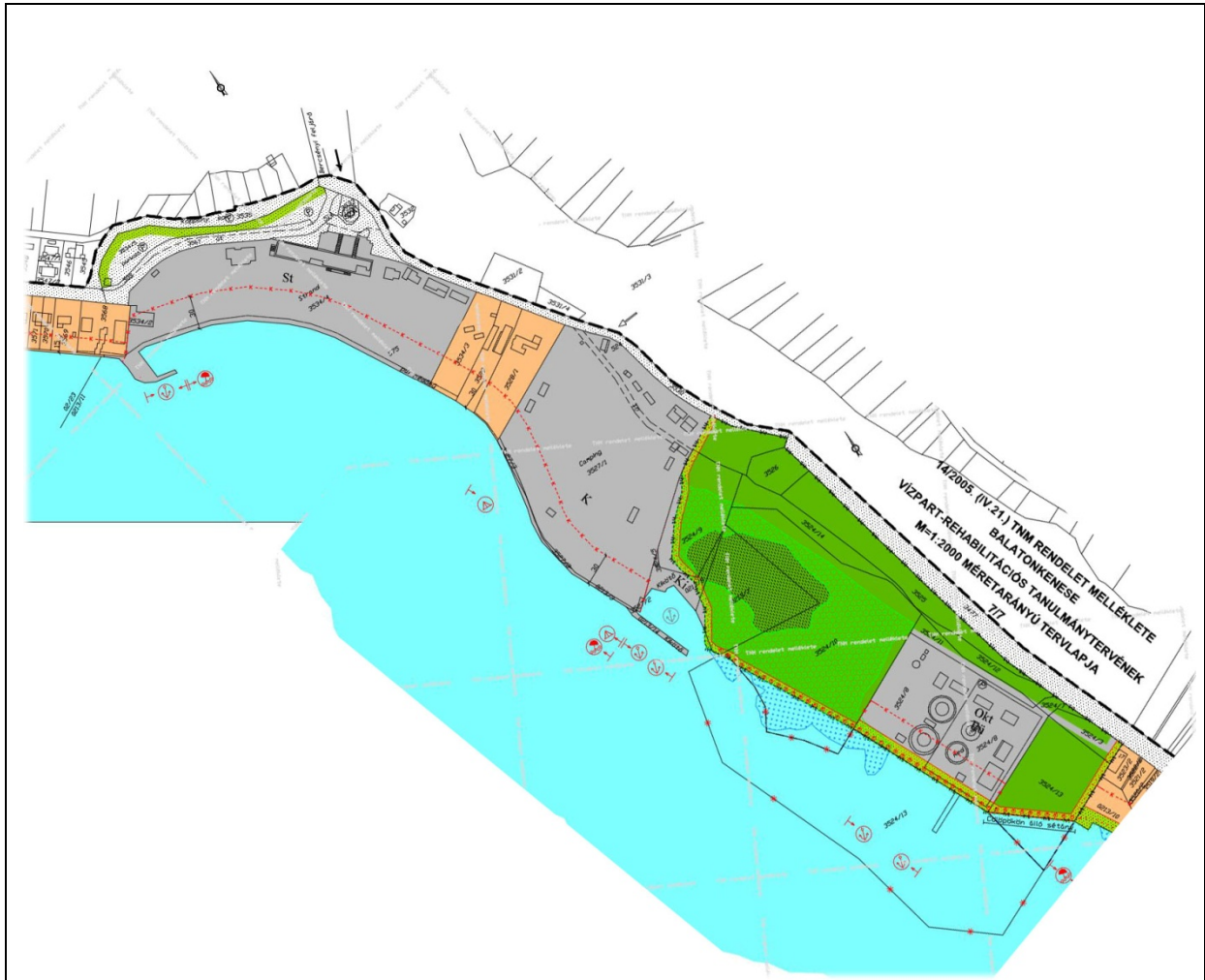
Településszerkezeti terv 2012



Szabályozási terv 2012



Partvonal-rehabilitációs terv



II.3 BERCSÉNYI STRAND ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA

1. Módosítás tárgya

A tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében az építménymagasság növelése.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Szabályozási terv 2012



Az építési övezet előírásai az alábbiak:

	Kst1 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	60%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K
legkisebb még beépíthető építési telek	—

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

— települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Szabályozási előírások

Lsd. II.2. módosításnál.

Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv



A Bercsényi strand területe a Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv hatálya alá tartozik.

- strand különleges terület (lehet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület),
- mivel az SZT-ben a terület beépítésre szánt különleges terület: a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m
- a Balatonnal határos telekrészen be nem építhető területsávot,
- a telek Ny-i vízparti részén a tómederben hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt,
- a vízpart további szakaszain strandolásra alkalmas partszakaszt, jelöl a terv

Közlekedés:

A tervezési terület közúti kapcsolatát a Bercsényi lejáró, mint kiszolgáló út biztosítja, amely a 71 sz. II. rendű főút (Rákóczi út) és a 7205 j. összekötő út (a települést elkerülő 710 sz. főút folytatása) körforgalmú csomópontjának NY-i ága. A hatályos szabályozási terv alapján a Bercsényi lejáró II. rendű közlekedési terület. Az utca közterületi szélessége a domborzati adottságok függvényében változik, rövid szakaszon megközelítőleg 8,0 m-re csökken.

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálását az ÉNYKK által üzemeltetett, a 71 sz. főúton közlekedő helyközi, ill. távolsági autóbusszjáratok biztosítják. A „Balatonakarattya, vá. lejáró út” autóbussz-megállóhely a terület súlypontjától mintegy 700 m-re található, míg a vasúti megálló a területtől kb. 800 m-re helyezkedik el.

A Bercsényi lejáró mentén, az út déli oldalán egyoldali járda került kialakításra. Önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút, vagy kerékpársáv) ezen érintett szakaszon nem épült.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi gépjármű-elhelyezési igény idényjelleggel, a strandok környezetében jelentkeznek. A parkolási igények ezekben az időszakokban meghaladják kijelölt, vagy kialakított, kiépített férőhelyek számát, ennek következtében általános a kétoldali, út menti, padkán, vagy burkolaton kívüli felületen történő parkolás.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A Balaton medre az országos ökológiai hálózat része, magterület.

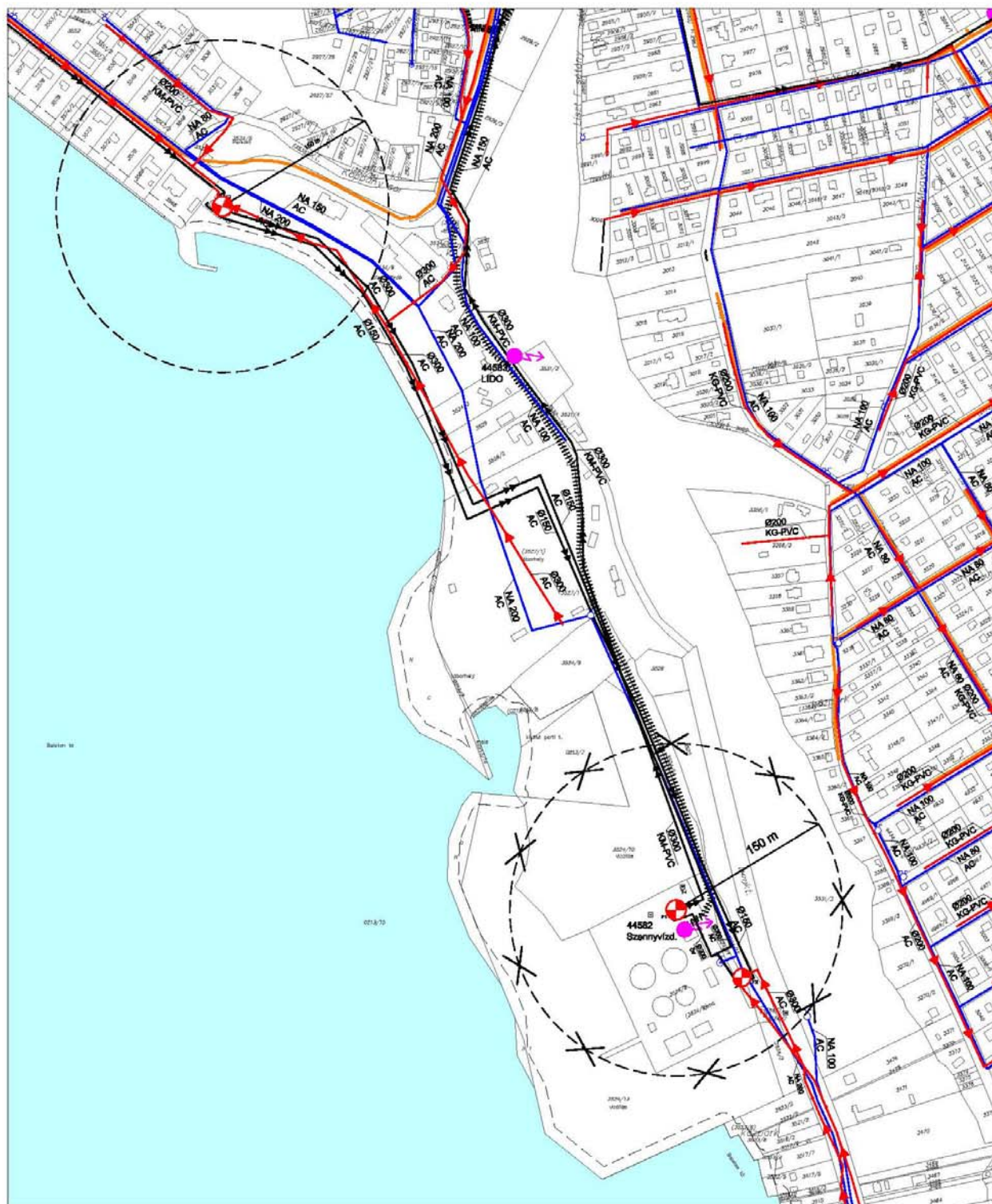
A Balaton természeti értékei többféle nemzetközi védettséget is élveznek. A Balaton európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület. Természetmegőrzési (élőhelyvédelmi) (SCI) és madárvédelmi (SPA) Natura 2000 terület is. A Balaton a magyarországi ún. „ramsari területek” egyike is.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.





Közmű








Három közel egymás mellett, a Balaton mentén fekvő terület, a Bercsényi strand, a Pirooska kemping és a szennyvíztisztító telep közül csak a szennyvíztisztító telep területét érintően lehet jelentősebb funkcióváltó fejlesztést javasolni. Az első kettő, a Bercsényi strand, a Pirooska kemping bár fejleszthető, de a szennyvíztisztító telep korábbi funkciójának a felszámolásával komolyabb funkcióváltás lehetőségét kínálja. A szennyvíztisztító telep végátemelőként üzemel tovább, ezzel a régi hasznosításának megmarad a maradványa.

Mindhárom terület jelenleg is a funkcionálásához szükséges és a környezetvédelmi elvárásokat kielégítő közműellátással rendelkező környezetben fekszik, így fejlesztése esetén is a funkcionális igényeihez igazítva, a teljes közműellátás biztosítása szükséges.



Jelmagyarázat:

-  Ivóvízvezeték
-  Felszín feletti tűzcsap
-  Felszín alatti tűzcsap
-  Gravitációs szennyvízcsatorna

-  Középnomású földgázvezeték
-  Nyomás alatti szennyvízcsatorna
-  Szennyvíztelítő védőtávolsággal
-  22 kV-os villamosenergia földkábel
-  1-1 m-es biztonsági övezettel
-  22/0,4 kV transzformátor
-  Megszűnt

Környezetvédelem

A telek keleti része egy sávban az Aligai út mentén "B" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület („potenciálisan felszínmozgásos terület”), a telek nagy része "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület („környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület”).

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek

	Kst1 építési övezet eddig	Kst1 építési övezet módosuló területre vonatkozóan
legnagyobb beépítettség mértéke	10%	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	8,0m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	60%	60%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek	—	—

Jelen módosítás II.2 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/8/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

Ugyanaz, mint II.2. módosításnál.

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A Bercsényi strand rekonstrukciós tervei elkészültek. A tervek bemutatásakor a Balatoni Tervtanács a terv koncepcióját támogatta. Az építészeti terveket az ESP' 63-67 Építésziroda Bt. készítette el. A tervek megvalósítását elősegítendő az építési övezetben az építménymagasság növelését határozta el az Önkormányzat a jogszabályok által biztosított keretek között.

Közlekedés

A tervezési terület megközelítése megfelelő közterületi szélességű közútról jelenleg is biztosított, a hatályos településrendezési eszközök jelen módosítása a közlekedési infrastruktúra-hálózat fejlesztését nem igényli.

A Bercsényi strand területén az építménymagasság növelése közvetlenül a közösségi közlekedés fejlesztését nem indokolja.

A gyalogosok közlekedésének biztosítása érdekében a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

A fejlesztési terület megfelelő közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében a tervezett, vagy bővíthető létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása előtt a területnek a magasabb rendű közúthálózat irányából legalább két, egymástól független közúti megközelítést biztosító kapcsolattal kell rendelkeznie.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Mivel településszerkezeti szempontból súlyponti területen elhelyezésre kerülő, településképet meghatározó, intézményépületről van szó, indokolt látványterv megkövetelése az engedélyezés során.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

Közmű

A településrendezési eszközök készítését megelőzően a Bercsényi strand rekonstrukciós tervei elkészültek. A tervek az illetékes tervtanács elfogadta, a javasolt koncepció megvalósításához a beépítés magasságának növelése szükséges. Ez a növelés közműellátás vonatkozásában olyan mértékű igénynövekedést nem eredményez, amely az ellátó rendszer alapvető fejlesztést igényelné. A továbbtervezés során is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a közműcsatlakozások rendelkezésre állnak. A továbbtervezés során a szolgáltatókkal egyeztetve, kell a jelenlegi hálózatok megfelelőségéről, illetve átépítési igényéről dönteni.

Környezetvédelem

A strand területék épületek, egyéb építmények, közműlétesítmények csak a HÉSZ-ben rögzített „B” és "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területre vonatkozó előírások betartásával történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

II.4 PIROSKA KEMPING ÉS AZ ATTÓL DK-RE LEVŐ ERDŐTERÜLET SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

1. Módosítás tárgya

A Piroska kemping fejlesztése tervezett. A fejlesztési elképzeléseket az Önkormányzat támogatja. Feladat a jogszabályok adta lehetőségek keretén belül a településrendezési szabályozás összhangba hozása a fejlesztési elképzelésekkel. A Önkormányzat további célkitűzése, hogy a Piroska kemping és a volt szennyvíztisztító közötti erdőterület közjóléti jellege erősödjön. Feladat a területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy az ezt a célkitűzést minél jobban támogassa.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



Piroska kemping

- szabadidő, sport, rekreáció különleges terület, de nem a kemping teljes területe tartozik a szabadidő, sport, rekreáció különleges területbe. A telek egy része északkeleten turisztikai célú erdő.
- a telek vízpartján a tómederben strandolásra alkalmas partszakasz,
- felszínmozgás-veszélyes terület B és C zóna

Turisztikai célú erdő

- felszínmozgás-veszélyes terület B és C zóna

HÉSZ, Szabályozási terv 2012



Kk jelű kemping építési övezet

- a Balatonnal határos telekrészen be nem építhető területsávot,
- a vízpart további szakaszain strandolásra alkalmas partszakaszt, jelöl a Szabályozási terv
- felszínmozgás-veszélyes terület B és C zóna
- nem a kemping teljes telke tartozik a Kk jelű kemping építési övezetbe:
- a telek egy része északkeleten Ee övezet
- a kemping terület és az egészségügyi, szociális turisztikai erdő terület között kötelezően kialakítandó (4m széles) közterület
- a jelenlegi teleknek az a része, amelyet a szabályozási terv sétány céljára közterületbe és erdőterületbe sorol, az helyi természetvédelmi terület.

Ee jelű egészségügyi, szociális turisztikai erdő

- az erdőterület helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- vízparton parti sétány
- felszínmozgás-veszélyes terület B és C zóna

Az építési övezet, övezet előírásai az alábbiak:

	Kk építési övezet	Ee jelű övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	10%	0,3%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	6,0 m
beépítési mód	SZ	

legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	70%	
kialakítható legkisebb építési telek/telek mértéke	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek/telek	—	100. 000m ² (10 ha)

Ee jelű övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A HÉSZ az Ee jelű egészségügyi, szociális turisztikai erdő területet úgy szabályozza, mintha az a Balaton tv. E1 övezetébe tartozna, de a Balaton tv. települési térségen belül nem sorolt területeket E1 övezetbe.

Balaton törvény

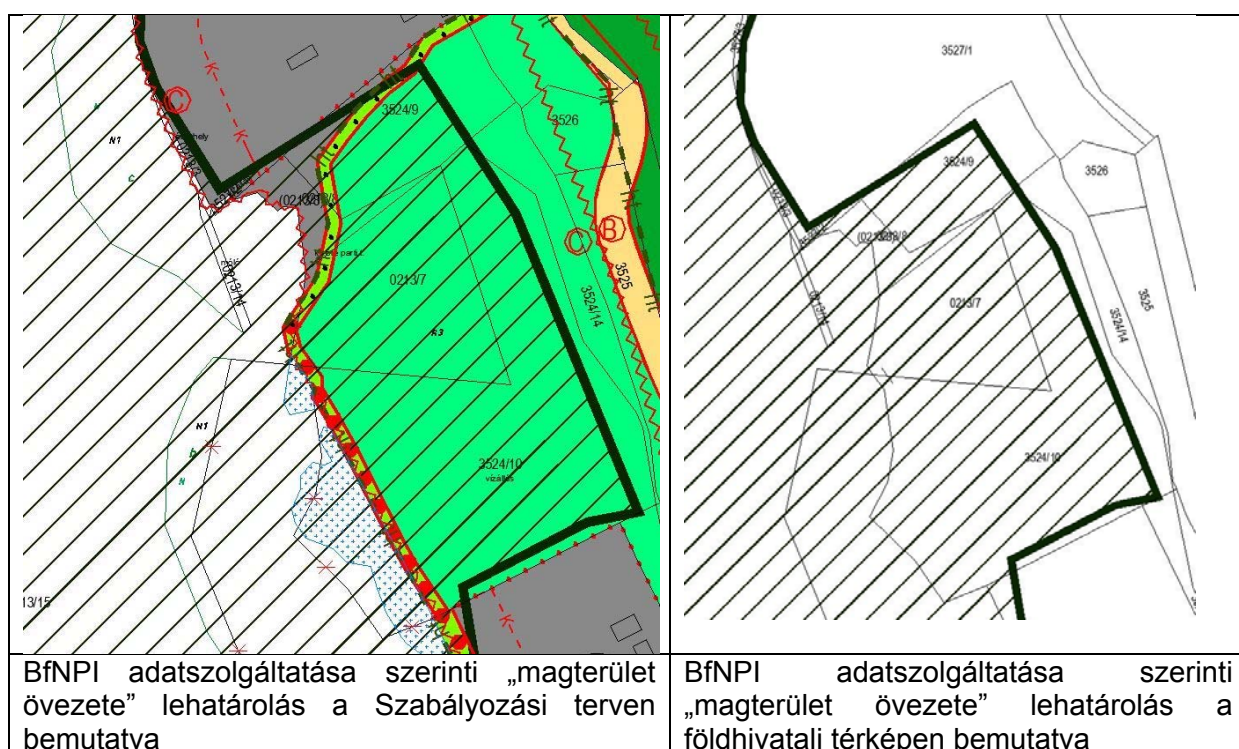
Térségi szerkezeti terv

— települési térség

Térségi övezetek

- U-1 Települési terület
- P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került
- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület
- Ö-1: Magterület övezet

Az adatszolgáltatásra kijelölt Balaton-felvidéki Nemzeti park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint a módosítással érintett területet az alábbi módon érinti az országos ökológiai hálózat Ö-1 ökológiai hálózat magterület övezete.

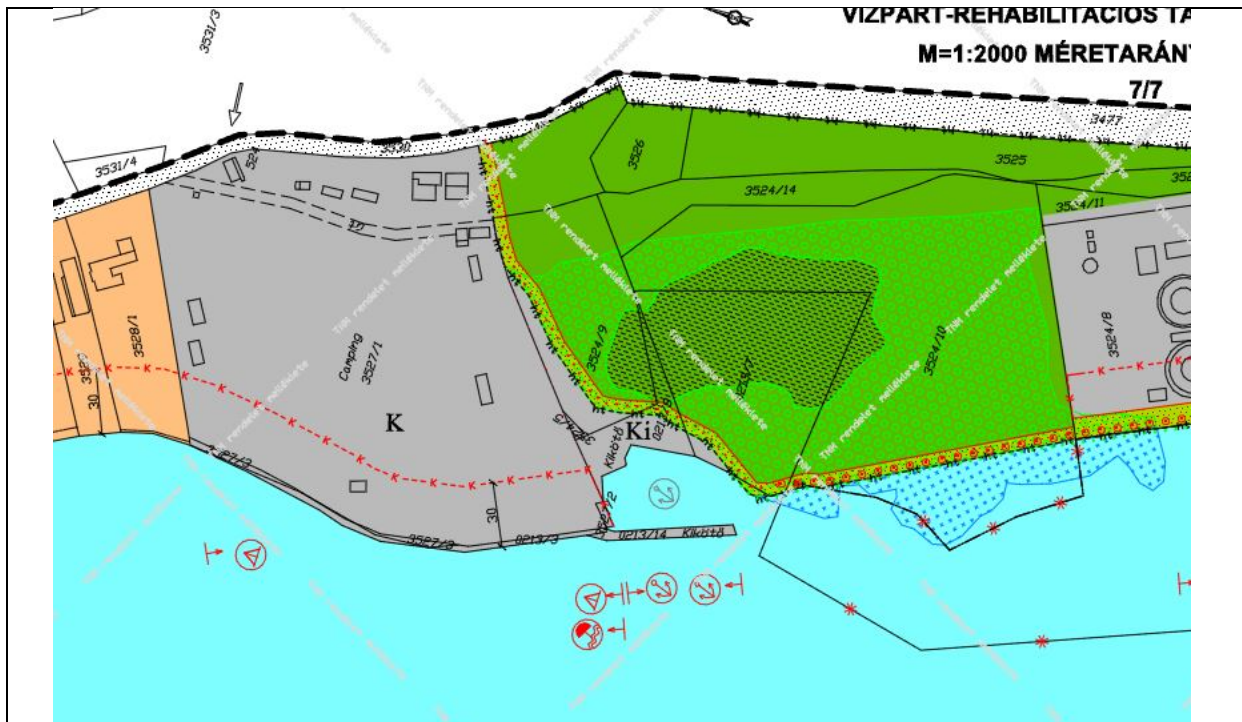


Szabályozási előírások

A meglévő, a Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv hatálya alá tartozó kempingekre vonatkozó előírások:

- a kempingek beépítettségének mértéke legfeljebb 15% lehet.

Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv



A Piroska kemping területe és a turisztikai célú erdőterület a Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv hatálya alá tartozik.

Piroska kemping:

- kemping különleges terület (lehet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület), valamint
- mivel az SZT-ben a terület beépítésre szánt különleges terület: a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m
- a Balatonnal határos telekrészen be nem építhető területsávot,
- a telek Ny-i vízparti részén a tómederben hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt,
- a vízpart további szakaszain strandolásra alkalmas partszakaszt, jelöl a terv.
- nem a kemping teljes telke tartozik kempingkülönleges területbe!!!
- a telek egy része északkeleten erdőterület
- a kemping terület és az erdő terület között kötelezően kialakítandó (4m széles) közterület, amelyen sétány alakítandó ki. E közterületre vonatkozóan önkormányzati elővásárlási jog van
- A Piroska kemping jelenlegi telkének az a részét, amelyet a terv sétány céljára közterületbe és erdőterületbe sorol, azt meglévő helyi jelentőségű természetvédelmi területként tartalmazza.

Erdőterület:

- újonnan kialakítandó közterület, a közterületen parti sétány kialakítása, ill. a gyalogút kialakítása a nem parti területeken, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt terület,
- erdőterületen belül természetközeli növénytakarás (fekete szaggatott vonal),
- IV.a minőségi osztályba tartozó nádas (világos zöld hatszögek)
- az erdő előtti tómederben III.a minőségi osztályba tartozó nádas

A Piroska kemping és a z erdőterület között kikötő terület

A Piroska kemping területére vonatkozó előírások:

A vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területeken, ahol a kempingek területe nem került átsorolásra, a kempingek beépítettségének mértéke legfeljebb 15% lehet.

Közlekedés

A Bercsényi strand, a Piroska kemping és a volt szennyvíztisztító is jelenleg a Bercsényi lejáró irányából, az Aligai utcán közelíthető meg. Az utca keleti, Balatonvilágos irányú kapcsolata a Club Aliga (volt MSZMP üdülő) területén vezet keresztül, amely közforgalom elől lezárt magánterület.

Az Aligai utca közterületi szélessége a Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszon megközelítőleg 7,0 m-re csökken, ezen a szakaszon az út koronaszélessége nem teszi lehetővé két szembe találkozó jármű egymás melletti akadálytalan elhaladását. A szennyvíztisztító behajtójától kelet felé, Balatonvilágos irányába a közterület jellemzően megfelelő szélességű (az akarattyai területen 15,0-18,0 m), a burkolatszélesség általában egy nyom (3,0-3,5 m) széles, kétoldali leállásra alkalmas padkával.

Balatonakarattyan helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a terület közösségi közlekedési kiszolgálását az ÉNYKK által üzemeltetett, a 71 sz. főúton közlekedő helyközi, ill. távolsági autóbuszjáratok biztosítják. A „Balatonakarattya, vá. lejáró út” autóbusz-megállóhely a kempingtől légvonalban mintegy 860 m-re található, míg a vasúti megálló megközelítőleg 1 km-re helyezkedik el.

A Bercsényi lejáró mentén, az út déli oldalán egyoldali járda került kialakításra, az Aligai utca mentén gyalogosforgalmi létesítmény nem található. Önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút, vagy kerékpársáv) ezen érintett szakaszon nem épült.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A vizsgált turisztikai célú erdőterület helyi védett természeti terület.

A Balaton medre az országos ökológiai hálózat része, magterület. Szintén magterületbe tartozik a vizsgált erdőterület nagy része is.

A Balaton természeti értékei többféle nemzetközi védettséget is élveznek. A Balaton európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület. Természetmegőrzési (élőhelyvédelmi) (SCI) és madárvédelmi (SPA) Natura 2000 terület is. A Balaton a magyarországi ún. „ramsari területek” egyike is.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Környezetvédelem

A telek keleti része egy sávban az Aligai út mentén "B" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület („potenciálisan felszínmozgásos terület”), a telek nagy része "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület („környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület”).

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek

	Kk építési övezet eddig	Kk építési övezet módosuló területre vonatkozóan	Ee övezet eddig	Ee övezet javaslat
legnagyobb beépítettség mértéke	10%	F: 15 %	0,3%	3%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	4,5 F: 8,0*m	6,0 m	6,0 m
beépítési mód	SZ	SZ		
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	70%	70%		
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	K, 25.000	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek	—	— 25.000	100. 000m ² (10 ha)	100. 000m ² (10 ha)

*: kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m

F: feltétellel

Jelen módosítás II.3 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/8/2016mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 36.§ (4) bekezdés táblázatában a Kst1 övezetre vonatkozó sor „építmények legnagyobb építménymagassága (m)” oszlop az alábbiak szerint módosul:

Különleges területen az építési telek								
övezeti jele	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)	
Kk (F)	SZ	K, 25.000	--, 25.000	10 (F:15)	4,5; 7,5*; (F: 8,0*)	--	--	60

A HÉSZ 36.§ (5) bekezdése az alábbi f) pontokkal egészül ki:

f) 8,0* legnagyobb építménymagasság

fa) parttól és erdőterülettől 30-60 m: 4,5 m,

fb) parttól és erdőterülettől 60-100 m: 8,0 m,

fc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, de legfeljebb 12,5m, új épület építése esetén 8,0 m.“

A HÉSZ 36.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

- (6) Kk(F) és Ko(F) övezetekben a (4) bekezdés táblázatában az (F:...) jellel jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása az alábbiak szerint lehetséges:
- a) Az eltérő előírások [(F...) jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása] szerinti tervek bemutatása: A Kk(F) és Ko(F) övezetek területén tervezett beruházásokra vonatkozóan a tulajdonos hatástanulmányt köteles készíteni Balatonakarattya Község Önkormányzata számára, mely bemutatja, milyen kapacitás-növekedéssel jár az eltérő előírások szerinti építés. A kapacitás-növekedés vizsgálata elsősorban arra terjed ki, hogy az érintett terület vonatkozásában várható forgalomnövekedés, kapacitás-növekedés, milyen infrastrukturális beruházásokat tesz szükségessé az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon. A hatástanulmányban különösen az alábbiak vizsgálata szükséges:
 - aa) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetését, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítését
 - ab) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találgató járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igényekre kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítésére
 - ac) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a Koppány sor és a 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolítását intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel
 - ad) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítását
 - ae) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találgató járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését
- (7) Amennyiben Balatonakarattya Község Önkormányzata részére az a) pontban megfogalmazott infrastrukturális beruházási kötelezettség keletkezik, az eltérő előírásokkal érintett területek tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Önkormányzattól visszavonhatatlanul átvállalják a felmerülő kiadásokat.

A HÉSZ 50.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (4) „Az egészségügyi-szociális-turisztikai (közjóléti) erdőterületen maximum 10 ha-nál nagyobb telken ~~0,3~~ **3,0** %-os beépítettséggel az erdő turisztikai rendeltetésének megfelelő építmények (pl. kilátó, vendéglátó épület, gyalogutak, parkolók, esőtetők, a testedzést és a pihenést szolgáló felszerelési tárgyak) elhelyezhetők részletes zöldfelület szabályozási terv alapján.”

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A területen 200 szobaegységes szállásférőhely fejlesztése tervezett. Az Önkormányzat támogatja a területen a fejlesztési elképzeléseket, a tervek megvalósítását elősegítendő az építési övezetben a beépíthetőség és az építménymagasság növelését határozta el a jogszabályok által biztosított keretek között. A Balaton tv. szerint kemping területén a megengedett beépítettség mértéke 15%, a Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv előírásai szerint beépítésre szánt kemping területen a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8,0m lehet.

A tervezett épület a telek Balaton parttól távolabbi részén kerülne elhelyezésre. A terepadottságok miatt ebből következően az Aligai út felől alig 1 szint látszódná, a Balaton felől viszont több szint.

A területen tervezett fejlesztés jelentős mértékű intenzitás növekedést eredményez, amely infrastrukturális fejlesztéseket tehet szükségessé. Ezért az intenzívebb beépítési lehetőségek alkalmazását feltételhez köti a szabályozás. A feltételhez kötött építési paraméterek alkalmazásának feltétele, hogy Balatonakarattya Község Önkormányzata számára hatástanulmányban bemutatásra kerüljön, hogy a tervezett beruházás milyen kapacitás-növekedéssel jár, az érintett terület vonatkozásában milyen mértékű forgalomnövekedés várható, a kapacitás-növekedés, milyen infrastrukturális beruházásokat tesz szükségessé az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon. A szükséges infrastrukturális fejlesztések költségeit a beruházóknak át kell vállalniuk. Lsd. még Közlekedés fejezetet és 6. Településrendezési és közlekedési javaslat kiegészítése fejezetet is.

A kialakítható és beépíthető teleknagyság kialakult állapotról 25.000m²-re történő módosításának indoka, hogy a kemping övezetbe nem a földhivatali nyilvántartás és a tényleges használat szerinti terület tartozik, hanem valamivel kisebb terület —a telek DK-i része erdőterületbe sorolt mind a jelenlegi településrendezési eszközökben, mind a Vízpart-rehabilitációs tervben—.

Közlekedés

A tervezési terület megközelítését biztosító Bercsényi lejáró közterületi szélessége megfelelő, azonban az Aligai utca szélességének – a kialakult állapothoz igazodóan – 14,0 m-re való bővítése javasolt. A Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszon az útpályát a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladását biztosító koronaszélességgel kell kialakítani.

A Piroska kemping területén a beépítés mértékének növelése és az építménymagasság megemelése közvetlenül a közösségi közlekedés fejlesztését nem indokolja.

A gyalogosok közlekedésének biztosítása érdekében a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A kismagasságú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

A fejlesztési terület megfelelő közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében a közlekedési infrastruktúra alábbi eleminek megvalósítása és forgalomba helyezése szükséges:

- A part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetése, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítése
- Az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tétele és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítása a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítése

Lsd. még 6. Településrendezési és közlekedési javaslat kiegészítése fejezetet is.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Mivel településszerkezeti szempontból súlyponti területen elhelyezésre kerülő, településképet meghatározó, intézményépületről van szó, indokolt látványterv megkövetelése az engedélyezés során.

Javasolt a telken többszintű növényzet telepítése kertépítészeti terv alapján.

A Piroska kemping melletti egészségügyi-szociális-turisztikai (közjóléti) erdőterületen a beépíthetőség mértékének 0,3 %-ról 3—5%-ra való növelése egyelőre nem jelenti a terület tényleges beépíthetőség mértékének növekedését, mivel az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti állapota szerint —jelen módosítás e szerint készül—, erdőterületen csak 10 ha-nál nagyobb erdőterületek építhetők be. A vizsgált egészségügyi, szociális turisztikai erdőbe sorolt terület nagysága cca. 4,6328 ha. De tény, hogy a beépíthető telek méretére vonatkozó OTÉK előírás 2014-ben módosult.

Ennek ismeretében a módosítási szándék a területen előforduló fajok, az előforduló élőhelyek pontos kiterjedésének ismerete nélkül, a természeti értékek megóvása szempontjából aggodalmas változtatási szándéknak minősíthető.

Közmű

A Piroska kemping területének kedvezőbb fejlesztési potenciálját a közeli szennyvíztisztító telep felszámolásának köszönheti, mivel annak negatív hatása megszűnt. Ahhoz, hogy a kemping területének fejlesztése elinduljon a településrendezési eszközök segítségével szükséges. A településtervező javaslata alapján a korábbi különleges kemping területen megengedett 10 %-os beépítés lehetőségét 15 %-ra emelte és a megengedett beépítési magasságot is növelte. Az így biztosított többlet építési lehetőség hatására indulhat a terület rekonstrukciója. A kapcsolódó erdőterületen a Képviselőtestület a megengedett beépíthetőség növelését határozta el.

A terület rekonstrukciójának elindítása előtt a funkciót veszített, átalakításra nem javasolt építmények felszámolását meg kell oldani. A bontandó létesítményekkel egyidejűleg a meglévő és funkciót veszített közművek felszámolása is szükséges. A volt táborhely területén jelenleg áthaladó vízvezeték és csatornák is lehet, hogy a továbbtervezés során a javasolt új beépítéssel ütköznek. Ütközés esetén a nyomvonalak kiváltását meg kell oldani.

Meg kell jegyezni, hogy a jelenlegi, illetve a korábbi ellátásra kiépített közhálózati közműcsatlakozások helyét előzetesen célszerű megőrizni, s ha a továbbtervezés során a csatlakozási hely megfelelő és a műszaki állapota is megengedi, akkor hasznosítása javasolható, természetesen ha akár az állapota, akár a paramétere nem megfelelő, akkor új bekötés kiépítése szükséges.

A tervezett új intenzívebb területhasznosítás komfort igénye és a környezetvédelmi követelmények is a teljes közműellátás kiépítését igényli. A teljes közműellátásra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia

ellátás és a földgázellátás (vagy villamosenergia+megújuló energiahordozó) biztosítása szükséges. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzívház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével a tervezett új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	71
tüzipíz igény		
	külső l/min	3300
	belső l/min	600
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	64,1
villamosenergia igény	kW	827
ebből		
	közhálózatról kW	579
	megújuló energiahordozóval kW	248
termikus energia igény	kW	596,4
ebből		
	földgázzal nm ³ /h	58
	megújuló energiahordozóval	179

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati csatlakozások megfelelőségének ellenőrzése, ha szükséges új bekötések kiépítése a rendelkezésre álló kiépített hálózatokról, közművenként. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület korábban is rendelkezett közműellátással és a fenntartott kontingensek feletti igényekért kell csak hozzájárulást fizetni. Az energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is az ellátás feltétele a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Vízellátás

A javasolt területhasznosításhoz prognosztizált 71 m³/nap ivóvíz minőségű vízigényt a táborhely telken jelenleg áthaladó közhálózatról kell biztosítani. Ha a telken áthaladó NÁ 200-as vezeték ütközik a javasolt beépítéssel, akkor a kiváltását meg kell oldani. A terület jelenlegi ivóvíz ellátására az Aligai úton haladó vízvezeték, illetve a Piroska kemping területén áthaladó NÁ 200-as ac vezeték áll rendelkezésre. A meglévő azbesztcement anyagú vezeték ma már korszerűtlen, a csővezeték anyaga is árulkodik arról, hogy a vezeték nem fiatal. Így a várható igény kielégítésére ugyan paraméterében megfelelő lenne, de anyaga és kora miatt korszerűsítést igényel. A szükséges tüzipíz ellátást a továbbtervezés során lehet pontosítani. Amennyiben a közhálózatról vételezhető vízmennyiséggel a tüzipíz igényt nem lehet kielégíteni, akkor telken belüli tüzipíz tároló medence létesítésével kell a megfelelő mennyiség biztosítását megoldani.

A vízellátás vonatkozásában is a fenntarthatóság nagyon fontos szempont, ezért a zöld felület nem ivóvíz minőségű öntözővíz igényét nem javasolt a közhálózatról vételezni. Öntözésre helyi vízbeszerzés, kút kiépítése javasolt. Kút létesíthető a tervezési területen belül. Meg kell jegyezni, hogy a kút létesítése az ágazati előírások szerint engedély köteles. Évi 500 m³ víz vételezésig és ha egyéb korlátozás a területet nem érinti a jegyző adhatja ki engedélyt, a felett már vízjogi engedéllyel lehet csak a helyi víztermelést megoldani.

Szennyvízelvezetés

A vizsgálatok során rögzítésre került, hogy a terület „C” csúszás-veszélyes területen fekszik, ezért a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés gondosabb megoldása szükséges.

A tervezési területen belül gravitációs, és két nyomócsatorna is áthalad, amely a tervezett új beépítés prognosztizált 64,1 m³/nap szennyvizet kiépítendő új csatlakozással fogadni tudja..

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett beépítés megvalósításával az előzetes vizsgálatok szerint a burkoltsági arány várhatóan nem fog növekedni. Így bár a terület jelenlegi csapadékvíz elvezetés rendszere a befogadóig, paramétereiben jó is lehetne, a környezetvédelmi elvárások, a Balaton vízminőség védelme gondosabb csapadékvíz elvezetést igényel. Ezért a jelenlegi elvezetés, befogadás csatlakozási lehetőségét felül kell vizsgálni. A gondosabb csapadékvíz elvezetés kiépítését a terület geológiai adottságai is szükségessé teszik.

Telken belüli csapadékvíz gyűjtőhálózat kiépítése szükséges, a továbbvezetéssel szembeni elvárások miatt telken belüli tározó létesítési igényével is kell számolni. A szennyezésnek kitett burkolt felületekről, parkolók felületéről CE minősítésű iszap és CH származék leválasztó beépítése szükséges. A csapadékvizek befogadóba történő bevezetéséhez, torkolati műtárgyra is és a közterületi csatornaszakaszra is vízjogi létesítési engedélyezési terv készítése szükséges.

Energiaellátás

Részben az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaellátás jelentős hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt megoldani. Erre a napenergia hasznosítása ígér kedvező megoldást. Nagyon kedvező adottság, hogy a szezonálisan intenzívebben igénybe vett időszak a napenergia rendelkezésre állásával egybe esik.

A napenergia hasznosítására napkollektor és napelemek telepítése szükséges, amelyek elhelyezése a tervezett beépítés tetőszerkezetére javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a napelemek pedig villamosenergia termelésre alkalmasak. Az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

Az energiaellátásra a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a földgáz a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja kiegészítve a megújuló energiahordozókkal termelhető energiát.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 827 kW villamosenergia igényből a prognosztizált 579 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése részben a már kiépített hálózatról biztosítható.

A korábbi ellátást is önálló bekötéssel az Aligai út felől építették ki, a rekonstrukció utáni ellátást a 22 kV-os hálózatról kell kiépíteni. A prognosztizált igény kielégítésére telken belül transzformátor állomás telepítési igényével kell számolni.

A továbbtervezés során, a tényleges igény ismeretében lehet a szolgáltatóval egyeztetve az ellátást megoldani.

Meg kell említeni, hogy a terület tervezett hasznosítása a település közlekedési hálózatával intenzívebb út kapcsolat kiépítését igényli. A feltáró és csatlakozó út közvilágításának a kiépítését is meg kell oldani, amelyet a település hálózati rendszeréhez csatlakozással kell kiépíteni. A területen belül kiépítendő térvilágítással elsődlegesen a biztonsági szempontokat kell figyelembe venni.

Földgázellátás

A termikus energiaellátásra a földgáz használata javasolt, de meg kell említeni, hogy ma már egyéb termikus energiaellátási lehetőségek is rendelkezésre állnak, pl hőszivattyú-napelem kombinációval a teljes termikus energiaigény kielégíthető. Így a prognosztizált 58 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a

közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a szolgáltató által kijelölt csatlakozási helyről kiépítendő.

A közhálózati csatlakozás középnyomású elosztóhálózatról építhető ki, így a területen belül házi nyomáscsökkentő létesítési igényével kell számolni.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően az elektronikus hírközlésben a vezetékes hálózat is fontos szereplő marad, amelyen keresztül az adat és információ átvitel jelenleg is kedvezően áll rendelkezésre. A jelenleg rendelkezésre álló bekötésen keresztül a várható igények is kielégíthetők lehetnek.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján, a választott szolgáltató saját beruházásaként megoldott műszaki háttér biztosításával történik.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra szükség esetén a tervezett épület tetőszerkezetére is telepíthető hírközlési létesítmény. A tervezett épület tetőszerkezetét úgy kell méretezni, hogy arra igény esetén a megújuló energiatermeléshez szükséges létesítményeken kívül az elektronikus hírközlési létesítmény is telepíthető legyen, de ennek megvalósíthatóságát az átfogó területrendezési tervek is szabályozzák

Környezetvédelem

A strand területék épületek, egyéb építmények, közműlétesítmények csak a HÉSZ-ben rögzített „B” és „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területre vonatkozó előírások betartásával történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mivel „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területről van szó, amennyiben az épület elhelyezése során fa kivágása válna szükségessé, azt kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet.

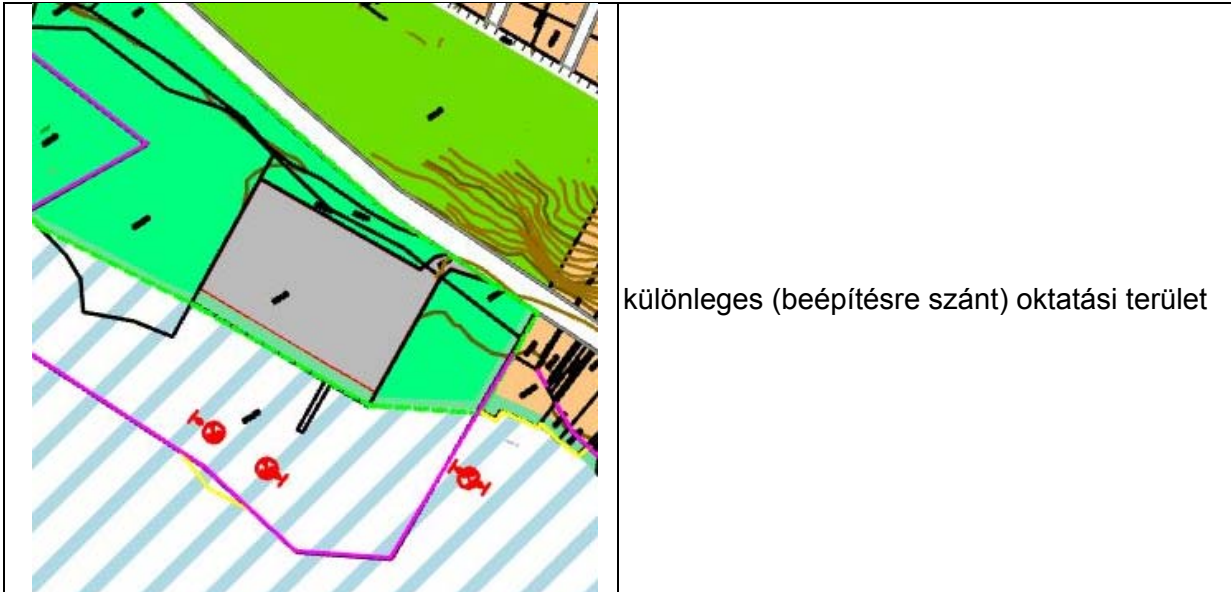
II.5 VOLT SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEPRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATA

1. Módosítás tárgya

A terület jelenleg állami tulajdonú terület, potenciális fejlesztési terület. Az Önkormányzat szándéka, hogy a területen olyan az idegenforgalmat serkentő fejlesztési szándék jelenjen meg, amely révén a terület jelenlegi rendezetlen állapota megszűnik. Az Önkormányzat ezt a folyamatot azzal kívánja ösztönözni, hogy a területre vonatkozóan a jogszabályok adta fejlesztési lehetőségek teljeskörűen kihasználhatók legyenek a fejlesztők számára.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Szabályozási terv 2012



Ko jelű különleges oktatási, kutatási terület építési övezet

- a Balatonnal határos telekrészen be nem építhető területsávot,
- a teljes terület "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület,
- a parton egy m széles közpark sávot, —amelyben parti sétány kialakítható—,
- a vízpart egy szakasza hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt jelöl a Szabályozási terv,
- a terület helyi természetvédelmi terület,

Az építési övezet előírásai az alábbiak:

	Ko építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
beépítési mód	SZ

legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	80%
kialakítható legkisebb építési telek/telek mértéke	10000 m ²
legkisebb még beépíthető építési telek/telek	5000 m ²

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

— települési térség

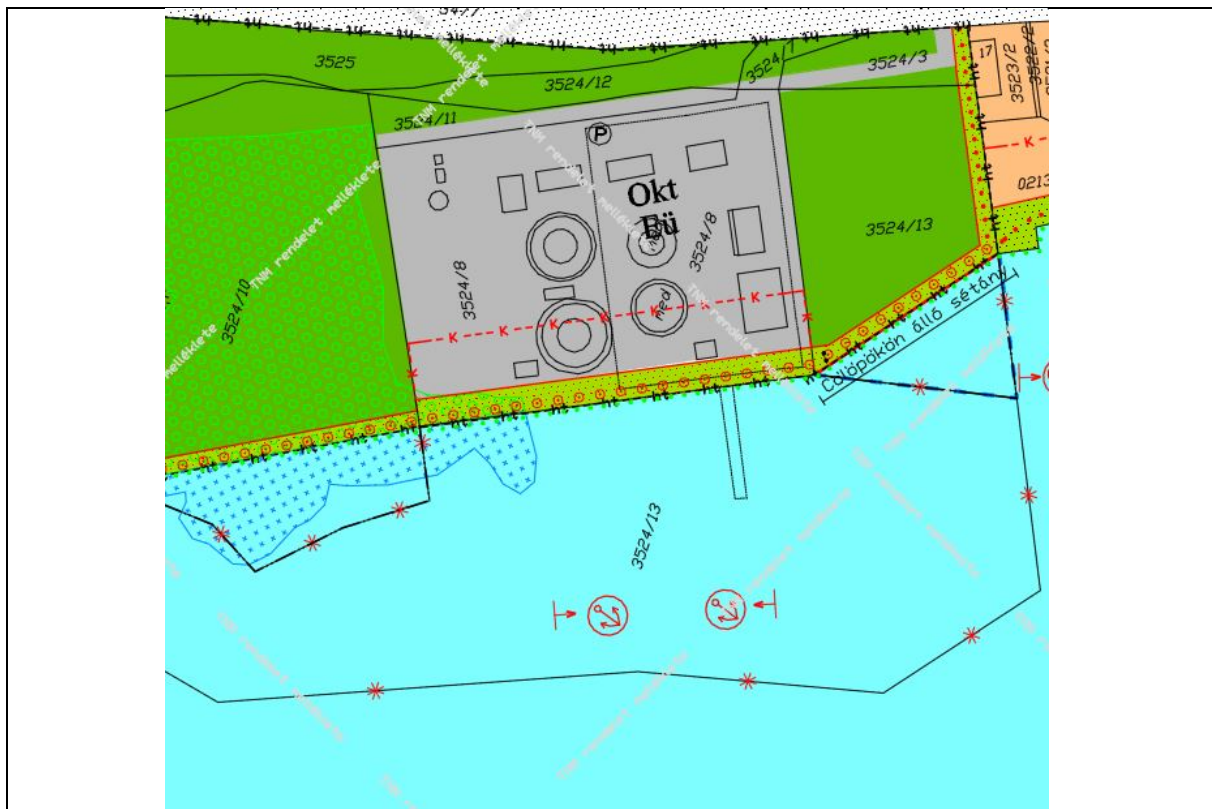
Térségi övezetek

— U-1 Települési terület

— P-1: Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került

— SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület

Vízpart-rehabilitációs szabályozási terv



A terület a vízpart-rehabilitációs szabályozási terv hatálya alá tartozik.

- különleges oktatási központ területbe vagy különleges egészségügyi területbe sorolható a terület,
- a telek középső vízparti részén a tómederben hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt jelöl a terv, de nem ezen parti részen különleges kikötő területbe sorolt területet nem tartalmaz a terv
- a parton újonnan kialakítandó közterületet, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt joggal terhelt területet, amelyen parti sétány parti sétány kialakítására alkalmas, tartalmaz a terv,
- meglévő helyi jelentőségű természetvédelmi területen belül elhelyezkedő terület,

A Vízpart-rehabilitációs szabályozási tervben különleges oktatási központ területbe vagy különleges egészségügyi területek esetében megengedett maximális építési lehetőségek:

	Különleges oktatási központ terület	Különleges egészségügyi terület
legnagyobb beépítettség mértéke	30%	10%
megengedett legnagyobb építménymagasság	8,0*m	8,0 m
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	50%	40%

*: kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m

Közlekedés:

A volt szennyvíztisztító területe jelenleg a Bercsényi lejáró irányából, az Aligai utcán közelíthető meg. Az utca keleti, Balatonvilágos irányú kapcsolata a Club Aliga (volt MSZMP üdülő) területén vezet keresztül, amely közforgalom elől lezárt magánterület.

Az Aligai utca közterületi szélessége a Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszon megközelítőleg 7,0 m-re csökken, ezen a szakaszon az út koronaszélessége nem teszi lehetővé két szembe találkozó jármű egymás melletti akadálytalan elhaladását. A szennyvíztisztító behajtójától kelet felé, Balatonvilágos irányába a közterület jellemzően megfelelő szélességű (az akarattyai területen 15,0-18,0 m), a burkolatszélesség általában egy nyom (3,0-3,5 m) széles, kétoldali leállásra alkalmas padkával.

A közösségi közlekedési kiszolgálását biztosító „Balatonakarattya, vá. lejáró út” autóbusz-megállóhely, valamint a vasúti megálló a tervezési területtől légvonalban mintegy 1,3 km-re található.

Az Aligai utca mentén gyalogosforgalmi létesítmények nem kerültek kialakításra. Önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút, vagy kerékpársáv) ezen érintett szakaszon nem épült.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A terület helyi jelentőségű védett természeti terület.

A Balaton medre az országos ökológiai hálózat része, magterület.

A Balaton természeti értékei többféle nemzetközi védeltséget is élveznek. A Balaton európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület. Természetmegőrzési (élőhelyvédelmi) (SCI) és madárvédelmi (SPA) Natura 2000 terület is. A Balaton a magyarországi ún. „ramsari területek” egyike is.

A területet az OTTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

A felszámolt szennyvíztisztító telep, bár korábbi funkcióját a területén létesített végátemelő őrzi, a Balaton mentén fekvő telek új hasznosítására nyílik lehetőség.

A Balaton közelsége miatt eddig is biztosított volt a telep funkcionális igényét kielégítő közműellátás. A telep közműellátására kiépült a közhálózati ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, valamint a villamosenergia ellátás.

Környezetvédelem

A telek teljes területe "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület („környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület”).

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata**HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat**

A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek

	Ko építési övezet eddig	Ko építési övezet módosítást követően
legnagyobb beépítettség mértéke	10%	F: 30%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	F: 8,0* m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	80%	60%
kialakítható legkisebb építési telek/telek mértéke	10000 m ²	10000 m ²
legkisebb még beépíthető építési telek/telek	5000 m ²	5000 m ²

*: kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m

F: feltétellel

Jelen módosítás II.2 pontban tárgyalt területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/8/2016 mód jelű tervlap tartalmazza.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 36.§ (4) bekezdés táblázatában a Ko övezetre vonatkozó sor az alábbiak szerint módosul:

Különleges területen az építési telek								
övezeti 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)	
Ko (F)	SZ	10000/ 5000	5000/2000	10/25, (F: 30)	4,5; 7,5* (F: 8,0)	--	--	85/60

A HÉSZ 36.§ (4) bekezdés a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be

A HÉSZ 36.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) Kk(F) és Ko(F) övezetekben a (4) bekezdés táblázatában az (F:...) jellel jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása az alábbiak szerint lehetséges:

a) Az eltérő előírások [(F...) jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása] szerinti tervek bemutatása: A Kk(F) és Ko(F) övezetek területén tervezett beruházásokra vonatkozóan a tulajdonos hatástanulmányt köteles készíteni Balatonakarattya Község Önkormányzata számára, mely bemutatja, milyen kapacitás-növekedéssel jár az eltérő

előírások szerinti építés. A kapacitás-növekedés vizsgálata elsősorban arra terjed ki, hogy az érintett terület vonatkozásában várható forgalomnövekedés, kapacitás-növekedés, milyen infrastrukturális beruházásokat tesz szükségessé az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon. A hatástanulmányban különösen az alábbiak vizsgálata szükséges:

- aa) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetését, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítését
 - ab) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igényekre kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítésére
 - ac) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a Koppány sor és a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolítását intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel
 - ad) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítását
 - ae) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését
- (8) Amennyiben Balatonakarattya Község Önkormányzata részére az a) pontban megfogalmazott infrastrukturális beruházási kötelezettség keletkezik, az eltérő előírásokkal érintett területek tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Önkormányzattól visszavonhatatlanul átvállalják a felmerülő kiadásokat.

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

Konkrét fejlesztési szándék nem ismert a területen. Az Önkormányzat kiemelt célkitűzésnek tekintik, hogy turisztikai célú fejlesztések „beinduljanak” Balatonakarattyan. Ennek érdekében a várható fejlesztők számára vonzóvá kívánják tenni a területet. Ennek érdekében a beépítés lehetőségeit a jogszabályok adta legintenzívebb mértékben kívánják megállapítani.

A területen tervezett fejlesztés jelentős mértékű intenzitás növekedést eredményez, amely infrastrukturális fejlesztéseket tehet szükségessé. Ezért az intenzívebb beépítési lehetőségek alkalmazását feltételhez köti a szabályozás. A feltételhez kötött építési paraméterek alkalmazásának feltétele, hogy Balatonakarattya Község Önkormányzata számára hatástanulmányban bemutatásra kerüljön, hogy a tervezett beruházás milyen kapacitás-növekedéssel jár, az érintett terület vonatkozásában milyen mértékű forgalomnövekedés várható, a kapacitás-növekedés, milyen infrastrukturális beruházásokat tesz szükségessé az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon. A szükséges infrastrukturális fejlesztések költségeit a beruházóknak át kell vállalniuk. Lsd. még Közlekedés fejezetet és 6. Településrendezési és közlekedési javaslat kiegészítése fejezetet is.

Közlekedés:

A volt szennyvíztisztító területének fejlesztéséhez kapcsolódóan szükséges az Aligai utca Bercsényi lejáró és a volt szennyvíztisztító behajtója közötti szakaszon a közterületi szélesség növelése (illeszkedve a kialakult állapothoz min. 14,0 m javasolt), valamint az útburkolat kétirányú gépjárműforgalom számára megfelelő kiépítése.

A fejlesztési területen a beépítés mértékének növelése és az építménymagasság megemlése közvetlenül a közösségi közlekedés fejlesztését nem indokolja.

A gyalogosok közlekedésének biztosítása érdekében a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A kisforgalmú kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

A fejlesztési terület megfelelő közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása előtt a közlekedési infrastruktúra alábbi eleminek megvalósítása és forgalomba helyezése szükséges:

- A part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetése, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítése
- Az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tétele és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítása a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítése

Lsd. még 6. Településrendezési és közlekedési javaslat kiegészítése fejezetet is.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A terület természetvédelmi- és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

A hatályos településrendezési eszközök szerint nemcsak a szennyvíztisztító és a Piroska kemping közötti erdőterület, hanem a szennyvíztisztító területe is helyi természetvédelmi védettség alatt áll. Védetté nyilvánítási rendeletet nem sikerült fellelni, kezelési tervvel sem rendelkezik a helyi védett természeti terület. A terület fejlesztése előtt szükséges tisztázni, hogy e telken is előfordulnak-e védett fajok vagy élőhelyek. Ha igen, fejlesztés csak a természeti értékek figyelembe vételével történhet.

A területen a beépíthetőség jelentős növelése magával vonja a telken kialakítható zöldfelületek csökkenését. Javasolt az engedélyezési vagy kiviteli tervek készítése során kertépítészeti terv készítése is, annak érdekében, hogy a zöldfelületek kialakítása során természetvédelem, tájba illesztés szempontjai szakszerűen kerüljenek figyelembevételre.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a nagyobb beépíthetőség, nagyobb területen igényli a terep átalakítását is. Az épület elhelyezése során magas részsűk, nagy bevágások kialakítása elkerülendő.

Közmű

A terület korábbi hasznosításának csak a funkcionális felszámolása történt meg. Új hasznosítási lehetőségének előkészítéséhez a maradvány funkciót veszített műtárgyak teljes felszámolása szükséges. A terület korábbi funkciójából azonban fennmaradt, hogy a kiépített

szennyvízgyűjtő hálózattal a szennyvizek továbbra is a telekre érkeznek, ahol végátemelő létesült, amely a szennyvizek továbbvezetését biztosítja a Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre. Így a területen továbbra is megmarad a szennyvíz végátemelő műtárgy és a telepre érkező gerinc csatornák. Ezek helyfoglalását a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A szennyvízátemelő műtárgy mozgatására kicsi a lehetőség, de a területen haladó csatornák rendezése megoldható, amelyet az új hasznosítás igényére módosítani lehet. A szennyvízátemelő műtárgy jelenlegi védőtávolság igényét megfelelő búzár és zajvédelem és további műszaki beavatkozással a minimális szintűre csökkenteni kell.

A terület felszámolandó létesítményeivel egyidejűleg a meglévő közművek felszámolása is szükséges. Meg kell jegyezni, hogy a kiépített közhálózati közműcsatlakozások helyét előzetesen célszerű megőrizni, s ha a továbbtervezés során a csatlakozási hely megfelelő és a műszaki állapota is megengedi, akkor hasznosítása javasolható, természetesen a csatlakozási helytől új bekötés kiépítésével.

A tervezett új területhasznosítás komfort igénye és a környezetvédelmi követelmények is a teljes közműellátás kiépítését igényli. A teljes közműellátásra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás (vagy villamosenergia+megújuló energiahordozó) biztosítása szükséges. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzív ház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével a tervezett új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	146
tűzvíz igény		
	külső l/min	3300
	belső l/min	600
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	131,6
villamosenergia igény	kW	997
ebből		
	közhálózatról kW	698
	megújuló energiahordozóval kW	299
termikus energia igény	kW	1004,4
ebből		
	földgázzal nm ³ /h	98
	megújuló energiahordozóval	301

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése a rendelkezésre álló kiépített hálózatokról, közművenként. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület korábban is rendelkezett közműellátással és a fenntartott kontingensek feletti igényekért kell csak hozzájárulást fizetni. Az energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is az ellátás feltétele a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Vízellátás

A javasolt területhasznosításhoz prognosztizált 146 m³/nap ivóvíz minőségű vízigényt a közhálózatról kell biztosítani. A terület jelenlegi ivóvíz ellátására az Aligai úton haladó két vízvezeték, az NÁ 200-as ac és az NÁ 100-as ac vezeték áll rendelkezésre. A meglévő azbesztcement anyagú vezeték ma már korszerűtlen, a csővezeték anyaga is árukkodik arról, hogy a vezeték nem fiatal. Így a várható igény kielégítésére ugyan paraméterében megfelelő lenne, de anyaga és kora miatt korszerűsítést igényel. A szükséges tűzvíz ellátást a

továbbtervezés során lehet pontosítani. Amennyiben a közhálózatról vételezhető vízmennyiséggel a tűzvíz igényt nem lehet kielégíteni, akkor telken belüli tűzvíz tároló medence létesítésével kell a megfelelő mennyiség biztosítását megoldani.

A vízellátás vonatkozásában is a fenntarthatóság nagyon fontos szempont, ezért a zöld felület nem ivóvíz minőségű öntözővíz igényét nem javasolt a közhálózatról vételezni. Öntözésre helyi vízbeszerzés, kút kiépítése javasolt. Kút létesíthető a tervezési területen belül. Meg kell jegyezni, hogy a kút létesítése az ágazati előírások szerint engedély köteles. Évi 500 m³ vízvételezésig és ha egyéb korlátozás a területet nem érinti a jegyző adhatja ki engedélyt, a felett már vízjogi engedéllyel lehet csak a helyi víztermelést megoldani.

Szennyvízelvezetés

A vizsgálatok során rögzítésre került, hogy a terület „C” csúszás-veszélyes területen fekszik, ezért a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés gondosabb megoldása szükséges.

A tervezési területen belül üzemel a település szennyvíz végátemelője, amely a tervezett új beépítés prognosztizált 131 m³/nap szennyvizet kiépítendő új csatlakozással fogadni tudja. A csatlakozásra közvetlenül az átemelő műtárgy igénybevétele javasolt. A javasolt új csatlakozással egyidejűleg az átemelő műtárgy fejlesztése is szükséges. Az átemelő műtárgy korszerűsítését úgy kell megoldani, hogy az a tervezett új beruházást semmilyen (zaj, bűz, stb) hatással ne terhelje.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett beépítés megvalósításával az előzetes vizsgálatok szerint a burkoltsági arány csökken, mivel jelenlegi műtárgykénti hasznosítása mellett jelentős volt a terület szilárd burkoltsága.

Így bár a terület jelenlegi csapadékvíz elvezetés rendszere a befogadóig, paramétereiben jó is lehetne, a környezetvédelmi elvárások, a Balaton vízminőség védelme gondosabb csapadékvíz elvezetést igényel. Ezért a jelenlegi elvezetés, befogadás csatlakozási lehetőségét felül kell vizsgálni. A gondosabb csapadékvíz elvezetés kiépítését a terület geológiai adottságai is szükségessé teszik.

Telken belüli csapadékvíz gyűjtőhálózat kiépítése szükséges, a továbbvezetéssel szembeni elvárások miatt telken belüli tározó létesítési igényével is kell számolni. Épületek közötti területek vízelvezetésének és a szivárgó vizek elvezetésének megoldása is szükséges. A szennyezésnek kitett burkolt felületekről, parkolók felületéről CE minősítésű iszap és CH származék leválasztó beépítése szükséges. A csapadékvizek befogadóba történő bevezetéséhez, torkolati műtárgyra is és a közterületi csatornaszakaszra is vízjogi létesítési engedélyezési terv készítése szükséges.

Energiaellátás

Részen az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaellátás jelentős hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt megoldani. Erre a napenergia hasznosítása ígér kedvező megoldást. Nagyon kedvező adottság, hogy a szezonálisan intenzívebben igénybe vett időszak a napenergia rendelkezésre állásával egybe esik.

A napenergia hasznosítására napkollektor és napelemek telepítése szükséges, amelyek elhelyezése a tervezett beépítés tetőszerkezetére javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a napelemek pedig villamosenergia termelésre alkalmasak. Az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

Az energiaellátásra a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a földgáz a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja kiegészítve a megújuló energiahordozókkal termelhető energiát.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 997 kW villamosenergia igényből a prognosztizált 698 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése részben a már kiépített hálózatról biztosítható.

A korábbi ellátást is önálló bekötéssel az Aligai út felől építették ki a 22 kV-os hálózatról, amely a volt szennyvíztisztító telep telkén belül elhelyezett fogyasztói transzformátor állomást táplálta. A transzformátor állomástól telken belül kiépített belső hálózattal biztosították a terület kifestésű ellátását.

A továbbtervezés során, a tényleges igény ismeretében lehet a szolgáltatóval egyeztetve az ellátást megoldani. A terület tervezett hasznosításának biztonságos ellátását kétoldali, középfeszültségű, 22 kV-os független betáplálás kiépítésével kell biztosítani. A tényleges energiaigény függvényében kell a transzformátor állomást átépíteni. A szükséges hálózatfejlesztést a továbbtervezés során a szolgáltató nyilatkozata alapján lehet meghatározni.

Meg kell említeni, hogy a terület tervezett hasznosítása a település közlekedési hálózatával intenzívebb út kapcsolat kiépítését igényli. A feltáró és csatlakozó út közvilágításának a kiépítését is meg kell oldani, amelyet a település hálózati rendszeréhez csatlakozással kell kiépíteni. A területen belül kiépítendő térvilágítással elsődlegesen a biztonsági szempontokat kell figyelembe venni.

Földgázellátás

A termikus energiaellátásra a földgáz használata javasolt, de meg kell említeni, hogy ma már egyéb termikus energiaellátási lehetőségek is rendelkezésre állnak, pl hőszivattyú-napelem kombinációval a teljes termikus energiaigény kielégíthető. Így a prognosztizált 98 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a jelenleg üzemelő közhálózatról kiépítendő csatlakozással megoldandó.

A közhálózati csatlakozás középnyomású elosztóhálózatról építhető ki, így a területen belül házi nyomáscsökkentő létesítési igényével kell számolni.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően az elektronikus hírközlésben a vezetékes hálózat is fontos szereplő marad, amelyen keresztül az adat és információ átvitel jelenleg is kedvezően áll rendelkezésre. A jelenleg rendelkezésre álló bekötésen keresztül a várható igények is kielégíthetők lehetnek.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján, a választott szolgáltató saját beruházásaként megoldott műszaki háttér biztosításával történik.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra szükség esetén a tervezett épület tetőszerkezetére is telepíthető hírközlési létesítmény. A tervezett épület tetőszerkezetét úgy kell méretezni, hogy arra igény esetén a megújuló energiatermeléshez szükséges létesítményeken kívül az elektronikus hírközlési létesítmény is telepíthető legyen, de ennek megvalósíthatóságát az átfogó területrendezési tervek is szabályozzák.

Környezetvédelem

A terület beépülése jelentős változást fog okozni a tájképben.

A várható környezeti hatások a konkrét beruházás ismeretében lesznek meghatározhatók.

Kedvező adottság, hogy a területet keleti és nyugati irányban is erdőterületbe sorolt területek veszik körül.

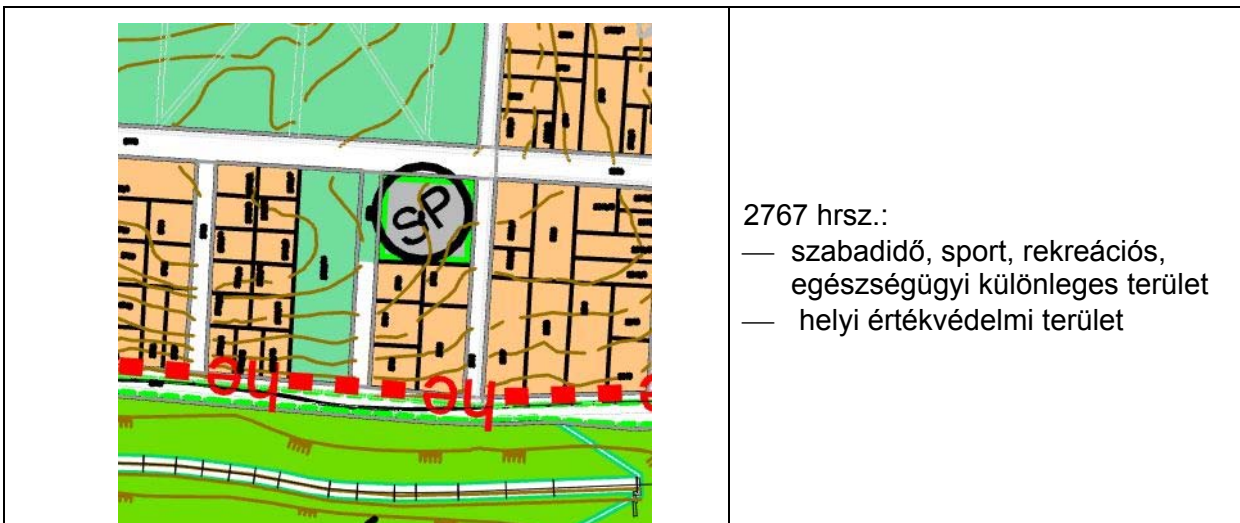
II.6 A 2767 HRSZ. ALATTI SPOTTELEP SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

1. Módosítás tárgya

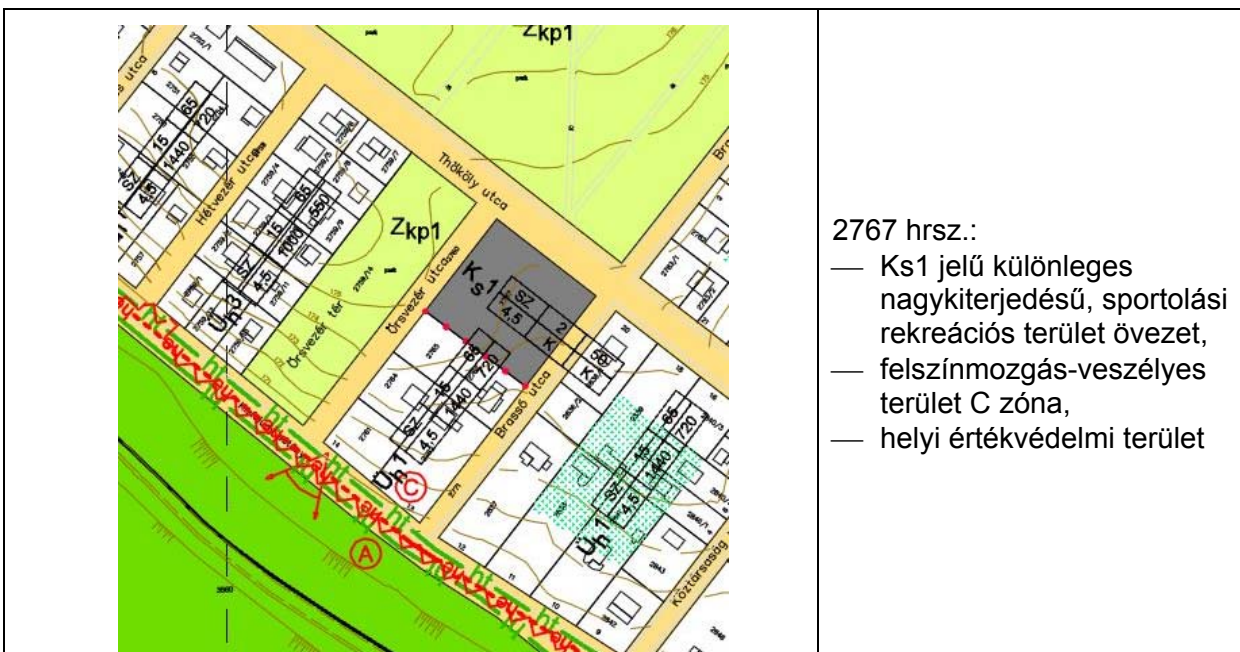
Az Önkormányzat a 2767 hrsz. alatti sportterületén kiszolgáló létesítményeket —öltöző-vizesblokk— kíván elhelyezni. A terület beépítésre nem szánt jellegét az Önkormányzat meg kívánja őrizni, viszont a jelenlegi szabályoz adta lehetőségeknél nagyobb terület lenne szükséges a tervezett létesítmény elhelyezéséhez.

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Szabályozási terv 2012



A Ks1 övezet előírásai az alábbiak:

	Kst1 építési övezet
legnagyobb beépítettség mértéke	2%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
beépítési mód	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	80%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K
legkisebb még beépíthető építési telek	K

A HÉSZ **helyi értékvédelmi területekre** vonatkozó előírásokat a I.2/A és I.5. fejezetek ismertetik.

Balaton törvény

Térségi szerkezeti terv

— települési térség

Térségi övezetek

— U-1 Települési terület

— P-1: Földtani veszélyforrás terület övezete — terület hatályos településrendezési eszközökben pontosításra került

— SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület

Közlekedés:

A tervezési terület közúti megközelíthetőségét a Thököly utca biztosítja, mely nyugati oldalon a Késmárk utcán, míg keleten az Iskola utcán keresztül csatlakozik a 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főúthoz. A sportpálya a főút irányából a Rákóczi tér két oldalán található kiszolgálóúton (Esze Tamás utca és Brassó utca) közvetlenül is elérhető.

A Thököly utca közterülete 18,0-19,0 m, az út aszfalt burkolata 3,0-3,5 m széles. Az út mentén kétoldali fasor található. Az Esze Tamás utca és a Brassó utca közterülete megközelítőleg 10,0 m, mindkét utca szintén egy nyom szélességű aszfalt burkolatú.

A sportpályát nyugatról határoló Örs vezér utca az általa kiszolgált ingatlanok megközelítését a Kisfaludy sétány irányából biztosítja, itt a Thököly utcáig a közúti kapcsolat nem épült ki.

A településen helyi autóbusz-közlekedési szolgáltatás nincs, a közösségi közlekedési ellátást helyközi és távolsági viszonylatban a 71 sz. főúton közlekedő (Rákóczi utca) autóbuszjáratok, valamint a vasút biztosítja. A tervezési területhez legközelebb eső autóbusz-megálló a „Balatonakarattya, Rákóczi fa” megállóhely, amely légvonalban 250 m távolságra található. A vasúti megálló a területtől megközelítőleg 1 km-re helyezkedik el.

A tervezési terület térségében jelentős közterületi parkolási igény nem jelentkezik, közterületeken parkolók nem kerültek kiépítésre.

Az érintett utcákban járdák nem kerültek kialakításra, gyalogosok és a gépjárművek közlekedése közös felületen történik.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

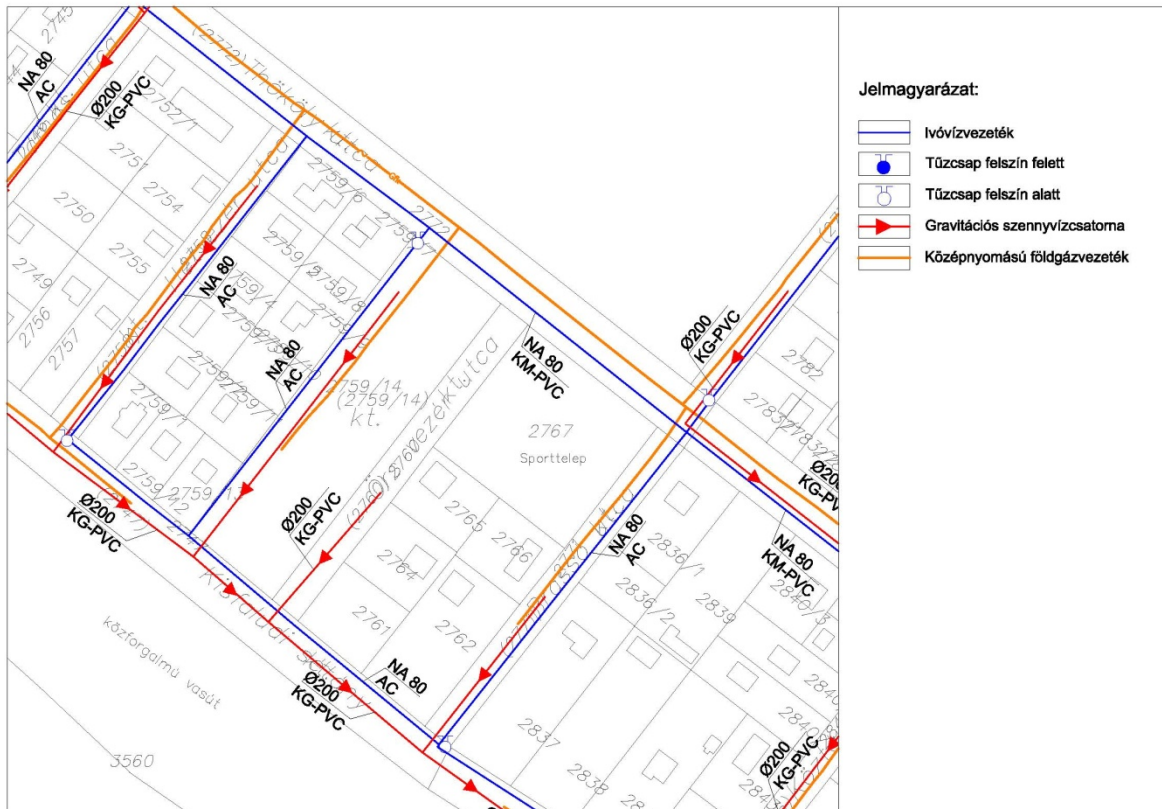
A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.
A 2759/14 hrsz.-ú telek déli része közvetlenül htáros helyi értékvédelmi területtel (Kisfaludy sétány)

Közmű

A vizsgált terület a település teljes közműellátással rendelkező környezetében fekszik.



Környezetvédelem

A terület "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. A "C" zónában nem tiltott új épületek elhelyezése az előírt feltételek betartása esetén.

3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Jelen módosítás megvalósításának feltétele, hogy **OTÉK alóli felmentést** kapjon az Önkormányzat a különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű, sportolási rekreációs terület övezetben a beépítési % növelésére.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítási javaslat

A módosuló területre vonatkozóan a szabályozási tervlap övezeti pecsétjébe az alábbi értékek kerülnek

	Ks1 építési övezet eddig	Ks1 módosítást követően
legnagyobb beépítettség mértéke	2%	5%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	7,5 m
beépítési mód	SZ	SZ

legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	50%	50%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	K	K
legkisebb még beépíthető építési telek	K	K

Jelen módosítás szabályozási tervi módosítási javaslatát az SZT/1/2016mód jelű tervlap tartalmazza, mivel az érintett terület közvetlenül az I.2/A módosításban tárgyalt terület mellett helyezkedik el.

HÉSZ normaszövegének módosítási javaslata

A HÉSZ 43.§ (4) bekezdés táblázatában a Ks1 övezetre vonatkozó sor az alábbiak szerint módosul:

beépítésre nem szánt különleges területen a telek								
övezeti 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)	
Ks1	SZ	K	--	2, 5	4,5; 7,5	--	--	50

A HÉSZ 43.§ (5) bekezdés a következő c) pontja helyébe az alábbiak kerülnek:

„c) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés

A változat megvalósításának feltétele, hogy OTÉK alóli felmentést kapjon az Önkormányzat különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű, sportolási rekreációs terület övezetben a beépítési % növelésére, 2%-ról 5%-ra.

A különleges beépítésre szánt területeken a beépíthetőség maximális mértéke 2012. augusztus 6-án módosult, 2%-ról 5%-ra növekedett. Jelen módosítás esetén beépítésre nem szánt különleges területen a beépíthetőség mértéke csak olyan mértékűre növekedne, amely mértéket már jelenleg megengednek az országos szintű szabályok.

Az Önkormányzat nem kívánja beépítésre szánt területbe átsorolni a területet.

Építménymagasság 4,5 m-ről 9,0m-re nő. Mivel a terület helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el, a tervezett építménymagasság mértéke a jelenlegi értékvédelmi előírásokkal nincs összhangban. Ezért e módosítás is „igényli” a I.2.A és I.2.B pontnál javasolt HÉSZ módosítást, miszerint intézmény épületeket kivéve tartandó be azon előírás, miszerint az új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb +/-0,5 m-rel térhet el.

Közlekedés

A sportterület közúti megközelítése távlatban is a Thököly utca irányából javasolt.

A jelenleg kialakult állapothoz igazodva az Örs vezér utca közterülete a Kisfaludy sétány felől csak a 2761, 2764 és 2765 hrsz. ingatlanok közúti kapcsolatának érdekében kerül megtartásra, annak északi folytatása távlatban a sport-terület bővítési lehetőségét biztosíthatja.

A településrendezési eszközök jelen változások érdekében tett módosítása a közösségi közlekedés fejlesztését nem igényli.

A gyalogosok közlekedésének biztosítása érdekében a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közösen biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetészerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A módosítás nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv Táj-, természetvédelem, zöldfelületrendezési javaslatok szakági alátámasztó munkarészeinek kiegészítését.

Közmű

Az önkormányzat szeretné megtartani a terület beépítésre nem szánt övezetbe tartozását, jelenlegi funkcióját, de a terület igényesebb hasznosításához szükséges öltöző-vizes blokkos épület elhelyezése a hatályos előírás alapján nem megvalósítható. A szükséges épület elhelyezéséhez a beépítési lehetőség és az építmény magasságának növelése szükséges. A módosítás erre ad lehetőséget.

A tervezett épület funkcionális igényének megfelelően és a környezetvédelmi elvárások teljesítése érdekében közműellátására a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, igény esetén a földgázellátás is kiépíthető. Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzív ház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására.

Ezek figyelembe vételével a különleges beépítésre nem szánt területen az új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	0,95
tűzvíz igény		
	külső l/min	1200
	belső l/min	150
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	0,7
villamosenergia igény	kW	9,06
ebből		
	közhálózatról kW	6
	megújuló energiahordozóval kW	2,5
termikus energia igény	kW	18,12
ebből		
	földgázzal nm ³ /h	1,5
	megújuló energiahordozóval	5,5

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése a rendelkezésre álló kiépített hálózatokról, közművenként. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, bár közvetlenül nem tartozik a módosítással érintett területhez, csak ahhoz közel esik, de az Őrs vezér tér észak-nyugati oldalán levő beépített telkek teljes közműellátásához szükséges közművek, a NÁ 80-as ac vízvezeték, 20-as KG-PVC szennyvízcsatorna, földgáz és oszlopokra fektetett kisfeszültségű villamosenergia elosztóhálózat az Őrs vezér tér területén útként használt sávban haladnak.

Vízellátás

A prognosztizált $0,95 \text{ m}^3/\text{nap}$ ivóvíz minőségű vízigény a közhálózatról, a meglévő Brassó utcai NÁ 80-as ac vezetékről kiépítendő bekötéssel a közműfejlesztési hozzájárulás befizetését követően kielégíthető. Az igény kielégítése a Thököly utca felől is megoldható, ott is NÁ 80-as ac vezeték üzemel. A kiépített vízelosztó hálózat ac vezeték anyaga jelzi, hogy a vezeték régebbi építésű és ma már nem korszerű.

A szükséges tűzvíz ellátásra kedvező adottság, hogy a Brassó utca tömb melletti szakaszának mindkét végénél jelenleg is üzemel tűzcsap. A tűzvíz igényt a továbbtervezés során lehet pontosítani. Amennyiben a közhálózatról vételezhető vízmennyiséggel a tűzvíz igényt nem lehet kielégíteni, akkor telken belüli tűzvíz tároló medence létesítésével kell a megfelelő mennyiség biztosítását megoldani.

A tervezett sportolási, rekreációs funkcióhoz jelentős zöld felület tartozik, amelynek jelentős a locsolóvíz igénye. A fenntartási költségek csökkentése érdekében, az ivóvíz minőségű vízzel locsolási vízigényt kielégíteni nem szabad, arra talajvíz kút létesítése javasolt. Meg kell jegyezni, hogy a kút létesítése az ágazati előírások szerint engedély köteles. Évi 500 m^3 vízvételéig és ha egyéb korlátozás a területet nem érinti a jegyző adhatja ki engedélyt, a felett már vízjogi engedéllyel lehet csak a helyi víztermelést megoldani.

Szennyvízelvezetés

A prognosztizált $0,7 \text{ m}^3/\text{nap}$ szennyvizet elvezetni a tömböt határoló utcában, az Brassó utcában kiépített hálózattal lehet, ehhez a meglévő gravitációs hálózatra a csatlakozás kiépítése szükséges. A szennyvíz elvezetésének feltétele a telek közhálózati csatlakozásának a kiépítése, valamint a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett beépítés megvalósításával hozzátéve a parkolók szilárd burkolatait is, a burkoltsági arány minimális mértékben nő, így a csapadékvíz elvezetésére, illetve befogadására jelenleg rendelkezésre álló nyílt árkos vízvezetést lehet igénybe venni. A továbbtervezés során kell a vizek tovább szállítási lehetőségét ellenőrizni, különös tekintettel arra, hogy a terület „C” besorolású felszínmozgásos területen fekszik.

Energiaellátás

Részben az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaellátás jelentős hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt megoldani. Erre a napenergia hasznosítása ígér kedvező megoldást. A napenergia hasznosítására napkollektor és napelemek telepítése szükséges, amelyek elhelyezése a tervezett beépítés tetőszerkezetére javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a napelemek pedig villamosenergia termelésre alkalmasak. Az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

A megújuló energiahordozó hasznosítása időjárás függő, ezért nagyon kedvező, mert a sportolás, rekreációs célú területhasznosítás is jellemzően időjárás függő és a kettő időben egybe esik.

Az energiaellátásra a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a földgáz igény esetén a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált 9,06 kW közhálózati vételezésre tervezett villamosenergia igény kielégítése a szomszédos beépített terület kifestültségű elosztóhálózatáról, akár a Thököly utca, akár az Brassó utca felől biztosítható.

Földgázellátás

A prognosztizált 1,5 nm³/h földgázigény, ha annak tényleges igénye a továbbtervezés során felmerül, annak a közhálózatról való kielégítése, a szolgáltatóval kötendő megállapodás megkötése, illetve az abban előírtak teljesítését követően a jelenleg kiépített hálózatról kiépíthető.

A hálózati csatlakozás lehetősége középnyomású hálózatról áll rendelkezésre, így telken belül házi nyomáscsökkentő telepítési igényével is kell számolni.

Elektronikus hírközlés

A várható beruházás megvalósítását követően vezetékes hálózat iránti igény nem várható. Az elektronikus hírközlési igény a vezeték nélküli kapcsolat biztosításával javasolt.

Az elektronikus hírközlési igények kielégítése egyébként alanyi jogon kötendő megállapodások alapján történik.

Környezetvédelem

A terület mellett keleti irányba sportolási célú terület helyezkedik el. A sportolási tevékenységből eredetű zajhatások elleni védelemről gondoskodni kell az egyházi célú épület tervezésekor. A Településszerkezeti terv Környezetvédelmi javaslatok szakági alátámasztó munkarészének további kiegészítése nem szükséges.

II.7. AKARATTYA-PUSZTA UTAK

1. Módosítás tárgya

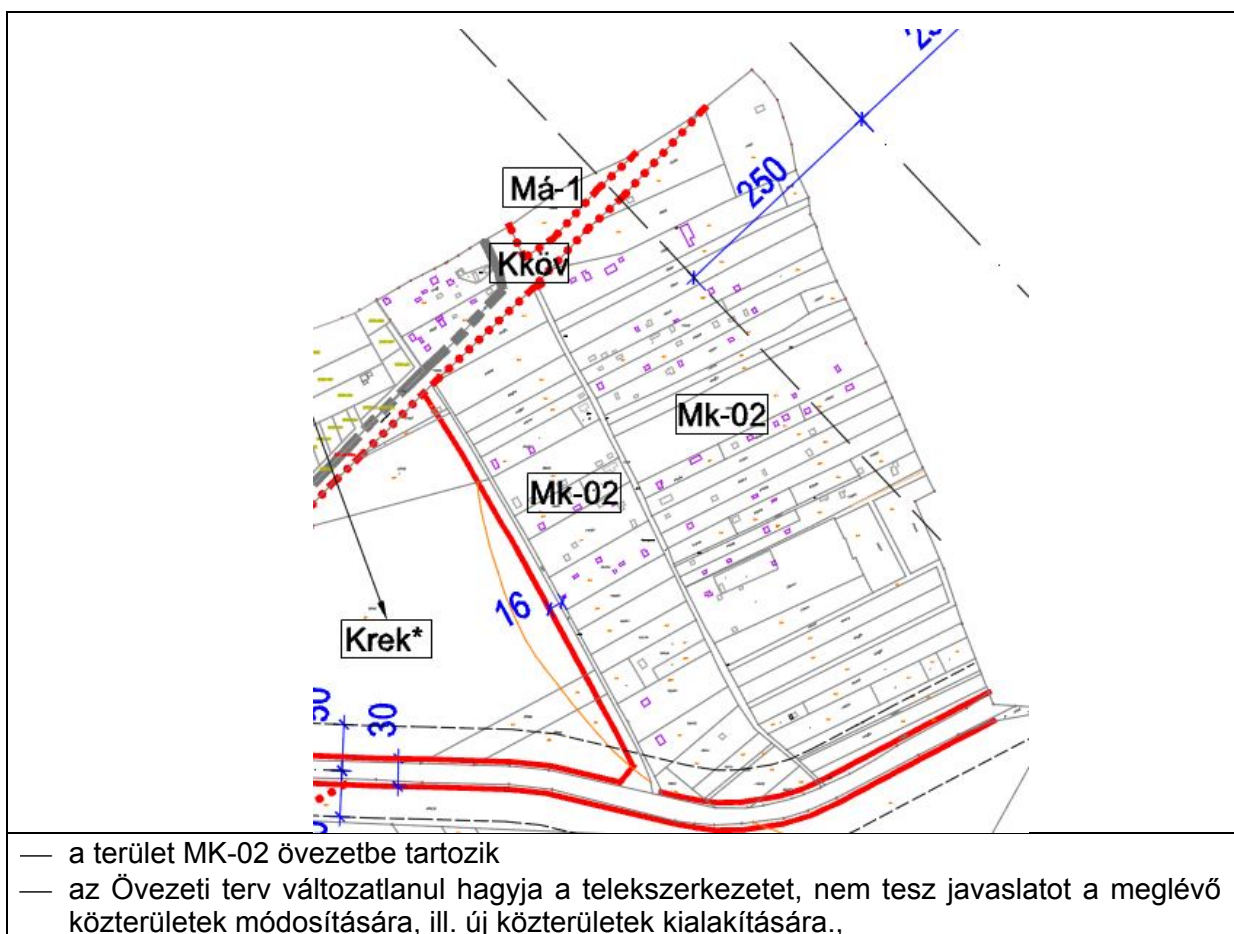
Akarattya-puszta területén a közszolgáltatások (pl. szemétszállítás) működtethetőségének megteremtése érdekében a kialakult használhatatlan utak szabályozása megfelelő szélességűre

2. Jelenlegi állapot, helyzetértékelés

Településszerkezeti terv 2012



HÉSZ, Övezeti terv 2012



Közlekedés

A tervezési terület a 7205 j. Polgárdi-Balatonakarattya összekötő út irányából a Telekes úton és a Köves úton keresztül érhető el. Jelenleg a 7205 j. ök. út ideiglenesen (az M7 autópálya új csomópontjának megépítéséig) a 710-es út része, amely a településen keresztülhaladó 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főúttal biztosít kapcsolatot. A Köves út és a Telekes út főúti kapcsolata egyszerű útcsatlakozásként került kialakításra, a csomópontokban kanyarodósávok nem épültek.

A település beépített területéről közvetlen eljutási lehetőség a vasutat keresztező Állomás utca – Köves utca útvonalon biztosított.

A terület feltárását a Telekes út és a Köves út, valamint a hozzá merőlegesen csatlakozó zsákutcák biztosítják. A jellemzően egy nyom széles kiszolgáló utak általában szűk közterületi szélességűek, kiépített szilárd pormentes burkolattal nem rendelkeznek.

A terület közösségi közlekedési ellátottságát a mintegy 1 km-re található „Balatonakarattya vá. lejáró út” autóbusz megállóhely, illetve a „Balatonakarattya” vasúti megállóhely biztosítja.

A területen a gyalogos és kerékpáros közlekedés létesítményei nem épültek ki.

A tervezési területen jelentős forgalomvonzó létesítmény nem található, így az ilyen jellegű forgalomból adódó közterületi parkolási igény nem jelentkezik.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

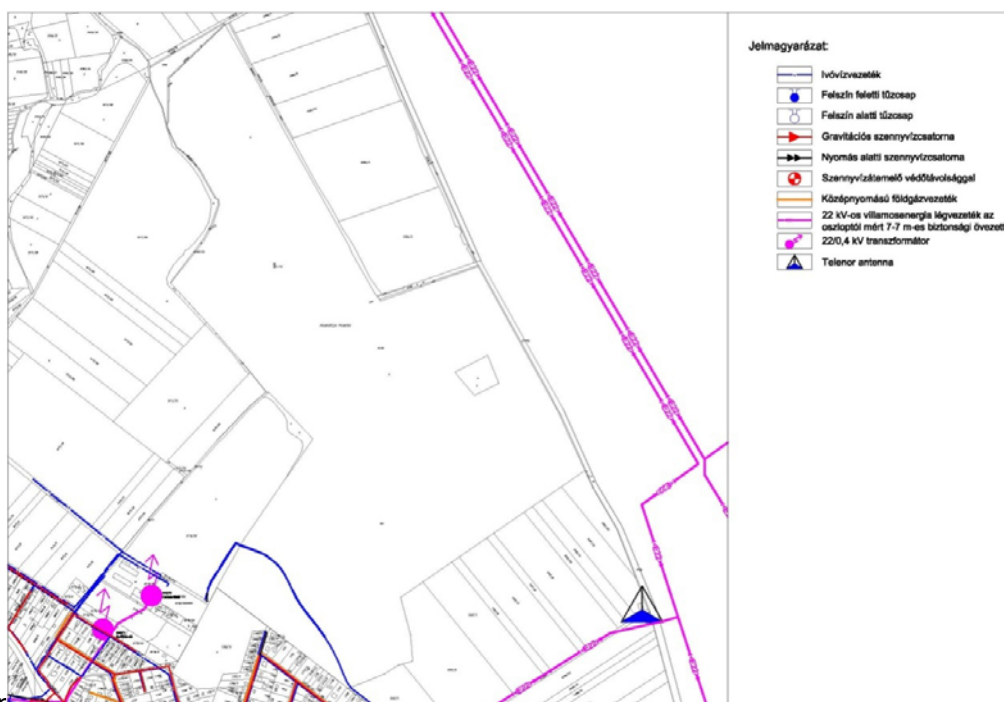
A terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A területet az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja.

Közmű

A terület vizsgálata útszabályozás céljából javasolt, a rendelkezésre álló közművizsgálatok szerint, a közmű szolgáltatóktól kapott hálózati nyomvonalak alapján közműves érintettsége nem ismert.



3. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

HÉSZ rajzi mellékletét képező Övezeti terv módosítási javaslat

Jelen módosítás szabályozási tervi módosítási javaslatát az **ÖT/3/2016mód jelű tervlap tartalmazza.**

4. Településrendezési eszközök módosítás alátámasztó szakági munkarészek

Településtervezés, közlekedés

A területen egy kedvezőbb telekszerkezet kialakítása hosszabb folyamatot fog igénybe venni. Ennek érdekében az Övezeti terv javasolt módosítása-

- egyes meglévő közterületek szélesítését tartalmazza, valamint
- „a telek be nem építhető része” jellel jelöli azt a területet, ahol közterület kialakítása lenne szükséges a kedvezőbb telekszerkezet kialakítása érdekében.

Ez a megoldás biztosítja, hogy távlatban a szükséges közterület kiszabályozható legyen, területe „ne épüljön el”, de jelenleg nem jelent kisajátítási kötelezettséget az Önkormányzat számára. Ez a megoldás érdemben a tulajdonosokat építési joguk gyakorlásában nem korlátozza, nem alakulnak ki beépíthetetlen telkek.

Az Övezeti tervlap szerint Akarattya-puszta kertes mezőgazdasági területei az MK-02 övezetbe tartoznak, a HÉSZ előírásai szerint (59.§.) az Mk-03 övezetbe. Ezért az Övezeti tervlapon ez módosításra —javításra— kerül.

Közlekedés

A tervezési terület átlátható telekstruktúrájának és közlekedési hálózatának érdekében a terv a Telekes út és a Köves út közterületi szélességének növelése mellett távlatban egy, a Köves úttal párhuzamos, valamint arra merőlegesen kettő, a Telkes útig húzódó új közterületi tengely kialakítását javasolja.

A Telekes út szabályozási szélessége a hatályos tervnek megfelelően 16,0 m-ben megtartandó, míg a Köves út, ill. az új közterületek esetében a közutak távlati kialakíthatósága érdekében min. 12,0 m széles nem beépíthető területsáv szabadon tartása javasolt, a szabályozási tervlapon ábrázoltaknak megfelelően.

Az M8 autóút Veszprém-Dunaújváros közötti szakasza nyomvonalának kijelöléséről szóló 104/2005. (XII. 9.) GKM rendelet alapján a tervezési területet érinti a tervezett gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250-250 méter széles területsáv, valamint a 710 sz. főút 100 m-es védőtávolsága. Az érintett területen az ingatlanok tényleges igénybevételére az ágazati törvényekben rögzített speciális előírások az irányadók.

A biztonságos gyalogos-közlekedés érdekében távlatban a kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda kialakítása javasolt. A kisméretű kiszolgáló utak a kerékpározásra alkalmasak, azokat kerékpáros forgalom a gépjárművekkel közös felületen, biztonságosan használhatja.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben, saját telken belül kell biztosítani.

Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A módosítás nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv Táj-, természetvédelem, zöldfelületrendezési javaslatok szakági alátámasztó munkarészeinek kiegészítését.

Közmű

A javaslat mezőgazdasági kiskertes beépítésre nem szánt területet érint, amelynek közműfejlesztése nem javasolt. Jelenleg a terület még közüzemű ivóvízellátással sem rendelkezik, annak kiépítése sem javasolt, mert az ivóvízhálózat kiépítésével a területen nem kívánt használat változás következne be.

A javasolt úttal kapcsolatban meg kell említeni, hogy kiépítésekor annak megfelelő vízvezetését meg kell oldani. Az út belterületi szakaszán a közvilágítás kiépítési igényével is kell számolni.

Környezetvédelem

A módosítás nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv Környezetvédelmi javaslatok szakági alátámasztó munkarészeinek kiegészítését.

III. HÉSZ NORMASZÖVEG

1. Módosítás tárgya

A HÉSZ szövege nemcsak az előbbieken tárgyalt módosításokból adódó előírásokkal egészül ki, hanem kikerülnek a szövegből azok az építési övezetek, övezetek amelyek Balatonakarattya területén nem találhatóak csak Balatonkenese közigazgatási területén

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek 2014. évi módosításainak az állami főépítésznek záró véleményezésre benyújtott Végső szakmai véleményezési anyaga (Planteus Kft. 2014. szeptember 5.) Balatonakarattya 2935 hrsz.-ú, Zkp-1 övezetbe sorolt telekre vonatkozóan OTÉK alóli felmentési kérelmet tartalmazott annak érdekében, hogy a területen termelői piac és létesítményei közpark területen elhelyezhetők legyenek. Az állami főépítész záró véleményében az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz hozzájárult (Ügyiratszám: SOD/08/24-11/2014). Mivel Balatonakarattya Község Önkormányzata Balatonkenese Város HÉSZ 2014. évi módosításait saját területére vonatkozóan nem hatályosította, jelen módosítás keretében kerül sor ezen módosítás átvezetésére a helyi építési szabályzatban (Lsd. 49.§. (5) bekezdés).

Az áttekinthetőség érdekében a Véleményezési tervdokumentáció a HÉSZ teljes szövegét tartalmazza, jelölve

~~— a megszűnésre kerülő előírásokat és~~

— a jelen módosítás keretében módosuló, új előírásokat.

Lsd.: Véleményezési tervdokumentáció I. Jóváhagyásra kerülő munkarészek — HÉSZ módosítása fejezetet

6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE

Balatonakarattya egyes területeinek, mint „korábbi” településrész, üdülőfaluk mobilitási igényeit kiszolgáló közlekedési infrastruktúrája az önálló településsé válást követően korszerűsítésre, fejlesztésre szorul. Az általában megfelelő szélességű közterületek fásítása, burkolatszélessége sétány jellegű, jellemzően gyalogos és kerékpáros forgalom lebonyolítására alkalmas, azonban kétirányú személygépjármű forgalom csak korlátozottan tud lebonyolódni rajta.

A meglévő infrastruktúra —főként a domborzati adottságok miatt korlátozott számú közlekedési kapcsolatokkal rendelkező part menti sávban— jelenleg sem hálózati-, sem keresztmetszeti kialakításban (pl. zsák jellegű megközelítés, egy nyom széles útburkolat, járdák hiánya), és valószínűsíthetően útpályaszerkezet teherbírásában (építési forgalom) sem képes megfelelően kiszolgálni a megnövekedett építési paraméterek kihasználása esetén generált többletforgalmat. Ezért az egyes, fejlesztéssel érintett területek térségében a közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése (pl. megfelelő keresztmetszeti szélességű útpálya, gyalogos és kerékpáros létesítmények, közvilágítás, utak csapadékvíz-elvezetése) az önkormányzat részéről infrastrukturális fejlesztéseket is igényel.

Az ingatlanfejlesztések következtében szükséges közterületi infrastrukturális beruházások költsége várhatóan jelentősen meghaladja az Önkormányzatnál, illetve a településen jelentkező előnyök mértékét. Ezért a fejlesztők elképzeléseivel összhangban álló településrendezési eszközök megalkotását megelőzően javasolt a tervezett beépítéshez szükséges út-, közmű- és egyéb fejlesztések költségeinek megosztásáról vagy átvállalásáról szóló megállapodást az Önkormányzat és az ingatlanfejlesztők között létrejövő településfejlesztési szerződésben vagy egyéb szerződésben rögzíteni.

Ezért azon területfelhasználatok esetében, amelyek jelentős intenzitás növekedést eredményeznek—Piroska kemping terület [Kk(F) övezet], volt szennyvíztisztító területe [Ko(F) övezet]— az Önkormányzat a jelenlegitől intenzívebb beépítést lehetővé tevő építési paraméterek alkalmazását feltételhez köti. Ezen mutatókat a HÉSZ és a szabályozási terv (F:...) jellel jelöli. Ezen fejlesztési szándékok esetében az Önkormányzat meg kívánja ismerni, valamint el kívánja érni, hogy a fejlesztők jogi garanciát nyújtó módon járuljanak hozzá, ill. vállalják a fejlesztések miatt szükséges infrastrukturális beruházások költségeit.

A Piroska kemping területén [Kk(F) övezet], és a volt szennyvíztisztító területén [Ko(F) övezet] az intenzívebb beépítettséget eredményező mutatók — a HÉSZ-ben és a szabályozási terven (F:...) jellel jelölt mutatók— alkalmazását előkészítő hatástanulmányba különösen vizsgálni kell az alábbi közlekedési infrastrukturális feltételek teljesülését: A part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetése, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítése

- ***a fejlesztés következtében előálló kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetését, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítését,***
- ***a fejlesztés következtében előálló kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények***

kiszolgálására), valamint a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését

- **a fejlesztés következtében előálló kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a Koppány sor és a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolításának biztosítását intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel**
- **a fejlesztés következtében előálló kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítását,**
- **a fejlesztés következtében előálló kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), valamint a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését.**

7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE

7.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) SZÁMÍTÁS

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, illetve az aktivitásérték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. A BAÉ rendelet szerint a BAÉ szintentartását a Településszerkezeti tervben kell igazolni.

Az egyes területek biológiai aktivitás érték számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: BAÉ rendelet) határozza meg. A Településszerkezeti tervet érintő tervezett módosítások esetén jelenlegi és tervezett területhasználatok esetén a vizsgált terület biológiai aktivitásértéke a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete alapján került ki számításra:

A tervezett területfelhasználás változásból adódó biológiai aktivitási érték változás

módo sítás sorszá ma	hrs. sz.	Terület (ha)	Jelenleg			Tervezett		
			területhasz nálát	BAÉ mutató	BAÉ	területhasz nálát	BAÉ mutató	BAÉ
I.1.	1984/24	0,6	Ev	9	5,4	Kb-t	6	3,6
	0201/2	0,6	Krek	1,5	0,9	E	9	5,4
I.2.A	2759/14	0,15	Zkp	6	0,9	Vt	0,5	0,075
	2759/14	0,1	Zkp	6	0,6	közlek	0,5	0,05
	2991/3	0,03	közlek	0,5	0,015	Zkp	6	0,18
	2991/1	0,003	közlek	0,5	0,0015	Zkp	6	0,018
	3004	0,08	közlek	0,5	0,04	Zkp	6	0,48
	2934/7	0,12	közlek	0,5	0,06	Zkp	6	0,72
I.3.	2934/7	0,46	közlek	0,6	0,9	Vt	0,5	0,23

	2934/7	0,05	közlek	0,6	0,6	Zkp	6	0,3
I.4.	3564/1	0,044	Üh	3	0,042	közlek	0,6	0,0084
	3564/2	0,125	Üh	3	0,375	közlek	0,6	0,075
I.5.	területfelhasználásban nem történik változás							
I.6.	ugyanazzal a területtel kerül kicsit odébb, valós helyére az út							
I.7.	„hibajavítás”							
Összesen:					8,6395	összesen		11,1364
BAÉ egyenleg							+2,4969	

A táblázat értékeiből látható, hogy a tervezett változások a során a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték nem csökken.

8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE

8.1. A FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Balatonakarattya településrendezési eszközeinek készítésekor, módosításakor az építést korlátozó tényezők közül **kiemelendő a felszínmozgás-veszélyes területek** problematikája. A Balaton északkeleti magaspártjának térségében előforduló kisebb-nagyobb felszínmozgások, csuszamlások jelentős mértékben befolyásolják a terület beépíthetőségét. Jelen településrendezési eszközök módosítása során is több módosításba vont terület helyezkedik el valamilyen kategóriába tartozó felszínmozgás-veszélyes területen. Az ismétlések elkerülése miatt, nem az egyes részmodosítások tárgyalásánál, hanem ebben a fejezetben összefoglalóan ismertetjük az egyes felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolásának elveit, a HÉSZ vonatkozó előírásait.

Mérnökgeológiai szakvélemények keretében a felszínmozgással érintett területek lehatárolására, kategóriákba sorolására az elmúlt évtizedekben több alkalommal került sor (e felsorolásban csak teljes közigazgatási területre készült szakvéleményeket soroljuk fel):

- 1976-77-ben a Magyar Állami Földtani Intézet Balatonkenese (és annak településrésze, Balatonakarattya) általános rendezési tervéhez készített mérnökgeológiai szakvéleményt. Már ez a szakvéleményben kijelölésre kerültek a magaspártot övező védelmi zónák.
- 1989-90-ben az FTV Balatonvilágos és Balatonkenese csúszásveszélyes területeinek felülvizsgálatához készített mérnökgeológiai szakvéleményt. Ekkor került kiépítésre az a megfigyelő-rendszer, amely révén az esetleges elmozdulások időbeni lefolyása is követhetővé vált. Már ebben a tanulmányban lehatárolásra kerültek az egyes felszínmozgás-veszélyes kategóriába tartozó területek, és az egyes kategóriákba tartozó területeken folytatható építési tevékenységek.
- 2002-ben a Multiflora Kft. Balatonkenese és Balatonakarattya mozgásveszélyes magaspártjairól geotechnikai újabb szakvéleményt készített, pontosításra kerültek az 1989-90-ben készült FTV tanulmány lehatárolásai, megállapításai. A hatályos településrendezési eszközökben ezen szakvélemény lehatárolásai alapján kerültek feltüntetésre a Szabályozási terven a földtani veszélyforrással érintett területek, a HÉSZ-be ezen tanulmány alapján kerültek újra rögzítésre az egyes felszínmozgás-veszélyes kategóriába tartozó területeken folytatható építési tevékenységek.

Beépíthetőség szempontjából az FTV és Multifauna Kft. tanulmányai az alábbi felszínmozgás-veszélyes területi kategóriákat határolták le:

- **„A” besorolású területek: aktív felszínmozgásos terület beépíthetősége egyáltalán nem, ill. csak megfelelő műszaki beavatkozással lehet.**

Az „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területeken belül két —egymástól elsősorban a beavatkozás szükségességének tekintetében— eltérő kategória került megkülönböztetésre:

„A/I” kategória: A terület jelenlegi állapotát fenntartva épületet, vagy létesítményt veszélyeztet”.

E kategóriába azok a területek sorolhatók, ahol

- a felszínmozgás földtani - hidrológiai - geomorfológiai adottságai a meghibásodás kialakulását lehetővé teszik,
- a területen korábban már volt felszínmozgás, illetőleg a jelenlegi állapota, felszíni jelenségei és az inklinométeres mérés egyértelműen mozgásra utal,
- a terület jelenlegi állapotában valamifajta értéket veszélyeztetet /építményt, utat, vasutat/,
- műszaki beavatkozás a mozgás megállítására, illetőleg nagyobb méretű mozgás megelőzése sürgősen szükséges.

„A/II” kategória: A terület jelenlegi állapotát fenntartva —az adott előírások betartásával— nem veszélyeztet semmit, beépítése elsősorban morfológiai adottságai miatt nem engedélyezhető. A leginkább jellemző mozgásforma a partél omlása.

Az A/II terület nagy része közvetlenül a magas part élét követő, nagyjából 20 m széles sáv, illetőleg maga a part, vagy rézsűoldal.

A lehatárolás a terület védelme érdekében szigorú megkötéseket tesz, mely szerint:

- a tilalmi sávba semmifajta vizes közmű/helyi vízellátás, kút, csatorna, ciszterna kerti csap, továbbá szikkasztó vagy emésztőgödör/még zárt rendszerű sem/kerülhet,
- szükség esetén a felszíni vízrendezés sürgősen megoldandó!
- a part élét az omlás megelőzése érdekében gyorsan növvő, erős gyökérzetű alacsony növényeket kell sűrűn telepíteni,
- a megkezdett műszeres, inklinométeres méréssorozatot hosszú távon folytatni kell az esetleges mozgások észlelése, illetve a nyugalmi állapot igazolása érdekében célszerű a magas part jellegzetes pontjainak fényképes állapot felvétele.

(Az utóbbi két intézkedés, tehát az állandó felülvizsgálat, bármilyen mozgás jellegű probléma időben történő felismerését és rendezését, az esetleg szükséges műszaki beavatkozás elrendelését teszi lehetővé.)

„B” besorolású területek: az ún. **„potenciálisan felszínmozgásos területek”** közé azok a területrészek kerültek, amelyek:

- jelenlegi állapotukban nem mozgásveszélyesek, illetve kisebb műszaki beavatkozással e veszély megszüntethető,
- az inklinométeres mérések pillanatnyilag nem, illetőleg csak kisebb, helyi mozgásra utalnak,
- földtani, geomorfológiai, hidrológiai adottságaik miatt mindenfajta szakszerűtlen beavatkozás/meredek földmunka, szikkasztás, természetes vízkilépés megakadályozása, hibás forrásfoglalás stb./
- közvetlenül mozgás kialakulását eredményezheti.

A „B” besorolású területek közé a partfalak alatti omlásoktól már közvetlenül nem veszélyeztetett ún. „omladéklejtő” tartoznak.

A „B” területek beépíthetőségét teljes egészében azok rendezése, elsősorban vízrendezése határozza meg, ugyanakkor a földmunkára és vízrendezésre vonatkozó előírások be nem tartása a már meglévő beépítettséget is igen nagy mértékben veszélyeztetheti, sőt esetenként már veszélyezteti is!

- **A „C” besorolású területrészek:** A „*környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető területek*” közé azon területrészek kerültek, melyek önmagukban nem csúszásveszélyesek, azonban az e területeken bekövetkező meg nem engedett vízszivárgások szikkasztás, csőtörés, csatorna-meghibásodás, felszíni vízvezetés hiánya illetve helytelenül végzett földmunka az „A” és „B” területek biztonságát veszélyeztetik.

Jellegzetes területei. A magas part fölötti A/II sávhoz közvetlenül csatlakozó területrész, valamint a törmeléklejtő alja és Balaton közötti sáv. a területén a szikkasztás tilos!

A vízvezeték és a csatorna minőségére és a terep felszíni vízrendezésére vonatkozó előírások a „B” kategória előírásaival egyeznek meg

Az alábbi táblázatban foglaljuk össze, hogy jelen településrendezési eszközök módosítása során **mely módosítások területét érinti felszínmozgás-veszélyes terület:**

módosításba bevont terület		felszínmozgás-veszélyes területi kategória		
		„A”	„B”	„C”
I.2.A	egyházi épület 2759/14 hrsz.-ú telken			+ (teljes terület)
I.2.B	egyházi épület a Rákóczi parkban			+ (teljes terület)
I.3.	Napfény parkoló területén településközpont vegyes terület			+ (teljes terület)
I.4.	Kisfaludy sétány és a Koppány sor között kötött pályás közlekedési eszköz	+ (teljes terület)		
I.6.	Aligai út		+ (egy része)	+ (egy része)
II.1.	volt MÁV üdülő	+ (egy része)		+ (egy része)
II.2.	Bercsényi strand		+ (egy része)	+ (nagy része)
II.3	Piroska kemping		+ (egy része)	+ (nagy része)
II.4	volt szennyvíztisztítótelep			+ (teljes terület)
II. 5.	Bezeredy strand			+ (egy része)
II.6.	Sporttelep			+ (teljes terület)

Azon módosítások esetében, amelyek „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területeket érintenek a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Geotechnikai és Mérnökgeológiai Tanszéke mérnökgeológiai jelentéseket készített:

- I.4. módosítás: a sikló létesítéséhez szükséges vizsgálatokról, valamint
- II.1. módosítás: a volt MÁV üdülő területének tervezett beépítéséhez szükséges vizsgálatokról.

Az sikló létesítéséhez (I.4 módosítás) készített Mérnökgeológiai jelentés alapján a HÉSZ „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területek előírásai kiegészültek a sikló megvalósítása és üzemelése során betartandó további előírásokkal [18.§. (2) c) pont]

A volt MÁV üdülő területének lejtő alatti telkén a telek délkeleti részén a Mérnökgeológiai jelentésben foglaltakon alapulva HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terv az A/C kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területek határának módosítására tesz javaslatot.

A volt MÁV üdülő területére készült BME Mérnökgeológiai jelentés a 2002 óta módosult jogszabályok és szabványok figyelembe vételével (pontosító) javaslatokat tartalmaz a „C” felszínmozgásos területeken létesítmények, építmények elhelyezésének feltételeire. Ezekkel a javaslatokkal a HÉSZ 18. §. (3) bekezdése kiegészítésre kerül.

A két Mérnökgeológiai jelentés a mellékelt CD-n teljes terjedelmében megtekinthető.

Az egyes módosítások ismertetésénél értékeltük a felszínmozgásos területekre vonatkozó előírások teljesülését.

A HÉSZ felszínmozgásos területekre vonatkozó előírásai az előbbieken ismertetetteken túlmenően az alábbiak szerint módosulnak:

- a felszín-mozgásos területek, csúszásveszélyes területek tekintetében már nem a Bányakapitányság az illetékes szakhatóság, hanem a Kormányhivatalok engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályainak Bányászati Osztályai,
- a már megszűnt Magyar Geológiai Szolgálat (és jogutódja sem jogosult szakhatósági állásfoglalást kiadni)
- 2002 óta változott a „szakmai fogalomhasználat”. A „mérnökgeológiai szakvélemény” kifejezés helyett a vonatkozó szabványok a „geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés” kifejezést használják, geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés tekintetében határozzák meg a tartalmi követelményeket. Ezért a HÉSZ szövegében is pontosítottuk az erre vonatkozó szövegeket.

9. ÖROKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ KIEGÉSZÍTÉSE

A módosítással érintett területek országos szintű védelem alatt álló művi, építészeti értékeket, régészeti lelőhelyeket, régészeti érdekű területeket nem érintenek.

Az I.2 módosítás —egyházi célú épületek elhelyezése mindkét változat esetén— és az I.5. módosítás —tervezett településközpont építési paramétereinek módosítása— helyi értékvédelmi területen történik.

A tervezett városközpontra vonatkozó önkormányzati elképzelések —I.5. módosítás— nem hozhatók összhangba a helyi értékvédelmi területekre vonatkozó előírásokkal. A tervezett városközpont területén tervezett módosítások nem a hagyományos telekszerkezet megőrzését, hanem épp az átalakulását irányozzák elő, valamint a tervezett építménymagasság is, több mint 0,5m-rel magasabb, mint a szomszédos területeken, a helyi értékvédelmi területekre vonatkozó HÉSZ előírások megengednek. Az önkormányzati fejlesztési elképzelések és a helyi értékvédelmi területekre vonatkozó elhatározások között feszülő ellentmondás feloldása érdekében jelen településrendezési eszközök módosítása az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt terület helyi értékvédelmi területből való kivonására tesz javaslatot.

10. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Az I.1. módosítás —temető kijelölése— és az I.6 módosítás —Aligai út valós helyén való ábrázolása— már szerepeltek Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatai között. Akkor ezen módosítások ellen a véleményező államigazgatási szervek kifogást nem emeltek, az illetékes állami főépítész végső szakmai véleményében jóváhagyásra javasolta ezen módosításokat (Üsz.:SOD/08/24-11/2014). Ezért ezen módosítások területi terveknek való megfelelőségét igazoltnak tekintjük.

Jelen fejezetben csak a többi településszerkezeti tervi módosítás megfelelőségét igazoljuk.

Balatonakarattya közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Balaton tv.) hatálya alá tartozik.

10.1. BALATON TV. TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

A tárgyalt módosítások területe —az I.7. módosítást kivéve— a Balaton tv. Térsgégi szerkezeti tervén „települési térség” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik, az I.7. módosítás területe „egyedileg meghatározott térségbe”.

Az egyes módosítások ismertetésekor igazoltuk, az egyes térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelőséget. A települési térségbe sorolt területeken az előírt erdőterület és közpark pótlások megtörténtek. Az „egyedileg meghatározott térségbe” tartozó módosítás során gyakorlatilag „hibajavítás” történik, a módosítás kizárólag arra irányul, hogy a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és az Övezeti terv összhangban legyen.

10.2. BALATON TV. TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Az egyes módosításokkal érintett területeket az alábbi övezetek érintik:

módosítás sorszama	U-1 Települési terület	Ü-1 turisztikai fejlesztési terület	Ö-1 Magterület övezete	P-1 Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület	SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület
I.2/A (Egyházi épület vegyes területen)	+			+	+
I.2/B (Egyházi épület zöldterületen)	+			+	+
I.3. (Kereskedelmi és szolgáltató központ kialakítása a Napfény parkoló területén)	+			+	+
I.4. (Kisfaludy sétány és Koppány sor között kötőpályás)	+			+	+

közlekedési eszköz létesítése)					
I.5. (új településközpont)	+				+
I.6. Aligai út	+			+	+
I.7. 0203/4 hrsz.-ú ingatlan TSZT, SZT, ÖT összhang		+			+
II.1. volt MÁV üdülő	+			+	+
II.2. Bezerédy és Lidó strand	+			+	+
II.3. Bercsényi strand	+			+	+
II.4. Piroska kemping és erdő	+		+	+	+
II.5. volt szennyvíztisztító-telep	+			+	+
II.6. sporttelep	+			+	+
II.7. Akarattya-pusztá	+			+	+

Az **U-1 Települési terület** övezetére vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmányterveket a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni; — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (5. fejezet)*
- új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki; — *új beépítésre szánt terület utcahatárosan nem került kialakításra*
- az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítési magassághoz kell igazodni; — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (5. fejezet)*
- a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni; — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (5. fejezet)*
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani. — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (5. fejezet)*

Az **Ü-1 turisztikai fejlesztési terület** övezetére vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- *Az Ü-1 turisztikai fejlesztési terület övezetébe tartozó, módosítással érintett területen „érdemi módosítás” nem történt, a módosítás a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és az Övezeti terv összhangjának biztosítására irányult. A módosítás „hibajavítás jellegű”.*

Az **Ö-1 Magterület övezetére** vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg; — *a településrendezési eszközök módosítási javaslata nem tesz javaslatot a tájhasználat megváltoztatására*
- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni; — *későbbi engedélyezési-, kiviteli tervek készítése, engedélyezése során figyelembe veendő elvárás*
- közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el; — *a településrendezési eszközök módosítási javaslata nem tesz javaslatot új közlekedési építmények elhelyezésére, későbbi engedélyezési-, kiviteli tervek készítése, engedélyezése során figyelembe veendő elvárás.*
- települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet; — *a településrendezési eszközök módosítási javaslata nem tesz javaslatot magterületen beépítésre szánt területek növelésére.*
- új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet; — *későbbi engedélyezési-, kiviteli tervek készítése, engedélyezése során figyelembe veendő elvárás.*
- új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el; — *a hatályos településrendezési eszközök szabályok az elhelyezhető létesítmények körét, jelen módosítás e tekintetben nem tartalmaz módosítási javaslatot.*
- 10 m beépítési magasságot meghaladó építmény - kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével - nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető; — *a hatályos településrendezési eszközök szabályok az elhelyezhető létesítmények körét, a felsorolt létesítmények nem szerepelnek az elhelyezhető létesítmények között. Jelen módosítás e tekintetben nem tartalmaz módosítási javaslatot.*
- erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető; — *nem településrendezési, hanem más eljárások során érvényesítendő elvárás*
- energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető. — *nem településrendezési, hanem más eljárások során érvényesítendő elvárás*

A **P-1 Földtani veszélyforrás övezetébe tartozó települési terület övezetére** vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- a földtani veszélyforrás terület övezete (P-1) területét - az állami földtani feladatokat ellátó szerv állásfoglalása alapján - a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt területen kell érvényesíteni. — *ez a már hatályos településrendezési eszközök készítésénél megtörtént. Ahol jelen módosítás a felszínmozgás-veszélyes területek esetében az egyes veszélyességi kategóriákba tartozó területek lehatárolásának módosítására tesz javaslatot, azt mérnökgeológiai szakvélemény alapján történik.*
- az övezetbe besorolt területeken a beépítés feltételeit a településrendezési eszközökben kell meghatározni; — *ez a már hatályos településrendezési eszközök készítésénél megtörtént.*
- a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetésére szolgáló műtárgyakat a településrendezési eszközökben tervezni kell. — *ez a már hatályos településrendezési*

eszközök készítésénél megtörtént. A módosítással érintett területekre vonatkozó további javaslatokat lsd. az egyes területek ismertetésénél. (5. fejezet)

Az **SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület övezetére** vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; — *jelen módosítások mezőgazdasági területeket nem érintenek*
- új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető. — *jelen módosítások során a felsorolt létesítmények létesítésére alkalmas területek nem kerültek kijelölésre.*

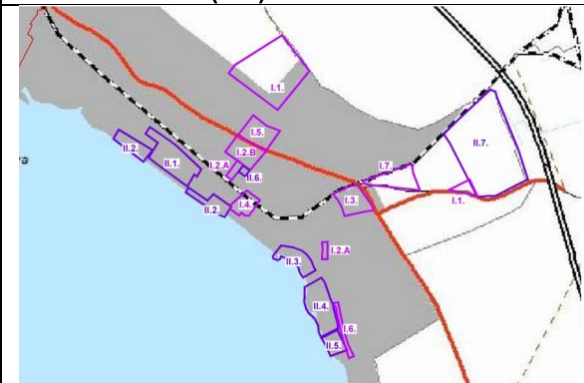
4/1. számú melléklet: magterület (Ö-1),
ökológiai folyosó (Ö-2), puffer terület övezete
(Ö-3)



4/2. számú melléklet: térségi jelentőségű
tájképvédelmi terület övezete (T-1)



4/3. számú melléklet: történeti települési
terület övezete (T-2)



4/4. számú melléklet: világörökség és
világörökség várományos terület övezete (T-3)



4/5. számú melléklet: szélerőmű
elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület
övezete (L-1)



4/6. számú melléklet: ásványi nyersanyag-
gazdálkodási terület övezete (A-1)



4/7. számú melléklet: térségi jelentőségű
komplex tájrehabilitációt igénylő terület (R-1),
és ökológiai rehabilitációt igénylő terület
övezete (R-2)



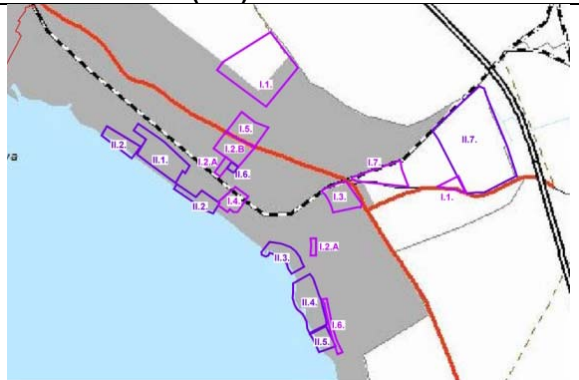
4/8. számú melléklet: felszíni szennyezésre
fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)



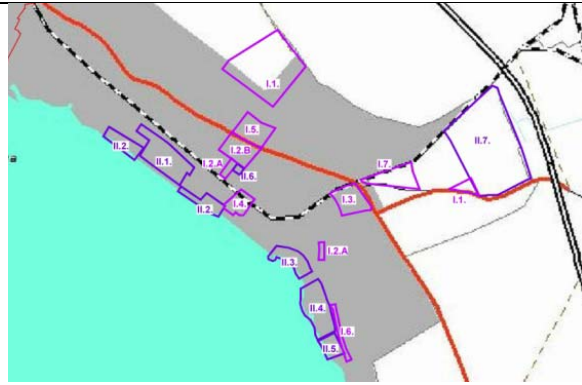
4/9. számú melléklet: földtani veszélyforrás
terület övezete (P-1)



4/10. számú melléklet: vízerózióknak kitett
terület övezete (P-2)



**4/11. számú melléklet: a felszíni vízminőség-
védelmi terület (F-1), tómeder övezete (D-1)**



**4/12. számú melléklet: térségi hulladéklerakó
hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület
övezete (H-1)**



**4/13. számú melléklet: települési terület (U-1),
gazdasági terület (U-2), általános
mezőgazdasági terület (M-1), kertgazdasági
terület (M-2), erdőterület (E-1), erdőtelepítésre
alkalmas terület övezete (E-2)**



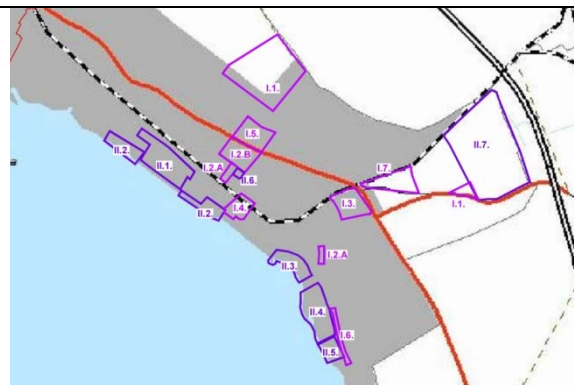
**4/14. számú melléklet: kiváló termőhelyi
adottságú szántóterület (M-3), kiváló
termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-
3)**



**4/15. számú melléklet: turisztikai fejlesztési
terület (Ü-1), szőlő termőhelyi kataszteri
terület övezete (C-1)**



**4/16. számú melléklet: kiemelt fontosságú
meglévő honvédelmi terület övezete (K-1)**



11. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM

11.1. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT SPORTTERÜLETEN A 2%-OS MAXIMÁLIS BEÉPÍTHETŐSÉG HELYETT 5%-OS BEÉPÍTHETŐSÉG ALKALMAZHATÓSÁGA

Kérelem tárgya: Különleges beépítésre nem szánt sportterületen a 2%-os maximális beépíthetőség helyett 5%-os beépíthetőség alkalmazhatósága

Indoklás: Az Önkormányzat a 2767 hrsz. alatti sportterületén (telek területe cca.3026m²) a sportoló állampolgárok kulturáltabb kiszolgálása érdekében kiszolgáló létesítményeket — öltöző, vizesblokk— kíván elhelyezni. A jelenlegi 2%-os beépíthetőség mellett egy cca. 60 m² alapterületű épület helyezhető el. Annak érdekében, hogy a kiszolgáló épületben a szükséges funkciók „indokolt nagysággal” elhelyezhetők legyenek, a telken a beépíthetőség mértékének növelése indokolt. A két maximum 5 %-os beépíthetőség esetén egy szinten maximum cca. 150 m² nagyságú terület lenne beépíthető.

A kért maximum 5% beépítés esetén a terület beépítésre nem szánt jellege nem változna meg.

Az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti előírásai különleges beépítésre nem szánt területeken a maximális beépíthetőséget 2%-ban határozták meg, de 2012. augusztus 7-től már módosult ez az előírás és különleges beépítésre nem szánt területeken a maximális beépíthetőség mértéke 5%-ra módosult.

Az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti előírásai szerint (6.§.) beépítésre nem szánt területen elvben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5% volt.

11.2. EGYHÁZI CÉLÚ ÉPÜLET ELHELYEZHETŐSÉGE ZÖLDTERÜLETEN

Kérelem tárgya: Zöldterületen egyházi célú épület elhelyezhetősége

Indoklás: Az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti előírásai szerint zöldterületen elhelyezhető:

- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület.

A Rákóczi park területén az Önkormányzat egyházi célú épület, templom elhelyezését tervezi. Kedvezőnek tekinthető, hogy településszerkezeti szempontból központi helyre kerülhetne így a tervezett templom. A Rákóczi Ferenc út túloldalán található a katolikus felekezet temploma. A tervezett településközpont térségében „vallási központ” szerepkör is tovább erősödne.

A templom a tervek szerint nem lenne körülkerítve, a parkban álló épületként jelenne meg. A tervezett templom érdemben nem változtatná meg a Rákóczi park zöldterület jellegét. A Rákóczi parkban jelenleg megengedett maximális beépíthetőség mértéke 2%, a templom épülete cca. 0.3%-át foglalná el a zöldterületnek. A templom elhelyezése esetén is a megengedett beépítettség messze a jelenleg is megengedett mérték alatt maradna. Kizárólag az elhelyezhető létesítmények körének bővítésére lenne szükség.

ELŐZETES VÉLEMÉNYEK

	Részt kíván-e venni? Igen/Nem/ Nem válaszolt	Milyen formátumban kéri a Véleményezési dokumentációt
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV		
Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának Építésügyi Osztálya Állami Főépítész feladatkörében	igen	papír alapon és digitálisan
Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	igen	papír alapon és digitálisan (CD)
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak	igen	egyeztetési dokumentáció – papír alapon és digitálisan Jóváhagyott dok – digitálisan (CD)
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	igen	nem nyilatkozott erről (CD lesz)
Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	igen	nem nyilatkozott erről (CD lesz)
Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala	igen	véleményezési dokumentációt – digitálisan (CD vagy online)
Veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal	igen	papír alapon
Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	igen	digitálisan (CD)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	igen	nem nyilatkozott erről (CD lesz)
Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	igen	nem nyilatkozott erről (CD lesz)
Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság	igen	nem nyilatkozott erről (CD lesz)
Balatonkenese Város Önkormányzata	igen	nem nyilatkozott erről (CD lesz)
Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	igen	digitálisan (CD)
Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	igen	elfogadott dokumentációt papír alapon
EGYÉB VÉLEMÉNYEZŐK		
Országos Vízügyi Főigazgatóság	nem válaszolt	–
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala	nem	–
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	nem	–
Veszprém Megyei Rendőr- főkapitányság	nem	–
Országos Atomenergia Hivatal	nem	–
Országos Tisztifőorvosi Hivatal	nem	–
TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK		
Veszprém Megyei Önkormányzat	igen	digitálisan
Siófok Város Önkormányzata	nem	–
Balatonvilágos Község Önkormányzata	nem	–

Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Építéshatósági Osztály	nem válaszolt	–
Papkeszi Község Önkormányzata	nem válaszolt	–
Csajág Község Önkormányzata	nem válaszolt	–
Balatonfőkajár Község Önkormányzata	nem válaszolt	–
Balatonalmádi Város Önkormányzata	nem válaszolt	–