

BALATONMÉNÁD

Völgyzsoly Műhely Kft.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca és
71. sz. főút által határolt területre vonatkozóan
2020. szeptember

BALATONALMÁDI

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - 71. sz. főút által határolt területre vonatkozóan

Megbízó

Délker Invest Kft.

1037 Budapest, Montevideo u. 5.
Antal László ügyvezető igazgató

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
06-1-439-0490, 06/70-944-3015, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

| | |
|--------------------------|---|
| Településrendezés | Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Südi Beáta építészmérnök |
| Beépítési terv | Lukács Péter (Haemus Építész Műhely Kft.) építész vezető tervező É1-01-4053 |
| |  |
| Közlekedés | Macsinka Klára (Mobilcity Bt.) okl. közlekedés építómérnök 13-1017 Ké-k, Tkö Boldizsár Attila okl. építómérnök |
| Zöldfelület | Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 |
| Közművek | Bíró Attila okl. építómérnök MK 01-2456 Hanczár Zsoltné (KÉSZ Tervező Kft.) okl. gépészmérnök MK 01-2418 okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök |

2020. szeptember
VZM1604/20

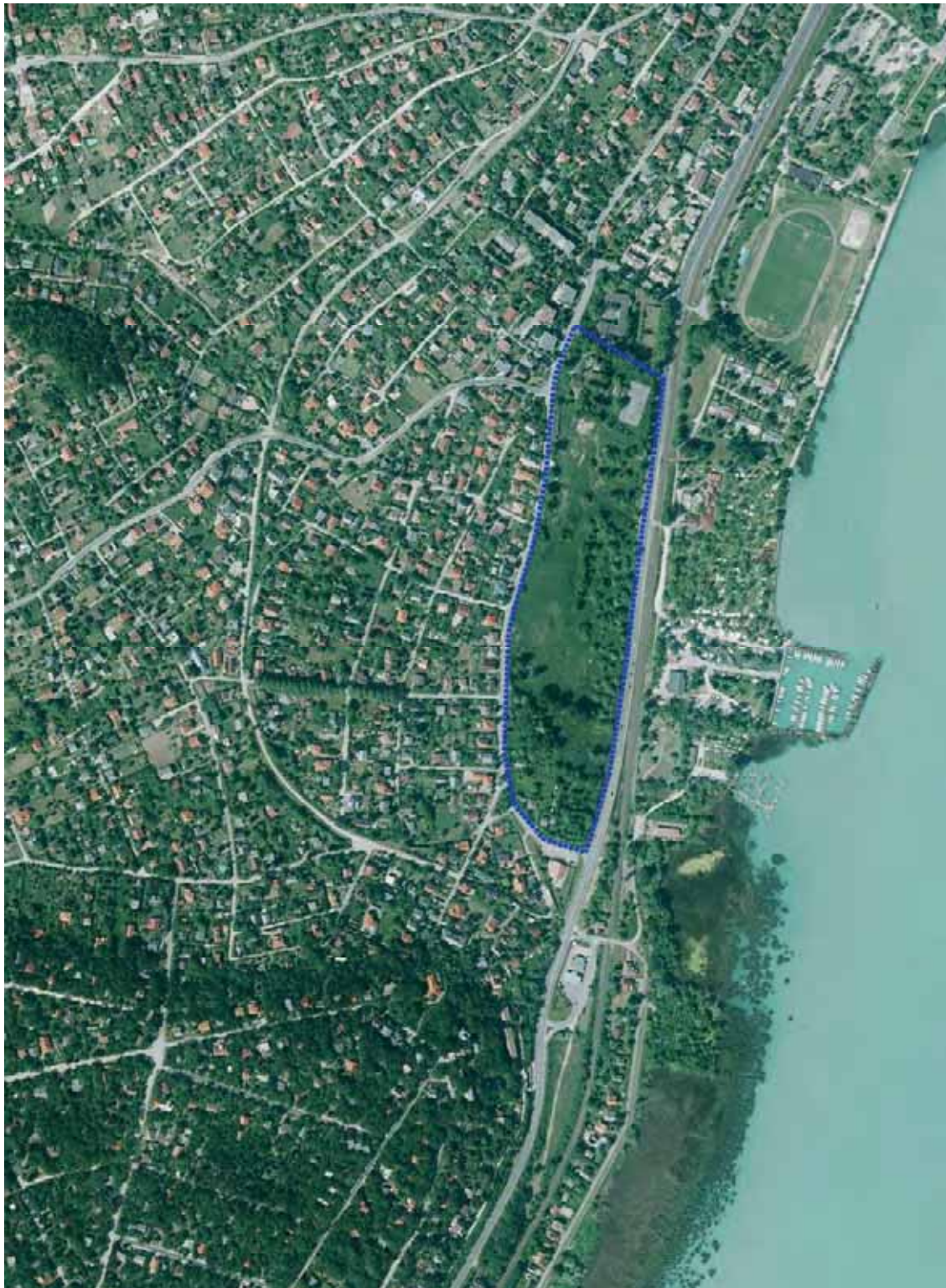
balmádi_tt_végleges_200903.docx

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|----|
| 1. BEVEZETŐ..... | 2 |
| 2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ | 4 |
| 3. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA | 7 |
| 3.1. A vizsgált terület városon belüli elhelyezkedése | 7 |
| 3.2. A területhasználat vizsgálata | 7 |
| 3.3. Zöldfelület vizsgálat | 9 |
| 3.4. Közlekedés vizsgálat..... | 10 |
| 3.5. Közmű vizsgálat | 12 |
| 4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE..... | 16 |
| 4.1. A területre vonatkozó településrendezési előírások története | 16 |
| 4.2. A hatályos településrendezési eszközök előírásai..... | 17 |
| 4.3. A Településképi rendelet előírásai | 22 |
| 4.4. Korlátozó tényezők | 22 |
| 5. A BERUHÁZÓI SZÁNDÉKOK ISMERTETÉSE, BEÉPÍTÉSI TERV | 24 |
| 6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA | 26 |
| 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA ÉS A MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSRENDJÉRE | 28 |
| 8. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI | 32 |
| 9. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI | 39 |
| 10. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI | 41 |

1. BEVEZETŐ

Jelen telepítési tanulmányterv a Délker Invest Kft. megbízásából készült. Tárgya a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - József Attila utca (71. sz. főút) által határolt terület, a 2347/1 hrsz iskola kivételével.



A vizsgált terület lehatárolása

A vizsgálat tárgyát képező majd 7 ha-os terület és a part menti Yacht kemping területe a közelmúltban egy tulajdonosi kör (a továbbiakban Beruházó) kezébe került, akik a terület fejlesztését határozták el. A tervezett beruházás megvalósításához Beruházó a hatályos településrendezési eszközök módosítási igényét jelezte a város önkormányzata felé. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A.§ alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet a telken beruházni szándékozóval, mely lehetőséggel Balatonalmádi Város Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) élni kíván. A szerződés megkötése előtt az Önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

Fentiek miatt a településrendezési eszközök módosítását megelőzően telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyet a Völgyzugoly Műhely Kft. készít el.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést (a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését) megalapozó dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.) 7. melléklete határozza meg. Jelen telepítési tanulmányterv az Eljr. szerinti tartalommal készült.

A telepítési tanulmányterv tehát a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv ismerteti Beruházó fejlesztési szándékait és részletezi a megvalósításhoz szükséges módosításokat a településrendezési eszközökben. A tanulmányterv alapján dönthet az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításáról, s kötheti meg Beruházóval az erről szóló településrendezési szerződést, s csak ezt követően indulhat meg a településrendezési eszközök tényleges módosítása.

A telepítési tanulmánytervnek önálló eljárásrendje nincsen, a dokumentum célja az Önkormányzat és a Beruházó között létrejövő településrendezési szerződés megalapozása.

Jelen telepítési tanulmányterv célja összefoglalva:

- Beruházó fejlesztési szándékainak ismertetése,
- A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközökben és egyéb szabályzatokban szükséges módosítások ismertetése,
- A településrendezési eszközök módosításáról és annak feltételeiről szóló képviselő-testületi döntés és az e tárgyban kötendő településrendezési szerződés megalapozása.

2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen telepítési tanulmányterv tárgya a **Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - József Attila utca (71. sz. főút) által határolt terület**, a 2347/1 hrsz iskola telkének kivételével, melynek kiterjedése majd 7 ha. A teljes terület a közelmúltban Beruházó kezébe került, aki a terület fejlesztését határozta el. A tervezett beruházás megvalósításához Beruházó a hatályos településrendezési eszközök módosítási igényét jelezte a város önkormányzata felé, s a döntés előkészítéseként telepítési tanulmánytervet készített, melynek célja:

- Beruházó fejlesztési szándékainak ismertetése,
- A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközökben és egyéb szabályzatokban szükséges módosítások ismertetése,
- A településrendezési eszközök módosításáról és annak feltételeiről szóló képviselő-testületi döntés és az e tárgyban kötendő településrendezési szerződés megalapozása.

A tervezési terület a Yacht kempinggel szemben, a vasút és a 71. számú főút másik oldalán található. Ez a terület, ahogy azt a szomszédos Határ étterem neve is sugallja, Káptalanfüred határában fekszik. A területet jó közlekedési kapcsolatai és a Balaton közelsége teszik kiemelten értékesé, amelyhez hasonló méretű, központi fekvésű beépítetlen fejlesztési terület nem található már Balatonalmádiiban. A területet nyugatról határoló Dr. Óvári Ferenc utcán át halad a 71. sz. főút és a Felsőörs közötti közúti forgalom.

A tervezési terület jelenleg **beépítetlen, alulhasznosított terület**, amelyet a **hatályos településrendezési eszközök kisvárosias lakóterületbe** sorolnak, tehát a város eddig is potenciális fejlesztési területként tekintett a területre, ahol többlakásos társasházak építését is lehetővé teszik a hatályos szabályozási előírások.

Beruházó a Yacht kempinget és a tervezési terület tömbjét együtt kívánja fejleszteni és hasznosítani. A **Yacht kemping területével kapcsolatban** nem merülnek fel településrendezési problémák, mert a területet Beruházó a továbbiakban is kempingként tervezi hasznosítani és fejleszteni, melyhez a **településrendezési eszközök megfelelő keretet biztosítanak**. Fejlesztési célként fogalmazódott meg a kemping területének bővítése, amire a parti sávban nincs lehetőség, ezért egy **új kemping kialakítása tervezett a tervezési terület északi, mintegy 2 ha-os területrészén**. A tervezett kemping területét átszeli az 2349 hrsz-ú **önkormányzati tulajdonú csapadékvíz elvezető csatorna**, amely változatlan kialakítással üzemelne a területen. Az új kempingterület mellett a fejlesztési célok között egy kereskedelmi- és vendéglátó célú létesítmény építése is szerepel. A fennmaradó, kb. 4-4,5 ha-os **déli területen** egy elsősorban üdülési célú **villapark létesítése a cél**. A villaparkban **45-50 villaépület** felépítése tervezett, melyek **egységes építészeti arculattal** épülnek fel. A villaparkban **közös használatú zöldfelületek és központi létesítmények** (recepció, karbantartó épület stb.) is **kialakításra kerülnek** és a **villapark üzemeltetése is egy kézben lenne**, ezzel biztosítva a megfelelő színvonalú karbantartást és egyéb szolgáltatásokat. Ehhez a területen átlagosan **600 m²-es telkek** kialakítása tervezett, amelyek megközelítését a tömbbelsőben kialakított **magánutak biztosítják**.

Az ismertetett fejlesztési elképzelések egyik alappillére, hogy a terület gyalogos kapcsolata megoldott legyen a vízparti területekkel, ezért külön tervezési megbízás keretein belül vizsgálja Beruházó egy **különszintű vagy szintbeni gyalogos alul- vagy felüljáró** létesítésének lehetőségeit. A cél elsősorban különszintű átjáró létesítése, a szintbeni megoldás csak abban az esetben merül fel, ha a különszintű átjáró létesítése műszaki akadályokba ütközik.

Beruházó alapvető célkitűzése, hogy a létesülő kemping és villapark ne a közhasználat előtt nyitott területként működjön, ezért a terület megközelítése egy, **a 71. sz. főút és a Dr. Óvári Ferenc utca között kétirányú forgalmat viselő, közforgalom elől elzárt magánút** kiépítésével tervezett, amelyről további feltáró utak ágaznak le a kemping bejáratához, a villapark hurokszerű kiszolgáló útjához, valamint a kereskedelmi és vendéglátó egység parkolójához.

A területen található egy **helyi védelem alatt álló épület**, ami egykor az Irgalmas Nővérek nyaralója volt. Beruházó az **épület elbontását tervezi**, mivel az alulhasznosított, évtizedek óta üresen álló épület állaga meglehetősen leromlott.

Beruházó fejlesztési szándékainak ismeretében **a településrendezési eszközök és a településképi rendelet módosítása is szükséges.**

A településrendezési eszközök tekintetében ez nem kizárólag az övezeti jellemzők és besorolások módosítását, hanem a Felsőörsi út 71. számú főútra kivezetett **22 m szélességben kiszabályozott nyomvonalának törlését** is jelenti. Ennek az útnak a feladata lenne a 7218 j. országos mellékút közvetlen kapcsolatát biztosítani a 71. sz. főúttal. Az útszakasz kiépítését nem tervezi a közeljövőben a Magyar Közút Zrt., illetve a NIF Zrt. és az út a térségi területrendezési tervekben sem szerepel. Az országos utak jelenlegi kapcsolódása adott a Dr. Óvári Ferenc utcán át, a beruházás tekintetében viszont elengedhetetlen a fejlesztési terület egy egységként történő kezelése, ami a tervezett útszakasz törlésével biztosítható. A közlekedési hálózat megfelelő működőképességének érdekében a **Dr. Óvári Ferenc utcán a szabályozási szélesség a hatályos 12 méter marad.**

A közlekedési területek tekintetében szükséges lehet még a településrendezési eszközök módosítása **a tervezett különszintű gyalogos átjáró helybiztosítása** érdekében, azonban az ezzel kapcsolatos tényleges tervek még nem állnak rendelkezésre, így egyelőre a településrendezési eszközök módosítási javaslatában nem tüntethető fel. A közúti átjárók tekintetében javasoljuk, hogy **a településrendezési eszközökben a jelenlegi vasúti átjárók rendszerének megtartása szerepeljen.**

Annak érdekében, hogy a szükséges telekalakítások végrehajthatók legyenek, azonos építési övezetbe szükséges sorolni az egy területegységként fejleszteni tervezett területeket és a legkisebb kialakítható telekméretet a felvázolt fejlesztési elképzeléseknek megfelelően kell meghatározni. Fentiek alapján külön építési övezetként érdemes szabályozni a tervezett kétirányú magánúttól délre fekvő villaparkot, illetve az északra fekvő új kemping területet és a tervezett vendéglátó épület telkét is. A villapark és az új kemping tekintetében a hatályos településrendezési eszközökben foglalt megengedett legnagyobb beépíthetőség és épületmagasság megfelelő a

tervezett fejlesztések véghezviteléhez, sőt a tervezett építési beruházás nem is használja ki a szabályozási paraméterek adta lehetőségeket. Az új kemping területén a beépítettség várhatóan 10% alatt lesz, habár a hatályos településrendezési eszközök 20%-os beépítést is lehetővé tesznek és a tervezett épületek magassága is (5-6 méter) bőven a megengedett 8 méteres épületmagasság alatt lesz. A kereskedelmi és vendéglátóhely számára egy 3-3500m² méretű telek kialakítása tervezett, ahol a beépítési százalék 20%-ról 30%-ra való növelésére van szükség. A villapark területén a beépíthetőség mértéke megfelelő a hatályos településrendezési eszközökben, a létesítendő épületek magassága ugyancsak a megengedett 8 méter alatt lesz, módosítás a kialakítható telek legkisebb mérete tekintetében szükséges, hogy a beépítési terv szerinti telkek kialakítása megtörténhessen.

A módosítás kapcsán a terület beépíthetőségének intenzitása - a vendéglátóhely telkének kivételével - nem növekszik, hiszen sem a megengedett legnagyobb beépíthetőség, sem a megengedett legnagyobb épület magasság nem módosul, sőt az épületmagasság kis mértékű csökkentésére tesz javaslatot jelen tanulmány. A módosítási javaslat elsősorban a kialakítható telek legkisebb méretére vonatkozóan fogalmaz meg új értékeket.

Tekintettel arra, hogy a területen található helyi védett épület állaga meglehetősen leromlott, felújítása nem rentábilis, ezért **Beruházó a helyi védelem megszüntetését kezdeményezi** annak érdekében, hogy az épületet lebonthassa. A helyi védelem a településképi rendeletben szabályozott módon történhet, ami a településképi rendelet módosítását is szükségessé teszi.

Fentiekén túl Beruházó kezdeményezi **a terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítását** annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosítása a lehető leggyorsabban - tárgyalásos eljárásban - megtörténhessen, ezzel is gyorsítva a tervezett beruházás lebonyolítását.

Jelen telepítési tanulmányterv részletesen bemutatja a tervezett beruházást és a településrendezési eszközök módosítási javaslatát, ismerteti a módosítással érintett területeket, a beruházás kapcsán felmerülő infrastrukturális igényeket és felmerülő környezeti hatásokat. A tanulmány alapján - amennyiben az abban foglaltakkal egyetért - az önkormányzat dönthet a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



KERESKEDELEM, VENDEGLÁTÁS
 Kialakítható telek legkisebb mérete: 3000 m²
 Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 30%
 Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5m
 Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
 Parkolás: telken belül

VILLAPARK
 Telkenként 1db épület, maximum 2 szintes kialakítással, (összesen kb. 45-50 épület)
 Kialakítható telek legkisebb mérete: 600 m²
 Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 20%
 Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,0m
 Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
 Parkolás: telken belül

ÚJ KEMPING TERÜLETE
 Kialakítható telek legkisebb mérete: 8000 m²
 Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 20%
 Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5m
 Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
 Parkolás: telken belül

±0,00m = -mBf

| | |
|---|----------------|
| LETELJESÍTÉS: BALATONALMÁDI VILLA-PARK ÉS KEMPING 8220 BALATONALMÁDI, 7-8-as Óvári Ferenc utca által határolt tömb | |
| ÉPÍTŐ: DELKER KFT. 1037 BUDAPEST, MONTEVIDEO U. 5. | |
| KÉPVISELŐJE: ANTAL LÁSZLÓ ÖRVEZETŐ IGAZGATÓ | |
| GENÉRAL TERVEZŐ: VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT. 1024 BUDAPEST, SZILÁGYI ERZSÉBET FASOR 13-15, T: +36 1 430 04 90, Mail: vom@vzm.hu, web: www.vzm.hu | |
| ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: HAEMUS ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT. 2016 LEÁNYFALU, PUSZTA SÁNDOR U. 12, T: +36 309 886 224, e-mail: lukacs.peter@haemus.com, web: www.lukacs.peter.com | |
| SZAKTERÜLET: NÉV: | ALÁÍRÁS: |
| SZABÁLYOZÁS: FERIK TÜNDE VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ TERVEZŐ OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É. 15-159, TTI 13-159 | |
| SZABÁLYOZÁS: SÓDI BEÁTA PROJEKTVEZETŐ, ÉPÍTÉSZMÉRNÖK | |
| KÖZLEKEDÉS: MACSINKA KLÁRA OKL. HÖLDEKÉP ÉPÍTŐMÉRNÖK, KÉK, TKO-13-1017 | |
| KÖZLEKEDÉS: BOLDIZSÁR ATTILA OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK | |
| ÉPÍTÉSZ: LUKÁCS PÉTER ÉPÍTÉSZ-VEZETŐ TERVEZŐ, É1-01-0693 | |
| RAJZ NEVE: BÉÉPÍTÉSI TERV | |
| TERV TÍPUS: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV | V3 |
| DÁTUM: 2020. 09. 02. | LÉPTÉK: 1:1000 |

3. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1. A vizsgált terület városon belüli elhelyezkedése

A Yacht kemping Balatonalmádi legfrekvenciáltabb part menti területén, a városközpont és a parti sáv központi részétől (hajóállomás, Öregpark, Wesselényi strand) délre, azok közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Balatonalmádi területén - más part menti településekhez hasonlóan - jellemző, hogy a parti területsávot a vasút és a 71. sz. főút elválasztja, elvágja a település egészétől. Ez a mesterséges határ korlátozza a part menti területsáv kiterjedését, ezért egyben fel is értékeli azt. Az elválasztás másik következménye, hogy a terület megközelíthetősége korlátozott, csak a vasúti átjárókon keresztül lehetséges. A parti sávban a városközponti terület közösségi funkcióit kiegészítve jellemzően az üdülés, turizmus kiszolgáló területei helyezkednek el, s emellett a város és Káptalanfüred kerékpáros és gyalogos összekötését is biztosítja.

A Yacht kempinggel szemben, a vasút és a főút másik oldalán található a tervezési terület. Ez a terület, ahogy azt a szomszédos Határ étterem neve is sugallja, Káptalanfüred határában, de már Almádiban fekszik. A területet jó közlekedési kapcsolatai és a Balaton közelsége teszik kiemelten értékesé, amelyhez hasonló méretű, központi fekvésű beépítetlen fejlesztési terület nem található már Balatonalmádiban. A területet nyugatról határoló Dr. Óvári Ferenc utcán át halad a 71. sz. főút és a Felsőörs közötti közúti forgalom. A terület a helyi és helyközi buszok megállói és a vasútállomás közelsége folytán tömegközlekedési eszközzel is könnyen megközelíthető.

A Yacht kemping és a tervezési terület tömbje között is erősen érvényesül a vasút és a főút elválasztó hatása, így a két terület jelenleg nem kapcsolódik szervesen egymáshoz. A terület enyhén lejt a Balaton felé, a rendelkezésre álló szintvonal állomány alapján a Dr. Óvári Ferenc utca és a 71. sz. főút között átlagosan 3-4 m a szintkülönbség.

3.2. A területhasználat vizsgálata

A vizsgált terület területhasználatát a V1 jelű tervlap mutatja be, amely a településrendezési eszközök 2015-ben történt átfogó felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat felhasználásával készült. A tömböt alacsony arányú beépítettség és magas zöldfelületi arány jellemzi. A terület közlekedési feltárása és a telkek megközelítése jellemzően nem a 71. sz. főútról, hanem a Dr. Óvári Ferenc utcáról történik, de egy kapubejáró a 71. sz. főút felől is létesült. A közterületek állapota helyenként elhanyagolt, alacsony a járdák kiépítettsége, a területen található kevés utcabútor kialakítása nem egységes, állapotuk leromlott.

Az északi részen fekvő három telek korábban intézményi funkciót töltött be. A 2347/1 hrsz-ú telken egy iskola található, amely évekig üresen állt, de ez évben megindult a felújítása, átépítése, s a jövőben is iskolaként fog működni. A 2347/2 hrsz telken évtizedek óta üresen áll az Irgalmas nővérek volt nyaralójának leromlott állapotú épülete. A területen a fentiekben túl korábban több kiszolgáló épület is volt, melyeket már elbontottak. E három telektől délre húzódik egy önkormányzati tulajdonú, zárt csapadékvíz elvezető árok.

JELMAGYARÁZAT

-  kisvárosias lakóterület
-  jellemzően kertvárosias lakóterület
-  jellemzően hétvégházás üdülőterület
-  középület, intézmény
-  üdülőházas üdülőterület
-  sportterület
-  vízisporttelep
-  kemping
-  kereskedelem, szolgáltatás
-  zöldfelület
-  beépítetlen terület
-  közműterület
-  vasútvonal
-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  kerékpárút
-  szintbeni vasúti átjáró
-  vitorlás vagy csónak kikötő
-  helyi védett épület
-  szennyvízáttemelő

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15

| | |
|-------------------|--|
| Településrendezés | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) |
| Közlekedés | Südi Beáta, építész-mérnök Macsinka Klára, okl. közlekedésképzőmérnök (13-1017 KÉ-K, TkG) Mobil City Bt. Boldizsár Attila okl. építész-mérnök, Mobilcity Bt. |
| Beépítési terv | Lukács Péter, építész vezető tervező (É1-01-4053) Haemus Építész Műhely Kft. |
| Zöldfelület | Kéthelyi Márton, okl. tájépítész-mérnök (TKK 01-5282) |
| Közművek | Bíró Attila, okl. építész-mérnök (MK 01-2456) Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK 01-2418) KÉSZ Tervező Kft. |

BALATONALMÁDI

Telepítési tanulmányterv a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - 71-es számú főút által határolt területre
V1 - A területhasználata vizsgálata
M = 1 : 2 500

A tömb fennmaradó része elhanyagolt, jellemzően beépítetlen terület. Épületek csak a déli területrészen fekvő két kisebb telken állnak, melyek a földhivatali nyilvántartás szerint lakóépületek, állaguk átlagos, építészeti értékük elhanyagolható. A 2357 hrsz telek korábban kempingként (Bikini kemping) üzemelt.



Kivágat a földhivatali nyilvántartási alaptérkép 2019. évi állományából, feltüntetve a szintvonalakat is

3.3. Zöldfelület vizsgálat

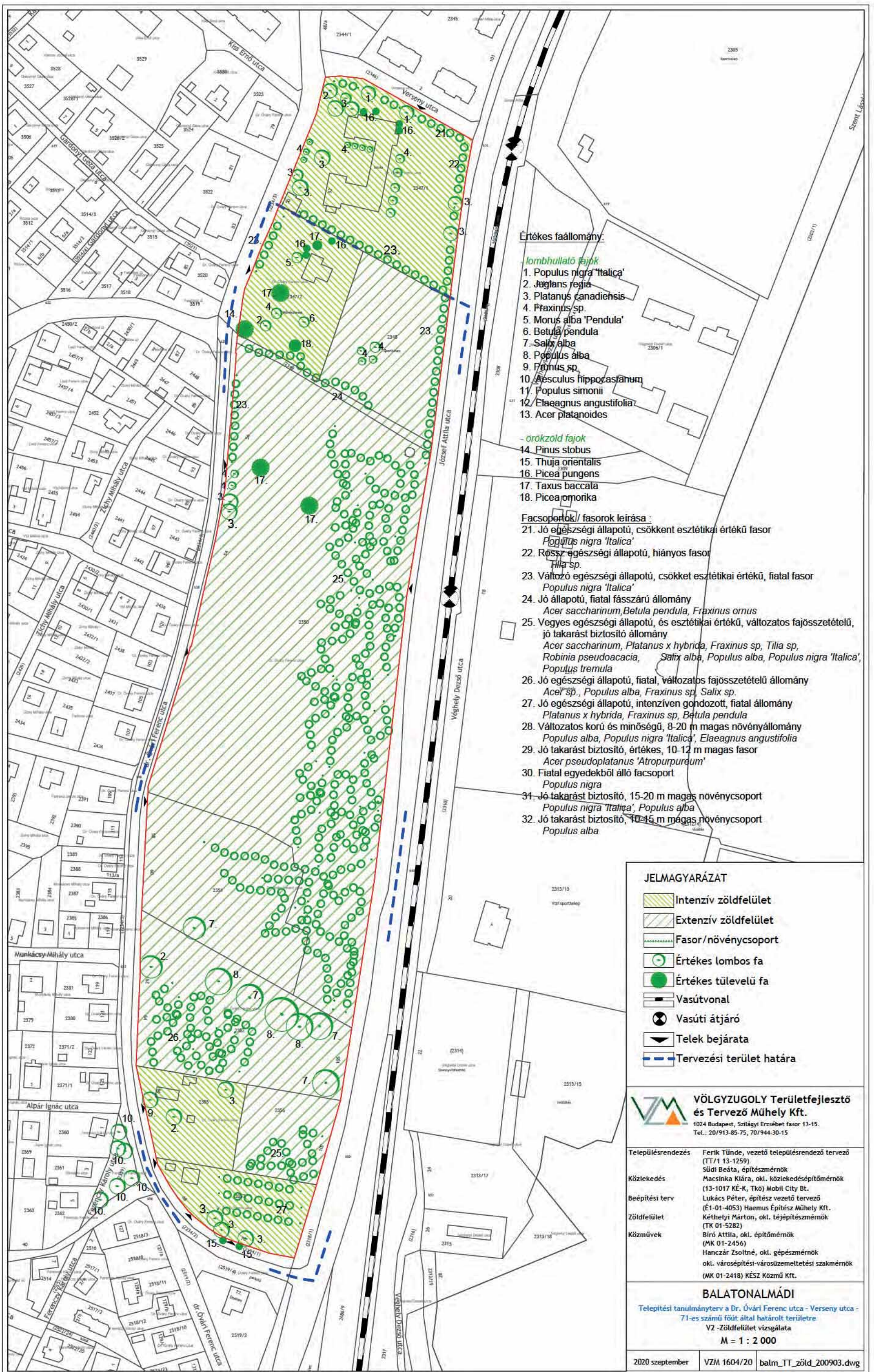
A területen jelentős és értékes növényállomány alakult ki, ezért külön hangsúlyt kap a zöldfelület vizsgálata. A vizsgálatokat helyszíni bejárással és külső jegyek vizsgálatával végeztük. A zöldfelületeket a V2 jelű tervlap mutatja be.

A volt nevelőotthon és az iskola környezetében a zöldfelület intenzíven kialakított, viszonylag sok az idős, jó egészségi állapotú és magas esztétikai értéket képviselő egyed. Az állomány kiemelkedő értékeit képviselik a Balaton partra régen oly jellemző platánfák (*Platanus hybrida*). Feltétlenül említésre érdemes a terület örökzöld állománya, mely bár kevés egyedet számlál, látványelemként igen jelentős. Kiemelendők az idős tiszafa (*Taxus baccata*) és az ezüstfenyő (*Picea pungens*) egyedek, valamint a terület északi-nyugati részén található selyemfenyő (*Pinus strobus*).

A 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2356 hrsz-ú elhanyagolt, tartósan használaton kívüli területeken jellemző folyamat a spontán szukcesszió, ennek következtében a terület elsősorban pionír, gyors növekedésű és ellenálló fajokban, jellemzően vízigényes puhafákban gazdag (*Populus* sp., *Salix* sp., *Betula* sp.). A pionír fajok jellemzője, hogy a kezdeti gyors és látványos növekedésük után egészségi állapotuk hirtelen romlik, mikroklíma módosító hatásuk és esztétikai értékük csökken, idősödve hajlamosak a széltörésre, balesetveszélyessé válnak. A területen található déli, nagyobb kiterjedésű, sűrű állomány az előregedés fázisába lépett, megjelentek az adventív kúszónövények (pl. a tatáriszalag (*Reynoutria aubertii*)) és az egyéb élősködő fajok (pl. a fagyöngy (*Viscum album*)). Az északnyugati területrészen található állomány azonban igen fiatal, pár éves újulat, jó egészségi állapotban.

A puhafás állomány közé ékelődve található egy-egy értékesebb, hosszabb ideig élő egyed (platán, örökzöldek). Ezek az idős növényegyedek önmagukban is nagy esztétikai értéket képviselnek. A terület további előnyös adottsága, hogy közel összefüggő gyepterülettel fedett. A cserjeszint a szukcessziós fázisnak megfelelően minimális.

A terület délnyugati részén két kisebb teltek (2355, 2357 hrsz) helyezkedik el. Az északi telken a lakófunkcióhoz kapcsolódó zöldfelületi elemek uralkodnak, megjelennek a gyümölcsfák (*Juglans regia*, *Prunus* sp.). A délebbi fekvésű telket időszakos kempingezésre használták. Ennek megfelelően rászteres rendszerben fiatal fák találhatóak, jellemzően platán (*Platanus hybrida*), nyír (*Betula pendula*) és kőris (*Fraxinus* sp.). A telket összefüggő gyepterület fedi.



Értékes faállomány:

- lombhullató fajok

1. *Populus nigra 'Italica'*
2. *Juglans regia*
3. *Platanus canadensis*
4. *Fraxinus sp.*
5. *Morus alba 'Pendula'*
6. *Betula pendula*
7. *Salix alba*
8. *Populus alba*
9. *Prunus sp.*
10. *Aesculus hippocastanum*
11. *Populus simonii*
12. *Elaeagnus angustifolia*
13. *Acer platanoides*

- örökzöld fajok

14. *Pinus strobus*
15. *Thuja orientalis*
16. *Picea pungens*
17. *Taxus baccata*
18. *Picea omorika*

Facsoportok/ fasorok leírása:

21. Jó egészségi állapotú, csökkent esztétikai értékű fasor
Populus nigra 'Italica'
22. Rossz egészségi állapotú, hiányos fasor
Tilia sp.
23. Változó egészségi állapotú, csökkent esztétikai értékű, fiatal fasor
Populus nigra 'Italica'
24. Jó állapotú, fiatal fásszárú állomány
Acer saccharinum, Betula pendula, Fraxinus ornus
25. Vegyes egészségi állapotú, és esztétikai értékű, változatos fajösszetételű, jó takarást biztosító állomány
Acer saccharinum, Platanus x hybrida, Fraxinus sp, Tilia sp, Robinia pseudoacacia, Salix alba, Populus alba, Populus nigra 'Italica', Populus tremula
26. Jó egészségi állapotú, fiatal, változatos fajösszetételű állomány
Acer sp., Populus alba, Fraxinus sp, Salix sp.
27. Jó egészségi állapotú, intenzíven gondozott, fiatal állomány
Platanus x hybrida, Fraxinus sp, Betula pendula
28. Változatos korú és minőségű, 8-20 m magas növényállomány
Populus alba, Populus nigra 'Italica', Elaeagnus angustifolia
29. Jó takarást biztosító, értékes, 10-12 m magas fasor
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'
30. Fiatal egyedekből álló facsoport
Populus nigra
31. Jó takarást biztosító, 15-20 m magas növénycsoport
Populus nigra 'Italica', Populus alba
32. Jó takarást biztosító, 10-15 m magas növénycsoport
Populus alba

JELMAGYARÁZAT

- Intenzív zöldfelület
- Extenzív zöldfelület
- Fasor/növénycsoport
- Értékes lombos fa
- Értékes tűlevelű fa
- Vasútvonal
- Vasúti átjáró
- Telek bejárata
- Tervezési terület határa



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15

| | |
|-------------------|--|
| Településrendezés | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Südi Beáta, építésmérnök |
| Közlekedés | Macsinka Klára, okl. közlekedésképzőmérnök (13-1017 KÉ-K, Tkö) Mobil City Bt. |
| Beépítési terv | Lukács Péter, építész vezető tervező (É1-01-4053) Haemus Építész Műhely Kft. |
| Zöldfelület | Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282) |
| Közművek | Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456) Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK 01-2418) KÉSZ Közmű Kft. |

BALATONALMÁDI

Telepítési tanulmányterv a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - 71-es számú főút által határolt területre
VZ - Zöldfelület vizsgálata
M = 1 : 2 000

3.4. Közlekedés vizsgálat

Tágabb térségi kapcsolatok, fő közlekedési elemek

Az északi part településeivel együtt Balatonalmádi is az egyik fontos európai főút (V. sz. Helsinki folyosó részeként működő) M7 autópálya közelében fekszik, attól 27 km távolságra. Közvetlen összeköttetést a 71. sz. főút biztosít. A vizsgált terület Balatonalmádi központi részétől délnyugati irányban fekszik. A város számára a kistérségi és az országos közlekedéshálózathoz egyaránt a fő kapcsolatot a 71. sz. főút biztosítja. A 71. sz. főút az országos közúthálózat része, a Balaton északi partjával közel párhuzamosan halad, a város átkelési szakaszán a célforgalom mellett jelentős átmenő-forgalom is terheli. Az út a településen I. rendű városi főúti funkciót lát el (József Attila utca), 2x1 sávú, csak az egyes csomóponti szakaszokon egészül ki kanyarodó, illetve besoroló sávokkal.

A parti sávot, a strandokat, kikötőket a főút és a vasút elvágja a város többi részétől. A nyári szezon jelentős gépjárműforgalma és a part irányába tartó, azt keresztező gyalogos és kerékpáros üdülőforgalom balesetveszélyes forgalmi állapotot teremt, mivel a legközelebbi gyalogátkelőhely (gyalogos aluljáró) a város központjában a Petőfi Sándor utcánál található.

A vizsgált terület szomszédságában csatlakozik a 71. sz. főúthoz a 7218. j. Balatonalmádi-Felsőörs összekötő út (Dr. Óvári Ferenc utca). A Dr. Óvári Ferenc utca aszfaltburkolattal, 2x1 forgalmi sávval kétoldali zöldsávval kiépített. A gyalogosforgalom számára gyalogjárda nincs kialakítva és az út csapadékvíz elvezetése sem megoldott.

A város kötöttpályás kapcsolatát a 29. sz. Tapolca-Székesfehérvár vasútvonal biztosítja, a 71. sz. főúttal szinte párhuzamosan, annak Balaton felőli oldalán fut. Balatonalmádi vasútállomás a tervezési területtől északra, kb. 1 kilométerre található. A vasútvonal villamosítása jelenleg zajlik.

Forgalmi rend

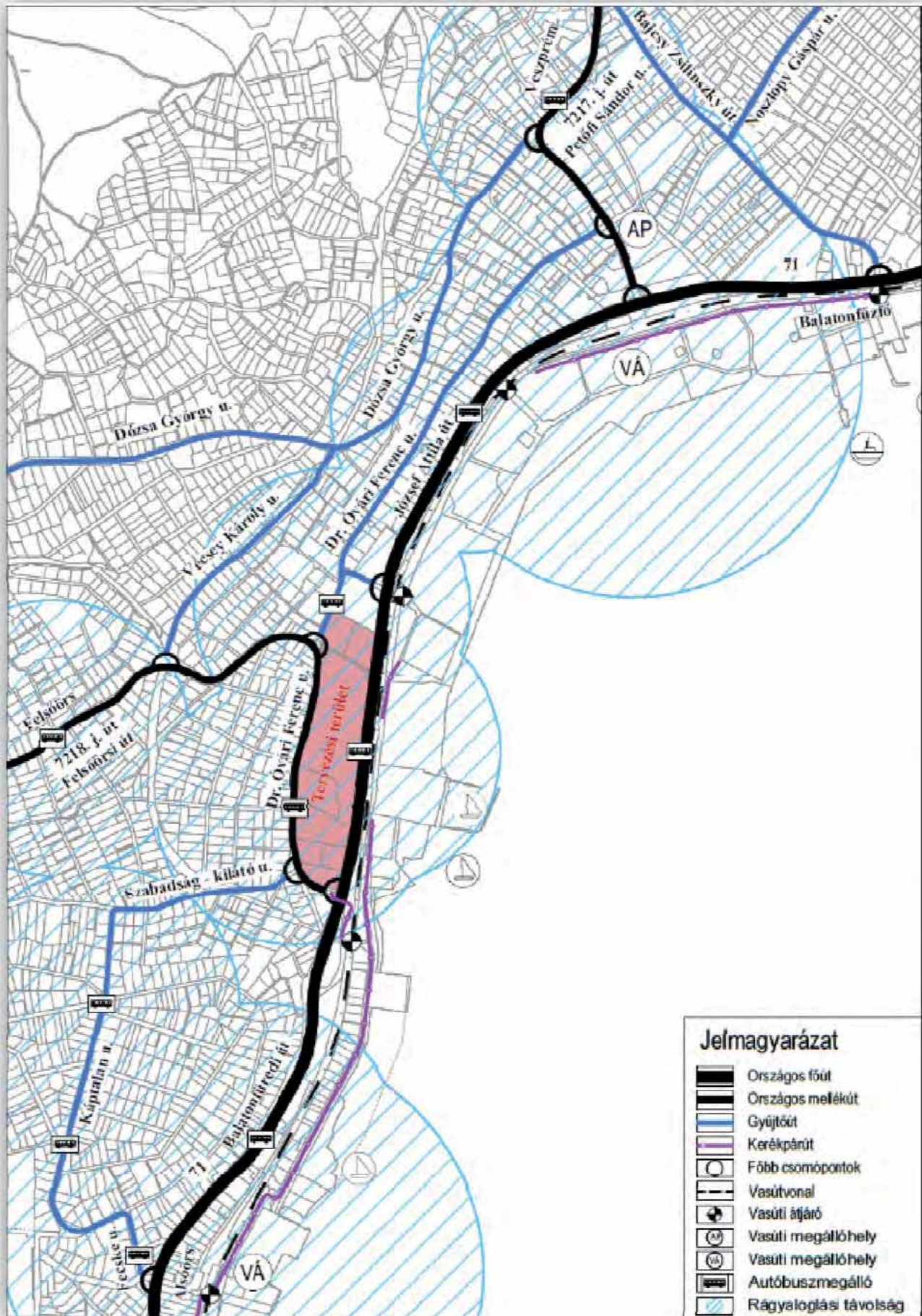
A vizsgált terület környezetében csak jelzőtáblával irányított csomópontok találhatók, a megengedett sebesség 50 km/h. A 71. sz. főút és a 7218. j. összekötőút csomópontjában kanyarodó- és besorolásávok találhatók, ezzel segítve a szezonálisan nagy közúti forgalommal terhelt főirányból való lekanyarodást és az abba való becsatlakozást.

A főút közvetlen szomszédságában fekvő vasútvonal keresztezését jelzőlámpával és sorompóval irányított szintbeni vasúti átjárók biztosítják.

A kerékpárral és gyalog közlekedők számára nincs biztosítva a főút és a vasútvonal biztonságos keresztezése.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 71. sz. főút vizsgált területet érintő szakaszán csak a szelvényezés szerinti jobb (északi) oldalán található járda, mely állapota leromlott, felújításra szorul. A vizsgált terület nyugati határán a Dr. Óvári Ferenc utca mentén a közterületen önálló járda nincs kiépítve.



Az országos és a megyei területrendezési tervekben jelölt kerékpáros hálózathoz Balatonalmádi térségét a vizsgált területen a vasúti terület és a Balaton közötti parti sávban érinti a „Balatoni bringakörút”. Ez a kerékpárút a vizsgált terület szomszédságában már korábban megépült és a települést érintő egyéb szakaszok is megvalósultak. Jelenleg folyik a Bringakörút nyomvonalának fejlesztése, mely alapján a meglévő kerékpárút szakaszok szélesítése tervezett.

A tervezési terület gyalogos megközelítése jellemzően észak-kelet irányból a városközpont felől, déli irányból Káptalanfüred felől, illetve a vasúti átjárókon keresztül az egyes parti sávban fekvő területek felől történik. Fő gyalogos célpontok a strand és a sporttelep, egyéb területek jelentős gyalogos célforgalmat nem vonzanak.

A 71. sz. kijelölt gyalogos átkelőhely nincs a vizsgált területkörnyezetében, legközelebb a Petőfi Sándor utcánál (vasútállomás, Wesselényi strand) lehet kijelölt gyalogos átkelőhelyet találni.

Parkolás

A vizsgált területen és annak környezetében a parkolás telken belül biztosított. Kiépített közterületi parkoló a vizsgált terület környezetében nincs. Tapasztalataink szerint a Dr. Óvári Ferenc utcában helyenként az úttal párhuzamosan parkolnak (szabálytalanul), a Yacht kemping előtti közterület pedig a nyári szezonban jellemzően telített.

3.5. Közmű vizsgálat

Vízellátás

Balatonalmádi 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 rendszer üzemeltetője a siófoki központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. (DRV), melynek több Üzemigazgatósága működik. Balatonalmádi az Észak-Balatoni Üzemeltetési Üzemvezetőség rendszeréhez csatlakozik, ez a rendszer látja el Balatonfűzfőtől Keszthelyig az észak Balaton parti településeket. A regionális vezeték a Balaton északi partjával párhuzamosan van megépítve, a mérete zömmel NÁ 300-as. Ezt a vezetéket táplálja be a Nyírádi vízbázis felől 2 db NÁ 600-as méretű vezeték. A Nyírádi vízbázis kapacitása 8000 m³/nap, ez tekinthető a Balaton menti települések fő vízbázisának. A rendszer másik bázisa a Balatonalmádiban működő felszíni vízkivételi mű, amely egy része folyamatosan, másik része csak nyáron üzemel.

A tervezési terület körzetében a regionális vezeték a Véghely Dezső utca nyomvonalán üzemel, erről ágazik le a József Attila utca nyugati oldalán üzemelő NÁ 150-es méretű vezeték. A Dr. Óvári Ferenc és a Verseny utcában NÁ 100-as vezetékek üzemelnek.

A regionális rendszerben a víznyomást az adott települések körzetében az ellen nyomó tározóként működő tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg, ez Balatonalmádi esetében a 2000 m³-es tározó (tfsz: 167,3 mBf). Balatonalmádi vízellátó hálózaton 4 nyomászóna üzemel, a tervezési terület körzete az I. számú alapzóna hálózatához tartozik.

Szennyvízelvezetés

Balatonalmádi belterületén a szennyvízcsatorna hálózat szinte minden utcában kiépített, a rendszer közel 100 %-osnak mondható. A hálózat az észak Balaton parti szennyvízcsatorna hálózati rendszerhez csatlakozik. Az északi Balaton parton a szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizek átemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre nyomják a szennyvizeket. Ott történik a szennyvizek teljes körű tisztítása, a megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi Séd, amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

Mint már említettük Balatonalmádi minden utcájában kiépült a szennyvízcsatorna hálózat. A hálózat zömmel NÁ 200-as KGPVC és a régen kiépített azbesztcement csatornákból épült meg. A település topográfiai adottságai miatt a gravitációs hálózati rendszeren több átemelő berendezés üzemel, amelyekből nyomóvezetékeken keresztül nyomják tovább a szennyvizeket a befogadó gravitációs csatornába, illetve végül a szennyvíztisztító telepre. Ilyen szennyvíz átemelő üzemel a Véghely Dezső utca mellett, korábban itt volt a település szennyvíztisztító telepe, amelyet már korábban elbontottak, ma csak a szennyvíz átemelő üzemel itt. Ide érkezik keleti irányból a Balatonfüredi szennyvíztisztítótól kiépített NÁ 500-as nyers szennyvízvezeték és a szintén a Balatonfüredi szennyvíztisztítótól kiépített NÁ 500-as, a már ott megtisztított tisztított szennyvízvezeték. Mindkettő a fűzfői szennyvíztisztítóba szállítja a vizeket. **Ezek a Véghely Dezső utca, a Yacht camping és a Szent László sétány nyomvonalon vannak kiépítve.**

A tervezési terület körzetében a Dr. Óvári Ferenc utcában, a Verseny utcában és a Véghely Dezső utcában megépített gravitációs szennyvízcsatornák üzemelnek, ezek befogadója a fent említett Véghely Dezső utcai átemelő berendezés.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy Balatonalmádi teljes közigazgatási területe vízminőség védelmi övezeten fekszik. Ez az adottság a beépítés lehetőségét nem korlátozza, csak a közművesítés szigorúbb megoldását igényli.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Balatonalmádi a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba. A település burkolt felületeinek víztelenítése a városközpontban, a Veszprémi út mentén és a 71. sz. főút mentén néhány szakaszon zárt csapadékcsatornákkal történik. A csatornahálózat befogadója a Balaton. Ott, ahol nem épült ki a zárt csapadékcsatorna, a csapadékvíz elvezetés zömmel nyílt árkokkal történik, ezek medre a sík területeken füvesített, a meredek utcákban burkolt.

A tervezési terület körzetében a 71. sz. főút nyugati oldalán üzemel egy kb. 160 m hosszú zárt csapadékcsatorna, valamint a Dr. Óvári Ferenc utcában egy kb. 120 m-es szakasz. A további szakaszokon vagy nyílt árkos vízvezetés épült ki, vagy pedig a keskeny utcaszakaszokon semmilyen vízvezetés nem épült ki. **A Felsőörsi úton, annak nyugati oldalán egy nyílt árok van kiépítve,**

amely a dr. Óvári utcát egy áteresszel keresztezi, majd a tervezési terület telkén fedett kialakítással halad tovább. A 71. sz. főutat és a vasúti pályát szintén áteresszel keresztezi, majd onnan a befogadó Balatonig szintén nyílt árok van kiépítve. Az árok további két zárt csapadékcsatorna befogadója is.

Villamosenergia-ellátás

A település korszerű energiaellátását szolgálja a villamosenergia ellátó hálózat. 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 közepesfeszültségű hálózatról történik. A 22 kV-os hálózat táppontja a Veszprémi 132/22 kV-os alállomás és a Litéri 400/132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat. A tervezési terület körzetében egy VHTR transzformátor állomás üzemel a 71. sz. főút mellett a tervezési területen belül. A transzformátorokról táplált 0,4 kV-os kisméretű szabadvezetékes és földkábeles hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

Földgázellátás

Balatonalmádi földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. Veszprémi Üzletigazgatósága. A regionális hálózat a Balatonfűzfői gázátadótól épült meg. A Balatonfűzfői gázátadót a Győr-Veszprém-Adony nagynyomású gázvezeték táplálja be. Balatonfűzfői gázátadótól déli irányban, a 71. sz. főúttal párhuzamosan van kiépítve a Balatonalmádit ellátó nagyközépnomású ágvezeték. A nagyközépnomású vezetékkel táplálják be a település északnyugati szélén, a Lozsántai utca, Szabolcs utca keresztezésénél megépített nagyközép/középnomású gáznyomás csökkentő berendezését, ahonnan indul a települési 3 bar-os középnomású elosztó vezeték hálózata.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózattal, a kisméretű gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisméretű hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni. A tervezési terület körzetében a Dr. Óvári Ferenc utcában d 90-es, majd d 63-as, míg a Véghely Dezső utcában d 40-es KPE gázvezeték épült ki.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely bár mértékletesen, de évi 2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű.

Elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. végzi. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 51-es körzetszámú Veszprém primer központ Balatonalmádi vezetékes

távközlési hálózatának bázisa. A primerközpontozó tartozó települések 88-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat zömmel föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. Ezekben az utcákban az utcafásítás lehetőségét nehezítik az oszlopsorok, de található földkábeles hálózattal kiépített területi egységek is. A tervezési területen belül a különböző üzemeltetésű hálózatok vegyesen, léghálózattal vagy földkábeles hálózattal épültek ki.

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

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

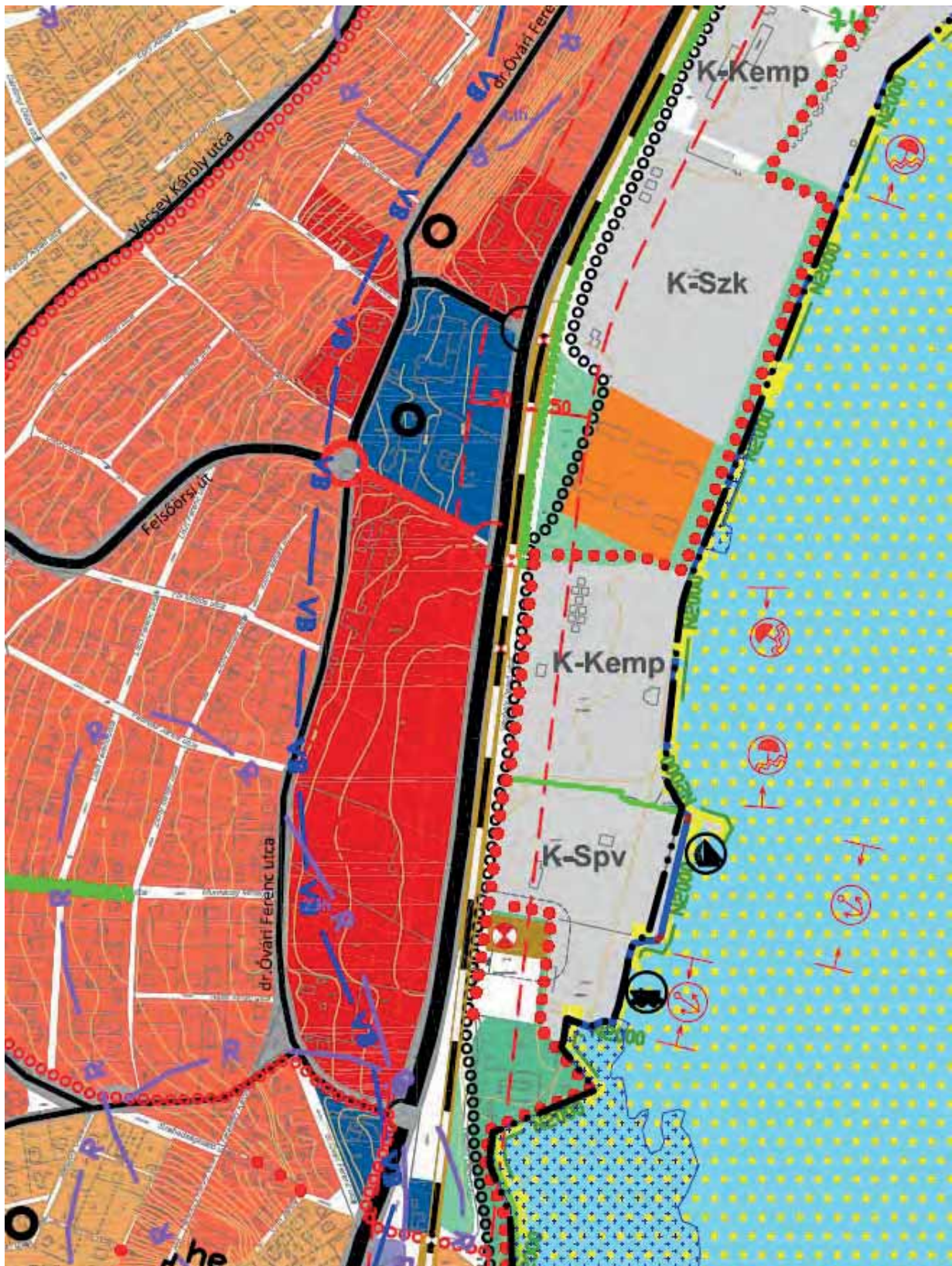
4.1. A területre vonatkozó településrendezési előírások története

A településrendezési tervek először 1990-ben foglalkoztak részletesen a területtel. Az akkori ún. Általános Rendezési Terv még a jelenlegitől eltérő jogszabályi környezetben, az OÉSZ alapján készült. Az akkori tervlapon a 2350 hrsz telek északi része és az attól északra fekvő területek intézményi területként szerepeltek, ahol - az iskola telkének kivételével - kereskedelmi szálláshelyférőhelyek kialakítását is engedélyezték az előírások. A terület déli részén található 2352 és 2355-57 hrsz telkek ugyancsak intézményi besorolást kaptak, területükön idegenforgalom, kereskedelem és vendéglátás lehetőségét is biztosította a terv. A tervezési terület közepén elhelyezkedő 2351 hrsz telek területe a 71. sz. főútig kiterjesztett területsávban közparkként került szabályozásra. A területen a megengedett legnagyobb beépítettség 10%, míg a megengedhető legnagyobb építménymagasság 6,5 m volt. Megállapítható tehát, hogy a korábbi rendezési terv idegenforgalmi szempontból kiemelt szerepet szánt a vizsgált területnek, amely szerepet a Balaton idegenforgalmát kiszolgáló épületek létesítésének biztosítása mellett egy nagy kiterjedésű városi közpark kijelölésével tervezett erősíteni.

A településrendezési eszközök következő felülvizsgálata, mely már az OTÉK alapján történt, 2005-ben lépett hatályba. Az új településrendezési eszközök bővítették a volt nevelőotthon tömbjének beépítési lehetőségeit. A terület északi része településközpont vegyes területbe került, ahol 20% maximális beépíthetőség és 7,5 m-es legnagyobb építménymagasság került szabályozásra. A terület déli része kisvárosias lakóterületként került kijelölésre és bővült a létesíthető rendeltetések köre: a szálláshely-szolgáltatás és a kereskedelem mellett lakóépületek építésére is lehetőség nyílt. A kisvárosias lakóterületen 15%-ban állapították meg a beépíthetőség legnagyobb mértékét és az északi területtel megegyezően 7,5 m volt a legnagyobb megengedett építménymagasság. A szabályozási előírások a terület felaprózódásának elkerülése érdekében 8.000 és 10.000 m²-ben állapították meg a kialakítható telkek legkisebb méretét. A területet északról, nyugatról és délről körülölelő tömbökben a hagyományosan hétvégiházias üdülőterületek fokozatosan kertvárosias lakóterületté váltak és így is kerültek szabályozásra, ahol a 15%-os maximális beépíthetőség 20%-ra módosult. Mivel a város vezetése nem kívánt új városi közparkot kialakítani a volt nevelőotthon tömbjében, felismerve a terület összefüggő zöldfelületének értékét, a 71. sz. főút menti beültetési kötelezettség és az építési telkeken biztosítandó 65%-os minimális zöldfelületi arány előírásával biztosítottak látta a terület jellegének megőrzését.

2010-ben az akkori tulajdonosok kérésére önálló módosítás keretén belül módosultak a területre vonatkozó településrendezési eszközök. A településrendezési eszközök 2015-ben történt átfogó felülvizsgálata során a 2010-ben történt módosítások már nem változtak, jelenleg is változatlanul hatályban vannak.

4.2. A hatályos településendezési eszközök előírásai



kivágat Balatonalmádi 284/2015. (IX.24.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervéből

A vizsgált területet érinti a hatályos településrendezési eszközök (TRE) egyik közlekedés-fejlesztési javaslata. A Felsőörsi út (7218. sz. másodrendű főút) új nyomvonalon való kikötését javasolja a

71. sz. főútba a vizsgált területet átszelve, a 2349 hrsz árok nyomvonalán. A szabályozási tervben a vizsgált területen kiszabályozott tervezett út szabályozási szélessége 22 m.

A TRE 2015-ben történt felülvizsgálata során a város közlekedési koncepciójának része volt, hogy a **parti sávban** nem kívánnak egy, a vasút mentén teljes hosszában végigfutó gyűjtőutat létrehozni, elkerülendő, hogy ezt az utat nagyobb közlekedési dugók alkalmával szökőútként használják. Ugyanakkor e közlekedési lehetőség biztosítása szükséges a teljes szakaszon **gyalogos és a kerékpáros forgalom számára**. A TRE a település úthálózatának átgondolásakor a Yacht kempingnél, valamint a Lottó telep - sportpálya közötti területen lévő vasút átjárók megszüntetését, s helyettük a Lottó telep és a Yacht kemping között új vasúti átjáró létesítését írta elő. Az új vasúti átjáró a Felsőörsi út (7218.j. országos mellékút) József Attila utca (fő. sz. országos főút) új csomópontjába kötne be. Ez a csomópont tenné lehetővé a Vízisporttelep, Yacht kemping, Lottó Üdülőtelep, Sportpálya, Kristóf kemping megközelíthetőségét.

A vizsgált tömböt a TRE két különböző építési övezetbe sorolja. Az északi rész, mely az árok nyomvonalában kiszabályozott úttól északra fekvő területeket jelenti, **településközpont vegyes területbe** sorolt, míg a fennmaradó rész **kisvárosias lakóterületbe** tartozik.

Az északi, **Vt7 jelű építési övezetbe** sorolt területre vonatkozó legfontosabb szabályozási előírások:

- *A településközpont terület építési övezete a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*
- *Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:*
 - a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport*rendeltetést is tartalmazhat.*
- *Az építési telkek teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.*
- *Az építési telkeken több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.*
- *Az előkert legkisebb méretén belül előkert gépkocsibeálló és támfalgarázs kivételével nem helyezhető el kerti építmény.*
- *Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben, az oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.*
- *Amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti meglévő üdülőház, társasüdülő felújítható, alapterülete az építési helyen belül bővíthető, tetőtere beépíthető.*
- *Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:*
 - a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
 - b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén,
 - c) terepszint alatt (támfalgarázs is)*történhet.*
- *Lejtős terepen, ha az utcafronti telekhatártól számított 8 méteren átalagosan legalább 15%-os a telek lejtése, az utca szintje alatt fekvő telkek esetében lábakon álló, vagy feltöltésre*

épített előkertti, legfeljebb kétbeállásos gépkocsi beálló létesíthető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető.

- A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe (m ²) | Kialakítható telek legkisebb szélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | A zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|---|---|---|---|---|-------------------------------------|
| Vt7 | SZ | 3000 | 30 | 20 | 20 | 7,5 | 50 |

SZ - szabadonálló beépítés

- Vt7 építési övezetben kereskedelmi funkciójú épület építése esetén az eladótér bruttó alapterülete önálló rendeltetési egységenként nem haladhatja meg a 2500 m²-t.
- Vt7 építési övezetben a beültetési kötelezettséggel terhelt területen többszintes növényzetet kell telepíteni. A beültetési kötelezettséggel terhelt terület közforgalmú épület építése esetén a telken létesítendő épületek megközelítése céljából feltáró úttal megszakítható.
- Vt7 építési övezet területén új épületek építése, meglévő épületek felújítása és bővítése során a településképhez való illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező, a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervvel igazolandó.
- Vt7 építési övezetben új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg:
 - a Felsőörsi úttól északra, mint a 119,0 mBf vízszint által kimetszett szintvonalat;
 - a Felsőörsi út és a Fadrusz János utca közötti szakaszon, mint a 118,0 mBf vízszint által kimetszett szintvonalat;
 - a Fadrusz János utca és az Alpár Ignác közötti szakaszon, mint 117,5,0 mBf vízszint által kimetszett szintvonalat.

A déli terület a hatályos szabályozási terv alapján Lk1 jelű építési övezetbe tartozik, amelyre vonatkozóan részletes szabályozási előírásokat fogalmaz meg a helyi építési szabályzat.

- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - lakó,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű;
 - igazgatási, iroda és
 - sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezett épület maximum nyolc önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
 - új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén történhet.
- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el gépjárműtároló.
- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben, az oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.
- Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el.

- A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| 1 | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe (m ²) | Kialakítható telek legkisebb szélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | A zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---|---------------------|---------------|---|---|---|---|---|-------------------------------------|
| 2 | Lk1 | SZ | 8000 | 50 | 20 | 35 | 8,0 | 40-50-55* |

SZ - szabadonálló beépítés

- Lk1 építési övezetben a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke:
 - a) kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épület építése esetén 40%;
 - b) szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület építése esetén 50%;
 - c) lakó és egyéb rendeltetés esetében 55%.
- Lk1 építési övezet területén új épületek építése, meglévő épületek felújítása és bővítése során a településképhez való illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező, a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervvel igazolandó.
- Lk1 építési övezetben kereskedelmi funkciójú épület építése esetén az eladótér bruttó alapterülete önálló rendeltetési egységenként nem haladhatja meg a 2500m²-t.
- Lk1 építési övezetben a beültetési kötelezettséggel érintett területen többszintes növényzetet kell telepíteni. A beültetési kötelezettséggel terhelt terület közforgalmú épület építése esetén a telken létesítendő épületek megközelítése céljából feltáró úttal megszakítható.
- Lk1 építési övezetben új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg:
 - a) a Felsőörsi úttól északra, mint a 119,0 mBf vízszint által kimetszett szintvonalat;
 - b) a Felsőörsi út és a Fadrusz János utca közötti szakaszon, mint a 118,0 mBf vízszint által kimetszett szintvonalat;
 - c) a Fadrusz János utca és az Alpár Ignác közötti szakaszon, mint 117,5,0 mBf vízszint által kimetszett szintvonalat.
- Az Lk1 építési övezetben a beültetési kötelezettség kereskedelmi funkciójú épület építése esetén, az újonnan kialakuló tömb északi vagy a déli végén, önálló szabályozási terv készítésének keretén belül, legfeljebb egy szakaszon, legfeljebb 80 m-en elhagyható abban az esetben, ha telken belül, közterület mentén az elmaradt beültetéssel megegyező nagyságú területen összefüggő, többszintű fás beültetésű terület kerül kialakításra.
- Lk1 építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.



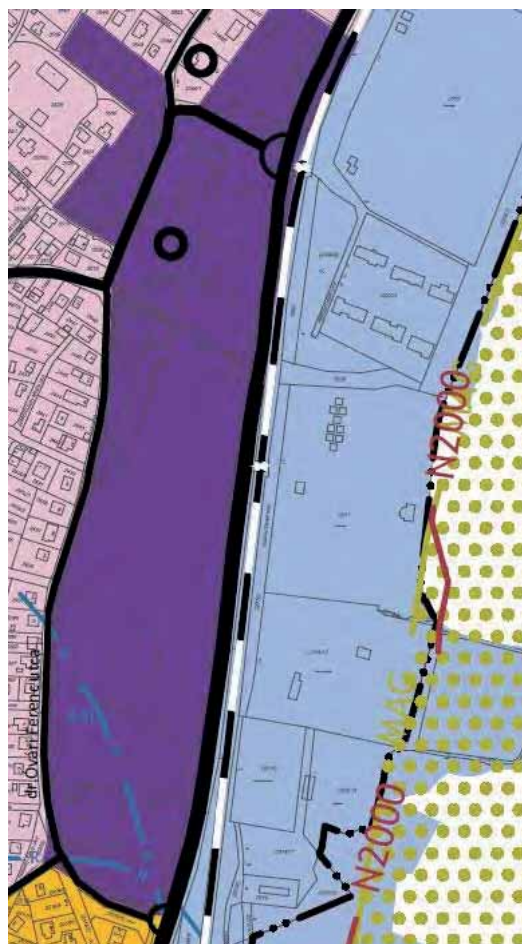
kivágat a Balatonalmádi 27/2015. (IX.25.) rendelet mellékletét képező szabályozási tervből

4.3. A Településképi rendelet előírásai

Balatonalmádi Város Településképének védelméről szóló 26/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelete (TKR) a Yacht kemping telkét „Parti sáv”, a volt nevelőotthon tömbjét pedig „Kisvárosias lakóterület” elnevezésű területbe sorolta és a volt nevelőotthon területét helyi védelem alá helyezte. A helyi védett értékekkel kapcsolatban a TKR az alábbiakról rendelkezik:

- A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani.
- Helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható el.

A TKR számos, az épületek anyaghasználatára, tömegképzésére, a kerítések és zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírást fogalmaz meg, melyek minden építési tevékenység során be kell tartani. A vizsgált területre vonatkozóan kevés szabályt tartalmaz a TKR, elsősorban a város egészére vonatkozó általános településképi követelmények a jellemzőek.



- Parti sáv
- Kisvárosias lakóterület
- helyi védett épület

4.4. Korlátozó tényezők

Helyi védett építészeti érték



A területen álló épületek közül a volt nevelőotthon területén álló valamikori nyaralóépület képvisel helytörténeti értéket és ezért helyi védelem alatt áll.

A nyaralóépületet a Paulai Szent Vincéről elnevezett Magyarországi Irgalmas Nővérek központi háza építtette a Veszprémi Rendház számára. A telekkönyvi adatok szerint az 1918-ban vásárolt telken hamarosan felépült a ház, mert már az 1923 évi kataszteri térképen szerepel. Az alagsor + földszint + emeletes épülethez csatlakozó földszintes, íves záródású

nyílásokkal kialakított teraszra, még az 1930-as években egy emeleti teraszt építettek. 1950-ben államosították, mint egyházi tulajdont és a szomszédos Nevelőotthon (eredetileg az Országos Gyermekvédő Liga Zsófia Gyermekszanatóriuma) igazgatói lakása, valamint irodák kerültek bele. Az épület évtizedek óta lakatlan, állapota rendkívül leromlott.

Régészet

A volt nevelőotthon tömbjének déli részét érinti a Káptalanfüred II. elnevezésű, 7341 számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A régészeti lelőhely pontos kiterjedése nem ismert, a környéken korábban római kori épület és rézkori cserép leletek kerültek elő.

Beültetési kötelezettség

Beültetési kötelezettség terheli a volt nevelőotthon 71. sz. főút menti területét. Északon a kijelölt sáv 10 m széles, míg délen 35 m széles. A beültetési kötelezettséggel érintett területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 51.§ és 53.§-a tartalmazza, melyeket a 4.2. fejezet ismertet.

Vasút védőtávolsága

A vasút védőtávolságára vonatkozó előírás, mely szerint országos közforgalmi vasútvonal szélső vágányától számított, a szabályozási tervben feltüntetett 50 m távolságon belül csak a külön jogszabályokban (Országos Vasúti Szabályzat) előírt feltételek szerint helyezhető el épület, a tervezési területet érinti.

Vízminőség-védelem

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján Balatonalmádi teljes közigazgatási területe vízminőség védelmi övezetben fekszik. A tervezési terület déli részét érinti továbbá a hidrogeológiai védőidom „B” területe is. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

Ez az adottság a tervezett beépítést nem korlátozza, csak a közművesítés, azon belül is a szennyvízelvezetés szigorú követelményeknek megfelelő megoldását igényli, ami kizárja a felszíni és felszín alatti vizek sérülésének lehetőségét.

5. A BERUHÁZÓI SZÁNDÉKOK ISMERTETÉSE, BEÉPÍTÉSI TERV

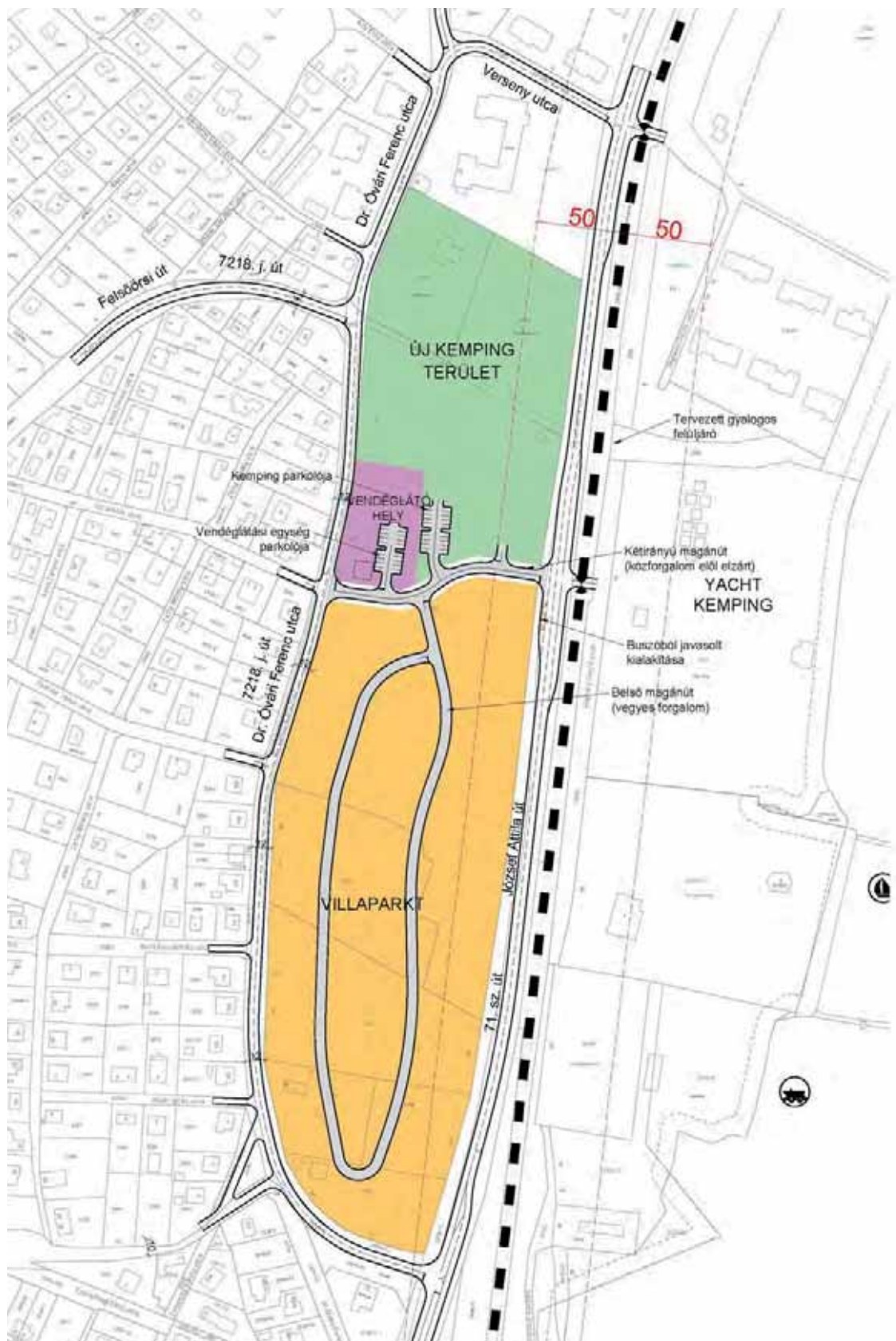
Beruházó a Yacht kempinget és a volt nevelőotthon tömbjét együtt kívánja fejleszteni és hasznosítani. A **Yacht kemping területével kapcsolatban** nem merülnek fel településrendezési problémák, mert a területet Beruházó a továbbiakban is kempingként tervezi hasznosítani és fejleszteni, melyhez a **településrendezési eszközök megfelelő keretet biztosítanak**. Fejlesztési célként fogalmazódott meg azonban a kemping területének bővítése, amire a parti sávban nincs lehetőség, ezért **egy új kemping kialakítása tervezett** a tervezési terület tömbjének északi, mintegy 2 ha-os területén. Az új kemping területen sátor- és lakókocsi helyek, mobilházak, valamint a vendégek kiszolgálását biztosító vizesblokkok, közösségi terek (játszótér, medence, animációs színpad, konyha) és egyéb kisebb léptékű kiszolgáló épületek létesítése tervezett. A területet átszeli az 2349 hrsz-ú **önkormányzati tulajdonú csapadékvíz elvezető csatorna**, amely **változatlan kialakítással** üzemelne a kemping területén. Ezen a területen található továbbá egy jelenleg **helyi védelem alatt álló épület**. Az épület évtizedek óta üresen áll, állaga erősen leromlott, ezért Beruházó az **elbontását tervezi**. A tömb északi részén, a Dr. Óvári Ferenc utca felőli oldalon tervezett továbbá **egy kereskedelmi- és vendéglátó célú létesítmény** építése a terület és szűkebb környezetének kiszolgálására.

A fennmaradó, kb. 4-4,5 ha-os déli területen egy elsősorban üdülési célú **villapark** létesítése a cél. A villapark egy Várgesztesen már meglévő és jól működő modell alapján kerülne kialakításra. A villaparkban **45-50 villaépület** felépítése tervezett, melyek **egységes építészeti arculattal** épülnek fel. Az egyes épületek földszinti bruttó alapterülete kb. 100 m², kialakításuk 2 szintes. A modell lényege, hogy a villapark minden épülete önálló telken áll és így lehetőség nyílik az épületek egyenkénti értékesítésére, ami stabil és megnyugtató tulajdonviszonyokat eredményez. Az egyes telkek azonban nem önállóan, hanem a villapark részeként üzemelnének. A villaparkban **közös használatú zöldfelületek és központi létesítmények** (recepció, karbantartó épület stb.) is **kialakításra kerülnek** és a villapark **üzemeltetése is egy kézben lenne**, ezzel biztosítva a megfelelő színvonalú karbantartást és egyéb szolgáltatásokat. Ehhez a területen átlagosan **600 m²-es telkek** kialakítása tervezett, amelyek **megközelítését a tömbbelsőben kialakított magánutak biztosítanák**. A felvázolt fejlesztési elképzeléseket a vezetői összefoglalóban található V3 jelű Beépítési terv elnevezésű tervlap mutatja be.

A felvázolt fejlesztési elképzelések egyik alappillére, hogy a terület gyalogos kapcsolata megoldott legyen a vízparti területekkel, hiszen a létesítmények vonzerejét nagyban emeli, ha lehetőség nyílik a Balaton part könnyű elérésére, valamint a Yacht kemping strandjának használatára. Ennek érdekében külön tervezési megbízás keretein belül vizsgálja Megbízó egy **különszintű gyalogos alul- vagy felüljáró** létesítésének lehetőségeit, illetve amennyiben a műszaki feltételek nem adottak **különszintű gyalogos átjáró** létesítésére, akkor szintbeni átjáró kiépítése tervezett.

A felvázolt fejlesztési elképzelések a terület közlekedési rendszerének átgondolását és átalakítását is szükségessé teszik. Alapvető célkitűzés, hogy a létesülő kemping és villapark ne a közhasználat előtt nyitott területként működjenek, ezért a terület megközelítése egy, a 71. sz. főút és a Dr. Óvári Ferenc utca között kétirányú forgalmat viselő, közforgalom elől elzárt magánút

kiépítésével tervezett, amelyről további feltáró utak ágaznak le a kemping bejáratához, a villapark hurokszerű kiszolgáló útjához, valamint a kereskedelmi és vendéglátó egység parkolójához. A kialakítani tervezett közlekedési rendszert a következő ábra mutatja be.



6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Beruházó fejlesztési szándékainak ismeretében a településrendezési eszközök és a településképi rendelet módosítása is szükséges.

A településrendezési eszközök tekintetében ez nem kizárólag az övezeti jellemzők és besorolások módosítását, hanem a Felsőörsi út 71. számú főútra kivezetett **22 m szélességben kiszabályozott nyomvonalának törlését** is jelenti. Ennek az útnak a feladata lenne a 7218 j. országos mellékút közvetlen kapcsolatát biztosítani a 71. sz. főúttal. Az útszakasz kiépítését nem tervezi a közeljövőben a Magyar Közút Zrt., illetve a NIF Zrt. és az út a térségi területrendezési tervekben sem szerepel. Az országos utak jelenlegi kapcsolódása adott a Dr. Óvári Ferenc utcán át, a beruházás tekintetében viszont elengedhetetlen a fejlesztési terület egy egységként történő kezelése, ami a tervezett útszakasz törlésével biztosítható. A közlekedési hálózat megfelelő működőképességének érdekében a **Dr. Óvári Ferenc utcán a szabályozási szélesség a hatályos 12 méter marad.**

A közlekedési területek tekintetében szükséges lehet még a településrendezési eszközök módosítása **a tervezett külön szintű gyalogos átjáró helybiztosítása** érdekében, azonban az ezzel kapcsolatos tényleges tervek még nem állnak rendelkezésre, így egyelőre a településrendezési eszközök módosítási javaslatában nem tüntethető fel. A gyalogos átjáró kérdése komplex tervezést igényel, mivel jelenleg folyik a vasútvonal villamosítása, valamint a tervezési területet érintő szakaszon a Balatoni Bringakörút nyomvonalának felülvizsgálata is, amelyek sok más tényező mellett befolyásolhatják a gyalogos átjáró műszaki kialakítását. A gyalogos átjáró tervezésének előkészületei megkezdődtek, a tervezés eredményéről később tud tájékoztatást adni Beruházó. Amennyiben a külön szintű átjáró műszaki feltételei nem adóttak, akkor szintbeni gyalogos átjáró létesítését tervezi Beruházó, ami a településrendezési eszközök módosítását nem igényli. A közúti átjárók tekintetében javasoljuk, hogy **a településrendezési eszközökben a jelenlegi vasúti átjárók rendszerének megtartása szerepeljen.**

A közlekedési elemeken túl a vizsgált területen **az övezeti besorolás és a szabályozási paraméterek kisebb mértékű módosítása is szükséges.** Annak érdekében, hogy a szükséges telekalakítások végrehajthatók legyenek, azonos építési övezetbe szükséges sorolni az egy területegységként fejleszteni tervezett területeket és a legkisebb kialakítható telekméretet a felvázolt fejlesztési elképzeléseknek megfelelően kell meghatározni. Fentiek alapján külön építési övezetként érdemes szabályozni a tervezett kétirányú magánúttól délre fekvő villaparkot, illetve az északra fekvő új kemping területet és a tervezett vendéglátó épület telkét is. A villapark és az új kemping tekintetében a hatályos településrendezési eszközökben foglalt megengedett legnagyobb beépíthetőség és épületmagasság megfelelő a tervezett fejlesztések véghezviteléhez, sőt a tervezett építési beruházás nem is használja ki a szabályozási paraméterek adta lehetőségeket. Az új kemping területén a beépítettség várhatóan 10% alatt lesz, habár a hatályos településrendezési eszközök 20%-os beépítést is lehetővé tesznek és a tervezett épületek magassága is (5-6 méter) bőven a megengedett 8 méteres épületmagasság alatt lesz. A kereskedelmi és vendéglátó hely

számára egy 3-3500m² méretű telek kialakítása tervezett, ahol a beépítési százalék 20%-ról 30%-ra való növelésére van szükség. A villapark területén a beépíthetőség mértéke megfelelő a hatályos településrendezési eszközökben, a létesítendő épületek magassága ugyancsak a megengedett 8 méter alatt lesz, módosítás a kialakítható telek legkisebb mérete tekintetében szükséges, hogy a beépítési terv szerinti telkek kialakítása megtörténhessen.

Tekintettel arra, hogy a területen található helyi védett épület állaga meglehetősen leromlott, felújítása nem rentábilis, ezért **Beruházó a helyi védelem megszüntetését kezdeményezi** annak érdekében, hogy az épületet lebonthassa. A helyi védelem a településképi rendeletben szabályozott módon történhet, ami a településképi rendelet módosítását is szükségessé teszi.

Fentiekén túl Beruházó kezdeményezi a **terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítását** annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosítása a lehető leggyorsabban - tárgyalásos eljárásban - megtörténhessen, ezzel is gyorsítva a tervezett beruházás lebonyolítását.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA ÉS A MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSRENDJÉRE

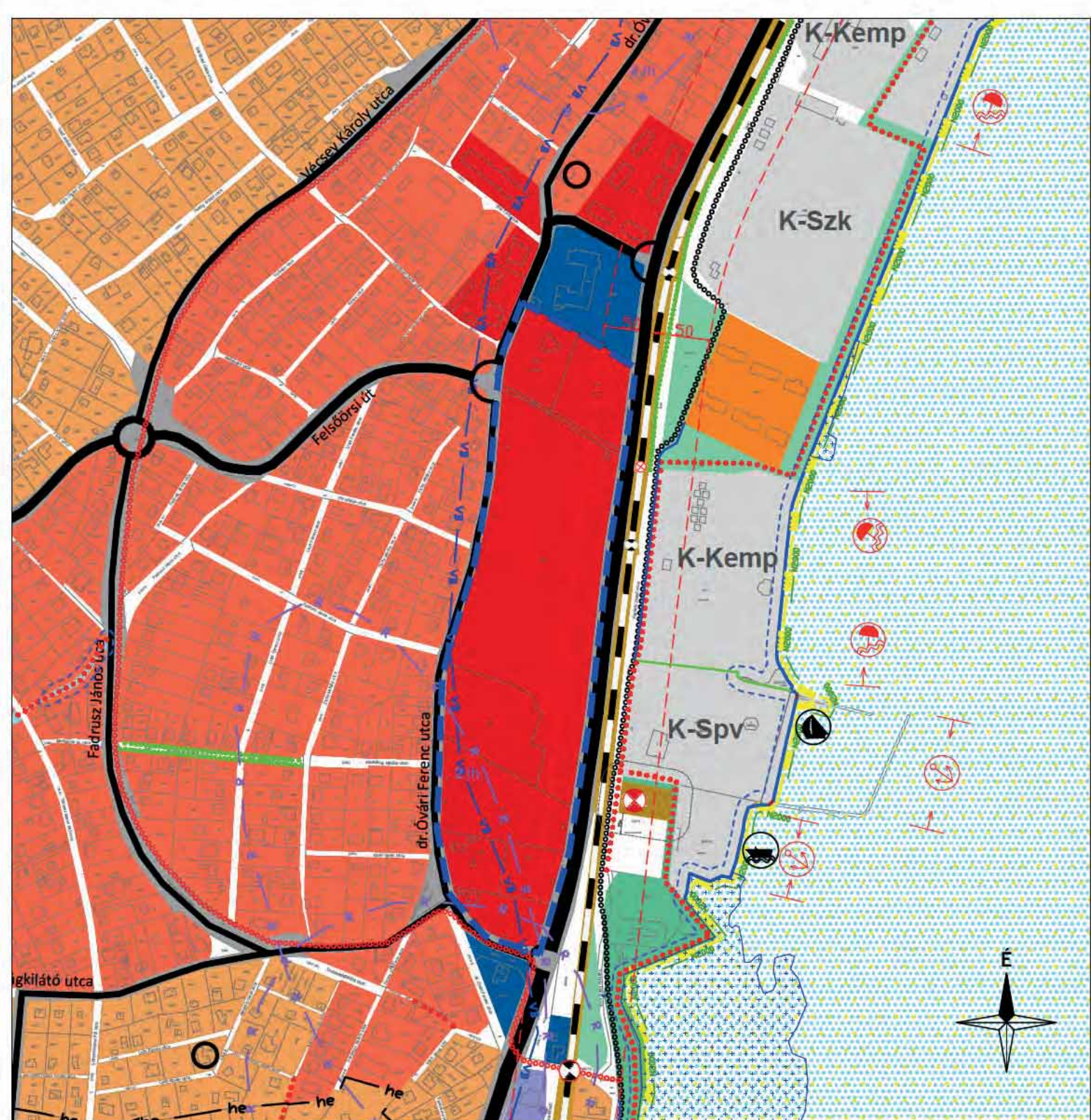
A településrendezési eszközök közül a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása is szükséges a tervezési területre vonatkozóan.

A településszerkezeti terv tekintetében javasoljuk, hogy a Felsőörsi út tervezett kikötése a 71. sz. főútra kerüljön törlésre a szerkezeti tervlapról és a szerkezeti leírásból, valamint kerüljön feltüntetésre egy külön szintű gyalogos átjáró a korábbi fejezetekben felvázoltak szerint. Ugyancsak javasoljuk, hogy a meglévő szintbeni vasúti átjárók rendszerét a kialakult állapotnak megfelelően tartalmazza a településszerkezeti terv. A területfelhasználási rendszer tekintetében javasoljuk, hogy a 2347/1 hrsz telken álló iskola besorolása továbbra is településközpont vegyes terület maradjon, a tömb fennmaradó része pedig egységesen kisvárosias lakóterületbe kerüljön, ahol üdülőépület és kemping létesítése megengedett. A területet átszelő önkormányzati tulajdonú vízelvezető árok a város vízelvezető rendszerének fontos eleme, fennmaradása érdekében javasoljuk az árok területét vízgazdálkodási területként jelölni. A szerkezeti tervlap módosítási javaslatát a TSZT-M jelű tervlap tartalmazza.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletét képező szabályozási tervről is javasoljuk törölni a tervezett 22m szabályozási szélességű utat.

Tekintettel arra, hogy a tömb egyes területegységeire vonatkozó fejlesztési elképzelések jellege eltérő, javasoljuk hogy a tervezett kétirányú magánút északi határa egyben övezethatár és legyen, s a tervezett villapark, a tervezett új kemping és a tervezett vendéglátóhely területe különböző építési övezetbe kerüljenek. A tervezett kemping területe Lk1 építési övezetben maradjon, a vendéglátóhely és a villapark egy-egy újonnan kialakított Lk8 és Lk9 építési övezetbe kerüljenek. Lk1 építési övezet a városban máshol nincsen, így az övezetre vonatkozó szabályozási paraméterek módosítása kizárólag a tervezési területet érinti. Az egyes építési övezetekben javasolt szabályozási paraméterek változását az alábbi táblázat szemlélteti:

| | Hatályos szabályozási paraméterek az Lk1 építési övezetben | Javasolt szabályozási paraméterek az Lk1 építési övezetben (új kemping területe) | Javasolt szabályozási paraméterek az Lk8 építési övezetben (vendéglátóhely területe) | Javasolt szabályozási paraméterek az Lk9 építési övezetben (villapark területe) |
|---|--|--|--|---|
| Beépítési mód | SZ | SZ | SZ | SZ |
| Kialakítható telek legkisebb területe (m ²) | 8000 | 8000 | 3000 | 600 |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége (m) | 50 | 50 | 20 | 14 |
| Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | 20 | 20 | 30 | 20 |
| Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | 35 | 35 | 35 | 35 |
| Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | 8,0 | 7,5 | 7,5 | 7,0 |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | 40-50-55 | 50 | 40 | 50 |



JELMAGYARÁZAT

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközpont terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Üdülőházas üdülőterület
- Hétfelházhas üdülőterület
- K-spv Különleges terület - vízisportterület
- K-str Különleges terület - strandterület
- K-kemp Különleges terület - kemping területe
- K-szk Különleges terület - szabadidőközpont
- Zöldterület - közkert
- Vízgazdálkodási terület - Balaton tómedre
- Közműterület
- Közúti közlekedési terület

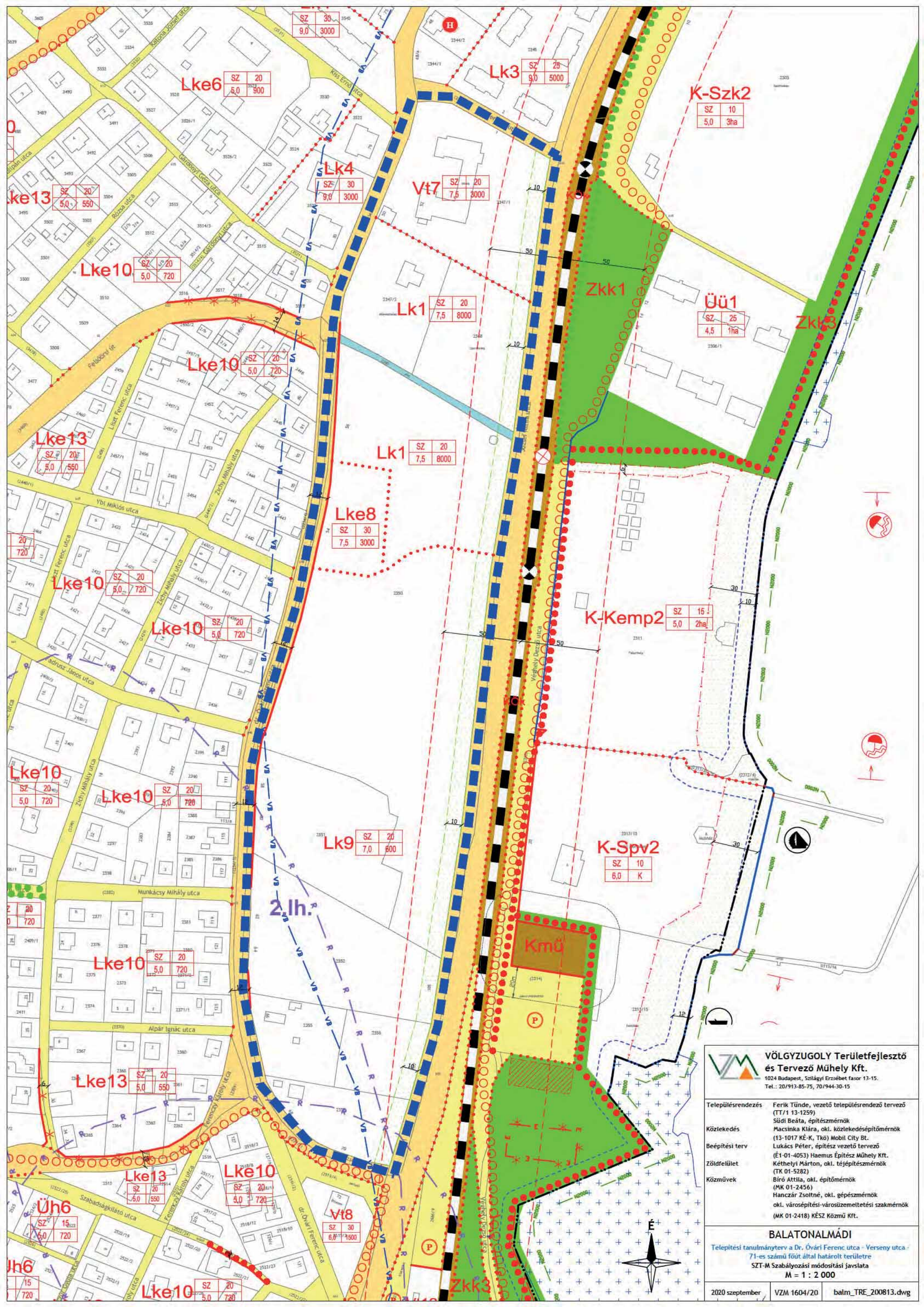
- Kötőtpályás közlekedési terület
- vasúti átvjáró
- tervezett vasúti átvjáró - gyalogos
- I. rendű főút
- II. rendű főút
- gyűjtőút
- vasútvonal
- kerékpárút
- tervezett kerékpárút
- gyalogút
- Közlekedési területek védőtávolsága
- Hidrogeológiai védőidom B
- Szennyvízátelő
- helyi védett épület
- a módosítás területi hatálya



VÖLGYSZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
 Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15

| | |
|-------------------|---|
| Településrendezés | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) |
| Közlekedés | Südi Beáta, építésztechnológus (13-1017 KÉ-K, Tkő) Mobil City Bt. |
| Beépítési terv | Lukács Péter, építész vezető tervező (É1-01-4053) Haemus Építész Műhely Kft. |
| Zöldfelület | Kéthelyi Márton, okl. téjépítésztechnológus (TK 01-5282) |
| Közművek | Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456) Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (MK 01-2418) KÉSZ Közmű Kft. |

BALATONALMÁDI
 Telepítési tanulmányterv a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - 71-es számú főút által határolt területre
 TSZT-M Szerkezeti tervlap módosítási javslatra
 M = 1 : 2 000



Lke6 SZ 20
5,0 900

Lk3 SZ 25
9,0 5000

K-Szk2 SZ 10
5,0 3ha

Lke13 SZ 20
5,0 550

Lk4 SZ 30
9,0 3000

Vt7 SZ 20
7,5 3000

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lk1 SZ 20
7,5 8000

Zkk1

Üü1 SZ 25
4,5 1ha

Zkk3

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lk1 SZ 20
7,5 8000

Lke8 SZ 30
7,5 3000

K-Kemp2 SZ 15
5,0 2ha

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lk9 SZ 20
7,0 800

K-Spv2 SZ 10
6,0 K

Lke10 SZ 20
5,0 720

Lke13 SZ 20
5,0 550

Lke13 SZ 20
5,0 550

Lke10 SZ 20
5,0 720

Vt8 SZ 30
6,0 1500

Üh6 SZ 15
5,0 720

Lke10 SZ 20
5,0 720

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Sziágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15

Településrendezés Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)
Közlekedés Südi Beáta, építésmérnök
Beépítési terv Macsinka Klára, okl. közlekedésképzőmérnök (13-1017 KÉ-K, TKö) Mobil City Bt.
Zöldfelület Lukács Péter, építész vezető tervező (É1-01-4053) Haemus Építész Műhely Kft.
Közművek Kéthelyi Márton, okl. téjépítésmérnök (TK 01-5282)
Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456)
Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK 01-2418) KÉSZ Közmű Kft.

BALATONALMÁDI
Telepítési tanulmányterv a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - 71-es számú főút által határolt területre
SZT-M Szabályozási módosítási javaslata
M = 1 : 2 000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belfterület határa
- Szabályozási vonal
- Épitési övezet/Övezet határa
- Kilátásvédelemmel érintett terület határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Kötőpályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület (közpark / közkert)
- Vizgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Épitési hely, beépíthető telekrész
- Közhasználat elől el nem zárható terület

EGYÉB

- Kötelező erejű megszüntető jel
- Kilátó pont

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Helyi védett művi érték
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi utcakép védelem alatt álló terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe és határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület és határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület területe és határa
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Tájképvédelmi terület és határa
- Natura2000 terület határa
- Bányatelek határa

EGYÉB

- Partis sétány
- Védőtávolság
- Közigazgatási terület határa
- Hidrogeológiai védőidom A
- Hidrogeológiai védőidom B
- Meglévő művi partvonal
- Megőrzendő természetes partvonal
- Tervezett szabályozási partvonal
- Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa
- Vízrezervációnak kitett terület és határa

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási jogal érintett terület határa
- Telekcsoport újraosztással érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Egyedi tájérték
- Meglévő, megtartandó és tervezett fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
- Belfterületbe vonható terület határa
- Nádas
- Rekultiválandó terület

KÖZLEKEDÉS

- Gyalogút
- Kerékpárút
- Parkoló
- Vasúti átgjáró
- Új vasúti átgjáró
- Vasúti átgjáró - gyalogos
- Új vasúti átgjáró - gyalogos
- Gyalogos aluljáró
- Gyalogos felüljáró
- Megszüntetendő vasúti átgjáró

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- Nagynyomású földgázvezeték
- Szennyvízáttemelő
- Védőtávolság
- Meder karbantartási sáv

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

| Építési övezet | beépítési mód | beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) |
|----------------|---|--|
| | építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | kialakított legkisebb telek területe (m ²) |
| Lk | Kisvárosias lakóterület | |
| Lke | Kertvárosias lakóterület | |
| Vt | Településközpont terület | |
| Vi | Intézményterület | |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | |
| Üü | Üdülőkörzet terület | |
| Üh | Hétfelházias terület | |
| K-spl | Különleges terület - lovassportterület | |
| K-spv | Különleges terület - vízisportterület | |
| K-str | Különleges terület - strandterület | |
| K-kemp | Különleges terület - kemping területe | |
| K-szk | Különleges terület - szabadidő központ | |
| K-au | Különleges terület - autóbusszállóudvar | |
| K-vá | Különleges terület - vasútállomás | |
| Kmü | Különleges terület - közterület | |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zkp** Zöldterület - közpark
- Zkk** Zöldterület - közkert
- Ev** Erdőterület (védelmi erdő)
- Ek** Erdőterület (közjóléti erdő)
- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Má-gy** Általános mezőgazdasági terület - gyep, fás legelő
- Má-sz** Általános mezőgazdasági terület - szárazulat
- Mk** Kertész mezőgazdasági terület
- V** Vizgazdálkodási terület - vízfelszín területe
- Vb** Vizgazdálkodási terület - vízbázis terület
- Vtb** Vizgazdálkodási terület - tömedren belül
- Vtk** Vizgazdálkodási terület - tömedren kívül
- Kb-t** Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kb-tur** Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Kb-b** Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya



VÖLGZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15

| | |
|---|--|
| Településtervezés | Feri Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Südi Beáta, építésmérnök |
| Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem | Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) |
| Közlekedés | Macsínka Klára, vezető tervező okl. közlekedésképzőmérnök (13-1017 KÉ-T, TRK-T/K1-d1) (MOBIL CITY Bt.) |
| Közműellátás | Biró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.) Csima-Takács Judit - okl. tájépítésmérnök |
| Régészet | Kustár Rozália régész - muzeológus, örökségvédelmi szakértő (6/2011) |
| Munkatárs | Lugos-Hidvégi Nóra, okl. tájépítésmérnök Korsós Renáta, okl. településmérnök |

BALATONALMÁDI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési
szabályzatról

1. melléklet - Jelmagyarázat

M = 1 : 2 000

A hatályos szabályozási paraméterek a tervezett új **kemping** területének intenzívebb beépítését teszik lehetővé, mint amelyet a V3 jelű beépítési terv ismertet. Az Lk1 építési övezetben a hatályos szabályozási paraméterek nem korlátozzák a beruházói elképzeléseket, így azok módosítása nem szükséges. A terület továbbra is kisvárosias lakóterületi besorolásban marad, javasoljuk azonban a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a hatályos 8,0 m helyett 7,5 m-ben meghatározni, ami igazodik a szomszédos iskolára vonatkozó szabályozási értékhez.

A **vendéglátóhely területe** Lke8 építési övezetbe való átsorolását javasoljuk, ahol a hatályos szabályozási paraméterekhez képest a legkisebb kialakítható telekméret csökken 3000 m²-re, hogy a szükséges telek kialakítható legyen, valamint a legnagyobb megengedett beépítési mérték növekszik 30%-ra. Az Lk1 építési övezethez hasonlóan itt is javasoljuk az megengedett legnagyobb épületmagasság értékét 7,5m-ben meghatározni.

A **villapark területe** Lk9 építési övezetbe került, ahol a beruházói elképzeléseknek megfelelő telekosztást lehetővé tevő 600m²-es értéket határoztunk meg. Annak érdekében, hogy a kialakuló kis telkeken ne épülhessenek aránytalanul magas épületek, a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét 8 m-ről 7 m-re javasoljuk csökkenteni.

Tekintettel arra, hogy a hatályos HÉSZ nem teszi lehetővé magánutak és nyeles telek kialakítását, ezért az alábbi előírások életbe léptetése szükséges az ismertetett magánutak és telkek kialakításához:

- *Lk9 építési övezetben közforgalom elől elzárt magánút és nyeles telek létesíthető. Az építési övezetben magánút céljára telek az építési övezet szabályozási előírásaitól kisebb nagyságban is kialakítható.*

Annak érdekében, hogy a tervezett villapark telkeinek kerítéssel történő lekerítése ne történhessen meg az alábbiak előírását javasoljuk:

- *Lk9 építési övezetben 1 méternél magasabb kerítés kizárólag a határoló közterületek és az építési övezet határa mentén létesíthető.*

A területen létesítendő épületek és a már meglévő növényzet védelme érdekében javasoljuk továbbá, hogy a 71. sz. főút menti 10 m-es sávban telek be nem építhető részét kerüljön kijelölésre a szabályozási terven, ahol a hatályos HÉSZ előírásai alapján épület nem létesíthető, ezáltal biztosítható a területen kialakult növényállomány megőrzése és a terület beépítésének megakadályozása. A telek be nem építhető része jelöléssel a tervezési területet érintő beültetési kötelezettség törlését javasoljuk.

Jelen telepítési tanulmányterv alapján - amennyiben az abban foglaltakkal egyetért - az önkormányzat dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. alapján **két különböző eljárásrend szerint történhet**. Az egyik lehetőség a **teljes eljárás**. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazza:

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével indul, amelynek során polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küld a meghatározott

államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatási szakaszban a megkeresetteknek **21 nap** áll rendelkezésére, hogy az előzetes véleményét megküldje

Ezt követően kerülhet kidolgozásra a településrendezési eszközök módosítási javaslata, amelyet véleményeztetni kell. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményezteteti az érintett államigazgatási szervekkel és a partnerekkel a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi döntésben rögzítettek szerint. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **30 napon** belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása szükséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció tervezetét **végső szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak kell megküldeni. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított **21 napon** belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal **záró szakmai véleményének** birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök **az elfogadást követő 30. napon léptethetők hatályba.**

A másik lehetőség egy rövidebb egyeztetési folyamattal járó eljárástípus, az Eljr. 42. §-a szerinti **tárgyalásos eljárás.**

Tárgyalásos eljárás megkezdéséhez a település önkormányzatának a módosítás tárgyát képző területet **kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítania.** Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközt a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi egyeztetést lezárást követően kerül sor a **végső szakmai véleményezési szakasz** lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az **egyeztető tárgyalást**, melyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei

kormányhivatal, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

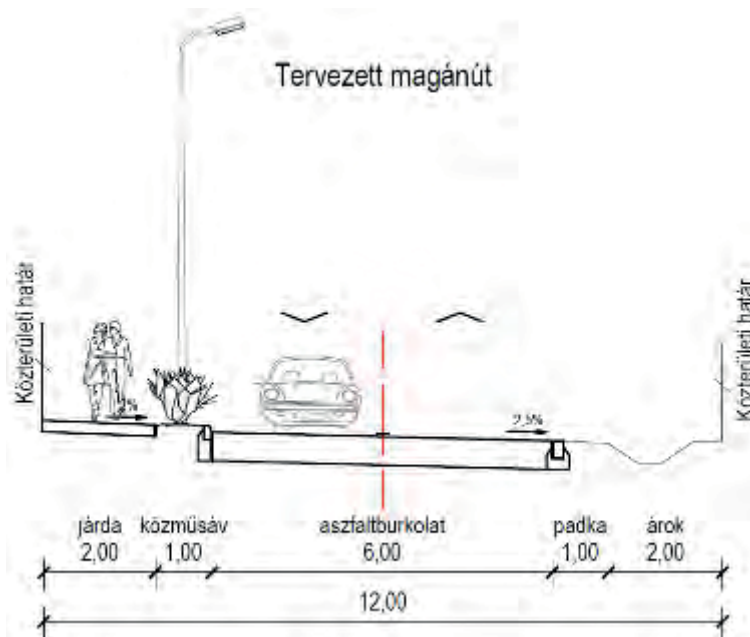
A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök **az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.**

Fentieket figyelembe véve Beruházó a Verseny utca - Dr. Óvári Ferenc utca - 71. sz. főút által határolt tömb kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítását kéri annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök szükséges módosítása tárgyalásos eljárásban történhessen.

8. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

8.1. KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési elképzelések szerint a tervezési terület gépjárművel két irányból lesz megközelíthető egy forgalom elől elzárt magánút kiépítésével. A 71. sz. főút és a 7218. j. út között vezetett közforgalom elől elzárt magánút javasolt szélessége 12 m, keresztmetszeti kialakítása az alább látható mintakeresztmetszelvény alapján javasolt.



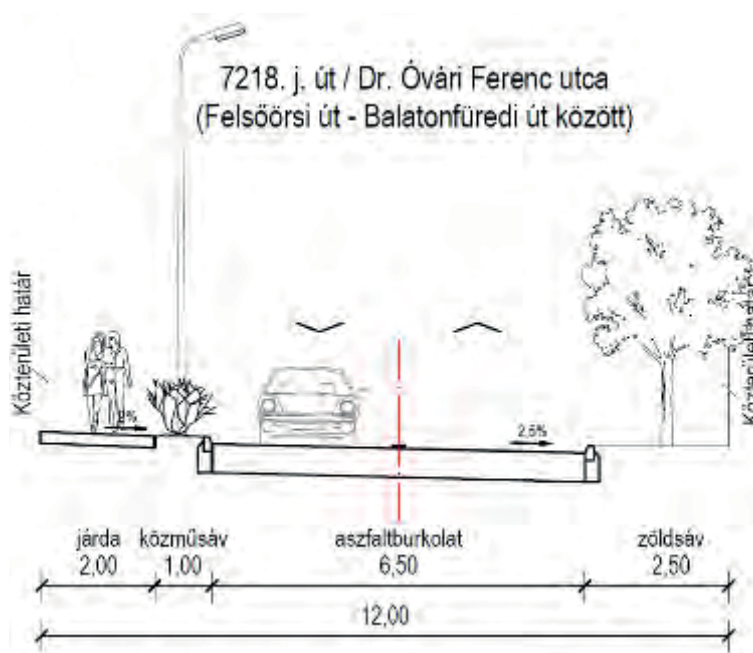
Erre a magánútra csatlakoznak északról a tervezett kemping és vendéglátó létesítmények megközelítését biztosító útfelületek és az oda érkezők számára szükséges parkolók. Déli irányból pedig a tervezett villaparkot kiszolgáló, változó területi szélességgel rendelkező vegyes használatú magánút csatlakozik. A vegyes használatú út kialakításánál javasoljuk rázóburkolat, illetve a gyalogosok biztonságos közlekedéséhez szükséges forgalomcsillapító intézkedések alkalmazását.

A magánút és a 71. sz. főút tervezett csomópontja egy már meglévő kapubehajtót használja. A közút szélessége ezen a ponton olyan, hogy nem adható meg balra kanyarodó sáv az új beépítés irányába, mert a part felé, a közeli szintbeni vasúti keresztezés miatt, külön jobbra kanyarodó sáv van kialakítva. A Dr. Óvári Ferenc utca hatályosan kiszabályozott szélessége 12 m. Ennek fenntartását javasoljuk a továbbiakban, mivel a tervezett beruházás kapcsán új forgalom jelenik meg az útszakaszon. A Dr. Óvári Ferenc utca - 71. sz. főút kereszteződése jól kiépített, kanyarodósávokkal ellátott, jelzőtáblákkal irányított csomópont, amely képes többletforgalmak befogadására, a csomópont átalakítása nem szükséges.

A tervezett beruházások gyalogos kapcsolatának biztosítása érdekében külön szintű gyalogos átjáró létesítését tervezi Beruházó a parti sáv irányában a 71. sz. főút és a vasút vonalát keresztezve. A gyalogos átjáró kiépítését követően Beruházó át kívánja adni a létesítményt az Önkormányzatnak.

Amennyiben a külön szintű gyalogos átjáró létesítésének műszaki feltételei nem adóttak, akkor szintbeni átjáró létesítése tervezett a tervezési terület környezetében.

Hosszú távon a Dr. Óvári Ferenc utca 12 méteres szabályozási szélességén belül 2 méter széles gyalogjárda, min. 6 méter széles (szegélyekkel határolt) aszfaltburkolatú útpálya, közműsáv és a csapadékvíz elvezetésének érdekében nyílt árok vagy zárt csapadékcatorna kiépítésére lesz szükség. A csapadékvíz elvezetésére nyílt árok abban az esetben létesíthető, ha a szabályozás során az út telkéhez kerülő meglévő, idősebb fákat kivágják, ezért javasoljuk inkább zárt csapadékcatorna kiépítését az út tervezési terület melletti szakaszán. A javasolt mintakeresztszelvény az alábbi ábrán látható.



A létesítendő épületek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő gépjármű várakozóhelyek számítása az OTÉK 42.§ alapján történik és kiépítésük telken belül szükséges.

A telepítési tanulmánytervet munkaközi fázisában bemutattuk a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztályának (a szabályozási tervek közlekedési munkarészét és a részletes útépitési terveket a későbbiekben jóváhagyó hatóságnak), akik az alábbiakat nyilatkozták a bemutatott tervvel kapcsolatban:

- A Felsőörsi út és a 71. sz. főút kiszabályozott, de törölt nyomvonalát sajnálják, mivel közlekedés szakági szempontból szükséges, ugyanis hiányzik a direkt kapcsolat a 71. sz. főúttal. Ezt a kérdést a Magyar Közúttal írásban is egyeztetni szükséges.
- Amennyiben 30 parkolónál, beállónál több épül ki, úgy az elzárt magánút közúthoz történő csatlakozása, útcsatlakozásként engedély köteles tevékenység (nem kapubejáróként funkcionál), így csomóponti távolság vizsgálata szükséges.
- A 71. sz. főútra külön jobbra kanyarodó sáv és a javasolt buszöböl elhelyezése részleteiben vizsgálandó.

- A meglévő csatlakozás kapubejáróként üzemelt, nem útcsatlakozásként - ezt figyelembe kell venni. A jobbra kis ívű bekanyarodás megoldható, mivel széles a 71. sz. főút burkolata, illetve a sorompós elzárást úgy kell tervezni, hogy legyen elegendő felálló hossz (min. 10 m-re kell beljebb vinni a sorompót a 71. sz. főúttal közös ingatlanhatárról, a forgalomnagyság figyelembe vételével). Ugyanezen gondolatmenet szükséges az Óvári úton is, ha már ismert lesz az onnan érkező forgalom nagysága. (Az elzártságra utaló jelzőtábla az út elején legyen kihelyezve és a fizikai elkorlátozás kerüljön beljebb.)
- Az Óvári Ferenc utcára is kéri vizsgálni a 12,0 m szabályozási szélességben történő tartozékok és útfelület elhelyezését mintakeresztzelvénnyel.
- Amennyiben a tervezett vendéglátó funkció nem csupán a benti ügyfélkört szolgálja ki, hanem kintről is érkehetnek vendégek, az átkötő út közforgalom elől elzárt jellege nem felel meg a vendéglátó egységet kiszolgáló szakaszon.

A továbbtervezést a fentiek szerint szükséges folytatni, a későbbi szakhatósági jóváhagyások érdekében.

8.2. KÖZMŰVESÍTÉSI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület új beépítésének, a beruházói szándék alapján tervezett **villapark és kemping létesítésének** 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 a határoló utak mentén kiépített közműellátással rendelkezik, a területen belül azonban meglévő közművek csak kismértékben vannak és azok sem a tervezett beruházáshoz illeszkednek.

Kiemelten figyelembe kell venni, hogy a **terület vízminőség védelmi területen helyezkedik el, amely a szennyvíz közcatornás elvezetésén kívül a csapadékvíz elvezetésre is szigorúbb feltételeket ír elő**.

A tervezett fejlesztések teljes közműellátásának kielégítésére a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

| | | |
|-----------------------|---------------------|------|
| vízigény | m ³ /nap | 80 |
| tűzivíz igény | | |
| külső | l/min | 1800 |
| belső | l/min | 300 |
| keletkező szennyvíz | m ³ /nap | 80 |
| villamosenergia igény | kW | 500 |
| földgáz igény | m ³ /óra | 120 |

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára. A továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igényeket kell majd a szolgáltatók felé bejelenteni.

Ivóvízellátás

A 71. sz. főút nyomvonalán, a tervezési terület mentén lévő NÁ 150-es vezetékről lehet a telekre bekötő vezetéket építeni szintén NÁ 150-es mérettel. A NÁ 150 méretre a telken belüli tűzvíz ellátás miatt van szükség, mert ilyen méretű vezetékről lehet az 1800 l/perc tűzvíz igényt vételezni. A telekhatáron belül 1 m-re kell vízóraaknát építeni, mert az üzemeltető itt fogja a magánútra belépő vezetéken átadott vízmennyiséget mérni. A telken belüli különböző fogyasztók vízfogyasztását almérőkkel kell mérni és az alapján lehet elszámolni a vízdíjat. A tervezett villapark és kemping várható 80 m³/d vízigényét a 71. sz. főút menti meglévő NÁ 150-es vezeték szolgáltatni tudja.

A vízóra aknáig tartó bekötő vezetékszakaszt a DRV Zrt. saját üzemeltetésre átveszi. **A vízóra aknától a villapark és kemping irányába továbbhaladó vezetékek már telken belüli belső hálózatnak minősülnek.**

A telken belül a biztonságos ivóvíz és tűzvíz ellátás érdekében egy NÁ 100-as méretű körvezeték kiépítése szükséges, melyre kb. 200 méterenként föld feletti tűzvíz csapokat kell felszerelni. Erről a NÁ 100-as körvezetékről a 80 m³ ivóvíz igények kielégíthetőek.

Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés

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

A tervezett fejlesztési területen 80 m³/nap szennyvíz fog keletkezni, amely szennyvízmennyiséget a telket határoló Dr. Óvári Ferenc út és a Verseny utca nyomvonalán megépített dn 300-as méretű szennyvízcsatornába lehet bevezetni. Ezek a szennyvízcsatornák a szennyvizet a Véghegy Dezső utca melletti regionális szennyvíz átemelőbe vezetik, amelyből NÁ 500-as nyomóvezetéken szállítják tovább a Fűzfői szennyvíztisztító telepre.

A telken belül gravitációs, elválasztott rendszerű telken belüli szennyvízcsatorna hálózat kiépítése szükséges. A telken belüli szennyvízcsatorna hálózat két bekötő csatornával csatlakozhat a közterületi meglévő szennyvízcsatornához, az egyik a Dr. Óvári Ferenc utcai dn 300-as ac szennyvízcsatorna meglévő tisztító aknához, a másik pedig a Verseny utcai dn 400-as csatornához. A bekötő csatornára a telken, a telekhatártól számított 1 méteren belül tisztító aknát kell építeni, az azon kívüli csatornaszakaszt a közterületi csatornáig az üzemeltető DRV Zrt. üzemeltetésre átveszi, a telken belüli tisztító aknától a telken belüli csatornák telken belüli belső hálózatnak minősülnek.

A fejlesztések megvalósításához a DRV által szolgáltatott napi szennyvízmennyiség után közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkori aktuális áron.

A tervezett fejlesztési terület telke csapadékvíz csatornahálózati szempontból a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, a Felsőörsi út folytatásában lévő, a telken áthaladó nyomvonalon üzemelő meglévő árok a Balatonba szállítja a csapadékvizeket, az árok fennmaradását biztosítani kell.

A tervezett fejlesztési terület új létesítményeinek tetőfelületről, a parkolók és az utak burkolt felületeiről lefolyó csapadékvíz mennyisége az előzetes számítások szerint 160 l/sec lesz. Ezt a csapadékvíz mennyiséget a befogadó Balaton fogadni tudja.

A telken belül elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatorna hálózatot javasolunk kiépíteni. A tetőfelületi csapadékvizek a Balatonba közvetlenül bevezethetők, a parkolófelületi csatornákra a bevezetés előtt olaj és hordalékfogó berendezéseket kell beépíteni. A Balatonba vezetéshez a meglévő 71. sz. főút és a vasúti pálya alatti meglévő átvezetések vízszállítását ellenőrizni szükséges a többlet vizek átvezethetősége érdekében.

Energiaközművek

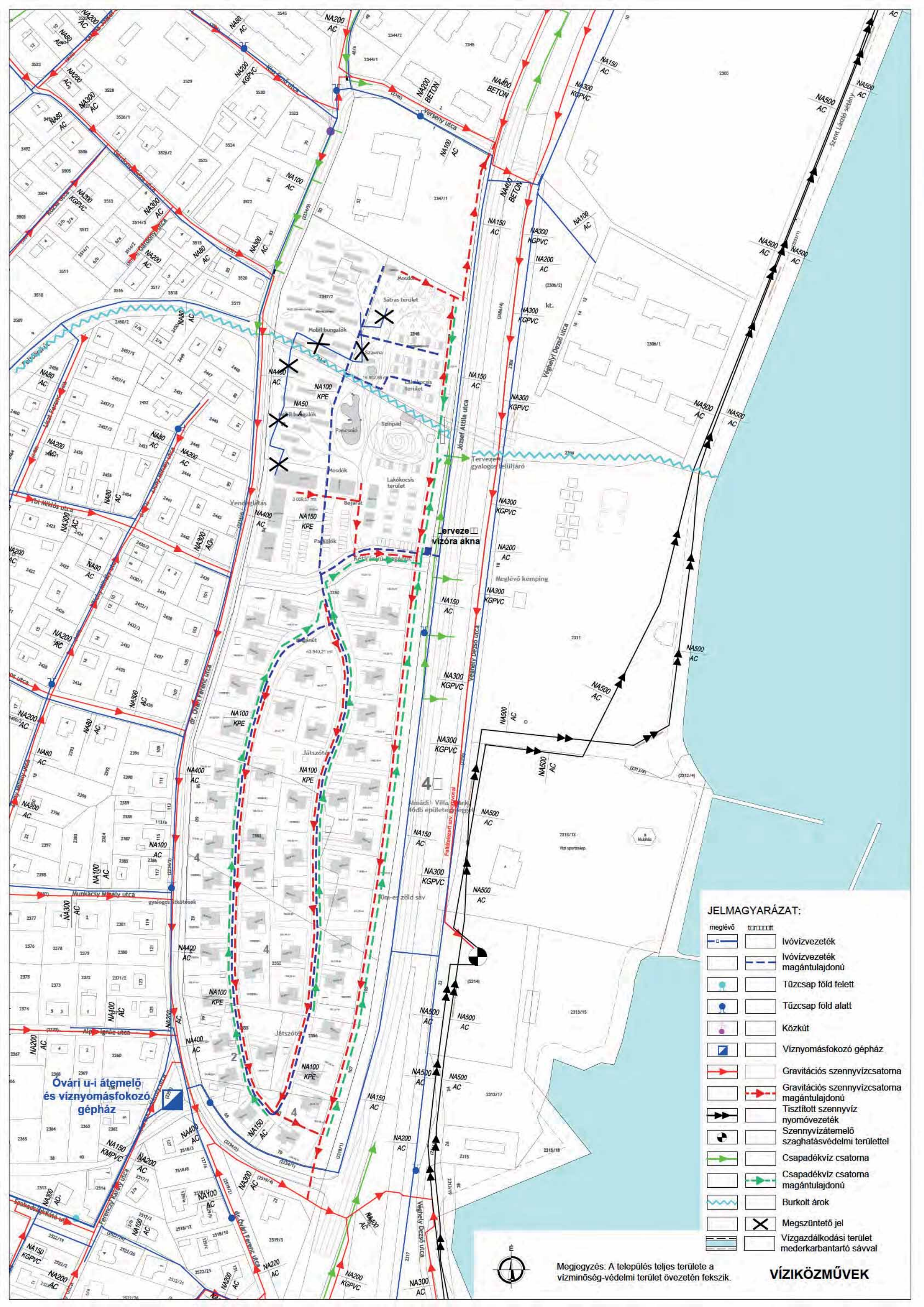
A tervezési terület korszerű, vezetékes energiahordozókkal jól ellátott térségben helyezkedik el. A villamosenergia ellátás, a földgázellátás lehetősége biztosított. Villamosenergiával világítási és technológiai igényeket elégítenek ki. A termikus célú igények ellátására a térségben a földgáz is rendelkezésre 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 köteleznek. 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 ellátás

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 középvezetési hálózatról történik. A 22 kV-os hálózat táppontja a Litéri 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat. A tervezési területen körzetében egy építettházas transzformátor állomások üzemel a 71. sz. főút mellett.

A transzformátoroktól kiinduló, az üzemeltető kezelésében lévő kisméretű ellátást biztosító hálózat és a közvilágítási hálózat a 71. sz. főút mellett a körzetben földkábeles kiépítésű.



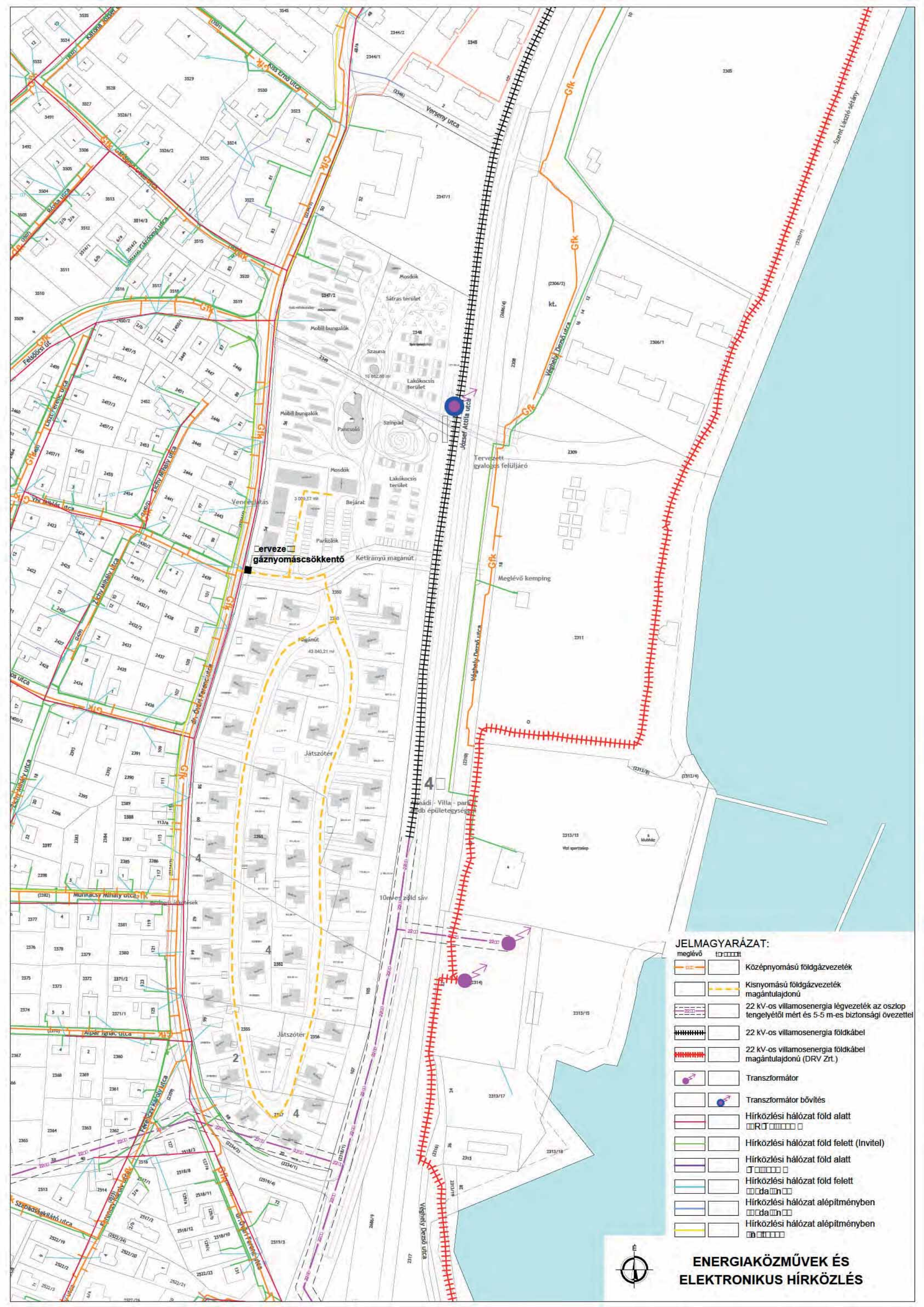
JELMAGYARÁZAT:

| | | |
|--|--|--|
| | | Ivóvízvezeték |
| | | Ivóvízvezeték magántulajdonú |
| | | Tűzcsap föld felett |
| | | Tűzcsap föld alatt |
| | | Közkút |
| | | Víznyomásfokozó gépház |
| | | Gravitációs szennyvízcsatorna |
| | | Gravitációs szennyvízcsatorna magántulajdonú |
| | | Tisztított szennyvíz nyomóvezeték |
| | | Szennyvízátelő szaghatásvédelmi területtel |
| | | Csapadékvíz csatorna |
| | | Csapadékvíz csatorna magántulajdonú |
| | | Burkolt árok |
| | | Megszüntető jel |
| | | Vízgyűjtési terület mederkarbantartó sávval |



Megjegyzés: A település teljes területe a vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

VÍZIKÖZMŰVEK



Tervezett gáznyomáscsökkentő

JELMAGYARÁZAT:

- | | | |
|--------|--|---|
| megező | | Középfeszültségű földgázvezetékek |
| | | Kisfeszültségű földgázvezetékek magántulajdonú |
| | | 22 kV-os villamosenergia légvezetékek az oszlop tengelyétől mért és 5-5 m-es biztonsági övezettel |
| | | 22 kV-os villamosenergia földkábel |
| | | 22 kV-os villamosenergia földkábel magántulajdonú (DRV Zrt.) |
| | | Transzformátor |
| | | Transzformátor bővítés |
| | | Hírközlési hálózat föld alatt |
| | | Hírközlési hálózat föld felett (Invitel) |
| | | Hírközlési hálózat föld alatt |
| | | Hírközlési hálózat föld felett |
| | | Hírközlési hálózat alépítményben |
| | | Hírközlési hálózat alépítményben |



ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezett fejlesztések teljeskörű megvalósítását követően az egyidejű csúcsigény a tervezett fejlesztési terület telke körzetében 500 kW-tal növekszik. Alapbázis szempontjából ezt a többlet energiát a meglévő 22 kV-os gerincvezeték hálózati rendszerről biztosítani lehet. Ezek kielégítésére **1 db új építetházias transzformátor telepítésére, vagy a meglévő transzformátor állomás felbővítésére 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 terület térvilágítását is ki kell építeni, amelyet korszerű energiatakarékos lámpatestekkel javasolunk magvalósítani.

Földgázellátás

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

A vezetékes gázellátás a tervezett fejlesztési terület telke körzetében teljes körűnek mondható, minden fogyasztói igény kielégített. A tervezési terület körzetének ellátására a központi belterület felől a Dr. Óvári Ferenc utca nyomvonalán az Ybl Miklós utcáig egy dn 90-es KPE gázvezeték épült ki, amely tovább már csak dn 63-as méretű. **A tervezett fejlesztési területen 120 Nm³/óra földgázigény fog fellépni, amely gázmennyiséget a Dr. Óvári Ferenc utca nyomvonalán üzemelő dn 90-es gázvezetékéről várhatóan vételezni lehet.**

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Energiagazdálkodási szempontból az energiatakarékosság és az energiahatékonyság érdekében a megújuló energiahordozók igénybevételét rendeletek is előírják, de egyéni érdek is a megújuló energiahordozók mind nagyobb arányú bevonása az energiaellátásban. A termikus energiaellátásban a fűtés-hűtés megoldásánál optimális műszaki megoldás és gazdasági érdek a megújuló energiahordozó hasznosítása. Az OTÉK 33.§ (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a megújuló energiahordozó alkalmazásával is ki lehet elégíteni a teljes közműellátás követelményét. A beruházó döntési kompetenciája, hogy a terület termikus energiaellátását a teljes közműellátás követelményének a betartásával földgáz igénybe vételével, vagy villamosenergia-megújuló energiahordozó hasznosításával szeretné megoldani. Természetesen a döntésnél figyelembe kell venni egyrészt, hogy a termikus energiaellátás ma már nem csak a fűtés, hanem a hűtés megoldásának igényét is jelenti, és a villa-park fokozottabb kihasználtsága szezonálisan a nyári időszakban fokozottabb, így a hűtés iránti igény jelentősen meg fogja haladni a fűtés energiaigényét. Ezért célszerű az energiaellátási struktúrát a nyári energiaigény gazdaságos kielégítésére készíteni. Másrészt a gazdaságos fenntarthatóság szempontjait is mérlegelni kell, amelyhez figyelembe kell venni, hogy a terület kihasználtsága egybe esik a napenergia hasznosítás

fokozottabb lehetőségével, így az energiaellátásban a napenergia hasznosításának célszerű nagyobb szerepet adni.

Elektronikus hírközlés

Balatonalmádi területén keresztülhalad a 71. sz. főút mentén a Tapolca-Balatonfüred optikai kábel, amelyhez csatlakozik a Balatonalmádi un. kihelyezett fokozat. Ebből látják el a helyi hálózatot, amely földkábeles és légvezetékes kivitelezésű. **A tervezett fejlesztések kapcsán fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést földkábelekkel kivitelezve kell kiépíteni.**

8.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

Beruházó az ismertett fejlesztéseket tervezi véghez vinni, amelyek hatására Balatonalmádi lakossága vélhetően nem fog növekedni, mert a fejlesztések elsősorban üdülési célokat szolgálnak, így a város intézményeinek igénybevételével sem kell számolni. Az új kemping terület, a kereskedelmi és vendéglátó egység, valamint a villapark üzemeltetése munkahely teremtő beruházások, melyek döntő része nem igény jellegű foglalkoztatást jelent, így a beruházás kapcsán növekednek a munkalehetőségek a városban. Fel kell azonban hívni a figyelmet arra, hogy a településrendezési eszközök a tervezési területet kisvárosias lakóterületbe sorolják, így a beruházás esetleges elmaradása esetén, továbbra is számolni kell azzal, hogy a terület lakóterületként kerül fejlesztésre, ami a városi infrastruktúrát (elsősorban intézmények és szociális ellátás terén) is igénybe vehetik.

9. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A javasolt módosítások hatására a terület beépíthetőségének intenzitása nem növekszik a hatályos településrendezési eszközök által már biztosított mértékhez képest, a telkeken kialakítandó zöldfelület aránya pedig egységesen 50%-ban kerül megállapításra, ami az eddigieknél szigorúbb szabályozást jelent. Ezzel a terület továbbra is megőrzi a zöldfelületi jellegét azáltal, hogy a szabályozott érték az OTÉK-ban előírányzott értéknél (20%) magasabb.

A Dr. Óvári Ferenc - Verseny utca - József Attila utca által határolt területen viszonylag jó kondicionáló zöldfelület található, melynek egyik meghatározó eleme a déli területrészen a 71. sz. főút mellett húzódó pionír fajokból álló társulás. A terv egyik fontos része, hogy a főút menti 10 m széles sávot be nem építhető területként szabályozza. Kiemelkedő feladata van ennek a zöldfelületnek, hiszen puffterületként szolgál a 71. sz. főút forgalmából eredő környezeti hatások (levegőszennyezés, zajterhelés) mérséklésében. A növényzav jelenleg vegyes egészségi állapotú és esztétikai értékű, változatos fajösszetételű állomány, mely az előregedés fázisába lépett, s ezért az állomány felújításáról gondoskodni kell.

A tervezési területén törekedni kell a nagy arányú, intenzív zöldfelületek egységes kezelésére illetve fejlesztésére, valamint az értékes lombhullató és örökzöld faállomány megőrzésére.

A környezeti elemek szempontjából a településrendezési eszközök módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés - számottevő változás nem történik.

A tájra jellemző éghajlat a növényzet mikroklíma alakító hatása következtében az ember számára kedvező. Az üdülésből és a kereskedelemről származó használat mellett elsősorban a területet határoló vasút, illetve 71. sz. főút forgalmából adódnak környezeti terhelések.

A területre vonatkozó és rendelkezésre álló mérési adatok alapján megállapítható, hogy Balatonalmádi levegőjének minősége megfelelő. A kereskedelmi, idegenforgalmi funkció megjelenésével várható, hogy a tervezési területen található funkciók forgalmat generálnak, azonban ettől nem várható a környezeti terhelés jelentős növekedése.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

A vizsgált területen élő felszíni vízfolyás nincs. A földhivatali alaptérkép a 2349 hrsz-ú ingatlan árokként tünteti föl. A felszínről összegyűlő víz a lejtésviszonyoknak megfelelően, szabályozatlanul folynak le a területen. Ennek következtében a talajviszonyoknak megfelelően a terület legmélyebbi, lefolyástalan délnyugati részén csapadékban gazdag időben gyakori a pangóvíz, mely lehetővé teszi a vízkedvelő pionír növényzet meglepedését.

Az új beruházások, fejlesztések esetén a felszíni vizek összefolyását és a tóba való bejutás előtti szűrését feltétlenül meg kell oldani.

A vizsgált területen a talajt a felszíni vizek, a rossz szennyvízkezelés és az intenzív emberi használat, a felszíni vizekből, az esetleges légköri szennyezés, illetve a felelőtlen emberi

magatartás, túlzott vegyszerhasználat stb. következtében érheti szennyezés. Mezőgazdasági termelés a területen nem folyik, így a trágyázásból és a növényvédelemből adódó szennyezések kizártak, a rossz szennyvízvezetékek, az elmulasztott bekötések azonban jelentős károkat okozhatnak.

Arra való tekintettel, hogy a terület lejtése alacsony, ezért eróziós károk, talajleomosódás nem fordulhat elő, fegyelmezett és ellenőrzött területhasználat és kertkultúra esetén a szelektált hulladékgyűjtés megvalósítását követően a jelenlegi csekély talajszennyezés is tovább mérsékelhető.

Levegőtisztaság-védelem

A város területén (Verseny utca) mobil mérőállomás található, mely a nyári félévben üzemel. Balatonalmádi levegőjének állapota a mért adatok értékelése alapján jónak mondható, az átlagnál valamelyest szennyezettebb a levegő a nagyobb forgalmat generáló hétvégi napokon. Egy-egy időszakban megnövekszik a levegőben a NO és NO_x koncentráció.

A légszennyezőanyag-kibocsátás a közlekedésből, a lakossági fűtésből, valamint az ipari termelésből adódik Balatonalmádiban. A vizsgált területen tekintettel arra, hogy az ipari telephelyek távol esnek, a nyári üdülési szezonban a fűtés szünetel, a közlekedésből eredő terhelés a legjelentősebb.

A közlekedésben bekövetkezett változások fejlettebb, korszerűbb gépkocsialomány, illetve a műszaki, környezetvédelmi szabályozás szigorodása következtében a közlekedésből származó légszennyezés is csökkent az elmúlt években. A nitrogén-oxid kibocsátás döntő többsége továbbra is a közlekedésből származik. A gáznemű anyagok mellett - amelyek az úttengelytől 100-150 méterre is mérhetők - jelentős a közlekedésből származó porszennyezés, amely szilárd szennyezőanyagok a hozzájuk tapadó szénhidrogéneket az úttól 10-50 méter távolságra is eljuttatják.

A fentiek alapján elmondható, hogy a közlekedési terhelés jelentős légszennyező hatással jár és az üdülési szezonban intenzíven használt parti sávot a megengedett értékeknél magasabb szennyezés éri.

Tekintettel a 71. sz. főút fontos szerkezeti szerepére, a szezonon kívüli forgalom is számottevő, ezért a légszennyezéssel - bár kisebb mértékben - az év többi időszakában is számolni kell.

Miután a 71. sz. főút forgalmát csökkentő közlekedési beruházások - M8-as, 77-es főút - igen lassan valósulnak meg belátható ideig a közlekedés lég- és zajterhelő hatása ellen a területen kell védekezni.

A területet érő környezeti hatások (levegőszennyezés, zajterhelés) mérséklése érdekében a 71. sz. főút és a vasút felőli részén a területen zárt növényzav fenntartása indokolt.

Zaj- és rezgésvédelem

Tekintettel arra, hogy a 71. sz. főút forgalma egész évben jelentős és az üdülési szezonban a kelet felől, az északi partra érkezők átautóznak Balatonalmádin, az északi part üdülőforgalmának jelentős része elhalad a vizsgált terület mentén.

A főforgalmi út környezetében (a belterület másodrendű főutaktól) a KÖM-EüM együttes rendelete üdülőterületen (jelen esetben a kempingterület feleltethető meg ennek a besorolásnak) nappal 60, éjjel 50 dB, lakóterületen nappal 65, éjjel 55 dB határértéket állapít meg. Országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól 5 dB értékkel alacsonyabbak ezek a megállapított zajszintek.

A korábbi - alacsonyabb forgalom mellett végzett - vizsgálatok a 71. sz. számú főút települési szakaszán jelentős zajterhelést állapítottak meg.

A vizsgálatok szerint a zajterhelés 6-10 db-el haladta meg az egészségügyi határértékeket, amely a téli időszakban sem csökkent érdemben. Különösen elgondolkodtató, hogy igen erős az esti és az éjszakai zajterhelés.

A közlekedésből származó zajterhelés növényzet (fasorok, zöldsávok) telepítésével, illetve a meglévő széles növényzav fenntartásával csökkentendő. Különös figyelmet kell fordítani a terület kialakításánál a passzív és az aktív zajvédelemre: növényzet telepítésére, nyílászárók, homlokzatok szigetelésére, valamint az épületek, illetve az épületen belüli helyiségek elhelyezésére, tájolására.

10. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A volt nevelőotthon tömbjének déli részén régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. **A régészeti lelőhelyek** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 11. § alapján **általános védelmet élveznek**. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ezért a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni. A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni.

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tártani. A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. **A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.**

A jogszabályi előírások betartásával a régészeti értékek sérülésének veszélye elhanyagolható.