

TIHANY
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ
CORDIA TIHANY
KENDERFÖLDEK (1841/23 HRSZ)



Megrendelő

Tihany Község Önkormányzata
8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12
Tel.: 87-538-030

Fejlesztő

Félsziget Resort Kft.
1082 Budapest, Futó utca 47-53.
Tel.: 70-866-4158

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Cím: 2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-38-3224, 20-9138-575

Aláírólap

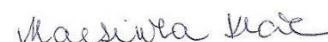
Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259
Papp Renáta. - okl. urbanista-építésmérnök

**Tájrendezés,
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Közlekedés: Dr. Macsinka Klára - okl. építőmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
Boldizsár Attila - okl. építőmérnök, tervező
(MobilCity Mérnöki Tanácsadó Bt.)

Vízi közművek: Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,
távközlés:** Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



2019. december
VZM 1549/19
Tihany_Kenderf_TT_191213.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
A MEGBÍZÓ SZÁNDÉKA	4
1. KENDERFÖLDEK RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1. A TERÜLET ISMERTETÉSE ÉS KAPCSOLATAI	5
1.1.1. A TERÜLET HELYZETE, TÉRSZERKEZETI KAPCSOLATOK	5
1.1.2. ÚTHÁLÓZATI VISZONYOK	7
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT	7
1.3. TULAJDONVISZONYOK ÉS TELEKHASZNÁLAT	9
1.4. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	9
1.4.1. TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK	9
1.4.2. KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOK	9
1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK	10
1.4.4. KATASZTRÓFAVÉDELMI KORLÁTOK	10
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	10
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	10
2.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	10
2.1.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	11
2.1.3. A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ÉS MEGÁLLAPÍTOTT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	15
2.1.4. A BALATON VÍZPARTREHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK VIZSGÁLATA	19
2.1.5. A BALATON VÍZPARTI TERÜLETEI KÖZCÉLÚ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVE	21
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	21
2.3. TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ELŐÍRÁSOK ÉRTÉKELÉSE	24
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	27
3.1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	27
3.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ÖSSZHANGJA A MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKKAL	27
3.3. TELEKALKIVITÁSI KONCEPCIÓ	29
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	31
4.1. JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA	31
4.2. JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	31
5. BEÉPÍTÉSI TERV	35
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	35
6.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	35
6.1.1. MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT	35
6.1.2. TERVEZETT FEJLESZTÉS	39
6.1.3. KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK	40
6.2. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA	41
6.2.1. VÍZIKÖZMŰVEK	43
6.2.2. ENERGIAKÖZMŰVEK	46
6.2.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	49
6.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	49
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	50
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	50
9. ÖSSZEFOGLALÓ	51
MELLÉKLETEK	53
1. MELLÉKLET - BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV (GROUP DYER)	53

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Tihany hatályos településrendezési eszközeit 2015-ben hagyta jóvá a település képviselő-testülete. 2019-ben a Félisziget Resort Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) az önkormányzatot fejlesztési szándékairól tájékoztatta, és egyben kérte, hogy amennyiben az önkormányzat azokkal egyetért, a településrendezési eszközök szükséges módosítását indítsa meg. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötetendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.*

2019. január 1-jétől jelentős változások léptek életbe az ország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveinek jogi szabályozásában, megszületett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT). Jelen dokumentum a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelően készül, tehát az MATrT-ben szereplő előírások figyelembevételével.

A tervezés során a Fejlesztőtől kapott adatszolgáltatással dolgoztunk. A dokumentációban található következtetések, javaslatok az adatszolgáltatásként kapott területhasználati funkciók megvalósulása esetében érvényesek.

A MEGBÍZÓ SZÁNDÉKA

A *Kenderföldek* területe Tihany legutolsó nagyobb összefüggő, kb. 25 ha-os beépítetlen területe a part mentén. Fejlesztés hosszútávra meghatározó lesz Tihany életében ezért kiemelt figyelmet igényel. A korábbi időszakban többször felmerült a Kenderföldek fejlesztése, készültek tanulmánytervek, beépítési javaslatok.

A Fejlesztő az 1841/23 hrsz.-ú ingatlanon kíván fejlesztést megvalósítani, amelynek keretében lakó- és üdülő apartmanok valamint szálláshelyet tartalmazó épület és ezekhez kapcsolódó szabadidő funkció kerül elhelyezésre a területen. A tervezési terület Tihany egyik utolsó nagy, fejlesztésre váró területe, ami regionális szinten is jelentős méretű. A terv megvalósítása érdekében, a Fejlesztő megbízásából a Group Dyer Kft. beépítési vázlatot készített 2019 júniusában.

A Megbízó beépítési programja alapján a területet néhány kisebb, 0,7-1,3 ha közötti telekre kívánja felosztani. A terület a valóságban azonban nem kerülne fizikailag megosztásra, a zöldfelületek együttesen kerülnének kialakításra, a szomszédos telkek átjárhatóak lennének. Az épületek egységes építészeti koncepció alapján készülnek, egymáshoz illeszkedő építészeti stílusban.

A Megbízó a területen ~388 db lakást kíván elhelyezni. A tervezett szálláshelyet tartalmazó épület hozzávetőlegesen 100-120 szobás lenne, melyhez a szükséges kiszolgáló funkciók (étterem, wellness, bár) is kapcsolódnának. Az épületek földszint + 3 emelet + penthouse szint nagyságúak lennének.

A Megbízó a lakásonkénti egy parkolóhelyet és a szállodához kapcsolódó parkolóhelyeket 60-40%-os arányban részben terepszint alatt, részben a felszínen kívánja kialakítani.

A Megbízó beépítési vázlatot a területtel szomszédos Zkkt-3 természetközeli közkert övezetbe sorolt telek kertépítészeti rendezésére is kitér.

1. KENDERFÖLDEK RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A TERÜLET ISMERTETÉSE ÉS KAPCSOLATAI

1.1.1. A TERÜLET HELYZETE, TÉRSZERKEZETI KAPCSOLATOK

A tervezési terület a kb. 25 ha-os Kenderföldek egyik meg nem valósult fejlesztési területén található a Tihanyi-félsziget déli részén, a révtől északra található. A Kenderföldek területén a Kopaszhegy és Cserhegy lejtői megszelídülnek, s viszonylag nagy sík jellegű terület alakul ki a vízpart és a hegy szoknyája között.



Tervezési terület lehatárolása

A terület fejlesztési területként történő megmaradására ad választ, ha a katonai térképek alapján tájszerkezet vizsgálatot tartunk. A terület a szőlőhegyek és a tópart között helyezkedik el, s a katonai térképek vizenyős területeket jelölnek, a második katonai felmérésen (1852.) egy északkelet-dényugati irányban elnyúló tavat is található. (A második és a harmadik katonai felmérés közötti rövid idő ellenére változások zajlottak le, különösen a külterületi területhasználatban, azonban a fekete-fehér formátum és a rossz felbontás miatt a tájhasználatban bekövetkezett változásokat nehéz felismerni.) A harmadik katonai (1882.) felmérésen a lefolyástalan tó továbbiakban is megtalálható.

A harmadik katonai felmérést követően nagy változásokat mutat az 1941-ben készült katonai felmérés, a Kenderföldek területét gyepeként jelöli, s már nem található a „belső” tó nyoma. A terület környezetében ugyanakkor fejlesztések kezdődtek, megépült a parti út, így a rév továbbiakban nem csak a Cserhegy és a Kopaszhegy között futó országúton közelíthető meg. A Kenderföldek északi részén megjelenik a KISOK üdülő épületegyüttese, illetve a Kopaszhegy déli lejtőjén kialakul a Tihany-fürdőtelep, ahol a Halász utcára fűződnek fel az üdülőépületek. A Kenderföldek keleti oldalán gyalogos kapcsolatként jelenik meg a mai Kenderföld út.

Az 1975-ös légifelvételen látszik a terület súlyponti részén elhelyezkedő szennyvíztisztító területe, illetve a volt KISOK üdültől északra egy további üdülő létesül, de nagyobb fejlesztési területként megjelenik az UVATERV üdülője a Kenderföldi úttól északra. Amennyiben kitekintünk a tervezési terület környezetére, a rév környéke kialakul, illetve nagy területet foglal magába a mai Club Tihany területe.



Első katonai felmérés (1783.)



Második katonai felmérés (1852)



Harmadik katonai felmérés (1882)



Negyedik katonai felmérés (1896-1914)



Topográfiai térkép (1974)



Légifotó (1975)

A Kopasz-hegyet a Cser-hegytől a völgyben felvezető Rév utca (7117. j. országos mellékút) választja el. A Kopaszhegy lábánál helyezkedik el a Kenderföldek nevezetű településrész. A Kopasz-hegy délkeleti része közvetlenül kapcsolódik a Balaton parthoz. (A hegy keleti része erősen emelkedik, ott a nagy relief miatt nincs kapcsolat a parttal, a hegyet feltáró utak zsákutcában végződnek.)

1.1.2. ÚTHÁLÓZATI VISZONYOK

Tihanyt érintő, országos mellékúthálózat elemei közül a 7117. jelű összekötő út biztosítja a félsziget feltárását észak-déli irányban. Az út hurokszerűen halad a 71. sz. út és a Tihanyi rév között, onnan a visszafordul és a keleti partot követve visszatér a 71. sz. úthoz. Kenderföldek településrészt a 7117. jelű összekötőút határolja kelet- dél-délnyugat irányban. A terület északi-északkeleti részén található a Kenderföldi út, ami autóval nem járható teljes hosszában de itt kerül elvezetésre a kerékpárút nyomvonalára.

A tervezési terület belseje nincsen feltárva utakkal. A szennyvíztisztító és egy lovastanya megközelítése volt csak biztosított korábban a 7117. jelű összekötőútról, de ezek zsákutcaszerűen működtek. Az utóbbi időszakban kezdődött meg - a korábban telekosztás eredményeként jelölt - 1841/4 hrsz.-ú út kialakítása, ami a Club Tihany főbejáratával szemben indul északkeleti irányba, majd a lovarda mellett elhaladva, a volt szennyvíztisztító területétől északra halad tovább keletre, s csatlakozik a parti úthoz.

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Tihany jellegzetes Balaton-parti település, mely területhasználatában és funkcióiban megmutatkozik. Viszonylag intenzíven használt terület a félsziget déli és keleti oldala, ahol a 7117. j. összekötő út feltárja a területet: Tihanyrév környezete, a Kopasz-hegy keleti lejtője, a Fürdőtelep, illetve Óvár és Diós parti területei, tovább a félsziget északnyugati része Sajkodnál. A parti részekben beépített területként hétvégi házas- és üdülőházas üdülőterületek, hajó-, vitorlás- és csónakkikötők, továbbá strandok és kiszolgáló területei találhatók. A vízpartot az Aszófői sarokban, a Kenderföldeknél, illetve a félsziget nyugati természetes partjainál természetes nádas kíséri.

Területhasználatát tekintve a Kenderföldek területe jellemzően erdő jellegű, beépítetlen terület, melyet a kialakítás alatt álló 1841/4 hrsz.-ú út két részre tagol. A déli területrészen található a volt szennyvíztisztító telep, mely jelenleg már csak átemelőként üzemel, kisebb védőtávolsággal, azonban az átemelő pontos területigénye nem ismert.¹ Ezen a területegységen foglal helyet az egykori lovarda, amely az egyetlen beépített területnek tekinthető. Az északi, kevésbé záródó területrészen található a tervezési terület, illetve attól keletre egy mélyebb fekvésű nádas élőhely, mely természetvédelmi jelentőséggel bír.

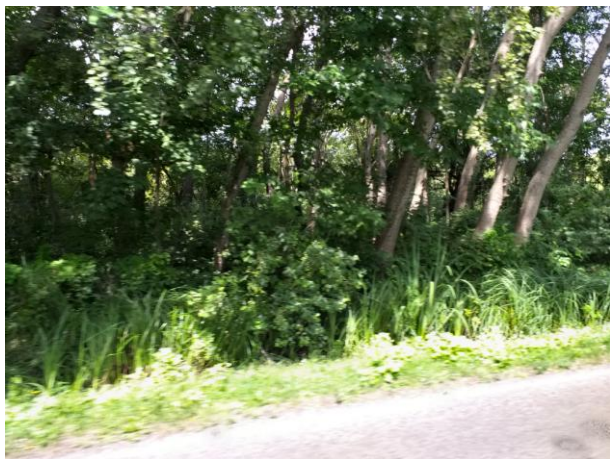
A Kenderföldek fejlesztési területtel elválaszthatatlan egységet képez a volt Külügyi Üdülő (Garda Hotel), mely terület rendezett kertészeti kialakítású, azonban nem túl értékes épületállományú terület. Az egykori Hotel területéhez közvetlenül kapcsolódik a volt Külügyi strand területe, melyet évek óta nem használnak, s ennek következtében, és a megváltozott áramlási viszonyoknak köszönhetően, megindult a nádasosodás folyamata. A Kenderföldek északi részén, a Kenderföldi utca és a 7117. j. összekötőút háromszögben található a Hotel Tihany Átrium, illetve a Club Tihany egykori munkásszállása.



*Tervezési területet feltáró közterület északon
(Kenderföldi utca)*



*A tervezési terület észak felől, a mellette húzódó
kerékpárútról*



Tervezési területet a 7117. j. összekötő útról



*Tervezési területet a 7117. j. összekötő útról,
háttérben a nádasállománnyal*

¹ Tihany község már az 1970-es években csatornázott, a szennyvízderítő a Kenderföldek középső részén található. A terület rekultivációja tervezett.



Kenderföldek területe a tópart felől

Kenderföldek környezetében, amennyiben kis kitekintést teszünk, helyezkedik el Tihany egyik legfontosabb kapcsolatát biztosító terület, a Tihanyi rév, melynek környezetében kiszogáló területek találhatók, illetve itt működik a Tihanyi Piac. A Kenderföldek területét a 7117. j. összekötőút választja el Tihany legnagyobb (1450 fő) kapacitású szálláshelyétől, a 1 ha-os területen elhelyezkedő Club Tihanytól. A Kenderföldről északra hétvégiházak üdülőterületek találhatók, mely ingatlanokat részben a Halász utcáról, részben a kerékpárútról közelítenek meg. A Kenderföld utcában, a Club Tihany egykori munkásszállásával egyvonalon található a volt UVATERV Üdülő (Hello Balcsi Panzió), illetve attól északra a THE Kubház. A Kenderföld utca és a parti út csatlakozásánál alakult ki hosszabb partszakasz, ahol strandolni (volt UVATERV strand, Plage 18) lehet illetve egy kikötő található (THE).

1.3. TULAJDONVISZONYOK ÉS TELEKHASZNÁLAT

Az 1841/23 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület, megnevezésű ingatlan magántulajdonban található. A terület környezetében, a Kenderföldek egy része Önkormányzati tulajdon (1841/4-21 hrsz.). A Kenderföldek déli részén a területek egy része a Tihanyi Erdőbirtokossági Társulás tulajdonában van. A Garda Hotel területe (1847 hrsz) a Magyar Állam tulajdonában áll.

1.4. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.4.1. TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK

A Tihanyi-félsziget egészét vagy egy részét számos nemzetközi vagy hazai védelem érinti: Európa Diploma, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek), Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei, országos jelentőségű természetvédelmi területek.

A Tihanyi-félszigeten hozták létre 1952-ben hazánk első tájvédelmi körzetét. A terület 1997-től a Balaton-felvidéki Nemzeti Park turisztikai szempontból is kiemelt jelentőségű része lett. **A tervezési területre kizárólag a „Tájvédelmi Körzetre” vonatkozó előírások vonatkoznak, egyéb védelem nem érinti.**

A tervezési területtől nyugatra, az 1841/9 hrsz.-ú ingatlanon a szabályozási terven Zkkt3 jelű természetközeli közkert került kijelölésre. A területen kb. az ingatlan nagyságával (0,93 ha) megegyező nagyságú nádas található. A terület értékét a tómedren kívüli nádasállomány jelenti, ahol a növényállomány a környezetéhez képest alacsonyabb térszint miatt tudott kialakulni a 7117. j. összekötőút nyugati oldalán. A 7117. j. összekötőút Tihany területén a nádasállomány korridoraként szolgál, ezért határozta meg a hatályos terv - a korábbi terv alapján - természetközeli területként, de külön helyi vagy országos védettség alatt nem áll.

1.4.2. KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOK

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK

Bár Tihany számos területe műemléki vagy régészeti védetség alatt áll, a tervezési területet nem érinti örökségvédelmi (műemléki és régészeti) szempontból korlátozás.

1.4.4. KATASZTRÓFAVÉDELMI KORLÁTOK

Tihany község Önkormányzata felismerve a félszigeten található veszélyforrásokat, úgy határozott, hogy- a településrendezési eszközök felülvizsgálatához - geotechnikai szakértői véleményt kér, amit a dr. Wagner és Társa Kft. (8000 Székesfehérvár, Máriavölgy 18.) készített „Tihany csúszásveszélyes területeinek vizsgálatáról” címmel. Az anyagot a település főépítésze, Bujdosó Judit megküldte a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitányság - a településrendezési tervek egyeztetésében résztvevő szerv és földtani veszélyforrások tekintetében illetékes szakhatóság - részére, hogy állásfoglalást kérjen geotechnikai szakmai szempontból.

A Bányakapitányság szakértői véleménye (Iktatási szám: VBK/963-2/2012), illetve a 2013. április 18-án Bányakapitányságnál felvett jegyzőkönyv alapján megállapítást nyert, hogy a tanulmány a Bányakapitányság felszínmozgásos veszélyes területekkel kapcsolatos vizsgálati szempontjait kielégíti, és a helyi építési szabályzat módosításához is kellő útmutatást ad, ezért csúszásveszélyesség szempontjait vizsgálva a tanulmányt tekintjük irányadónak.

A tanulmány megállapításai illetve a településrendezési jóváhagyandó és alátámasztó munkarészei szerint a Kenderfölkök területe nem tartozik a csúszásveszélyes területek közé.

2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

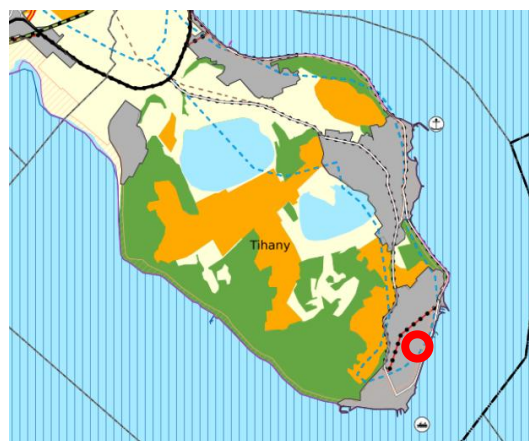
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT), s hatályát veszttette a 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról. További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

2.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



A vizsgált terület Ország Szerkezeti Terve és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve is települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja. A terveken látható, hogy a területtől északnyugatra országos kerékpárút vonal fut. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervén látható, hogy a telek keleti részén térségi ivóvízvezeték található.



Az Ország Szerkezeti Terve



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve

Országos területfelhasználási kategóriák		Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség		Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség		Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség		Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
	Települési térség		Vízgazdálkodási térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények		Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Főút (meglévő)		Főút (meglévő)
	Országos kerékpárút vonal		Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)		Országos kerékpárút vonal
			Térségi kikötő (meglévő)
			Térségi kompátkelőhely (meglévő)
Vízi létesítmények		Vízi létesítmények	
			Térségi ivóvízvezeték (meglévő)
			Földgázelosztó vezeték (meglévő)
Alaptérképi elemek		Alaptérképi elemek	
			Balaton szabályozási partvonala
			Balaton vízparti területe

„MATrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

2.1.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

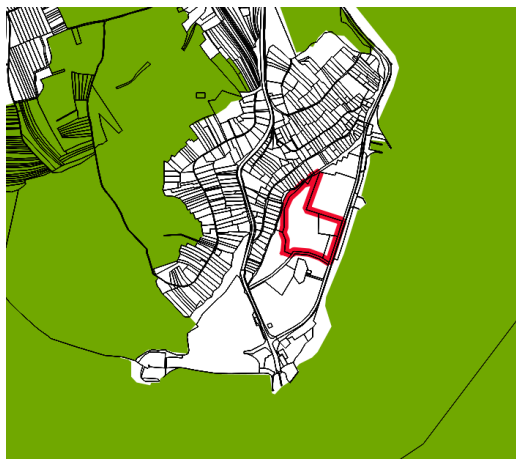
A MATrT 19.§ (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek jelenleg hatályban lévő állapotát, illetve Tihany közigazgatási területének érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Országos övezet megnevezése	Előírások/ Lehatárolás (MATrT/ MvM rendelet alapján)	Tihany érintettsége (Igen/Nem)
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT alapján	Igen
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT alapján	Nem
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT alapján	Igen
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT alapján	Nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rendelet alapján	Nem
Erdők övezete	MATrT alapján	Igen
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rendelet alapján	Nem
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rendelet alapján	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT alapján	Igen
Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rendelet alapján	Igen
Nagyvízi meder övezete	MvM rendelet alapján	Nem
VTT-tározók övezete	MvM rendelet alapján	Nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT alapján	Nem

Továbbiakban azon övezetek kerülnek bemutatásra, melyek érintik a települést.

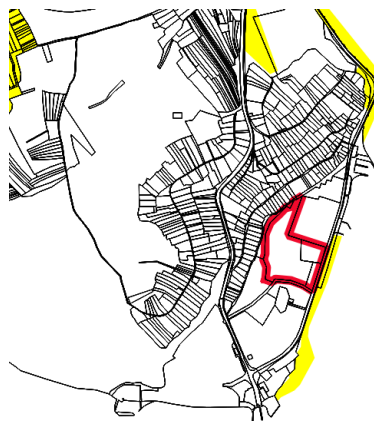
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



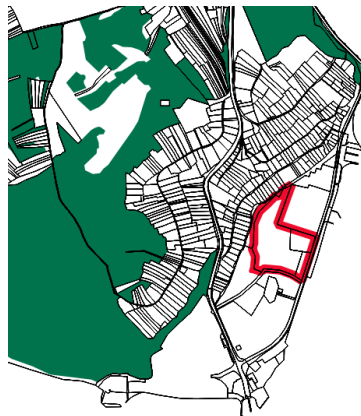
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet. Megjegyezzük, hogy érinti a területtel szomszédos partszakaszt, ahol egybefüggő nádasállomány található.



ERDŐK ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.



(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

MATrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

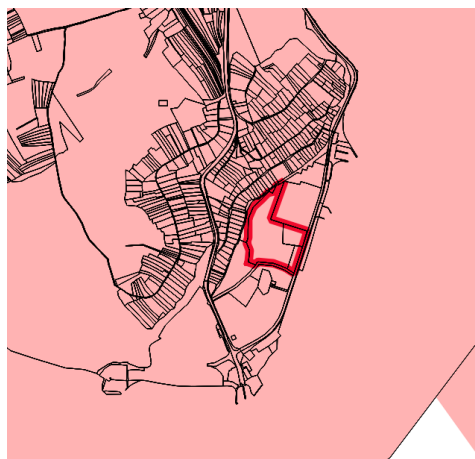
b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.



Tényleges kiterjedése a településrendezési eszközökben került megvizsgálásra. A hatályos településrendezési eszközökben a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ tájékoztatása alapján a teljes közigazgatási terület az övezet részeként került megjelölésre.

//

Tájékoztatóképpen, a 2019.03.15. előtti jogszabályi környezet (melyben a hatályos rendezési eszközök készültek) a következő előírásokat tartalmazta:

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (a továbbiakban: OTrT)

14/B. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (a továbbiakban: Btv.)

28. § (1) A világörökség és világörökség-várományos terület övezetének (T-3) területét - a kulturális örökségvédelmi hatóság állásfoglalása alapján - a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni, és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt területen kell érvényesíteni.

(2) A világörökség és világörökség-várományos terület övezete (T-3) tekintetében az OTTr által meghatározott kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület országos övezetre, valamint a világörökség és világörökség-várományos terület kiemelt térségi és megyei övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

//

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.



//

Tájékoztatóképpen, a 2019.03.15. előtti jogszabályi környezet (melyben a hatályos rendezési eszközök készültek) a következő előírásokat tartalmazta:

OTrT 15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Btv. 34. § A felszíni vízminőség-védelmi terület övezetén (F-1):

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) épületek építése, bővítése - a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban szabályozott területeken elhelyezett, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmények, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető;

c) üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladékártató telep, hulladékártató állomás, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető;

d) a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

//

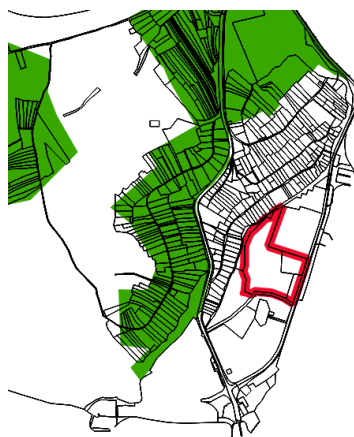
2.1.3. A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ÉS MEGÁLLAPÍTOTT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 77.§ (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezeteket. Tihany közigazgatási területének érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Kiemelt térségi övezet megnevezése	Előírások/ Lehatárolás (MATrT/ MvM rendelet alapján)	Tihany érintettsége (Igen/Nem)
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT alapján	Igen
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet alapján	Nem
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rendelet alapján	Igen
Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rendelet alapján	Igen
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet alapján	Igen
Tómeder övezete	MATrT alapján	Igen
Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rendelet alapján	Igen
Kertes mezőgazdasági terület övezete	MATrT alapján	Igen
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MATrT alapján	Igen

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

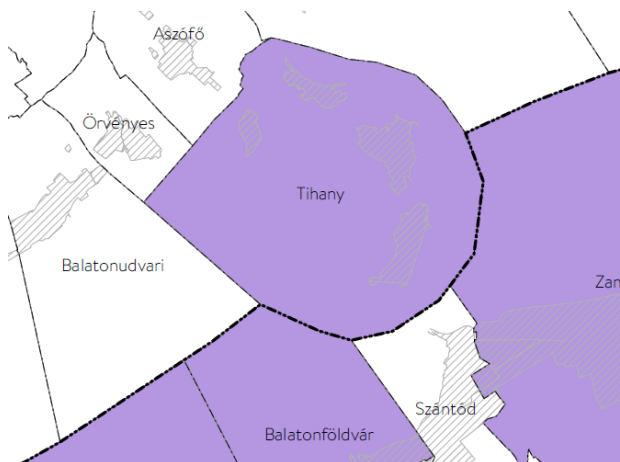
Az övezet érinti Tihanyt.

MvM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

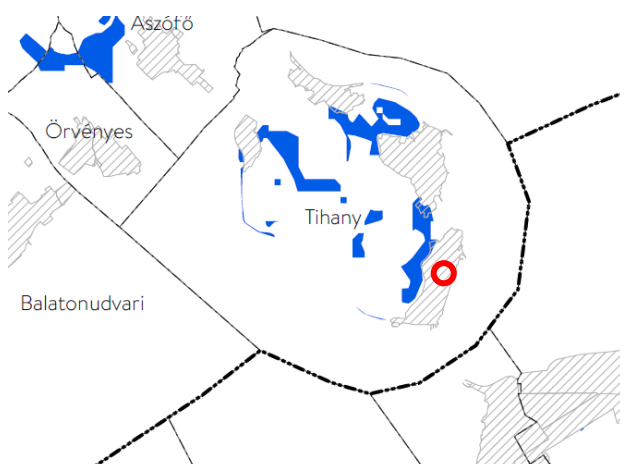
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.



Településrendezési eszközökben lehatárolt tényleges kiterjedés nem érinti a tervezési területet.

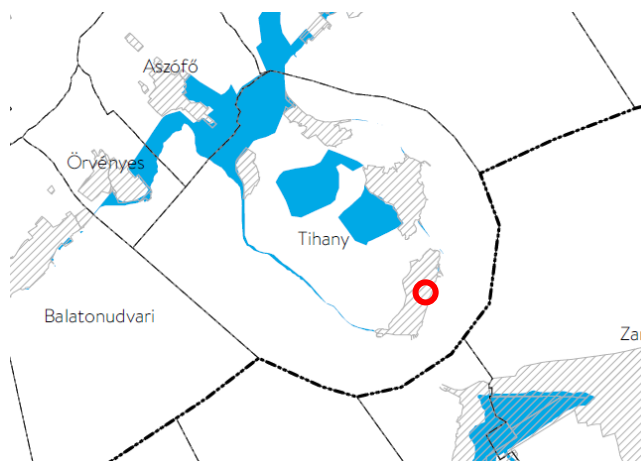
VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

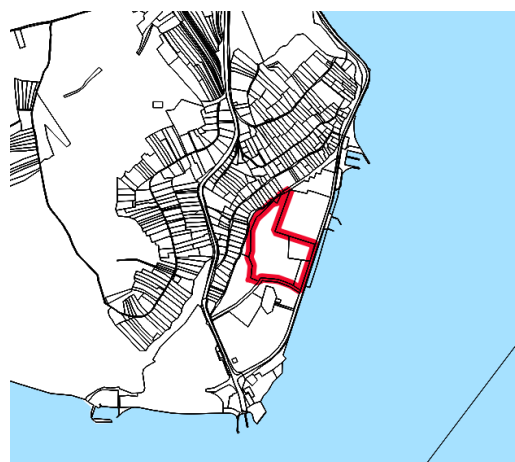
Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



TÓMEDER ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.

Tómeder övezetébe tartozik a tervezési területtel szomszédos partszakasz, ezért az övezetre vonatkozó legfontosabb előírásokat szerepeltetjük a tanulmányban.



MATrT 83. § (1) A tómeder övezetén:

a) a Balaton tómedre a partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően, a mindenkor vizjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető;

b) a Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos.

(3) A tómeder övezetén:

a) a parti móló, hullámtörő, kikötői építmény és a fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével a tómederbe állandó építmény, sziget nem építhető;

b) részben vagy egészében lakhatási vagy üdülési célú úszólétesítmény és hajózási létesítmény nem létesíthető és nem üzemeltethető;

d) mobil jellegű, vízre telepített mólóépítmény, vízi állás (ideértve a nem fedett horgász- és napozó stéget is) csak ideiglenesen április 1. és október 31. között helyezhető el, a nád gyökérszárát nem sértő vagy károsító módon;

(4) A tómeder övezetén:

a) az I-III. osztályú nádasban, illetve annak legalább 2 méteres vonzáskörzetében - a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, továbbá az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve - tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (ideértve a kotrást, feltöltést, építést, vízi állás-, horgászhely-létesítést), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezheti;

b) a természetvédelmi kezelési tervben részletezett természetvédelmi kezelés kivételével a védett természeti területen található nádasban - osztályba sorolástól függetlenül, és a 74. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével - tilos a kotrás, valamint minden olyan tevékenység, amely a nádas állományát veszélyezteteti vagy károsítja;

c) a tómeder nádasában a hajók kikötésére felhasználható partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők, valamint a meglévő strandok előtt a kikötő, strand engedélyezett szélességében a bejáró külön engedély nélkül fenntartható;

d) az az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolható.

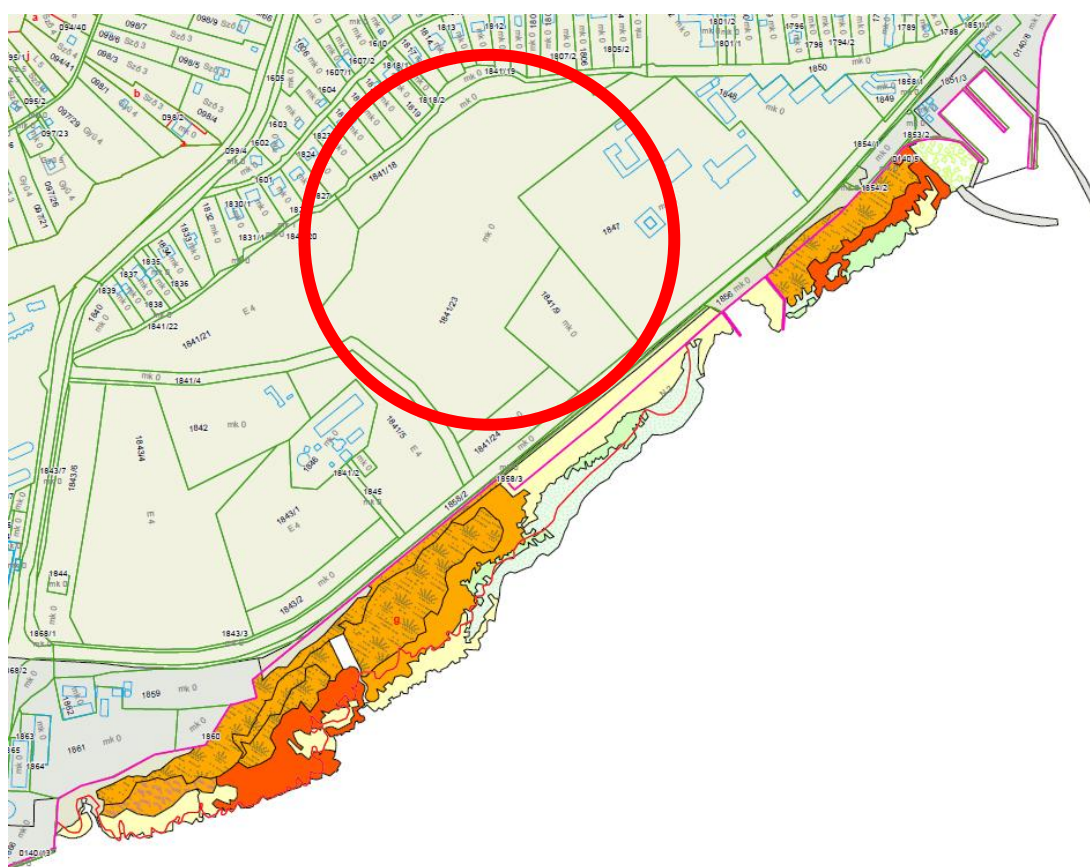
A területhez közel eső, a Tihanyi Rév és az UVATERV strand közé eső területen a következő a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről, valamint az ezeken folytatott nádgazdálkodás szabályairól szóló 22/1998. szerint minősített osztályú nádas/növényzet található: II.A, III. A, III.A, III.B, IV. A, V.A.

A legszigorúbb szabályok az I.-III. osztályú nádasokra vonatkoznak. A tervezési területhez legközelebb eső szakaszon csak IV.-V. osztályú nádas található. A IV.-V. osztályú nádasra a következő előírások vonatkoznak:

MATrT 74. § (1) A természetes partszakaszokat meg kell őrizni, azokon művi part nem építhető ki, továbbá azokat érintően kikötő és egyéb létesítmény - a (2) bekezdés kivételével - nem helyezhető el.

(2) A IV. és V. osztályú nádas területén, a települési önkormányzat közigazgatási területéhez tartozó partszakaszán, két kilométerenként legfeljebb egy - ha a települési önkormányzat közigazgatási területéhez tartozó partszakasz hossza kevesebb, mint két kilométer, ott legfeljebb egy - darab, legfeljebb 20 férőhelyes csónakkikötő létesíthető. 20 férőhelyesnél nagyobb csónakkikötőt a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthető.

A vizsgált szakasz 2 km-nél rövidebb, és a Garda Hotel előtt már található csónakkikötő. Így új létesítése nem megengedett.

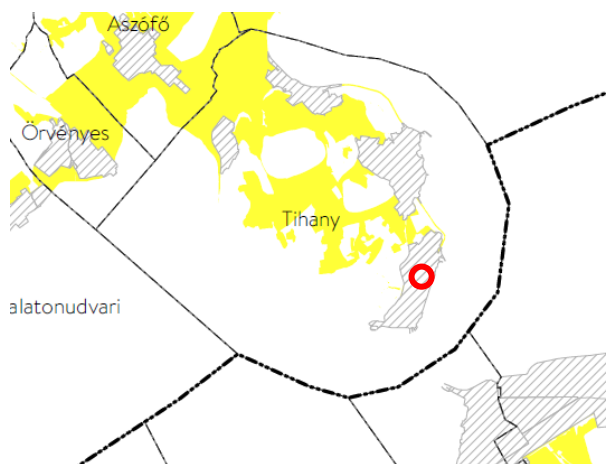


Jelmagyarázat

2a	3ab	4a	4ab	5a/h	h	ku	v	v_5a/h	Jogi part 2014
3a	3b	4a/h	5a	e	k	no data	v_5a	Kiértékelés határa 2011	Települések határa

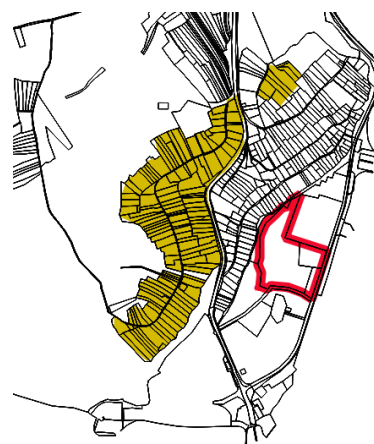
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



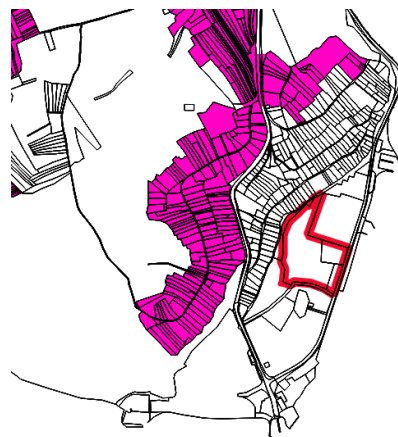
KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



BORSZŐLŐ TERMŐHELYI KATASZTERI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezet területe nem érinti a tervezési területet.



2.1.4. A BALATON VÍZPARTREHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK VIZSGÁLATA

Az MATrT 48. § felhatalmazást ad, hogy a Balaton vízparti területeire egy terv formájában meghatározásra kerüljenek a vízparti területfelhasználások. Az MATrT hatályba lépését követően még nem került jóváhagyásra a vízparti terv, azok önkormányzati egyeztetése is várat magára.

Tihany község vonatkozásában továbbiakban is hatályos Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló (11/2005.(IV.14.) TNM rendelet (a továbbiakban: VpRT). A rendelet mellékletét képezi a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett terület szabályozásáról szóló M=1:2000 méretarányú tervlap is 9 szelvényben.

A VpRT többek között meghatározta a partvonal-szabályozási terv alapján a meglévő, a megtartható, a tervezett és az új szabályozási partvonalat, a nádkataszter szerint minősített nádasokkal, valamint a legalizált és elbontandó feltöltésekkel. Szabályozta a közterületeket, az egyes területfelhasználási egységeket (a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet figyelembevételével). Meghatározta a parti kemping, kikötő, strand létesítésére felhasználható partszakaszt, a parti sétány, gyalogút, kerékpárút nyomvonalát.

Tihany Balaton vízparti területeinek (korábban vízpart-rehabilitációval érintett területek) szabályozásánál tehát az egyéb magasabb rendű tervek és országos szabályozók mellett

- az MATrT (korábban Btv.) előírásait,
- a vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002 (XII. 21.) Korm. rendelet előírásait,
- valamint a vízpart-rehabilitációs tervet is figyelembe kell venni.

A vizsgált területhez közel eső partszakaszok hasznosíthatóságának szempontjából megvizsgáltuk a jogszabályi előírásokat, és a VpRT-t. A módosítással érintett terület a TNM rendelet 9/6 szelvényén helyezkedik el.

283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet

5. § (1) Strandrendeltetés csak olyan ingatlanon jelölhető ki vagy bővíthető, amelyhez kapcsolódóan a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv strandolásra alkalmas partszakaszt jelöl.

6. § (1) A vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területen a településrendezési eszközökben a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban

a) a beépítésre szánt területek közül kizárólag

aa) kertvárosias lakóterület,

ab) vegyes terület,

ac) gazdasági terület,

ad) üdülőterület és

ae) különleges terület,

b) a beépítésre nem szánt területek közül kizárólag

ba) közlekedési és közműelhelyezési terület,

bb) zöldterület,

bc) erdőterület,

bd) vízgazdálkodási terület,

be) mezőgazdasági terület,

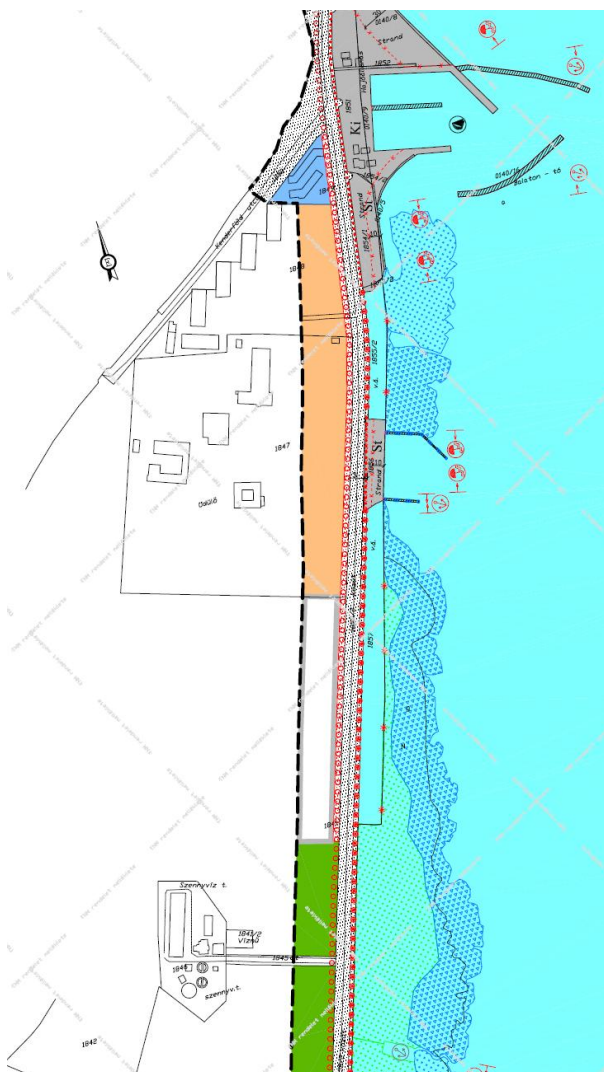
bf) természetközeli terület vagy

bg) különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egység, építési övezet, illetve övezet jelölhető ki.

(3) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által kijelölt

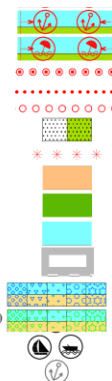
a) összevont területfelhasználási egységben belül a településrendezési eszközök a gazdasági terület kivételével az (1) bekezdésben felsorolt bármelyik területfelhasználási egységet kijelölhetik,

A tervezési területen kb. 30 m széles sávban a VpRT erdőterület és összevont területfelhasználási egységet jelöl. Az összevont területfelhasználási egységben a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet lehetővé tesz a jelenlegitől eltérő területfelhasználási módok meghatározását is a településrendezési eszközökben, azonban a jelenlegi, hatályos településrendezési eszközökben szabályozott Ev1 és ZKk3 övezetek módosítására vonatkozóan a BKÜTrT határoz meg szigorúbb előírásokat.



A tervezési területtől északra található volt Hotel Garda területét üdülőterület területfelhasználás érinti. A tervezési terület előtt - a korábbi nádkataszternek megfelelő - nádasállomány kerül ábrázolásra. A legközelebbi nem természetes partszakaszt a Hotel Garda strandja jelenti, ahol strandolásra és kikötésre alkalmas partszakasz kerül kijelölésre. Strandot csak azokon a területeken lehet létesíteni, ahol a VpRT strandolásra alkalmas partszakaszt állapít meg, emiatt megfontolandó lehet a Hotel Garda előtti 1856 hrsz.-ú jelenleg használaton kívüli strandolásra alkalmas terület bevonása a fejlesztésbe.

- A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Parti sétány kialakításra alkalmas nyomvonal
- Elsődlegesen gyalogút kialakításra alkalmas nyomvonal
- Önálló kerékpárút vagy kijelölt kerékpársáv kialakításra alkalmas nyomvonal
- Kötelezően megtartandó közterületek
- Megszüntetési jel a tómederben
- üdülőterület
- védelmi, valamint egészségügyi, szociális és turisztikai rendeltetésű erdőterület
- vízgazdálkodási terület a tómederben
- Összevont területfelhasználási egység
- Nádasterületek és minősítésük a nádkataszter szerint (I.a, II.a, III.a, IV.a, V.a nádosztály)
- Nádasterületek és minősítésük a nádkataszter szerint (I.b, II.b, III.b, IV.b, V.b nádosztály)
- Meglévő, engedéllyel rendelkező vitorlaskikötő, csónakkikötő
- Meglévő, engedélyezés alatt levő kikötő



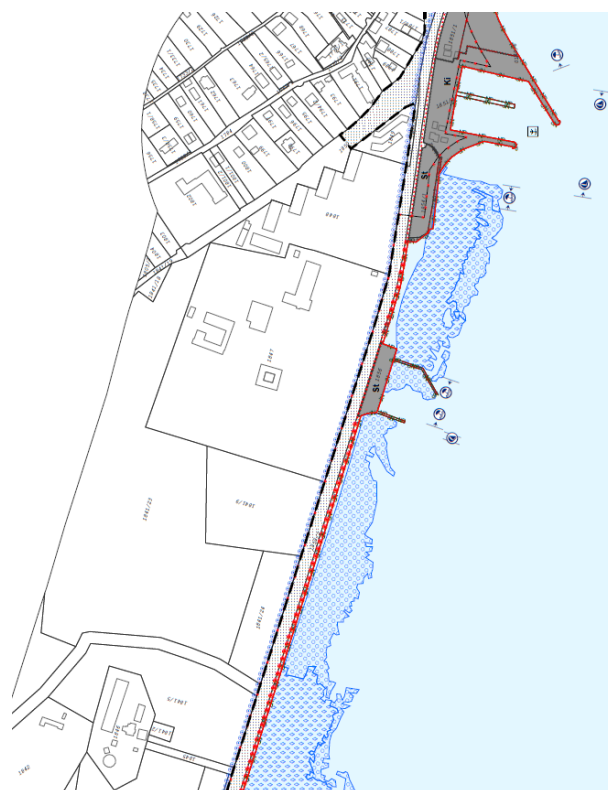
2.1.5. A BALATON VÍZPARTI TERÜLETEI KÖZCÉLÚ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVE

Jelenleg a Balaton Vízparti Területei Közcélú Területfelhasználási Terve a szakmai egyeztetés szakaszában van.

A Balaton vízparti területeinek határa a 7117. j. útig tart, így az a tervezési területet nem érinti, a 1841/23 hrsz.-ú telekkel nem határos.

A terven megőrzésre kerültek a beruházás szempontjából fontos, a vízpartrehabilitációs tervben is szereplő strandolásra alkalmas partszakaszok.

--- --	a Balaton vízparti területeinek határa
— — — —	szabályozási alapvonal
— — — —	természetes partszakasz
••••••	megtartandó vagy kialakítandó közterület
⚓ ⚓ ⚓ ⚓	hajók (és csónakok) kikötésére felhasználható partszakasz
⚓ ⚓ ⚓ ⚓	strandolásra alkalmas partszakasz
st	különleges strand
••••••	parti sétány kialakítására javasolt nyomvonal
••••••	kerékpáros közlekedés javasolt nyomvonala
••••••	I-III. osztályú nádas
••••••	IV-V. osztályú nádas

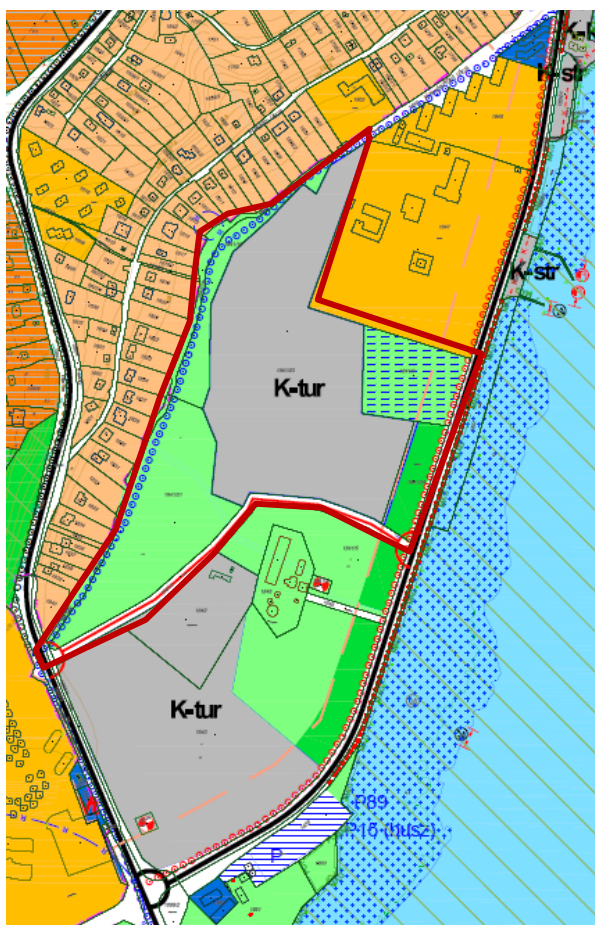


2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 62/2015. (IV.09.) számú határozatával fogadta el a településszerkezeti tervét és 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelettel fogadta el a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ). A településrendezési eszközök azóta többször is módosításra kerültek.

A településrendezési eszközöket elsősorban a fejlesztéssel érintett 1841/23 hrsz.-ú telek esetében vizsgáljuk, de a szomszédos 1841/21, 1841/18, 1841/9 és 1841/24 hrsz.-ú telkek esetében is bemutatjuk. A következő táblázat az egyes telkek területfelhasználási egységét és építési övezetét vagy övezetét mutatja be.

Hrsz.	Területfelhasználási egység településszerkezeti tervben	a	Építési övezet vagy övezet a szabályozási tervben
1841/23	Különleges terület - turisztikai terület (K-tur)		Különleges terület-szabadidő központ (K-szk1)
1841/21	Zöldterület - közterület/közpark		Közpark (Zkp-1)
1841/18	Zöldterület - közterület/közpark		Közpark (Zkp-1)
1841/9	Zöldterület - természetközeli közpark		Természetközeli közkert (Zkkt-3)
1841/24	Erdőterület		Erdőterület-védelmi (Ev-1)



Településszerkezeti terv kivágata



Szabályozási terv kivágata

A HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza egyes építési övezetek és övezetek vonatkozásában:

K-szk1

93. § (1) Különleges terület - szabadidő központ terület a Szabályozási terven K-szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai;
- b) turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató;
- c) **szállás jellegű;**
- d) közösségi szórakoztató, kulturális;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(3) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteinek építési telkein több (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület is elhelyezhető.

(6) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteinek építési telkein a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

94. § A különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	D	E	F	G	H
AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épület-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
1	K-szk1	SZ	<u>15 000</u>	<u>100</u>	20	20	<u>10,5</u>	60

95. § K-szk1 jelű építési övezetben a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság legfeljebb 12,0 m lehet.

Az övezet jelenlegi előírásai nem teszik lehetővé a telken a beruházás megvalósítását. Az övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. A kialakítható legkisebb telekméret és kialakítható legkisebb telekszélesség nem teszi lehetővé a terület kisebb telkekre való felosztását, és azokon lakóépületek elhelyezését. Az építménymagasság és a homlokzatmagasság sem felel meg a tervezett fsz.+ 3 emelet + penthouse szint nagyságú épületeknek.

Zkkt3

103. § (6) Zöldterület övezetiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló,
- f) zászlótartó oszlop.

105. § (1) Zöldterület közkert övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(2) Zöldterület közkert övezetekben elhelyezhető, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(12) Zkkt3 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.

Az övezet jelenlegi előírásai nem teszik lehetővé a tervezett fogadó kapuzat és a gyerekjátszó műtárgyak elhelyezését.

Zkp1

104. § (1) Zöldterület közpark övezetekben elhelyezhető, amennyiben övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a területfenntartáshoz szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(2) Zöldterület közpark övezetek telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(3) Zöldterület közpark övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

Az övezetben a megbízó nem tervez beruházást, a szomszédos területre vonatkozó előírásokat csak tájékoztatásként mutattuk be. Zkp1 jelű övezetbe tartozó telkek területét legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

Ev1

107. § (1) Erdőterület övezet erdő művelési ágú, és a szabályozási terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.

(2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi célú erdők, szabályozási terven Ev jellel jelölt erdők.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterület övezetek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak. A településen található erdők természetvédelmi rendeltetésű védelmi erdők.

(4) Az Ev jelű övezetekben a legkisebb kialakítható telek 2 ha, kivéve ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik.

(5) Ev jelű övezetekben nem helyezhetők el:

- a) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- b) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- c) megújuló energiaforrás műtárgya,
- d) melléképítmények,
- e) reklámcélú hirdető építmény.

(6) Ev jelű övezetekben a meglévő gyepek fenntartása szükséges.

108. § (1) Ev1 jelű övezet az egyéb védett és védelmi célú erdőterületek, ahol épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem megengedett.

(2) Ev1 jelű övezet területén jogszerűen megépített épület, műtárgy megtartható, kubatúrán belül felújítható, nem bővíthető.

(3) Ev1 jelű övezet

- a) magterületbe vagy puffertérületbe tartozó részén a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait
- b) tájképvédelmi területbe tartozó részén a HÉSZ 11. § és 13. § előírásait
- c) felszíni vízminőség-védelmi területbe tartozó részén a HÉSZ 24. § előírásait figyelembe kell venni.

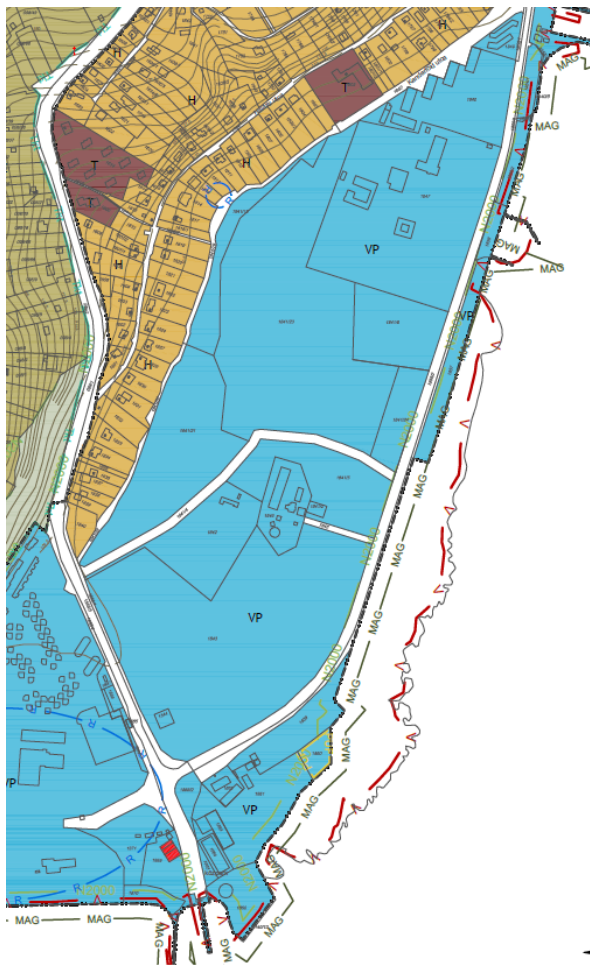
Az övezetben a megbízó nem tervez beruházást, a szomszédos területre vonatkozó előírásokat csak tájékoztatásként mutattuk be. Az övezetben épületek nem helyezhetőek el.

2.3. TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ELŐÍRÁSOK ÉRTÉKELÉSE

Tihany község önkormányzat képviselő-testülete a 21/2017. (XII.19.) Önkormányzati rendelettel alkotta meg a településképi védelméről szóló rendeletét (a továbbiakban: TKR).

A településképi rendelet a településképi arculati kézikönyv javaslataira épül. A kézikönyv a Kenderföldek területét Vízpart eltérő karakterű területbe sorolja, melyre a következő javaslatok vonatkoznak:

A vízpart eltérő területfelhasználású telkei egyediek, s ezzel összhangban egyedi építészeti igényekkel járnak. A területek esetében a közös pont, hogy az épületek Balaton felől feltároló látványa is jelentőséggel bír. Az új vízparti épületek legyenek attraktívak, építészeti megjelenésüket az egyedi megoldások, és az építészeti minőség jellemezze, a tájba, környezetbe illesztés szem előtt tartásával. Az Öregkikötő hajóállomás nemrég elkészült megújulása színvonalas mintát mutat a többi terület számára is.



A településképi rendelet tervlapjának kivágata

A TKR a Kenderfölkdek területét Vízpart településképi szempontból meghatározó területbe sorolja.

10. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

12.§ A HÉSZ készítése során az alábbi területi építészeti követelményeket kell figyelembe venni:

a) az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,5 m lehet, a sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés kivételével;

c) vízpart MT-n új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért - 15,0 m-t.

13.§ Településképi szempontból meghatározó területen

(2) tetőfedés anyagaként és épület burkolataként nem alkalmazható:

a) műanyag hullámlemez;

b) fémlemez fedés;

c) egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;

d) alumínium trapézlemez;

e) mesterséges pala;

f) bitumenes zsindely

(2) Újszerű, előregyártott elemes burkolat a homlokzaton nem alkalmazható.

(3) Csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos színaládba tartozó színek alkalmazhatók egy épületen.

(4) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében vakolt felületeknél csak a fehér és világos földszínek, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszervezetek esetén természetes színekhez illeszkedő pácolt felület színek alkalmazhatók.

(5)A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

(6) Ikres beépítés esetén a nyílászárók anyaga, formája, homlokzat színe és a tetőfedés anyaga a közterület felől egymáshoz illeszkedő legyen.

(7) Az épületek fedését a településen jellemző, nádfedéssel vagy természetes anyagú és színű égetett cserép fedéssel kell megoldani. Fémlemez fedés és egyéb színes anyagok nem használhatók.

14.§ A kerítés anyaga, színe és architektúrája illeszkedjen a főépülethez.

15.§ (1) Kizárólag 37-42° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető. Nád fedés esetén a 42-45°-os tetőhéjalás megengedett.

(2) Az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 10%-án 37°-nál kisebb tetőhajlásszögű tető is kialakítható elötető, árnyékoló, tetőablak esetén, ahol fémlemez fedés is megengedett.

(3) Ikres vagy sorolt házas beépítés esetén a csatlakozó épület tetőkialakítása, tetőhajlásszöge azonos legyen.

(4) A melléképület tetőhajlásszöge illeszkedjen a főépület tetőszerkezetének jellemző hajlásszögéhez.

(5) Nem alkalmazható - harcsaszájtól vagy egyszerű négyszögletes geometriai formájú, téglalap keresztmetszetű formától eltérő - tetőfelépítmény, tetősíkból kiemelkedő tetőablak.

(6) A homlokzati köfelület kizárólag tihanyi kő lehet.

16.§ (1) Az épületek közterület felőli homlokzatán - beleértve a homlokzati tetőfelületet is
a) épületgépészeti, hírközlési és egyéb elektronikai eszközök kivezetését, kültéri egységeit, valamint napenergia hasznosító berendezéseket az épület utcai homlokzatára és az utcai homlokzattól mért 5 m-en belül nem lehet elhelyezni,

b) napenergia hasznosító berendezés, napkollektor, napelem - tetőfelületre történő telepítés esetén az utcafépí és tájképi látványba nem zavarhat bele

ba) - magastető tetősíkjától legfeljebb 10°-kal emelkedhet ki. Előnyben kell részesíteni a cserépbe épített napenergia hasznosító integrált rendszereket.

bb) lépcsősen nem rakható a tetőre és azokat egy tömbben kell tartani, a lépcsőzés és az ugráló vonalvezetés nem megengedett. Védett terület, vagy homlokzat esetén, vagy ha a tájolással az előírások nem egyeztethetők össze a kertben, támfalra, vagy a kerítésre való telepítést kell alkalmazni.

bc) lapostetőn csak az attikafal takarásában (szükség esetén annak megmagasításával) helyezhető el napkollektor, napelem.

c) háztartási méretű szélgenerátor telepítésének feltétele, hogy

ca) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,

cb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen, és

d) házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak takartan

da) a telkek előkertjében,

db) a telkek udvarán,

dc) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el,

e) égéstermék elvezető rendszerek, szerelt kémény nem építhető.

(2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

17.§ (1) A kert növényzetének telepítésekor - a 4. függelékben szereplő - őshonos növényfajokat és azok faiskolai változatait javasolt alkalmazni.

(2) Nem telepíthetők az 5. melléklet szerinti növényfajok.

(3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. **A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítását minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával,** amely 1 m² alatti területei a telk zöldfelületébe nem számíthatók bele.

(4) Az építési telken növénytelepítésnél az előírt ültetési távolságokat javasolt figyelembe venni.

21. Egyedi építészeti követelmény a Vízpart MT-re

28.§ (1) Vízpart MT-n 7°-nál nem nagyobb lejtésű lapostető is építhető.

(2) Vízpart MT-n lévő értékes növényzet védelméről gondoskodni kell, funkciója megőrzendő, növényzete felújítandó. A területen lévő növényállomány felújítása során előnevelt fákat szükséges telepíteni.

(3) Vízpart MT-n a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot zöldfelületi jelleggel kell kialakítani.

A településképi követelmények elsősorban a homlokzatok és tetőfedések anyaghasználatát korlátozzák, melyekre az épületek tervezése során figyelemmel kell lenni. Amennyiben az építészeti koncepció újszerű, előregyártott elemes burkolatot (is) javasol a homlokzaton, a TKR módosítása válik szükségessé.

A TKR alapján² új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért - 15,0 m-t. Jelenleg rendelkezésre álló információk szerint a tervezett beépítés nem felel meg ennek a feltételnek: lakóépületek esetében fsz.+3 em. + penthouse szint, illetve a szálláshelyet tartalmazó épület esetében a nagyobb belmagasságú fsz. + 3 em. + penthouse szint a tervezett zöldtetővel nem megvalósítható úgy, hogy az épület(ek) legmagasabb pontja ne haladja meg a 15,0 m-t.

² Az Eljr. 23/E. § (1) bekezdése értelmében a területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat illetve a beépítési terv részére, így azokat ott kell érvényesíteni.

23/E. § (1) A területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára. A területi építészeti követelmény a helyi építési szabályzatban, a beépítési tervben és a közterület-alakítási tervben érvényesül.

Ez a szabályozási elem a helyi építési szabályzatba nem került beemelésre ezidáig, de a további módosítások során figyelembe kell venni, vagy indokolható esetben felmerülhet a TKR módosítása (az Eljr. 43/A. § és 43/B. § előírásainak megfelelően).

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A településrendezési eszközök módosítása során cél, hogy olyan jogszabályi környezetet biztosítsunk a tervezési területen, ami Tihany természeti, örökségvédelmi értékeihez igazodó, magas minőséget hordozó fejlesztések megvalósítását teszi lehetővé, segíti a beruházás ütemezését, de nem járul hozzá a területek felaprózódásához.

A 1841/18 hrsz.-ú telek esetében felmerül a zöldterület egy részének más területfelhasználási módra történő sorolása. Erre a megfelelő közlekedési kapcsolat biztosítása, és a zöldterület és a beruházási terület telek geometriájának optimális kialakítása miatt lehet szükség.

A módosítás során a meglévő területfelhasználási rendszerben gondolkodunk, hiszen a K-szk1 övezet összességében alkalmas a tervezett rendeltetések elhelyezésére. A K-szk1 építési övezeten belül egy területrészen lehetőséget kívánunk biztosítani a meglévónél magasabb beépítettség megvalósítására hotel létesítése esetén, illetve beépítési magasság vonatkozásában szükséges új szabályok megalkotása.

Összességében az alábbi településrendezési eszközök módosítása szükséges:

- településszerkezeti terv
- helyi építési szabályzat
- szabályozási terv

3.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ÖSSZHANGJA A MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKKAL

A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel az MATrT előírásainak.

• MEGFELELÉS A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOKNAK

A tervezési terület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervén települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

A zöldterületek nagysága Tihany településszerkezeti tervében a beépítésre szánt területek 14,74%-a, a módosítások nem járnak új beépítésre szánt területek kijelölésével.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein - ha a településrendezési eszközben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre - ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszóteret, sportpályát vagy közkertet (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.

A hatályos településrendezési eszközök kijelölnék sportpályát, közhasználatú játszóteret tartalmazó zöldterületet, strandot.

54. § (1) A kiemelt üdülőkörzet településeinek
a) beépítésre szánt területén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,

b) beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek teljes közigazgatási területén tilos.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén tilos a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése.

(4) A felszíni csapadékvizeket közvetlenül a tóba vezetni csak a szükséges előzetes tisztítás után, a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint lehet.

(5) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére kívülről - a regionális víziközmű rendszerre a szennyvízcsatorna-hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével - szennyvizet bevezetni tilos, ha a tisztított szennyvíz befogadója a Balaton.

A hatályos településrendezési eszközökben a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetésre vonatkozó szabályok megfelelnek a magasabb rendű jogszabály előírásainak. Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

• MEGFELELÉS A PARTI ÉS PARTKÖZELI TELEPÜLÉSEKRE VONATKOZÓ TOVÁBBI KÖVETELMÉNYEKNEK - ZÖLDTERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA

Megvizsgáltuk, hogy milyen szabályok vonatkoznak a zöldterület áthelyezhetőségére.

A zöldterület áthelyezéséről az MATrT Negyedik része, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve rendelkezik. Tihanyra a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások érvényesek. A törvény különbséget tesz az ingatlannyilvántartásban közparkként vagy közkertként bejegyzett ingatlanok és az egyéb ingatlanok között. A módosítással érintett 1841/18 hrsz.-ú telek az ingatlannyilvántartásban nem közparkként vagy közkertként bejegyzett ingatlan. Így a vonatkozó szabályokat ennek megfelelően mutatjuk be.

64. § A parti és partközeli települések Balaton vízparti területén kívül eső, a településrendezési eszközökben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt területre vonatkozóan a 33. alcím szerinti előírások mellett a 65-67. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

...
66. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a parti vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési eszközökben zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek nem minősülő területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll -;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

c) az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll.

(3) Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

A törvény alapján a zöldterület rész bármilyen más - akár közlekedési terület - területfelhasználási egységbe történő átsorolása csak úgy lehetséges, ha azonos nagyságú új zöldterület kerül kijelölésre önkormányzati tulajdonú ingatlanon. (Fontos előírásnak tekinthető a 66. § (2) bekezdés b) pontja, ami a korábbi Btv. előírásoktól eltérő módon lehetőséget biztosít Tihany területén is a zöldterületek módosítására.)

• MEGFELELÉS A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ÉS MEGÁLLAPÍTOTT ÖVEZETEK SZABÁLYAINAK

Tájképvédelmi terület övezete Az MvM rendelet előírásai nem állnak ellentétben a tervezett beruházás céljaival. A település területére született teleülésképi rendelet, ami meghatározza a településképi követelményeket, a védett értékeket, karaktereket (Lásd részletesen: 2.3. Területre vonatkozó hatályos településképi előírások értékelése című fejezet) A (4) bekezdés alapján a közműbekötéseket a telken belül föld alatt vezetve szükséges kiépíteni.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Az MATrT előírásai nem állnak ellentétben a tervezett beruházás céljaival.

Vízminőség-védelmi terület övezete Az MvM rendelet előírásai nem állnak ellentétben a tervezett beruházás céljaival.

3.3. TELEKALKITÁSI KONCEPCIÓ

Összesen a zöldterületek nagysága 297 m²-en módosul az MATrT 66. § szabályainak megfelelően, hogy a tervezési terület északi részén egyszerűbb telek alakulhasson ki, ami a telek használatát is elősegítheti, s ami összhangban van a HÉSZ 28. § (1) bekezdés előírásaival.

HÉSZ

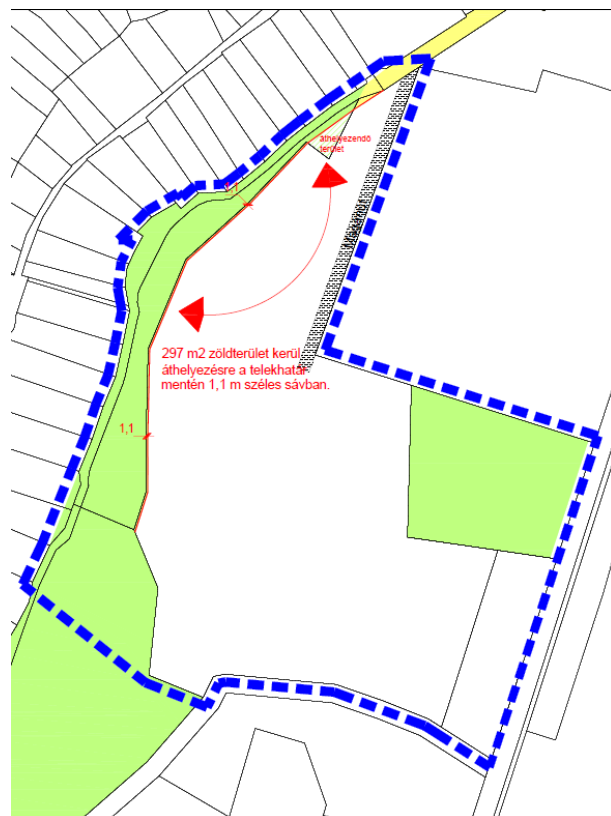
28. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek, telkek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

Ahogy a mellékelt ábra mutatja, a zöldterületek a tervezési terület nyugati határára kerülnek egy sávban átcsoportosításra.

A területen tervezett funkciók, beépítettség indokolja, hogy a HÉSZ 28. § (7) bekezdés előírásánál nagyobb szélességű, legalább 8,0 m széles magánút kerüljön kialakításra a területen, ami legalább kétirányú forgalom lebonyolítását, illetve egyoldali járda kialakítását lehetővé teszi.

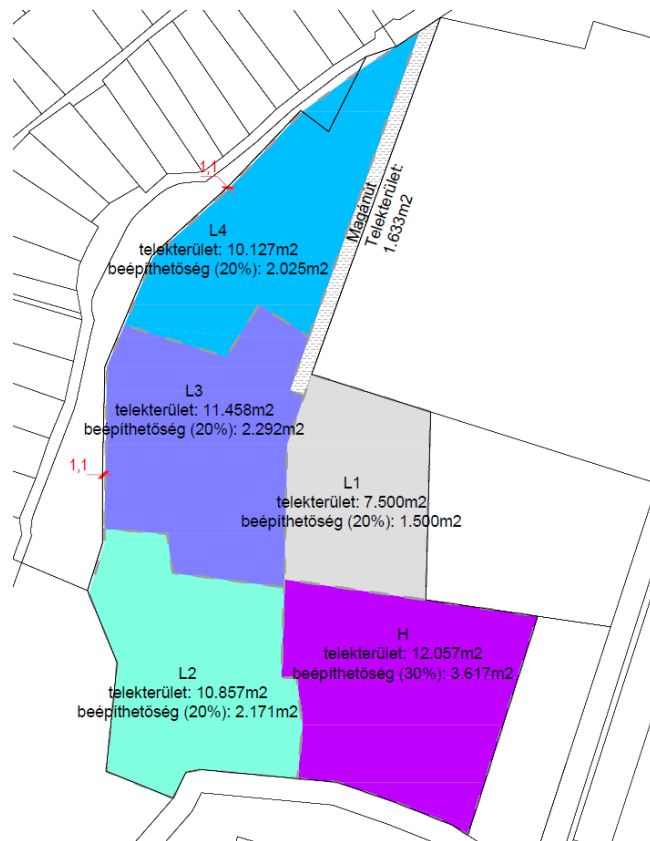
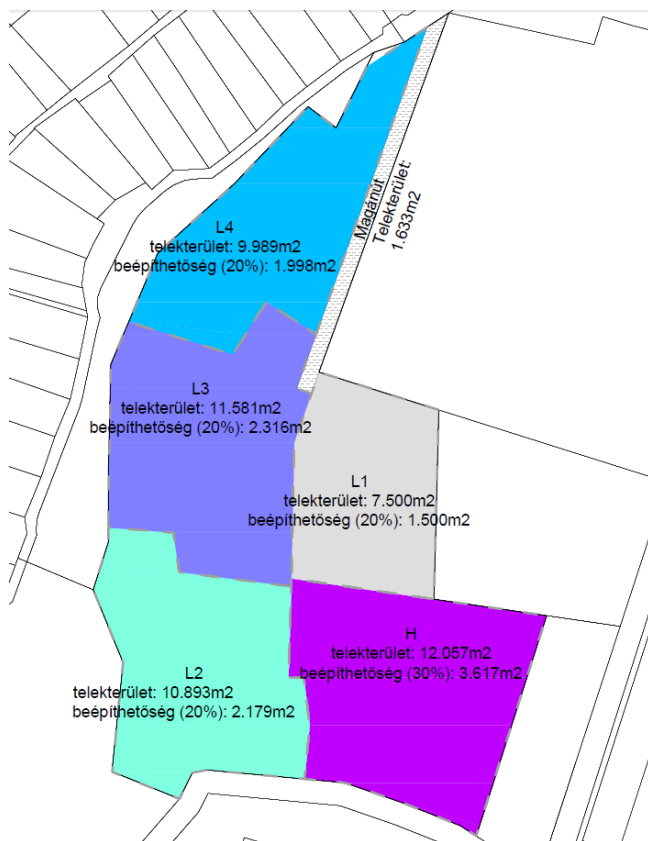
HÉSZ 28. §

(7) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.



Zöldterület átcsoportosítására vonatkozó javaslat

A 2019 júniusában készült beépítési vázlat terv öt építési telek kialakítását tervezi. A zöldterületek módosításával és a magánút kijelölésével a tervezett telekstruktúra, illetve a telkek beépítettsége az alábbiak szerint módosul.



Telekosztás területcsere NÉLKÜL			
Telek	Telekterület (m ²)	Beépíthetőség (%)	Bruttó beépíthető alapterület (m ²)
H	12 057	30%	3 617
L1	7 500	20%	1 500
L2	10 893	20%	2 179
L3	11 581	20%	2 316
L4	9 989	20%	1 998
Magánút	1 633	0%	-
Összesen	53 653		11 610

Telekalakítási javaslat a 2019 júniusi beépítési vázlatrtervben

Telekosztás területcsere után			
Telek	Telekterület (m ²)	Beépíthetőség (%)	Bruttó beépíthető alapterület (m ²)
H	12 057	30%	3 617
L1	7 500	20%	1 500
L2	10 857	20%	2 171
L3	11 458	20%	2 292
L4	10 127	20%	2 025
Magánút	1 633	0%	-
Összesen	53 632		11 606

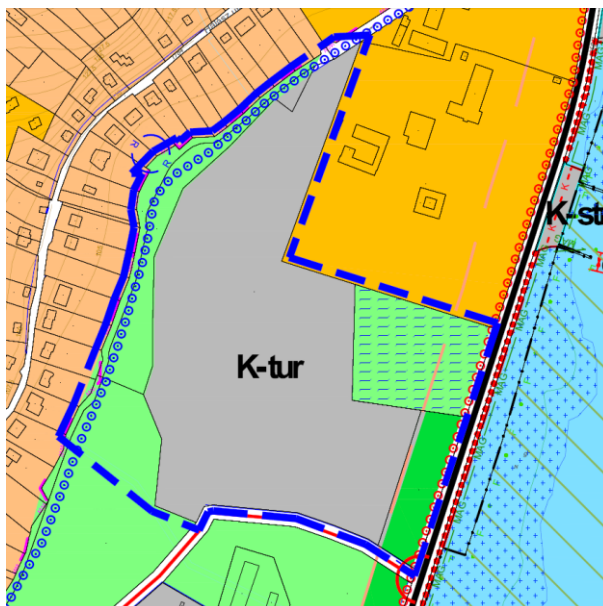
Telekalakítási javaslat a zöldterület módosítását követően

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A zöldterületek és a különleges terület - turisztikai terület közötti határ módosítása szükséges, ahogyan korábban bemutatásra került, a kedvezőbb telekstruktúra, megközelítés biztosításának céljából. A fentiek alapján változik a település területi mérlege.

A HÉSZ javaslatot tesz a legnagyobb beépítési sűrűség módosítására, melynek átvezetéséről gondoskodni kell a szerkezeti leírásban.



Településszerkezeti terv módosítási javaslata

4.2. JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A tervezési területre vonatkozólag a hatályos HÉSZ külön K-szk1 építési övezetet jelöl, ami Tihany területén kizárólag itt található, így nem szükséges új építési övezet létrehozása.

A TKR előírásaival összhangban előírásra kerül, hogy különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteinek építési telkein az új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért - 15,0 m-t. Az övezet vonatkozásában cél - összhangban a beépítési tervvel, illetve az ahhoz készült látványtervekkel -, hogy a hatályos HÉSZ előírásnál kb. 1 szinttel magasabb épület elhelyezhető legyen, s ennek érdekében az építmények legnagyobb épületmagassága 12,5 méterben kerül maximalizálásra.

Az építési övezet kapcsán a terepszint alatti beépítés vonatkozásában kíván továbbá engedélyt adni azzal, hogy 30%-ban határozza meg a javaslat a legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség. A terepszint alatti beépítettség így 10%-kal meghaladja a legnagyobb megengedhető beépítettséget, ami lehetőséget teremt egyes funkciók elhelyezésére terepszint alatt vagy arra, hogy minél több parkoló terepszint alatt kerüljön elhelyezésre, hogy ezzel minél nagyobb egybefüggő, használható zöldfelület alakulhasson ki. A terepszint alatti beépítés nagyságát - az épületek tervezési fázisában - meg fogják határozni annak kivitelezési költségei.

A szabályozás során lehetőséget kívánunk adni, hogy a kb. 5 ha-os telket több telekre is fel lehessen osztani, mint a hatályos szabályozás szerint.

A szabályozási koncepció készítése során nem cél, hogy a tervezett szálláshelyet tartalmazó épületnek új alövezet kerüljön kiszabályozásra, azonban meghatározásra kerül, hogy a szálláshelyet³ tartalmazó épület melyik területrészen kerül elhelyezésre. Az újonnan létrehozott területi szabályozási elem területére ad plusz lehetőséget a HÉSZ koncepció: szálláshelyet tartalmazó épület építése esetén a beépíthetőség meghaladhatja 10%-kal az építési övezetben szabályozott megengedett legnagyobb beépítettséget, de ekkor a megengedett beépítési sűrűség nem haladhatja meg a 1,2-t, s az új épületnek legalább 70%-ban szálláshely rendeltetést kell tartalmaznia..

• **ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT JAVASLATA⁴**

Jelen fejezetben az egységes szerkezetben található Tihany Község Önkormányzat 5/2015. (IV.10.) rendelete Helyi Építési Szabályzat módosuló rendelkezései kerülnek bemutatásra.

60. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐ KÖZPONT TERÜLET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (K-SZK)

93. § (1) Különleges terület - szabadidő központ terület a Szabályozási terven K-szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai;
- b) turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szálláshely
szállás-jellegű;
- d) közösségi szórakoztató, kulturális;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

~~(3) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el.~~

(4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteinek építési telkein több (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület is elhelyezhető.

(6) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteinek építési telkein a melléképtípmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

³ A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet meghatározza a szálláshely fogalmát.

2. § 11. szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 22. pontjában meghatározott fogalom

A Kertv. hivatkozott 2. § 22. pontja a következő fogalom meghatározást tartalmazza:

2. § 22. szálláshely: szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület;

23. szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása;

⁴ Az alábbi fejezetben használt jelölések magyarázata:

aaaaa	Korábbi módosítással hatályosult szövegrész
aaaaa	törölt szövegrész
aaaaa	módosult szövegrész (alatta kihúzva, jelezve a hatályos rendelkezés)
aaaaa	új szövegrész

(7) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteinek építési telkein az új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért - 15,0 m-t.

(8) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben a magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

61. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐ KÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

94. § A különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
K-szk1	SZ	7 000 15 000	100	20** 20	30 20	12,5 10,5	60
K-szk2	SZ	15 000	100	15	15	8,0/10,5*	60
K-szk3	SZ	1500	50	35	35	4,5	40

SZ szabadonálló beépítés

* lásd: 96. § (2) bekezdés

** lásd: 95. § (3) bekezdés

95. § (1) K-szk1 jelű építési övezetben a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság legfeljebb 15,0 m lehet.

~~K-szk1 jelű építési övezetben a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság legfeljebb 12,0 m lehet.~~

(2) K-szk1 jelű építési övezetben legfeljebb 5 építési telek alakítható ki.

(3) K-szk1 jelű építési övezetben amennyiben az új épület legalább 70%-ban szálláshely rendeltetésű tartalmaz, s teljes egészében a szálláshelyet tartalmazó épület elhelyezésére alkalmas területen kerül elhelyezésre

a) a telek legnagyobb megengedhető beépítettség 30%

b) az általános célú szintterületi mutató⁵ értéke nem haladhatja meg az 1,2 értéket.

96. § (1) K-szk2 jelű építési övezetben elhelyezhető a 93. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű építmények mellett egészségügyi, szociális jellegű rendeltetés is. Egészségügyi rendeltetés esetén a legnagyobb megengedhető beépítettség 10%.

(2) K-szk2 jelű építési övezetben

a) a vízpart-rehabilitációval érintett terület esetén a legnagyobb megengedhető épületmagasság és homlokzatmagasság 8,0 méter,

b) egyéb területen az épületmagasság legfeljebb 10,5 méter, a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság legfeljebb 12,0 m lehet.

(3) K-szk2 jelű építési övezetben a vízpart-rehabilitációval érintett terület esetén elhelyezhető épület kizárólag:

a) közösségi szórakoztató, kulturális;

b) vendéglátó;

c) sport

rendeltetésű tartalmazhat.

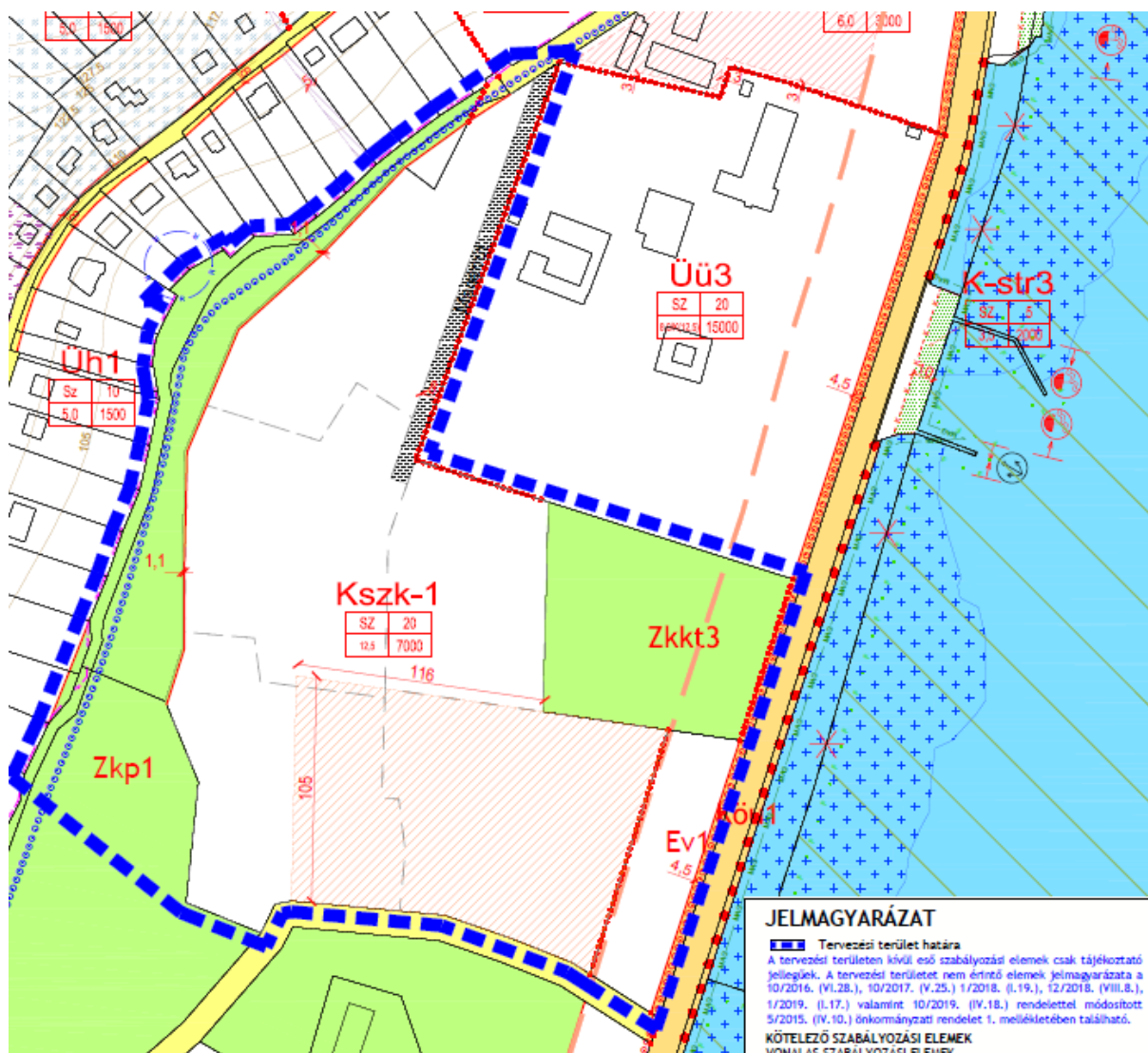
⁵ A HÉSZ kiegészül az alábbi értelmező rendelkezéssel:

Általános célú szintterületi mutató: építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²).

97. § K-szk3 jelű építési övezet építési telkein legfeljebb két 93. § (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület és egy melléképület helyezhető el.

• SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT

A szabályozási terven a településszerkezeti tervvel összhangban kerül megállapításra a közterületek határa.



Szabályozási terv módosítási javaslata

5. BEÉPÍTÉSI TERV

• MŰSZAKI LEÍRÁS

A beépítési tervet a Cordia Management Kft megbízásából a Group Dyer Kft.készítette.

A beépítési terv alapján a terület öt építési telekre kerül felosztásra. Ezek 0,75 ha és 1,21 ha nagyság közé esnek. Az öt építési telken kívül egy 1633 m² nagyságú, 8 m széles magánút is kialakításra kerül. A terület középső szakaszát, a terven L1 és L3 kóddal jelölt telkeket a magánútról lehet megközelíteni. Az L4 építési telek közterületi kapcsolatát a magánút mellett a Kenderföldi út is szolgálja. Az L2 és H építési telkek a terület déli oldalán futó közterületről közelíthetők meg. A telekhatárok mentén belső úthálózat is építésre kerül, az építési telkek burkolt felületeként kialakítva. A kialakuló telkek alakja az eredeti telekadottságokból eredően szabálytalan, a lehetőségekhez mérten azonban téglalaphoz közelítenek. A telekalakításnál fontos szempont volt, hogy a teljes területen 11 lakóépület és a tervezési terület délnyugati részén a szálláshelyet tartalmazó épület elhelyezése is megoldható legyen.

A szálláshelyet tartalmazó épület külön telken, a terület délnyugati részén helyezkedik el. A telek beépítettsége 30%-os.

Az L1 telken 2 lakóépület, míg a többi telken 3 lakóépület kap helyet. A telkek beépítettsége 20%-os. A beépítési terv három eltérő, de stílusában összeillő épülettípust helyez el a területen. Az épületek pince + földszint + 3 emelet + penthouse szint nagyságúak. Az épületek két tömbből állnak, melyeket a közöttük található függőleges közlekedési tengely, a lépcsőház köt össze. Szintenként 8 vagy 10 lakás kerül kialakításra folyosós rendszerű elrendezéssel. A legfelső szint penthouse szintként, a lenti szintekhez képest visszahúzva helyezkedik el. Ezen a szinten négy nagyobb alapterületű lakás kapott helyet. A három típusú lakóépület egyenként 32, 36 és 44 lakást tartalmaz. A területen összesen 388 lakás kerül kialakításra. A parkolás 60%-ban mélygarázsban, 40%-ban telken belül felszínen megoldott. A beépítési terv lakásonként egy parkolóhely kialakítását tartalmazza.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

6.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A tervezés során betartottuk az e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése (KTSZ)” és az e-UT 03.02.21 „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” c. Ütügyi Műszaki Előírások vonatkozó rendelkezéseit.

6.1.1. MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

• TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A település közúti megközelíthetőségét, országos főúthálózathoz való kapcsolatát a Balaton északi partján haladó 71. sz. másodrendű főút biztosítja, amely közvetlen kapcsolatban áll az M7 autópályával. A Tihanyba irányuló forgalom csak a 71. sz. útról érkezik a településre, egyéb külső közúthálózati kapcsolata nincs. Ebből az irányból várható a tervezett beépítésre irányuló forgalom is, amely a 71. sz. út irányából vagy a part menti úton, vagy a településközponton keresztül érkezik majd (Kossuth Lajos utca - Halász utca - Rév utca). Jellemzően alacsony forgalmi érték várható a Szántód - Tihany rév irányából, bár ez a legközelebbi kapcsolat az M7 autópályához, a Zamárdi csomóponton keresztül. Az M7 autópálya biztosítja a tervezési terület leggyorsabb megközelítését mind a főváros, mind a déli országrészek felől.

• **KÖZÚTHÁLÓZAT**

Az országos mellékúthálózat elemei közül a 7117. jelű összekötő út (útkategória: K.V.B. és a településközpontban: B.IV.b.C.) biztosítja a félsziget feltárását észak-déli irányban. Az út hurokszerűen halad a 71. sz. út és a Tihanyi rév között, onnan a visszafordul és a keleti partot követve visszatér a 71. sz. úthoz. Külterületi szakaszán nyílt árkos vízelvezetéssel, kb. 1 m széles padkával kiépített, aszfaltburkolatú, 2x1 forgalmi sávval üzemelő útszakasz. A tervezési terület közvetlen megközelítését adja mind a települési, mind térségi szempontból.

Jellemző forgalmi terhelés az érintett szakaszon:

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
7117. j. (Tihany félsziget) összekötő út (0+000 - 6+283 km szelvények között - tervezési terület mellett)												
2834	501	28	0	19	15	0	0	0	129	394	26	3712
7117. j. (Tihany félsziget) összekötő út (6+283 - 11+730 km szelvények között - Rév utca)												
2863	306	130	0	27	24	3	3	0	121	162	23	3692

A Magyar Közút ZRt. 2018. évi forgalomszámlálása szerint az országos mellékút mindkét szakaszán mérsékelt forgalmi terhelés tapasztalható (ÁNF=3712 Ejm/nap, MOF= 372 Ejm/h). Jellemzően erősebb a forgalmi terhelés nyári szezonban, mint az év egyéb időszakában. A teherforgalom aránya alacsony (3-5 %).

Kapacitászámítás:

A vonatkozó útügyi műszaki előírás (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” - e-UT 03.01.11.) szerint:

Küterületen 2x1 forgalmi sávú utak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság: 1400 Ejm/h, az eltűrhető: 2000 Ejm/h/sáv.

10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható:

$$\text{MOF} = 3712 \text{ Ej/nap} \times 10\% \approx 372 \text{ Ej/h}$$

$$372 \text{ Ejm/h} < 1400 \text{ Ejm/h}$$

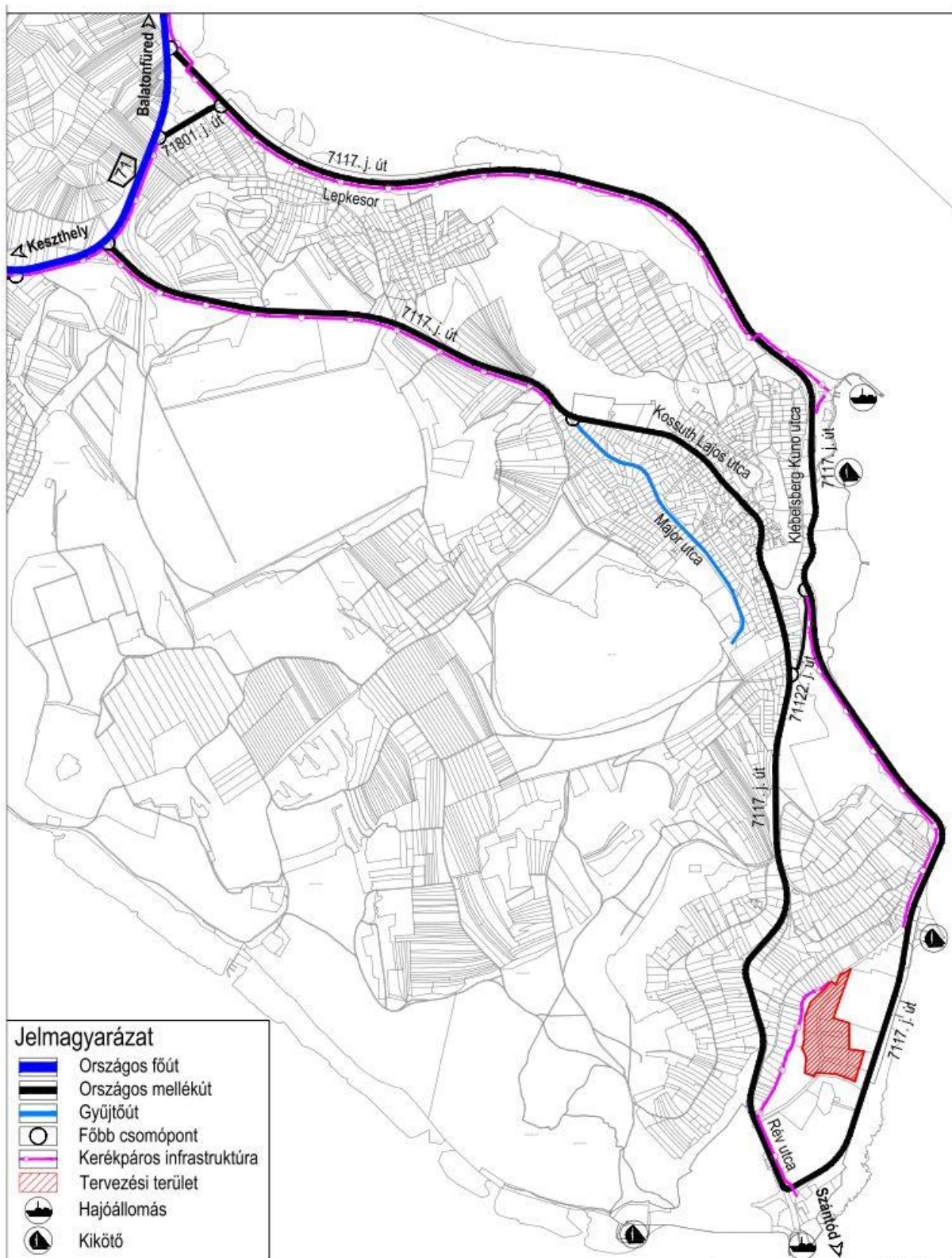
Vagyis a terület beépíthetőségét, funkcióját nem befolyásolja annak várható forgalomkeltése, mivel az országos összekötőút mindkét szakaszán jelentős (73%) kapacitástartalék áll rendelkezésre.

További közúthálózati elemek a tervezési terület közelében:

- **Kenderföld út** - a 7117. j. úthoz a vitorlás kikötőnél kapcsolódó, zsákutcaként üzemelő helyi kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.D.), amely az utca északi oldalán elhelyezkedő ingatlanok megközelítését szolgálja. A csomópontban a Kenderföld út az alárendelt útvonal. Az útszakasz kb. 350 m hosszú szakaszon nyitott kétirányú gépjárműforgalom számára, további szakaszán kerékpárútként üzemel egészen a Rév utca nyomvonaláig. Ez a kerékpárút szakasz (3 m széles aszfaltburkolattal kiépítve) jelenti az utca mentén fekvő üdülő-ingatlanok közötti megközelítését is, bár ez forgalomtechnikai szempontból nem rendezett (nincs kitérítve a célforgalom behajtásának lehetősége). Az útszakasz gépjárművek járható részén kb. 100 m hosszon 5 m széles burkolat, kiemelt szegélyek, zárt csapadékvíz-elvezetés és kétoldali parkolás jellemző, további szakaszán 3 m burkolattal kiépített, hiányzó vízelvezetési megoldással.
- Épülő kiszolgáló úti szakasz a 7117. j. út part menti szakasza és a Rév utca között, a tervezési terület nyugati oldalán.

Közterületi parkolófelületek a tervezési terület közelében:

- Tihanyi révnél: 89 parkolóállás (díjköteles)
15 autóbusz-parkoló
- Vitorlás-kikötőnél: 45 parkolóállás
- Kenderföld úton: 30 parkolóállás



Települési közlekedési hálózat

• **GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS FORGALOM**

A tervezési terület mellett a 7117. j. út mindkét szakaszán egyoldali gyalogjárda fut. A Kenderföld út mentén járda csak rövid szakaszokon, esetlegesen kiépített, az út egyik oldalán. A nyári szezonban a határoló utakon tapasztalható gyalogosforgalom, de a tervezési terület közvetlen közelében (annak beépítetlen jellege miatt) nincs gyalogosforgalmi igény. Kijelölt gyalogosátkelőhely nincs a környéken.

A tervezési terület mellett három kiépített kerékpárút üzemel:

- a 7117. j. úttal párhuzamosan haladó kerékpárút a 71. sz. főút irányából érkezik, a Tihanyi hajóállomásig kerékpárútként, a Váralja és a Fürdőtelepi utca között közúton javasolt kerékpáros útvonalként, a Fürdőtelepi utca és a Kenderföld út között kerékpárútként kiépített;
- a Kenderföld út vegyes használatú szakaszán a közúti forgalommal együtt halad a kerékpáros forgalom, majd önálló kerékpárútként éri el;
- a Rév utcai kerékpárutat, amely a Tihanyi rév területéig gyalog- és kerékpárútként kiépített. A településközpont irányába nincs kialakított kerékpárforgalmi infrastruktúra.

• **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS**

A vizsgált terület közösségi közlekedési kapcsolatai a 7117. j. úton közlekedő menetrendszerinti buszjáratok szolgáltatják. Tihanyból a régió és a megye nagyobb települései, valamint távolabbi nagyvárosok autóbuszokkal közelíthetők meg. A buszjáratokat az ENYKK üzemelteti. Legközelebbi buszmegálló a Tihany, Üdülőtelep megálló, amely a tervezési terület kb. 70%-a számára biztosít ellátottságot, 300 m rágyaloglási távolságot véve figyelembe.

A területtől kb. 450 m távolságban még két buszmegálló található:

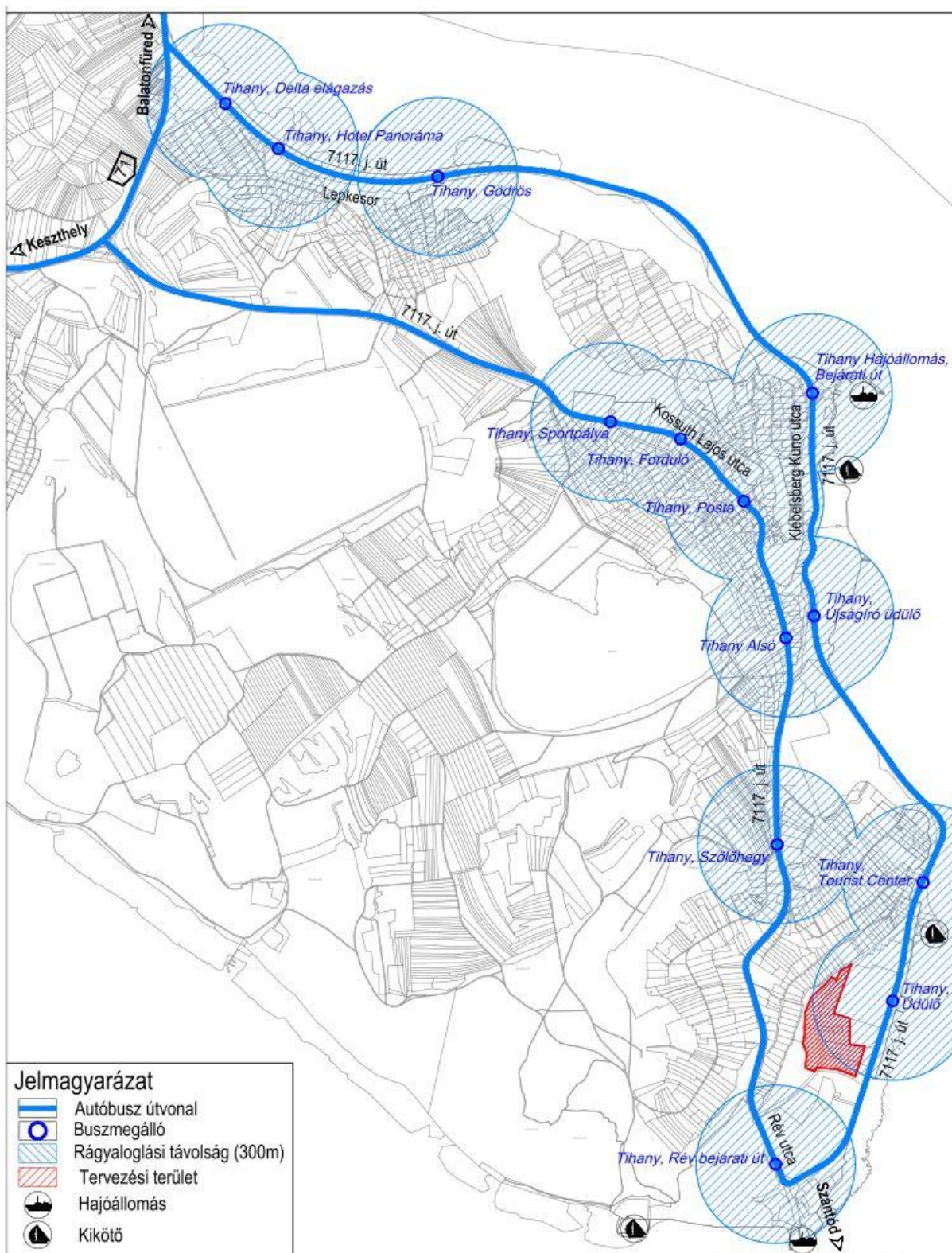
- Tihany, Tourist Center és
- Tihany, Rév bejárati út.

Ezekben a megállóknak állnak meg a Veszprém - Balatonfüred - Tihany buszjárat (viszonylat-szám: 7355) járatai.

A településről gyakorlatilag csak Veszprém (megyeszékhely) és az útvonalon fekvő megállók érhető el átszállás nélkül, a további úti célok mindegyike csak veszprémi, illetve balatonfüredi átszállással közelíthető meg a buszjáratokkal. A település kívül esik a Balaton északi partján, a 71-es számú főúton bonyolódó távolsági és helyi buszjáratok útvonalából, ennek eredményeképpen a településre csak a helyközi járatok jönnek be, a távolságik nem (átmenő forgalom minimális). Tihany megközelítése Balatonfüred (7,1 km) felől 5:05 és 20:03 között lehetséges 18 járatral, míg Balatonudvariból (8 km) csak napi egy alkalommal.

• **VÍZI KÖZLEKEDÉS**

A település (és a vizsgált terület) vízi közlekedési lehetőségeit a gépjárművek szállítására alkalmas, Tihany és Szántód között közlekedő kompjárat, valamint a hajóállomásra érkező (főleg turizmus céljára használt) hajójáratok biztosítják. A kikötők közúti megközelíthetősége általában jó, de parkolási lehetőségeik korlátozottak.



Közösségi közlekedési hálózat

6.1.2. TERVEZETT FEJLESZTÉS

A beépítés várható közlekedési hatásainak előre becslése érdekében meg kell vizsgálni a terület megközelíthetőségét és betelepítendő funkciók várható forgalomkeltését. (A fejlesztés építéshatósági eljárásának keretében meg kell majd kérni a közútkezelői hozzájárulás mellett a szakhatósági véleményt a Veszprém Megyei Kormányhivatal Utügyi Osztályától, akik további korlátozásokat és feltételeket támaszthatnak.)

• **MEGKÖZELÍTHETŐSÉG**

A tervezett öt ingatlant nem a 7117. j mellékút irányából, hanem a Kenderföld út és az építés alatt álló kiszolgáló út irányából kívánja feltárni a befektető. A közutakhoz magánutak csatlakoznának, ahonnan elérhetővé válik minden tervezett épület. Egy magánút nyílna a Kenderföld útról (azon a ponton ameddig a kétirányú forgalom terhelheti), erről a nyomvonalról indul az ingatlanok északi határán végighúzódó, a nyugati oldalon építés alatt álló közúthoz két ponton csatlakozó magánút.

A tervezési terület délnyugati oldalán tervezett szálláshelyet tartalmazó épület egy külön csatlakozást kap a nyugati oldalon épülő kiszolgáló útra.

A tervezési terület megközelíthetősége jónak ítélnélhető, mivel nem szükséges csatlakozást kialakítani az országos mellékúton, hanem két kiszolgáló (köz)úthoz is csatlakoztatható a terület belső úthálózata. A tervezett beépítés előnye, hogy a terület belső úthálózatát csak a lakófunkcióból eredő forgalom veszi majd igénybe.

A részletes tervek készítése során külön figyelmet kell fordítani a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok forgalombiztonsági szempontjaira és megvizsgálandó egy, a Balaton partja felé közvetlenül vezető gyalogos útvonal kialakíthatósága is.

• **BELSŐ ÚTHÁLÓZAT**

A Kenderföld útról nyíló magánútról (és rövid bekötőutakról) közvetlenül 8 épület, az északi határon haladó magánútról 14 épület kerül kiszolgálásra - a beépítési terv szerint. Ezekre a belső utakra csatlakoznak az épületek mélygarázs kijárói és a felszíni parkolók is.

A beépítési terv szerint a település közúthálózatához két csatlakozási ponton kapcsolódó belső úthálózat kiszolgáló utakból (lakóutcákból) áll. Minden utca kialakítása esetén szükséges legalább egyoldali gyalogjárdák, közvilágítási oszlopok, közműsávok, zöldsávok, vízelvezetési létesítmények számára helyet biztosítani. Javasoljuk a teljes belső terület forgalomcsillapított kiépítését (forgalomcsillapító küszöbök, térkőburkolatok, sávelhúzások, stb. kialakítása). Azokon az útszakaszokon, ahol elválasztott (önálló) gyalogjárda a közterületi szélesség miatt nem biztosítható, vegyes forgalmú útszakaszokat kell építeni, kizárólag színes elemes burkolatból, fokozott forgalomcsillapítással. A kétirányú forgalom számára építendő magánutak minimális burkolatszélessége 4,5 m legyen.

6.1.3. KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- a tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok);
- parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat.

A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátosságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni. Ezek -nagyobb beruházások- esetén csak részletes közlekedési hatástanulmány birtokában határozhatók meg.

A beruházás helyszíne és a várható gépjármű-ellátottság miatt nem javasoljuk az OTÉK-ban meghatározott, igényelt parkolószámoktól való eltérést, azok csökkentését.

• **FORGALOMKELTÉS SZÁMOLÁSA**

A forgalomkeltés szempontjából két eltérő időszak jelentkezik egy üdülőtérület esetén:

1) Nyári szezon (általában május és szeptember között, hétvégi időszakokban)

Legforgalmasabb valószínűleg a július-augusztusi péntek délutánok időszaka.

Keltett forgalom mértéke:

Az összes gépjármű kb. 60 %-a 3 óra alatt érkezik meg.

$611 \times 0,6/3 = 123$ gjm/h/irány

Mindegyik a 7117.j. úton érkezik, észak felől, a parton 80 % (99 gjm/h/irány) + a komp, illetve a településközpont felől 20 % (24 gjm/h/irány).

A benti parkolók elhelyezkedése alapján feltételezhető, hogy 50-50 %-ban hajtanak be a Kenderföld út és az új feltáró út irányából (62-62 gjm/h/irány -ez egy forgalmi sáv kapacitásának mindössze 10 %-a).

A 7117. j. összekötő út forgalmi terhelése és kapacitása olyan, hogy a várható forgalomkeltést probléma, konfliktus nélkül be tudja fogadni.

2) Szezonon kívül:

Az év többi hónapjában (X-IV.) jóval kisebb forgalomkeltés várható, mint a csúcsidezőszakot jelentő nyári hónapokban. Ebben az időszakban a fenti forgalmi értéke kb. 20-25 %-ával lehet számolni.

A részletes tervezés során a bejáratok környezetében külső várakozóhelyek biztosítása szükséges.

• **ÖSSZEFOGLALÁS, KÖVETKEZTETÉSEK**

A fenti vizsgálatok alapján az alábbiakat állapíthatjuk meg:

- a tervezett fejlesztés megvalósítása nem okoz gépjárműforgalmi szempontból problémákat a környező úthálózaton, a megközelítő utak be tudják fogadni a keltett forgalmi terhelést még nyári szezonban is;
- a közúti kapcsolatok biztonságosan és működőképesen biztosíthatók, de minden szakaszon külön figyelmet kell fordítani a kerékpáros és gyalogos forgalom igényeinek biztosítására;
- későbbi áttervezés során sem javasoljuk az országos mellékútról való megközelítést;
- a gyalogos forgalom számára minél több, a közutaktól elkülönített felület tervezendő, mind a belső hálózatban, mind a Balaton-part és a településközpont irányába;
- a szükséges parkolóhelyek közterületen nem biztosíthatók, azokat (a tervezett funkciókhoz szükséges számban) telken belül kell elhelyezni.

A fenti elemzés alapján a terület beépíthetőségének közlekedési akadálya nincs, de a részletes tervezés során ellenőrizni kell a véglegesen tervezett funkciók forgalomkeltését és a közúti kapcsolatok átépítésének szükségességét is.

6.2. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

A jelenleg beépítetlen terület hasznosítását, beépítését régóta tervezik. A korábbi beépítési tervek megvalósításának többek között az egyik akadálya a terület közművesítésének megoldási nehézségei, illetve annak költség igénye volt.

A terület új beépítésének a hatályos előírások szerinti feltétele a teljes közműellátás biztosítása. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület jelenleg közműellátással kismértékben rendelkezik, a meglévő közművek azonban a megnövekvő igények kielégítésére nem alkalmasak, valamint a meglévő nyomvonalak a terület beépítését hátrányosan befolyásolnák, ezért azokat új nyomvonalra kell átépíteni.

A közműellátás tervezésénél, a várható igények meghatározásánál figyelembe kell venni a többször módosított, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet előírásait. Ennek megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell teljesíteni. Ezen követelményszintek mellett fontos új elem, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek kielégítési igényét rendeleti követelmény nélkül is, a fenntartási költségek csökkentése érdekében, célszerű megoldani.

A hatályos településrendezési eszközökben rögzítettek szerint a tervezési területen megújuló energiahordozóként a föld és a nap energiájának hasznosítási lehetősége vehető figyelembe, amelyek közül előzetesen rentábilisabbnak a napenergia hasznosítása ígérkezik. A napenergia aktív és passzív hasznosítására egyaránt van lehetőség. A napenergia hasznosításánál azonban figyelembe kell venni, annak igénybe vételi lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

A tervezett lakóépületek termikus energiaellátását a teljes közműellátásra vonatkozó előírások alapján vezetékes energiahordozóval kell megoldani, amelyre a földgázellátás, a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása áll rendelkezésre. Meg kell említeni, hogy az előírások lehetőséget adnak arra is, hogy a teljes közműellátás termikus energiaellátásra vonatkozó követelményei kielégítettnek tekinthetők a „hagyományos” vezetékes energiahordozók igénybevétele nélkül is, ha azt megújuló energiahordozó és villamosenergia ellátással elégítik ki.

A tervezett új lakóterület teljes közműellátásának kielégítésére a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

- vízigény	180 m ³ /nap
- tűzvíz igény	
o külső	4200 l/min
o belső	300 l/min
- keletkező szennyvíz	170 m ³ /nap
- villamosenergia igény	2900 kW
ebből	
o közhálózatról	2050 kW
o megújuló energiahordozóval	850 kW
- termikus energia igény	3100 kW
ebből	
- földgázigény (földgáz és megújuló igénybevétele esetén)	430 nm ³ /h
- megújuló energiaigény (földgáz igénybevétele mellett)	300 kW
- megújuló energiaigény teljes termikus energiaellátásra	930 kW

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára. A továbbtervezés során a beruházó döntheti el, hogy a lakóterület termikus energiaellátását földgáz és megújuló energiahordozó ellátással, vagy kizárólag megújuló energiahordozó igénybevételevel szeretné megoldani. A beruházói döntés alapján ténylegesen meghatározott igényeket kell majd a szolgáltatók felé bejelenteni.

6.2.1. VÍZIKÖZMŰVEK.

• IVÓVÍZELLÁTÁS.

Tihany közműves vízellátása a jelenlegi meglévő létesítmények ellátására megoldott, a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített.

A Balaton-parti települések vízellátását regionális rendszerről biztosítják. A regionális rendszerről ellátott települések több rendszerről ellátottak, a rendszerek kezelője a siófoki központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. (DRV), melynek több Üzemigazgatósága működik.

A regionális rendszer jelenleg Keszthelytől Balatonfűzfőig van kiépítve a Balaton északi partjával párhuzamosan. A regionális vezeték mérete zömmel NÁ 300-as. Ezt a vezetéket táplálja be a Nyírádi vízbázis felől 2 db dn 600-as méretű vezeték. A Nyírádi vízbázis kapacitása 8000 m³/nap, ez tekinthető a Balaton menti települések fő vízbázisának. A Tihany térségében üzemelő hálózatba a nyári csúcspozitív időszakban az Aszódön lévő 2 db kút is termel vizet, ezek kapacitása 1500 m³/nap. A regionális rendszerben a víznyomást az adott települések körzetében az ellennyomó tározóként működő regionális funkciójú tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg. Tihany esetében ez a tározó a Balatonfüredi 2000 m³-es, a Tihany-Gödrösi 1000 m³-es medencék, valamint a Kiliántelepi 2x1500 m³-es tározók.

Az 1841/23 hrsz. -ú ingatlan az un. regionális alapzóna ellátási területén helyezkedik el. A zónában a víznyomást a Balatonfüredi ellennyomó tározóként üzemelő 2000 m³-es tározómedence vízszintje határozza meg. A tervezési terület körzetében a hálózati víznyomás megfelelő.

A tervezési területet határoló Kenderföld út nyomvonalán és annak folytatásában magántelkeken keresztülhaladó nyomvonalon egy dn 200-as ac vezeték üzemel, majd beköt a Rév utcai szintén dn 200-as vezetékbe.

A fejlesztéssel érintett ingatlan jelenleg egy, a volt szennyvíztisztító telepet ellátó dn 50-es bekötéssel rendelkezik, amely a Kenderföldi úti vezetékről ágazik le. Ez a bekötő vezeték a belső tűzvíz igények kielégítésére nem alkalmas, valamint a nyomvonala a tervezett létesítmények elhelyezését is várhatóan korlátozza, ezért ezt a bekötést meg kell szüntetni. A Kenderföldi út nyomvonalán, majd a tervezési területen, majd annak folytatásában lévő dn 200-as vezetéket a Kenderföldi út nyomvonalára kell átépíteni, mert a telekhatár mentén tervezett épületek a meglévő nyomvonalat elépítik. Erről, az új, Kenderföldi út nyomvonalú dn 200-as vezetékről lehet az új bekötővezetéket kiépíteni. Az új bekötővezeték a 200-as ac vezetékről „T” idommal ágazik le, a bekötővezeték mérete D 100, anyaga KPE. A bekötővezeték a telekhatáron belül 1,0 m-re megépítendő új vízórát szerelnek, a kombinált vízóra mérete 100/80-as, a vízóra előtt és után egy-egy 100-as méretű HAWLE tolózár kerül felszerelésre.

A fejlesztések megvalósításához a DRV által szolgáltatott napi vízmennyiség után közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkori aktuális áron, ez Tihanyban jelenleg 208.200,- Ft/m³,nap + ÁFA.⁶

• TŰZIVÍZ ELLÁTÁS

A lakóépületek várhatóan 3600 l/min körüli külső tűzvíz igényt a dn 200-e vezetékről vételezni lehet. A tervezett szálláshelyet tartalmazó épület tűzvíz igénye 4200-4500 l/min-ra várható, ezért a közterületi tűzvíz csapok felszerelése mellett a telken belül egy tűzvíz tározó medence építésére is szükség van.

• SZENNYVÍZ ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Tihany területéről a szenny-, és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvíz és csapadékvíz csatornákat építettek ki, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a DRV Zrt.

A tervezett fejlesztési terület telke melletti telken üzemelt korábban a Tihanyi szennyvíztisztító telep. Mára ez megszűnt, a helyén egy szennyvízáttemelő berendezést építettek, amelyből kivezető, a 7117 j. országos mellékút nyomvonalán megépített szennyvíz nyomóvezeték a szennyvizet a Balatonfüredi szennyvíztisztító telepre juttatja. A szennyvíztisztító telepen a szennyvizet egy részét megtisztítják, majd a megtisztított szennyvizet a tisztítás nélküli szennyvizekkel együtt a Balaton

⁶ Egyszeri díj, ami a DRV Zrt. által megállapított (aktuális) összeg és a vízigény szorzata. A vízigény pontosítása szükséges a későbbi tervfázisokban kialakított szintterület, rendeltetések alapján.

északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre nyomják. A szennyvizek teljes körű tisztítása ott történik, a megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi-séd, amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

A területet határoló Kenderföldi út, Rév utca és a 7117 j. országos mellékút nyomvonalán egy-egy dn 200-as KGPVC csatorna üzemel. A Rév utcai szennyvízcsatorna a telek Rév utcai határán megépített szennyvíz átemelőbe vezeti a szennyvizet, ebből egy szennyvíz nyomóvezetéken keresztül nyomják a szennyvizet a volt szennyvíztisztító telep helyén lévő másik szennyvízáttemelő berendezésbe.

A tervezett fejlesztési terület telke csapadékvíz csatorna hálózati szempontból a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, a Rév utca és a 7117 számú út nyomvonalán üzemelő meglévő csapadékvíz csatornák a Balatonba szállítják a csapadékvizeket. A csapadékcatornák üzemeltetője a Tihanyi Szolgáltató.

A tervezett létesítmények számára a területen belül elválasztott rendszerű szennyvízcsatornákat kell építeni, amely a keletkező szennyvizet a telek melletti átemelő berendezésekbe vezeti, illetve ami a csapadékot a Balatonba tudja vezetni.

- A fejlesztési területen $170 \text{ m}^3/\text{d}$ szennyvíz fog keletkezni, amely szennyvízmennyiséget a telek mellett üzemelő szennyvíz átemelő berendezésbe be lehet vezetni. A $170 \text{ m}^3/\text{d}$ szennyvizet az észak balatoni szennyvíztisztító rendszer fogadni tudja.

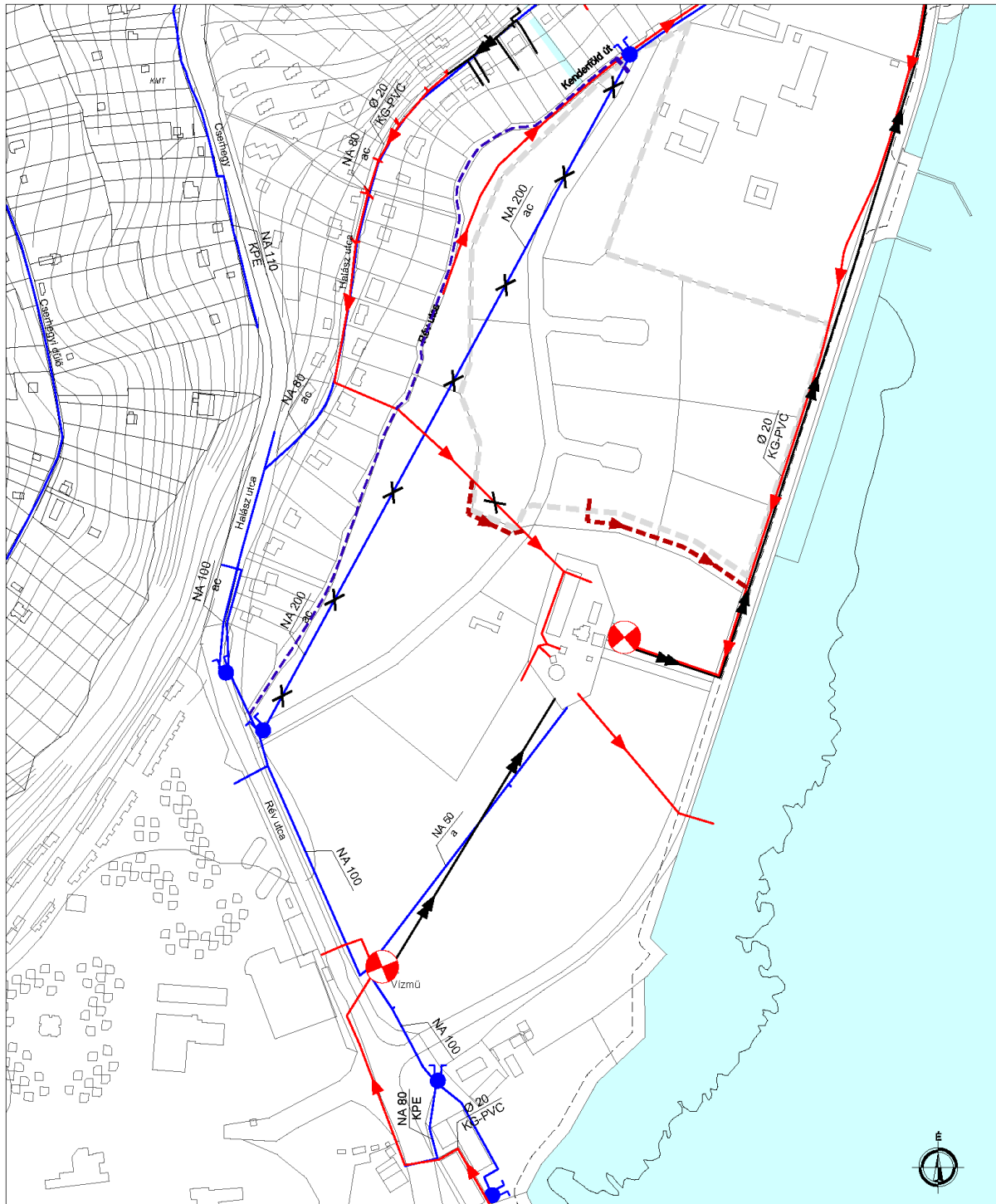
A fejlesztések megvalósításához a DRV által szolgáltatott napi szennyvízmennyiség után közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkori aktuális áron, ez Tihanyban jelenleg $334.200,- \text{ Ft}/\text{m}^3, \text{ nap} + \text{ÁFA}^7$.

- A tervezett fejlesztési terület új létesítményeinek tetőfelületről, a parkolók és az utak burkolt felületeiről lefolyó csapadékvíz mennyisége az előzetes számítások szerint 260 l/s lesz. Ezt a csapadékvíz mennyiséget a befogadó Balaton fogadni tudja.

A tetőfelületi csapadékvizek a Balatonba közvetlenül bevezethetők, a parkolófelületi csatornákra a bevezetés előtt olaj és hordalékfogó berendezéseket kell beépíteni. A Balatonba vezetéshez a meglévő 7117 út alatti átvezetés és a torkolati műtárgy felhasználását, annak felbővítésével javasoljuk.

A zárt csapadékcatorna hálózat téli-tavaszi magas vízállásos időszakában való megbízható működőképessége érdekében a hálózati rendszerbe csapadékvíz átemelő berendezés beépítését is javasoljuk, azzal a terület több órára való elöntését lehet elkerülni.

⁷ Egyszeri díj, ami a DRV Zrt. által megállapított (aktuális) összeg és a keletkező szennyvízmennyiség szorzata. A keletkező szennyvízmennyiség pontosítása szükséges a későbbi tervfázisokban kialakított szintterület, rendeltetések alapján.



Jelmagyarázat:

- | | | | |
|--------------------|-------------------------------|---------------------------|--|
| meglévő | tervezett | Nyomott szennyvízcsatorna | Szennyvízátelő |
| Ivóvezeték | Gravitációs szennyvízcsatorna | Szennyvízátelő | Megszüntető jel |
| Tűzcsap föld alatt | Gravitációs szennyvízcsatorna | Szennyvízátelő | Vizgátlókövetési terület mederkarbantartó sávval |

Megjegyzés: A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

VÍZIKÖZMŰVEK
 M=1:4000

Víziközművek

6.2.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

A tervezési terület korszerű, vezetékes energiahordozókkal jól ellátott térségben helyezkedik el. A villamosenergia ellátás, a földgázellátás lehetősége biztosított.

Villamosenergiával világítási és technológiai igényeket elégítenek ki. A termikus célú igények ellátására a térségben a földgáz is rendelkezésre áll. A hőszivattyús rendszerek fejlődésével új építésű lakóingatlanok esetében is egyre jellemzőbb a termikus igények villamosenergiával történő kielégítése.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap és a föld energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik.

A továbbtervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A döntésénél meghatározó feltétel, hogy a terület környezeti állapota nem romolhat. Ezt a döntést a beruházás tényleges megvalósításakor célszerű meghozni.

• VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁSI RENDSZER

A tervezési terület térségének a villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Győri központú E.ON Zrt. Veszprémi Áramszolgáltatási Üzletigazgatósága.

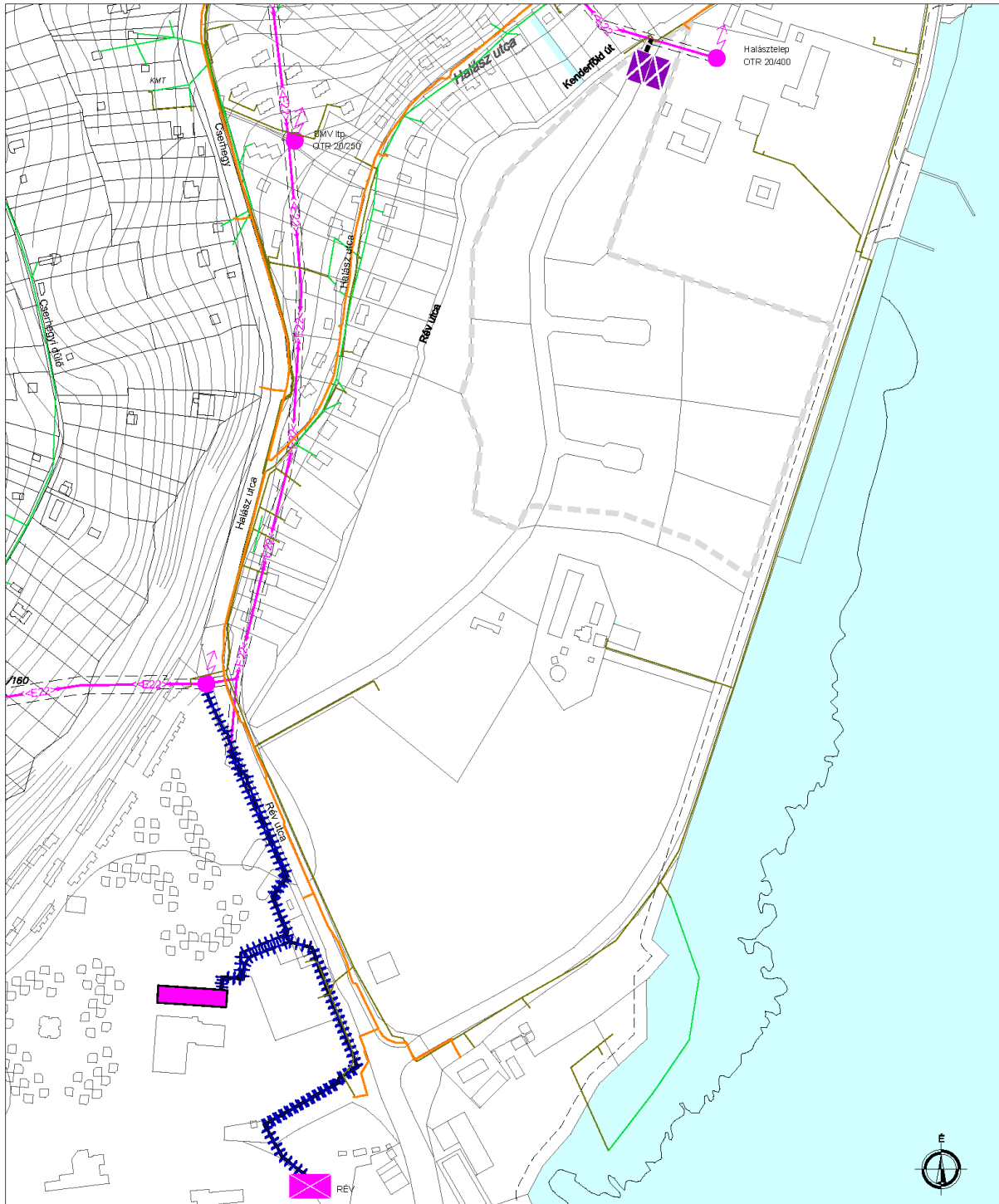
A település és így a tervezési terület ellátása 22 kV-os középfeszültségű hálózatról történik. A 22 kV-os hálózat táppontja az Aszófői 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat. A tervezési terület körzetében a transzformátorok oszlopállomások és építettházás állomások. A tervezett fejlesztési terület telke körzetében a Rév utca, Halász utca kereszteződése körzetében és a Kenderföldi úton a Halásztelepen üzemel egy-egy 22/0,4 kVA-es oszlopállomás,

A transzformátoroktól kiinduló, az üzemeltető kezelésében lévő kiefeszültségű ellátást biztosító hálózat és a közvilágítási hálózat a körzetben földkábeles kiépítésű.















A tervezett fejlesztések teljes körű megvalósítását követően az egyidejű csúcsigény a tervezett fejlesztési terület telke körzetében 2900 kW-tal növekszik. Alapbázis szempontjából ezt a többlet energiát a meglévő 22 kV-os gerincvezeték hálózati rendszerről biztosítani lehet. Ezek kielégítésére 2 db új építettházás transzformátor telepítésére lesz szükség.

Az új létesítmények irányába a transzformátor állomások felől a kiefeszültségű elosztóhálózat kiépítése szükséges. Az elosztóhálózatot a település esztétikai megjelenésének javítása érdekében földkábelekkel kell kiépíteni.

A tervezett lakóépületek ellátására az energiaigény kielégítése kiefeszültségű hálózatról igénybejelentés alapján történik. Az ehhez szükséges hálózati fejlesztéseket, transzformátorlétesítést és közterületi kiefeszültségű hálózat építést az ellátásért felelő E.ON tervezeti és kivitelezi a csatlakozási díj terhére.



Jelmagyarázat:

		Középfeszültségű földgázvezeték			22/0,4 kV-os építésházás transzformátor
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlopsortól mért 7-7 m-es biztonsági övezettel			Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
		22 kV-os földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel			Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)
		22/0,4 kV-os oszlop transzformátor			

ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
 M=1:4000

Energia közművek és elektronikus hírközlés

• FÖLDGÁZELLÁTÁS

Tihany földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. Veszprémi Üzletigazgatósága. A település ellátó hálózata 3 bar-os közepnyomású elosztóhálózat. A fogyasztókat ellátó kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A vezetékes gázellátás az 1841/23 hrsz.-ú ingatlan körzetében teljes körűnek mondható, minden fogyasztói igény kielégített. A Kopaszhegy és a Komp körzetének ellátására a központi belterület felől a Kossuth Lajos utca, Rév utca nyomvonalon egy dn 90-es KPE gázvezeték épült ki, amely a Rév utcánál már csak dn 63-as méretű. A Kenderföldi úton is dn 63-as vezeték épült ki a Halásztelepig. Az 1841/23 hrsz.-ú ingatlanra bekötő vezeték nem épült ki.

A tervezett fejlesztési területen $430 \text{ Nm}^3/\text{óra}$ földgázigény fog fellépni, amely gázmennyiséget a sem a Rév utcai, sem pedig a Kenderföld utcai dn 63-as gázvezetékéről várhatóan nem lehet vételezni, ezért hálózati rendszeren fejlesztéseket kell végrehajtani. A $430 \text{ Nm}^3/\text{óra}$ földgázigény kiszolgálására a szolgáltató felé alapközműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni a szolgálati szerződés aláírásakor.

A továbbtervezés során a beruházó döntheti el a tervezett tömb termikus energiaellátásának megoldását.

• MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ahogy korábban írtuk új épületek esetén 2019 első napjától már közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre Tihanyban a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A tervezett új beruházás megvalósításánál ennek teljesítését már kötelezettségként kell kezelni.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőmű panelek elhelyezésére kedvező helyet biztosíthat az épületek tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével is számolni kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. A hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető, amely az épületek fenntarthatóságát segíti.

A napenergia hasznosításának lehetősége szorosan összefügg a vizsgált terület meteorológiai adottságaival, az energiatermelésre alkalmas napsütéses órák számával. Tihany földrajzi fekvése alapján az átfogó térképekből évi 1950 napos óra hasznosítható. A napenergia passzív és aktív hasznosítására is van lehetőség. A passzív hasznosítás az épület tájolásával, energiatudatos kialakításával hasznosítható. Erre minden új épület tervezésénél célszerű figyelmet fordítani.

A napenergia aktív hasznosítására napkollektor és naperőmű panel alkalmazásával nyílik lehetőség. Napkollektorral termelt hőenergia a termikus hőellátás energiaszükségletének, vagy annak egy részének a kielégítésére hasznosítható. Az általa termelt hőenergiával a használati melegvíz termelés oldható meg és fűtési hőszükséglet egy részének kielégítése is biztosítható. A napkollektor telepítése a tetőfelületre ajánlott. A hasznosításhoz szükséges további berendezés, tároló, keringtető szivattyú stb. az épületgépészet részét képezheti.

A napenergia aktív hasznosításának másik lehetősége naperőmű panel segítségével közvetlen villamosenergia előállítása. A napenergia hasznosítási lehetősége is időjárás függő. A napenergiával történő villamosenergia termelés időjárás függőségére tekintettel a naperőmű „ad-vesz” rendszerrel üzemeltethető. A villamosenergiát saját fogyasztásra termeli és elosztó-hálózati csatlakozással lehet kiegyenlíteni a fogyasztás-termelés időbeli egyenlőtlenségét. A naperőmű telepítése is a tetőfelületre telepítéssel ajánlott, a hasznosításhoz szükséges további berendezés az épületgépészet részét képezi.

A rendszer megtérülési mutatóit alapvetően befolyásolja az átvételi tarifa (KÁT), ami rendeletben rövid határidőn belül módosítható, így távlati megtérülési időtartamok felelősséggel nem becsülhetőek.

6.2.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

• VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. Végzi. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 51-es körzetszámú Tapolca primer központ Tihany vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpontoz tartozó települések 87-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi igény kielégített.

Tihany területén keresztülhalad a 71-es út mentén a Tapolca-Balatonfüred optikai kábel, amelyhez csatlakozik a Tihanyi un. kihelyezett fokozat. Ebből látják el helyi hálózatot, amely földkábeles és légvezetékes kivitelezésű.

A fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést földkábelekkel kivitelezve kell kiépíteni.

• VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Tihanyban valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Tihany területén belül a Kopszhegyen és a Club Tihany épületén mindhárom szolgáltató antennája üzemel.

6.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezett fejlesztések során értékes ingatlanok valósulnak meg. A területen a szálláshelyet tartalmazó épület kiszolgálása érdekében nagyobb személyzet megjelenésével kell számolni. A Balatonon és Tihanyban nagy hagyománya van a turisztikai szolgáltatásoknak, de egy ekkora új 120-180 szobás új komplexum tervezése mindenképpen sok tervezést igényel humán infrastruktúra oldalon is, hiszen az ágazatban nagy munkaerőhiány mutatkozik. A humán infrastruktúra tervezésénél számolni kell azzal, hogy a lakóépületek kiszolgálását részben szintén a szálláshelyet tartalmazó komplexum fogja végezni.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezési területre tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan előzetes vizsgálati dokumentáció készül a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, mivel a tervezett fejlesztés a Korm. rendelet 3. számú melléklet 128. sorának megfelel.⁸

Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás		
84.	Szálláshely-szolgáltató épület vagy épületegyüttes (a kapcsolódó létesítményekkel együtt) mező-, erdő-, vízgazdálkodási célra használt területen	<p>a) 500 szállásférőhelytől vagy 3 ha területfelhasználástól</p> <p>b) 50 szállásférőhelytől vagy 0,5 ha területfoglalástól település külterületén lévő védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezeten</p>
128.	Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen	<p>a) 3 ha területfoglalástól</p> <p>b) 300 parkolóhelytől</p> <p>c) 50 m-es épületmagasságtól</p> <p>d) védett természeti területen, Natura 2000 területen,</p>

Az előzetes környezetvédelmi dokumentáció foglalkozik a várható környezeti hatásokkal az építési és üzemeltetési fázisban. Az előzetes környezetvédelmi dokumentáció készítése során különösképpen figyelembe kell venni az alábbi környezeti hatásokat:

- terepszint alatti beépítés várható hatásai;
- célforgalomból származó emisszió és zajterhelés;
- szálláshelyet tartalmazó épület üzemeltetéséből származó emisszió és zajterhelés;
- terület üzemeltetéséből származó zajterhelés;
- természetközeli zöldterületre vonatkozó hatások;
- épületek kialakítása során várható ki- és rálátási kapcsolatok változása.

A hatályos településrendezési eszközök beépítési paramétereitől a tervezett beépítés illetve a szabályozási koncepció nem okoz jelentős változást, azonban a településrendezési eszközök módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján eseti meghatározás alapján - a környezetvédelemért felelős szervek véleményének kikérésével - dönthető el, hogy környezeti vizsgálat szükséges-e.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

• TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK

A tervezési terület - mint a teljes Tihanyi félsziget - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része. Ahogyan az 1.4.1. Természetvédelmi korlátok című fejezt is bemutatja, a Kenderfölkdek területe nem érint Natura 2000 területeket, Országos Ökológiai Hálózatot, Európa diplomás területet. A szabályozási koncepció megőrzi az 1841/9 hrsz.-ú ingatlanon jelölt Zkkt3 jelű természetközeli közteret. A beépítési terv bemutatathatóvá teszi a természetközeli közteret.

• ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

A tervezési terület országos vagy helyi védelem alatt álló épület, terület nem található. A területet nem érinti régészeti érintettségű terület sem.

⁸ illetékes Környezetvédelmi Hatóság dönt az EVD alapján arról, hogy a tervezett tevékenység milyen mértékű környezetterheléssel járhat, s hogy szükséges-e Környezeti Hatástanulmány (KHV) elkészítése - jelentős környezetterhelés esetén. Amennyiben jelentős környezeti hatások nem várhatóak, úgy a tevékenységet engedélyezi a tárgyi határozatban foglalt kötelezettségek megvalósítása mellett.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

A tanulmányterv célja a Cordia Tihany projekt keretében tervezett beépítés bemutatása, a beépítés elhelyezhetőségének vizsgálata a hatályos jogszabályi környezetben (területrendezési és településrendezési eszközök) és a településrendezési eszközök módosítására javaslat kidolgozása.

A tervezett projekt főbb paraméterei:

- több telek létrehozása,
- szálláshelyet tartalmazó épület elhelyezése (~100-120 szoba),
- 11 lakóépület elhelyezése, ~388 db lakás kialakításával,
- egységes építészeti arculat, igényes kialakítás,
- parkos, közös használatú zöldfelületek.

A tervezett projekt a területet érintő országos övezetek és Balaton kiemelt üdülőkörzetre vonatkozó övezetek előírásaival nem ellentétes.

A fejlesztést befolyásoló korlátozó tényezők a terület vonatkozásában:

- TKR megkötése az épület legmagasabb pontjára vonatkozóan:
új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért 15,0 m-t;
- 1841/9 hrsz.-ú ingatlanon fekvő Zkkt3 övezet szabályozása nem teszi lehetővé a tervezett fogadó kapuzat és a gyerekjátszó műtárgyak elhelyezését:
Zkkt3 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.

A tervezett projekt a jelenlegi hatályos településrendezési eszközöknek nem felel meg, a projekt megvalósításához azok módosítása lenne szükséges. A tervezett projekt megvalósulását biztosító szabályozási javaslat főbb elemei:

- 297 m²-es területen telekcseré, a kedvezően beépíthető, szabályos telekalak kialakításának érdekében;
- a Kszk-1 építési övezetben önálló lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása;
- TKR előírásainak biztosítása: új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért - 15,0 m-t;
- magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél;

- K-szk1 jelű építési övezet vonatkozásában a beépítési és telekalakítási paraméterek módosítása:
 - o Kialakítható legkisebb területe 7000m²-re történő csökkentése, hogy több ütemben megvalósítható fejlesztés valósulhasson meg,
 - o Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége 30%-ra növelése, hogy terepszint alatt biztosítani lehessen a parkolást minél nagyobb arányban,
 - o Építmények legnagyobb épületmagasságának növelése 12,5 m-re;

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építménynek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
K-szk1	SZ	7 000	100	20	30	12,5	60

- szálláshelyet tartalmazó épület létesítése esetén engedmények és korlátok biztosítása a beépítés intenzitásával kapcsolatban:
 - o szálláshelyet tartalmazó épület létesítése esetén a beépíthetőség 30%-ra növelhető, amennyiben az épület legalább 70%-ban szálláshely rendeltetést tartalmaz, s a szálláshelyet tartalmazó épület elhelyezésére szolgáló terület szabályozási elemmel érintett területre kerül;
- az általános célú szintterületi mutató értéke nem haladhatja meg az 1,2 értéket.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET - BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV (GROUP DYER)

FÁZISOK - BEÉPÍTETTSÉG

TELEK	TELEKMÉRET	BEÉPÍTHETŐ	BEÉPÍTETT
H	12 000,3	4 800,1	4 162,7
L1	7 451,4	1 490,3	1 440,0
L2	10 959,8	2 192,0	2 167,0
L3	11 657,4	2 331,5	2 277,8
L4	10 612,4	2 122,5	2 108,6
MU	1 449,7	---	---
	54 131,0 m ²		

BEÉPÍTÉSI ADATOK

TELEK	LAKÁS/SZOBA	TEREPSZINT F. BRUTTÓ TER.*	PARKOLÓ	ZÖLDF.
H	190	12 384,8	195	
L1	64	6 833,0	64	
L2	104	10 166,3	104	43,5% **
L3	112	10 904,8	112	61,6%
L4	108	9 817,0	108	74,1%
			vendég 28	64,7%
	388	50 105,9 m ²	611	64,4%

* fedetlen teraszok és erkélyek nélkül
 ** utak és parkolók 50%-kal számolva (pl. gyeprács)

HOMLOKZATMAGASSÁG MEGFELEL
 ÉPÜLETMAGASSÁG MEGFELEL

PARKOLÓK

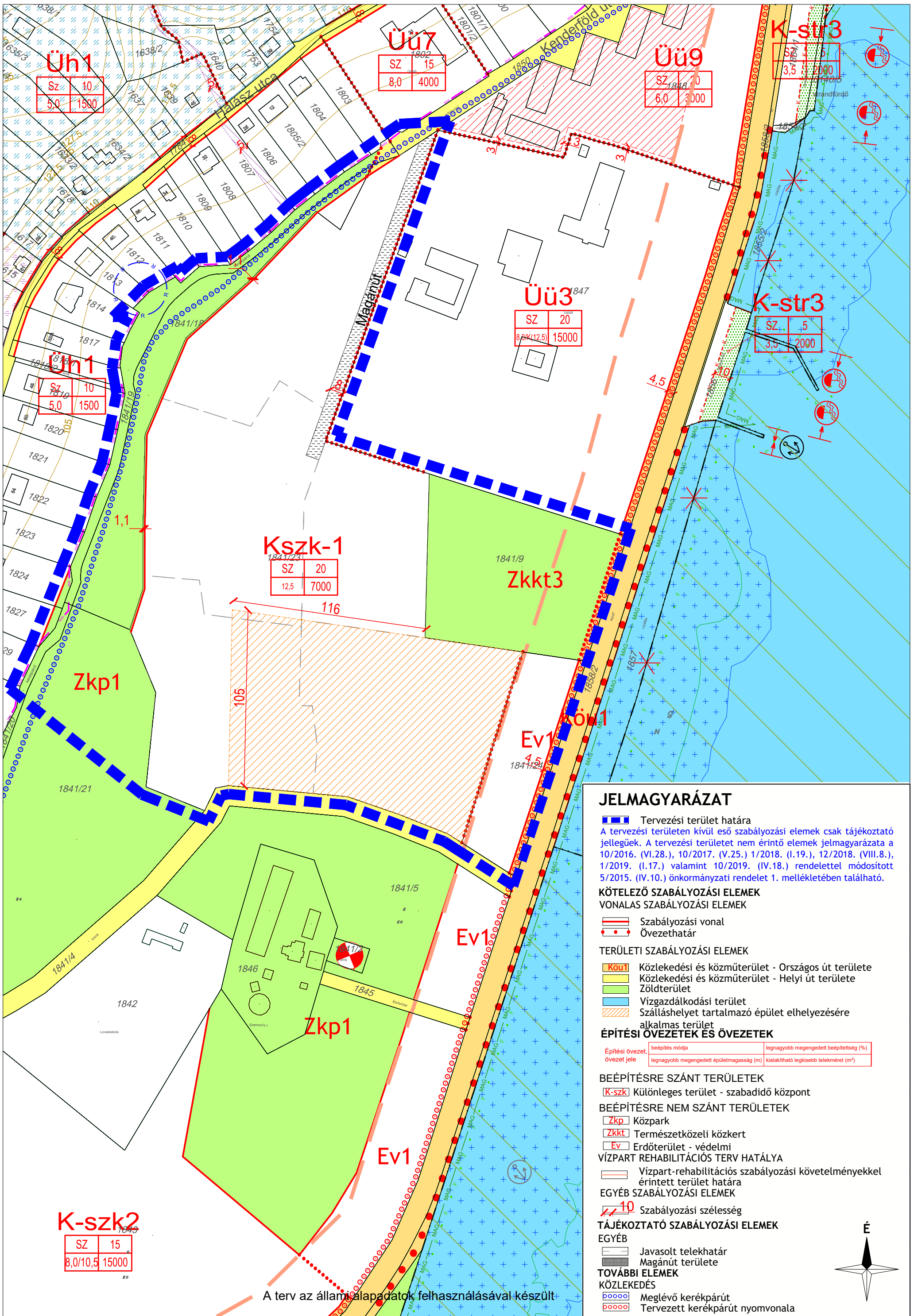
SZINT	PARKOLÓ
-1	339
0	272
	611

TOTAL NETTÓ LAKÁSTERÜLET: 27 094,4 m²
 TERASZOKKAL: 36 505,5 m²

MEGKÖZELÍTÉSI PONTOK

- Lakó gyalogos bejárat ▶
- Lakó gépjármű bejárat ▶
- Hotel gyalogos bejárat ▶
- Hotel gépjármű bejárat ▶





Üü7

SZ	15
8,0	4000

Üü9

SZ	10
6,0	3000

Üh1

Sz	10
5,0	1500

Üh1

Sz	10
5,0	1500

Üü3

SZ	20
8,0/12,5	15000

Kszk-1

SZ	20
12,5	7000

K-str3

SZ	5
3,5	2000

K-szk2

SZ	15
8,0/10,5	15000

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- A tervezési területen kívül eső szabályozási elemek csak tájékoztató jellegűek. A tervezési területet nem érintő elemek jelmagyarázata a 10/2016. (VI.28.), 10/2017. (V.25.) 1/2018. (I.19.), 12/2018. (VIII.8.), 1/2019. (I.17.) valamint 10/2019. (IV.18.) rendelettel módosított 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében található.
- KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- Kou1** Közlekedési és közműterület - Országos út területe
- Közlekedési és közműterület - Helyi út területe
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Szálláshelyet tartalmazó épület elhelyezésére alkalmas terület
- ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK**
- | | | |
|----------------|---|---|
| Építési övezet | beépítés módja | legnagyobb megengedett beépítettség (%) |
| övezet jele | legnagyobb megengedett épületmagasság (m) | kialakítható legkisebb telekméret (m ²) |
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- K-szk** Különleges terület - szabadidő központ
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- Zkp** Közpark
- Zkkt** Természetközeli közkert
- Ev** Erdőterület - védelmi
- VÍZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA**
- Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- 10** Szabályozási szélesség
- TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- EGYÉB**
- Javasolt telekhatár
- Magánút területe
- TOVÁBBI ELEMELK**
- KÖZLEKEDÉS**
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút nyomvonala

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült

