



Szám: 01/ 174 - 96/ 2021.

Tárgy: Club Tihany Zrt. településrendezési eszközök módosítási kérelme

**110/2021.(V.14.) számú önkormányzati határozat**

Tihany Község Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben az alábbi döntést hozza:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Club Tihany Zrt. településrendezési eszközök ismételt módosítására vonatkozó, előterjesztés szerinti kérelmét. A Club Tihany változtatási kérelmét a 7117. j. összekötő, parti út mentén elhelyezkedő, 1848. hrsz-u, saját tulajdonán tervezett fejlesztési terveivel indokolta.

A képviselő-testület a Club Tihany ismételt módosítási kérelmében foglaltakat nem támogatja, de a 13/2021.(II.01.) számú határozatában megállapított rendeltetést és beépítési paramétereket tartalmazó döntését továbbra is fenntartja.

1./ Kérelmezőt fenti döntésről értesíteni kell.

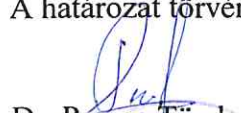
Határidő: 2021. május 31.

Felelős: főépítész

Kapja: kérelmező, főépítész

Tihany, 2021. május 14.

A határozat törvényes!

  
Dr. Percze Tünde  
jegyző



Tósocki Imre  
polgármester





Szám: 01/72-~~84~~.../2021.

## ELŐTERJESZTÉS

Készült: Veszélyhelyzeti polgármesteri döntéshez

**Tárgy: Club Tihany Zrt településrendezési módosítási kérelme**

Melléklet: telepítési tanulmányterv és beépítési terv (benne a kérelem is)

Előterjesztő: Tósoki Imre polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Bujdosó Judit főépítész

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Club Tihany Zrt miatt kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, mely szerint a 7117. j. összekötő parti út mentén, belterületen található 1848 hrsz-ú saját tulajdonú telkén ingatlan fejlesztéshez a településrendezési eszközök módosítását kéri. Az ingatlan jelenlegi épületállománya erősen leromlott minőségű, a Fejlesztő az épületek bontása után új lakóépületek építését tervezi.

A területrendezési tervek módosításának elsődleges célja, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az ingatlanon, a leromlott épületállomány megújulhasson. E célok elérése érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges, amelynek első feltétele a telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadása és támogatása.

A településrendezési eszközök módosítása és az építészeti tervek készítés során a tervezők az alábbiak figyelembevételével határozták meg a szabályozási koncepció kialakítását:

- A Tkr. 15.§ (1) pontja alapján 37-42° közötti tetőhajlásszögű magastető épületek helyezhetők el az MT-ken, ennek megfelelően 37° tetőhajlásszögű épületek megvalósítását tervezi a Fejlesztő.
- Magasabb szintű tervek előírásai közül a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv fogalmaz meg olyan szabályokat, melyek a legnagyobb hatást gyakorolják a fejlesztés folyamatára, mely az ingatlan keleti oldalát érinti. Ezt a területet üdülőterületbe sorolja a tanulmányterv ennek megfelelően a hatályos településrendezési eszközök is üdülőházas területbe (Üü9) sorolják az egész ingatlant.

Az MATrT 71. § (5) bekezdésével összhangban két változat kerül bemutatásra. A beépítési paraméterek meghatározása során a Tihany község Önkormányzatának Képviselő-testülete - korábban e témában hozott - 13/2021. (II.01.) számú határozatában megállapított beépítési paramétereket vették irányadónak. A szabályozási koncepcióban bemutatott változatok egyeztetése szükséges az állami főépítéssel, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében melyiket tartja elfogadhatónak.

A mellékelt telepítési tanulmányterv bemutatja a tervezett beruházást és a településrendezési eszközök módosítási javaslatát, ismerteti a tervezési területet. A tanulmány alapján, amennyiben az abban foglaltakkal egyetért az önkormányzat dönthet a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

Az építészeti koncepció szerint kb 50-55 db lakás létesülne. A lakóingatlanokon felül a területen lakók számára közös használatú, wellness terület kialakításával. A fejlesztéshez szükséges kiszolgáló és parkoló funkciókat területen belül biztosítják. A parkolás terepszint alatt kívánják megvalósítani ezzel is törekedve a zöldterület maximalizására.

A beruházást az ingatlan jelenlegi építési övezeti besorolása nem teszi lehetővé, mivel ebben az építési övezetben kizárólag az Üü övezethez kapcsolódó funkciójú építmény helyezhető el. Az ingatlanon tervezett beruházásnak ezért feltétele, hogy az ingatlan építési övezeti besorolásra módosuljon. A telket a helyszínrajzon jelölt módon szeretnénk megosztani két telekre, leválasztva a vízparti rehabilitációs sávot.

A módosítás során az alábbi főbb beépítési paramétereket kérik:

- Beépítési mód: Szabadonálló de a hatályos szabályozási terven megadott beépítési hely megtartása mellett.
- Legkisebb alakítható telekterület: 8000 m<sup>2</sup>
- Legnagyobb beépítés mértéke terepszinten: 30%
- Legnagyobb beépítés mértéke terepszint alatt: 40%
- Legkisebb zöldfelület mértéke: 40%
- Legnagyobb építménymagasság: 8 m (tervezett 1 szint terepszint alatti és 3+ galériaszint szint terepszint feletti beépítés)
- Legkisebb telekszélesség és mélység: Kialakult
- Övezeti besorolás: Vt jelű telekületközponti vegyes terület

A terület közvetlenül érintkezik Vt jelű övezettel a területegységben. A másik oldalon pedig érintkezik magasabb beépítési építménymagasságot 10,5 m-t is megengedő területtel.

Kedvező döntés esetén a tulajdonos önkéntes felajánlása a Kenderföld út becsatlakozó útszakaszának és azt körülvevő infrastruktúrájának a fejlesztése:

1. Kenderföld út újjá építése fejlesztése a parti úti THE csomóponttól a tervezési terület határáig
2. Az út fejlesztése során kétoldali parkolási lehetőség kialakítása
3. A fejlesztés során az érintett szakaszon a szükséges közműhálózat fejlesztése

Az Étv. 30/A.§ ételmében- háromoldalú településrendezési köthető a kérelmező Club Tihany Zrt. költségviselése mellett, a módosítás településrendezési díjának finanszírozására, valamint a felajánlott beruházások elvégzésére.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Annak ellenére, hogy a Club Tihany az önkormányzat legnagyobb adófizetője, s ezáltal a település egyik húzóereje, nem tudok a kérelemben foglaltakkal minden tekintetben azonosulni.**



**Meg kell találnunk azt a köztes megoldást, mely mindkét fél számára elfogadható.**

**A határozati javaslatban ennek megfelelően az érintett, aggályosnak tartott szabályozási területeknél nincs konkrét szám, mérték, hanem kipontozásra került.**

Várom és kérem a tisztelt képviselő-testületi tagok véleményét a témában és a határozati javaslat kapcsán konkrét javaslataikat.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
...../2020. (XII.....) számú önkormányzati határozat

Tihany Község Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben az alábbi döntést hozza:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Club Tihany Zrt kérelmére megtárgyalta és az alábbiak szerint támogatja a Tihany Község településrendezési eszközeinek módosítását a **1848 hrsz-ú, Üü9 jelű övezeti besorolású telek tervezési területére:**

- Beépítési mód: Szabadonálló de a hatályos szabályozási terven megadott beépítési hely megtartása mellett.
- Legkisebb alakítható telekterület: 8000 m<sup>2</sup>
- Legnagyobb beépítés mértéke terepszinten: ..... (30%-ot kérnek)
- Legnagyobb beépítés mértéke terepszint alatt: ..... (40%-ot kérnek)
- Legkisebb zöldfelület mértéke: ..... (40%-ot kérnek)
- Legnagyobb építménymagasság: 8 m (tervezett 1 szint terepszint alatti és 3+ galéliaszint szint terepszint feletti beépítés)
- Legkisebb telekszélesség és mélység: Kialakult
- Övezeti besorolás: Vt jelű telekületközponti vegyes terület

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Önkormányzat - az Étv. 30/A§ értelmében - háromoldalú településrendezési szerződést köt a kérelmező Club Tihany Zrt költségviselése mellett, a módosítás településrendezési díjának finanszírozására, valamint az alább felajánlott beruházások elvégzésére:

1. Kenderföld út újjá építése fejlesztése a parti úti THE csomóponttól a tervezési terület határáig
2. Az út fejlesztése során kétoldali parkolási lehetőség kialakítása
3. A fejlesztés során az érintett szakaszon a szükséges közműhálózat fejlesztése.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a tervezési és egyeztetési eljárások elindítására, valamint az ehhez kapcsolódó szerződéskötésekre.

Határidő: és folyamatos ügyintézésel

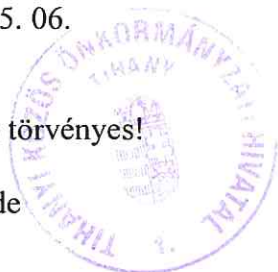
Felelős: polgármester, főépítész

Kapja: főépítész

Tihany, 2021. 05. 06.

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde  
jegyző





# **TIHANY APARTMANHÁZAK**



**SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSI KÉRELEM - TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**8237, Tihany, Kenderföld utca 4. hrsz.: 1848**

**2021.05.**

## ELŐZMÉNY, FELADATUNK

Tervezőirodánk, az ARC-S Group 2021. elején megbízást kapott a Club Tihany Üdülőközpont Zrt.-től (Továbbiakban Beruházó), hogy készítse el a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERVET.

Már a tervezési feladatra való felkéréskor a Beruházó jelezte, hogy a fejlesztés során szeretne a tervezési területen megigényelni a helyi szabályozás módosításaként kedvezőbb szabályozási paramétereket, mint a nagyonn terepszint alatti beépíthetőség, a nagyobb épületmagasság és alacsonyabb zöldfelületi mutató.

A kéréssel kapcsolatban személyesen is konzultáltunk a Főépítész Asszonnyal és a Polgármester Úrral, valamint az Építési Hatóság Képviselőjével. Beruházónkat képviselve egyeztetjük, hogy az adott mutatók módosítására van lehetőség, azonban a kijelölt Vízparti rehabilitációs sávon belül továbbra sem létesíthetünk épületet, tehát a partvonal szabályozási összhangját kötelező tartanunk a tervezés során.

Tervezőirodánk a Beruházót képviselve az alábbi anyagot nyújtja be a Tisztelt Közgyűlés elé szabályozás módosításának megkérése céljából.

**A módosítás során az alábbiak változtatását irányozzuk elő:**  
**telekmegosztást kezdeményezünk a jelenlegi hrsz 1848 számú telken, az így kialakuló telek mérete: 8533,57 m<sup>2</sup>**

- **Övezeti besorolás változtatása: lakó funkció engedélyezésére alkalmas övezeti besorolás - (jelenleg Üü9)**
- **Legnagyobb megengedhető beépítettség: 30% - (jelenleg 20%)**
- **Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 40% - (jelenleg 20%)**
- **Minimális zöldfelület aránya: 40% - (jelenleg 60%)**
- **Építményének legnagyobb épületmagassága 8 m (3 szint + tetőtérbeépítés) - (jelenleg 6 m)**

A beépítési intenzitás növelését támogatja a terv, de ez kisebb ingatlanon fog megvalósulni, s összességében nem fog növekedni lényegesen a beépíthető terület nagyság



## TARTALOMJEGYZÉK

7. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS A BEÉPÍTÉSI TERV RÉSZLETES TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

#### 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

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

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

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

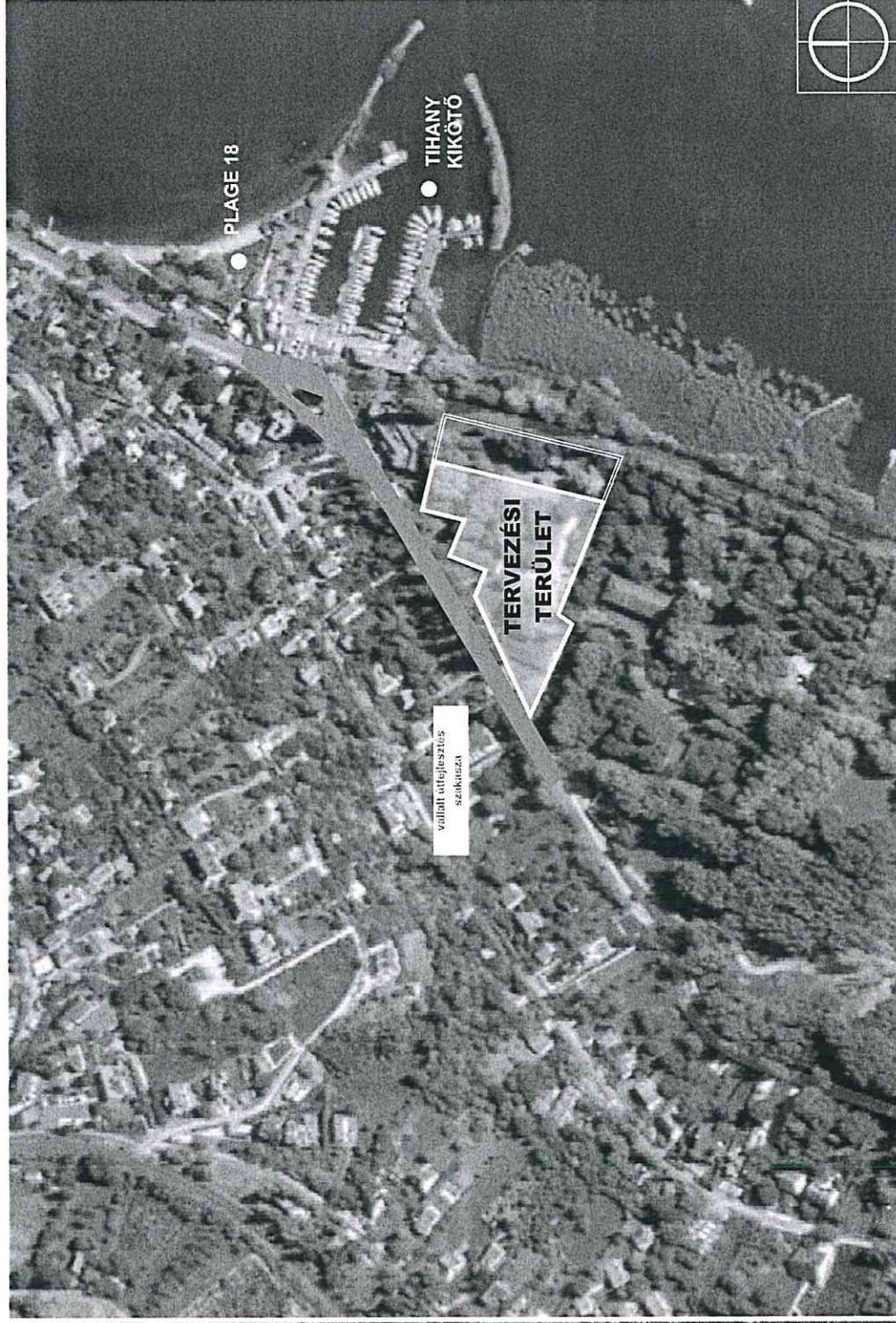
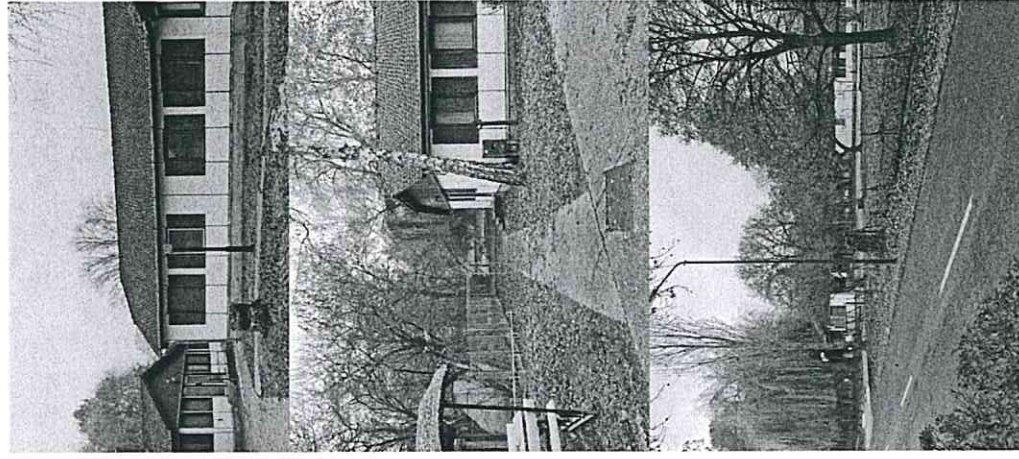
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)





## 1.1 AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA - TERVEZÉSI TERÜLET



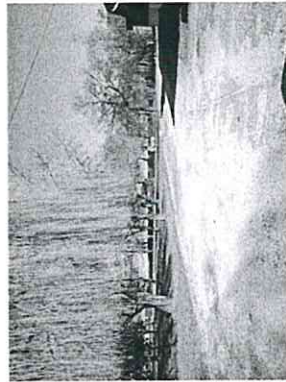
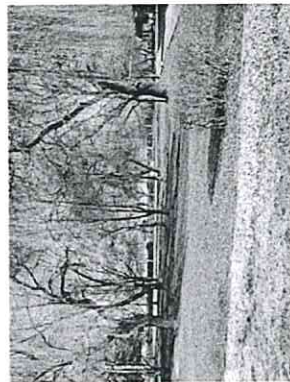
**Az övezeti módosítással párhuzamosan a Beruházó az alábbi fejlesztéseket hajlja végre:**

1. Kenderföld út újja építése fejlesztése a parti úti csomóponttól a tervezési terület határáig
2. Az út fejlesztése során kétoldali parkoldali parkolási lehetőség kialakítása
3. A fejlesztés során az érintett szakaszon a szükséges közműhálózat fejlesztése

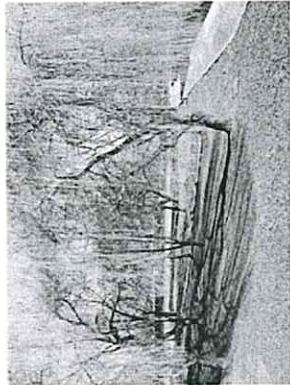
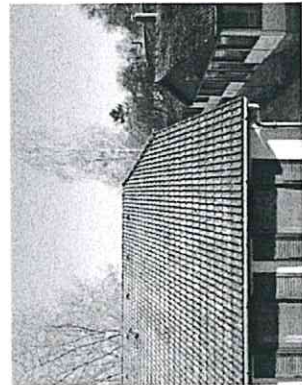




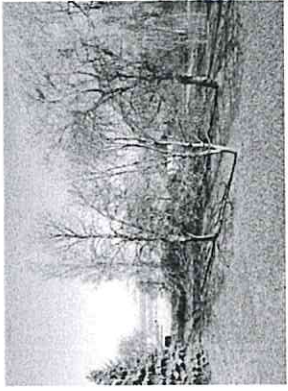
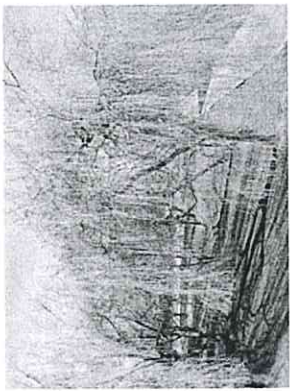
# 1.1 AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA - DRÓNFOTÓK



2 m



5 m

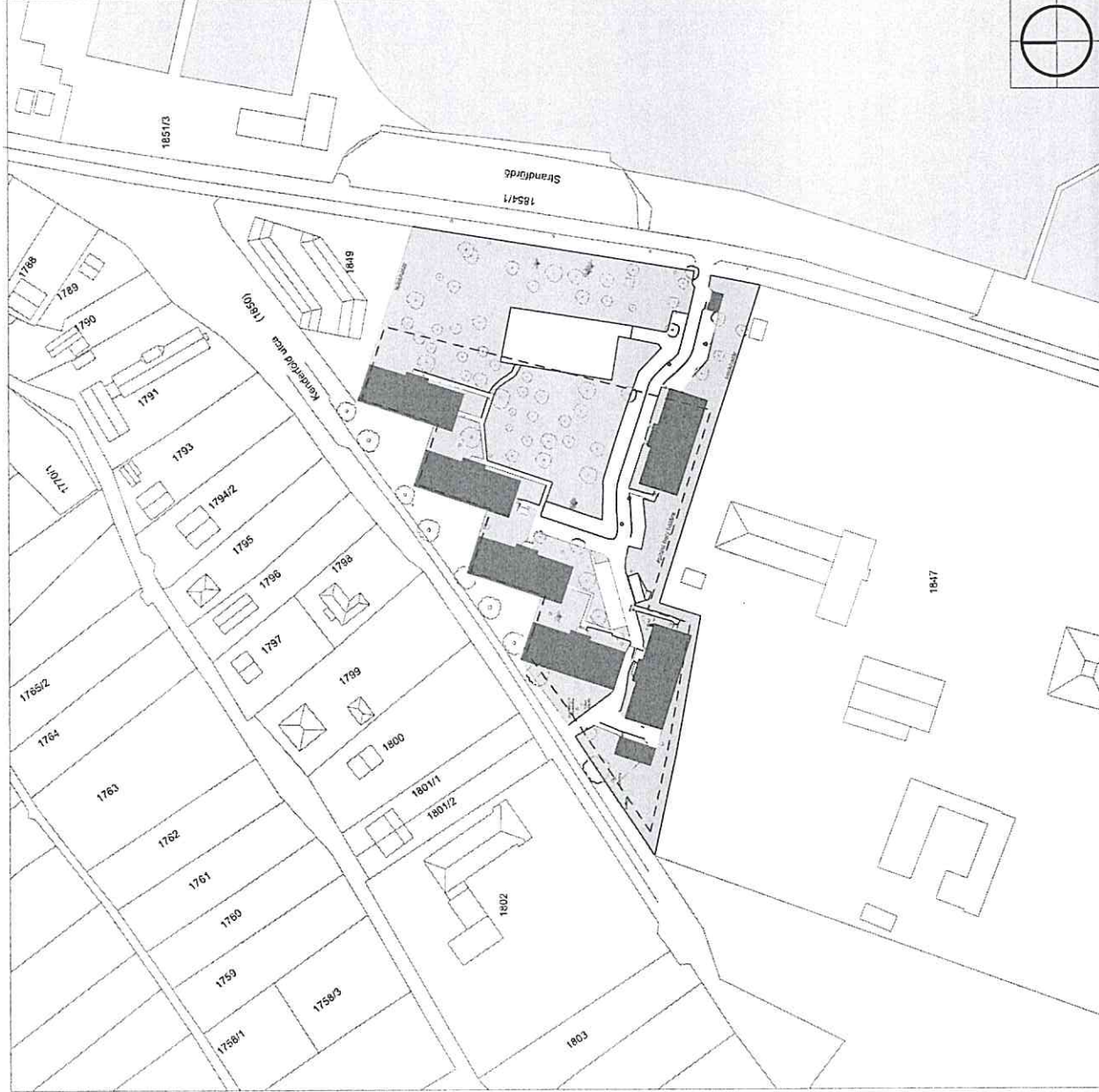


8 m





## 1.2 TELEK ÉS KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



JELLENLEGI FUNKCIÓ:  
DOLGOZÓI HOSTEL

**TERVEZETT FUNKCIÓ:  
KIEMELTEN MAGAS MINŐSÉGŰ  
APARTMANOK**

TERVEZÉSI CÉLOK:

- VÁROSSZÖVETI ILLESZKEDÉS
- TELKEN BELÜLI MEGFELELŐ LÉGTÉRARÁNYOK
- KÖRNYEZET ÉS LAKÁSOK MAGAS ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉGE

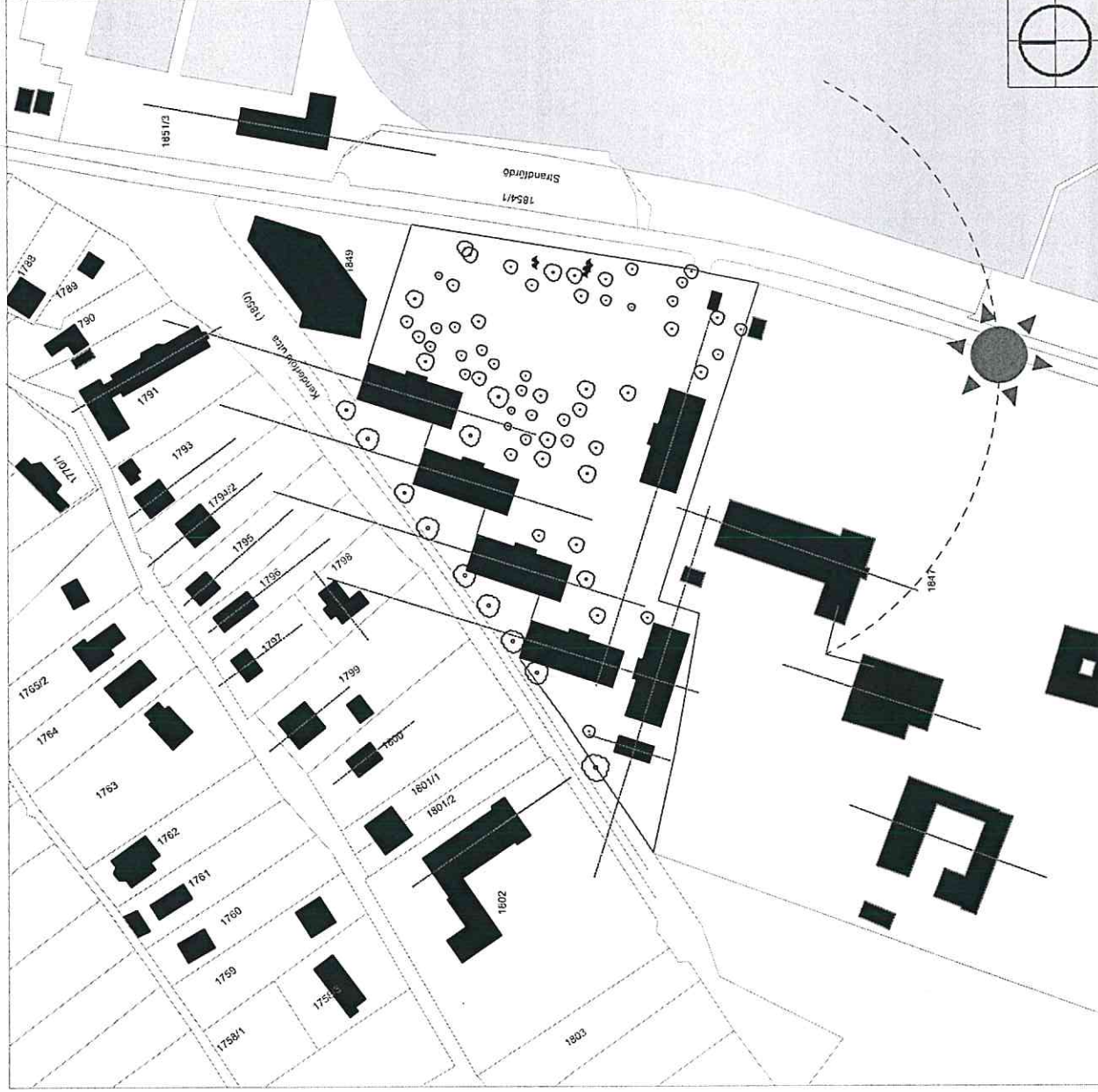




## 1.2 TELEK ÉS KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - MEGLÉVŐ VÁROSSZÖVET

### MEGLÉVŐ VÁROSSZÖVET JELLEMZÉSE A TELEK KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉBEN ÉS A TELEK ADOTTSÁGAI

- Szabálytalan telekkontúr, melyhez való illeszkedés alapvetően meghatározza a leendő utcaképet
- Ezzel együtt szabálytalan építési hely, melyet a telepítésnél városszöveti illeszkedés szintjén is figyelembe kell venni a tervezésnél
- Jelenleg kevés északi tájolású épület, mely a leendő fejlesztésnél is kiemelt szempont
- Jelenleg ~3 méteres épületmagasságok (eresz), mely nagy és átlátható térérzetet kelt, azonban fontos szem előtt tartani, hogy a későbbi fejlesztések sokkal nagyobb magasságot (~vállmagasságot engednek), mely jelentősen lerontja a légterarányokat
- Fontos tervezési szempont a természetes bevilágítás és természetes szellőztethetőség
  - Erős meglévő növényállomány
  - Tervezési kérdés a kerítés "bevonása" a telepítés határába



## 1.2 TELEK ÉS KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERVEZÉSI CÉLOK



JELEMLEGI FUNKCIÓ:  
DOLGOZÓI HOSTEL

TERVEZETT FUNKCIÓ:  
KIEMELTEN MAGAS MINŐSÉGŰ  
APARTMANOK

TERVEZÉSI CÉLOK:

- VÁROSSZÖVETI ILLESZKEDÉS
- TELKEN BELÜLI MEGFELELŐ LÉGTÉRARÁNYOK
- KÖRNYEZET ÉS LAKÁSOK MAGAS ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉGE



MAXIMALIZÁLT  
PANORÁMA



FEDETT  
PARKOLÓ



TEMATIKUS KERTEK  
(PRIVÁT ÉS KÖZÖSSÉGI ZÖLD)

WELLNESS FUNKCIÓ



TERMÉSZETES  
BEVILÁGÍTÁS A  
KÖZELEKŐBEN IS



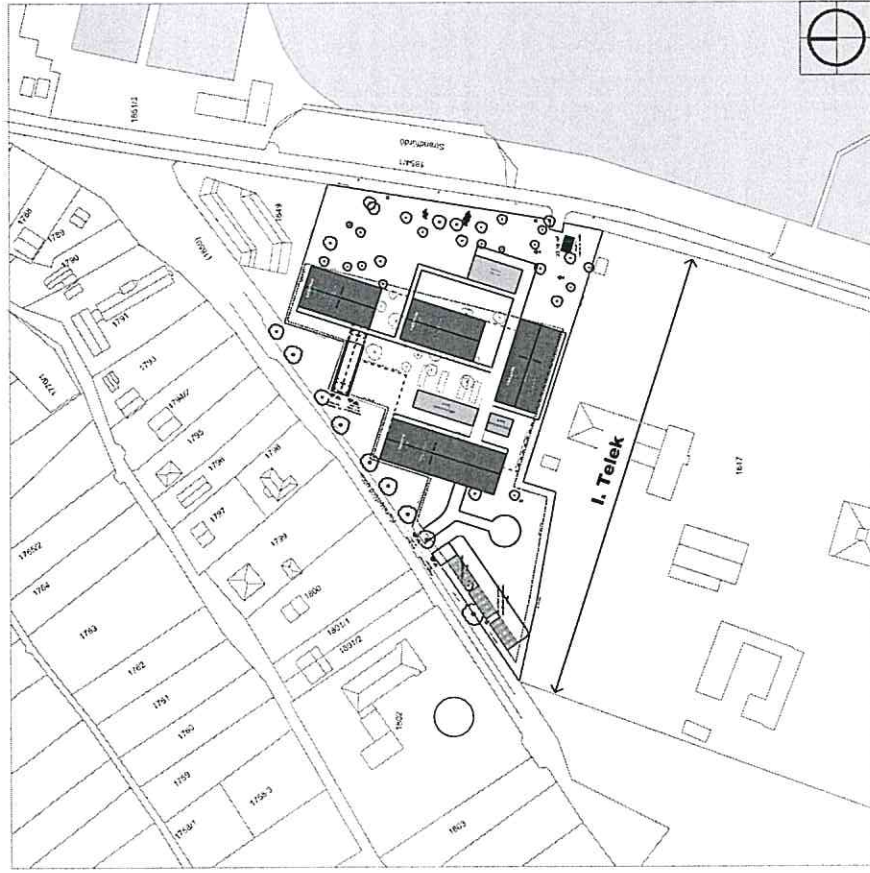
IGÉNYES  
HOMLOKZATKÉPZÉS  
ÉS BELSŐÉPÍTÉSZET





# 1.3 BEÉPÍTÉSI TERV - HELYSZÍNRAJZOK AZ EREDETI TELJES TELEK ÉS MEGOSZTOTT TELEK ESETÉN

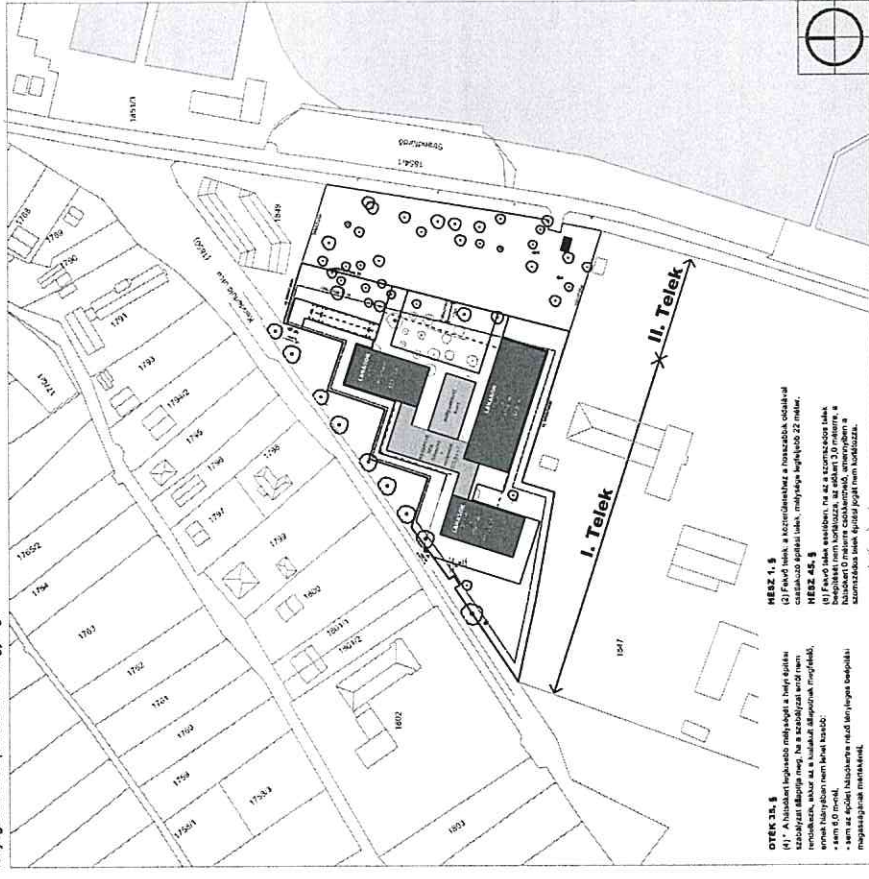
## TELJES TELEK



TELEK TERÜLETE: 12 694 m<sup>2</sup>  
 TÉRSZÍN FELETTI BEÉPÍTETTSÉG: 20% - 2 538,8 m<sup>2</sup> 19,22% - 2 440,29 m<sup>2</sup>  
 TÉRSZÍN ALATTI BEÉPÍTETTSÉG: 30% - 3 808,2 m<sup>2</sup> 29,89% - 3 794,24 m<sup>2</sup>  
 ZÖLDFELÜLET: 50% - 6 347 m<sup>2</sup> 51,22% - 6 501,86 m<sup>2</sup>  
 ÉPÜLETMAGASSÁG: 8 m

## MEGOSZTOTT TELEK

A beépítési intenzitás növelését támogatja a terv, de ez kisebb ingatlanon fog megvalósulni, s összességében nem fog növekedni lényegesen a beépíthető terület nagyság.



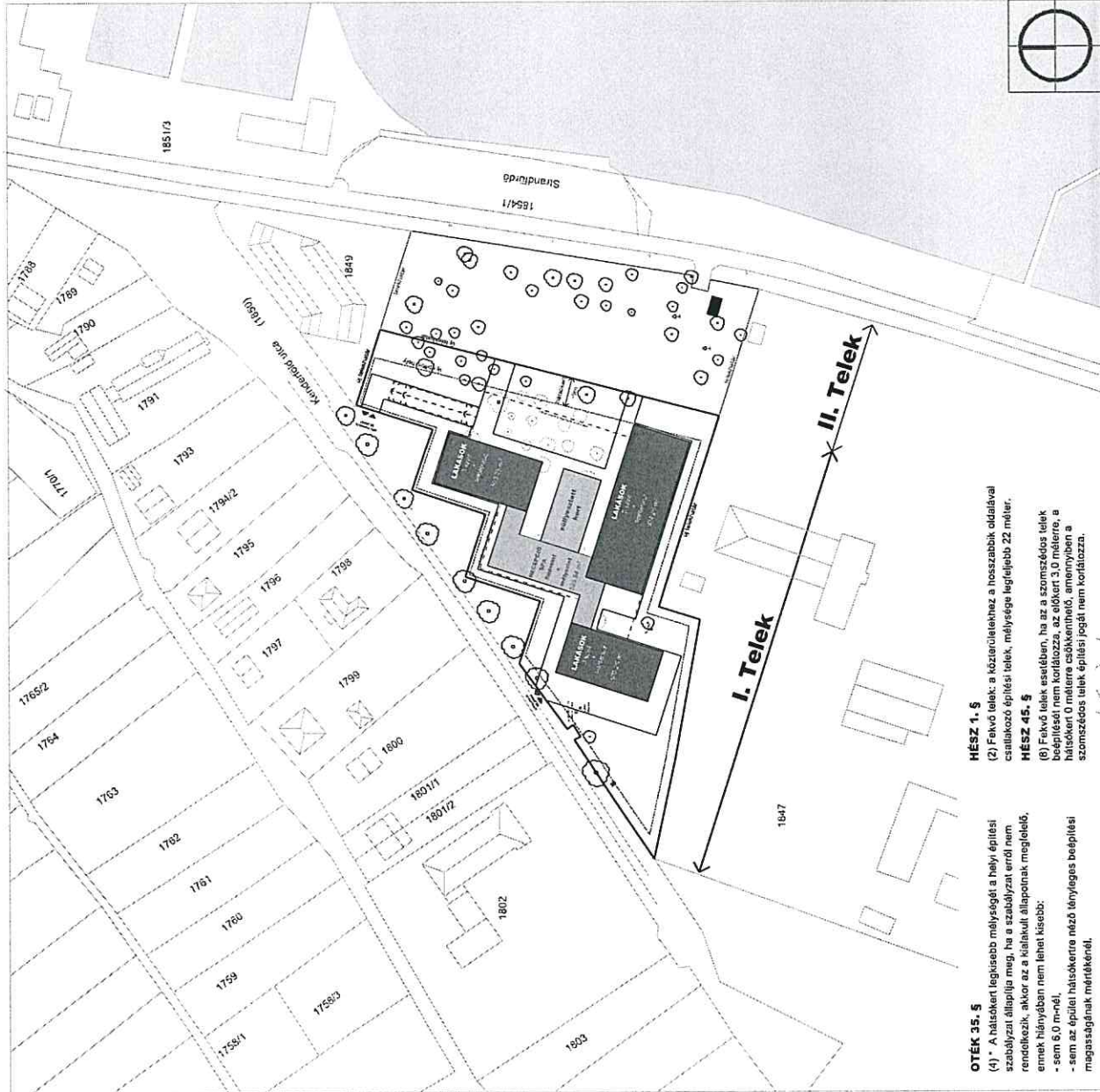
**OTEK 31. §**  
 (1) A házilaki építéssel megépítendő a helyi építési szabályzat alapján megengedett épületmagasság nem lehet nagyobb, mint a szomszédos épületmagasság, kivéve, ha az építési szabályzat másként rendelkezik.  
 - nem 5,0 méter.  
 - nem az épület hátsófalára eső légtérnyomás megengedett mértékével.

**HESZ 1. §**  
 (2) Földi telek a közterülethez a hozzávalók oldalai csatlakozó építési telek, melyek legalább 22 méter szélességgel rendelkeznek.  
**HESZ 4. §**  
 A telekben az az építési terület, amelynek területi mértéke a telek területének 30%-át nem haladja meg, az építési terület, a telek területének 30%-át nem haladja meg, az építési terület, a telek területének 30%-át nem haladja meg, az építési terület, a telek területének 30%-át nem haladja meg.

I. TELEK TERÜLETE: 8 533,57 m<sup>2</sup>  
 II. TELEK TERÜLETE: 4 160,43 m<sup>2</sup>  
 I. TELEK TÉRSZÍN FELETTI BEÉPÍTETTSÉG: 30% - 2 560 m<sup>2</sup> 28,90% - 2 467 m<sup>2</sup>  
 II. TELEK TÉRSZÍN FELETTI BEÉPÍTETTSÉG: 0% - 0 m<sup>2</sup>  
 I. TELEK TÉRSZÍN ALATTI BEÉPÍTETTSÉG: 40% - 3 413 m<sup>2</sup> 39,40% - 3 368 m<sup>2</sup>  
 II. TELEK TÉRSZÍN ALATTI BEÉPÍTETTSÉG: 0% - 0 m<sup>2</sup>  
 I. TELEK ZÖLDFELÜLET: 40% - 3 413 m<sup>2</sup> 46,41% - 3 951 m<sup>2</sup>  
 II. TELEK ZÖLDFELÜLET: 70% - 2 912,30 m<sup>2</sup>  
 I. TELEK ÉPÜLETMAGASSÁG: 8 m



# 1.3 BEÉPÍTÉSI TERV - HELYSZÍNRAJZ MEGOSZTOTT TELEK ESETÉN



JELENLÉGI FUNKCIÓ:  
DOLGOZÓI HOSTEL

## TERVEZETT FUNKCIÓ: KIEMELTEN MAGAS MINŐSÉGŰ APARTMANOK

TERVEZÉSI CÉLOK:

- VÁROSSZÖVETI ILLESZKEDÉS
- TELKEN BELÜLI MEGFELELŐ LÉGTÉRARÁNYOK
- KÖRNYEZET ÉS LAKÁSOK MAGAS ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉGE

## KIMUTATÁSOK:

- I. TELEK TERÜLETE: 8 533,57 m<sup>2</sup>
- II. TELEK TERÜLETE: 4 160,43 m<sup>2</sup>
- I. TELEK TÉRSZÍN FELETTI BEÉPÍTETTSÉG: 30% - 2 560 m<sup>2</sup> 28,30% - 2467 m<sup>2</sup>
- II. TELEK TÉRSZÍN FELETTI BEÉPÍTETTSÉG: 0% - 0 m<sup>2</sup>
- I. TELEK TÉRSZÍN ALATTI BEÉPÍTETTSÉG: 40% - 3 413 m<sup>2</sup> 39,40% - 3 368 m<sup>2</sup>
- II. TELEK TÉRSZÍN ALATTI BEÉPÍTETTSÉG: 0% - 0 m<sup>2</sup>
- I. TELEK ZÖLDFELÜLET: 40% - 3 413 m<sup>2</sup> 46,41% - 3 961 m<sup>2</sup>
- II. TELEK ZÖLDFELÜLET: 70% - 2 912,30 m<sup>2</sup>
- I. TELEK ÉPÜLETMAGASSÁG: 8 m

## FUNKCIONÁLIS ÖSSZESÍTÉS

- 50-55 db lakás
- 60 db mélygarázs hely
- 3 db növelt területű mélygarázs hely
- 15 db szabadlérű parkoló hely

○ meglévő, megmaradó fa      ○ kivágandó fa

### HÉSZ 1. §

(2) Felső telek: a közterülethez a hosszabb oldalával csatlakozó építési telek, mélysége legfeljebb 22 méter.

### HÉSZ 45. §

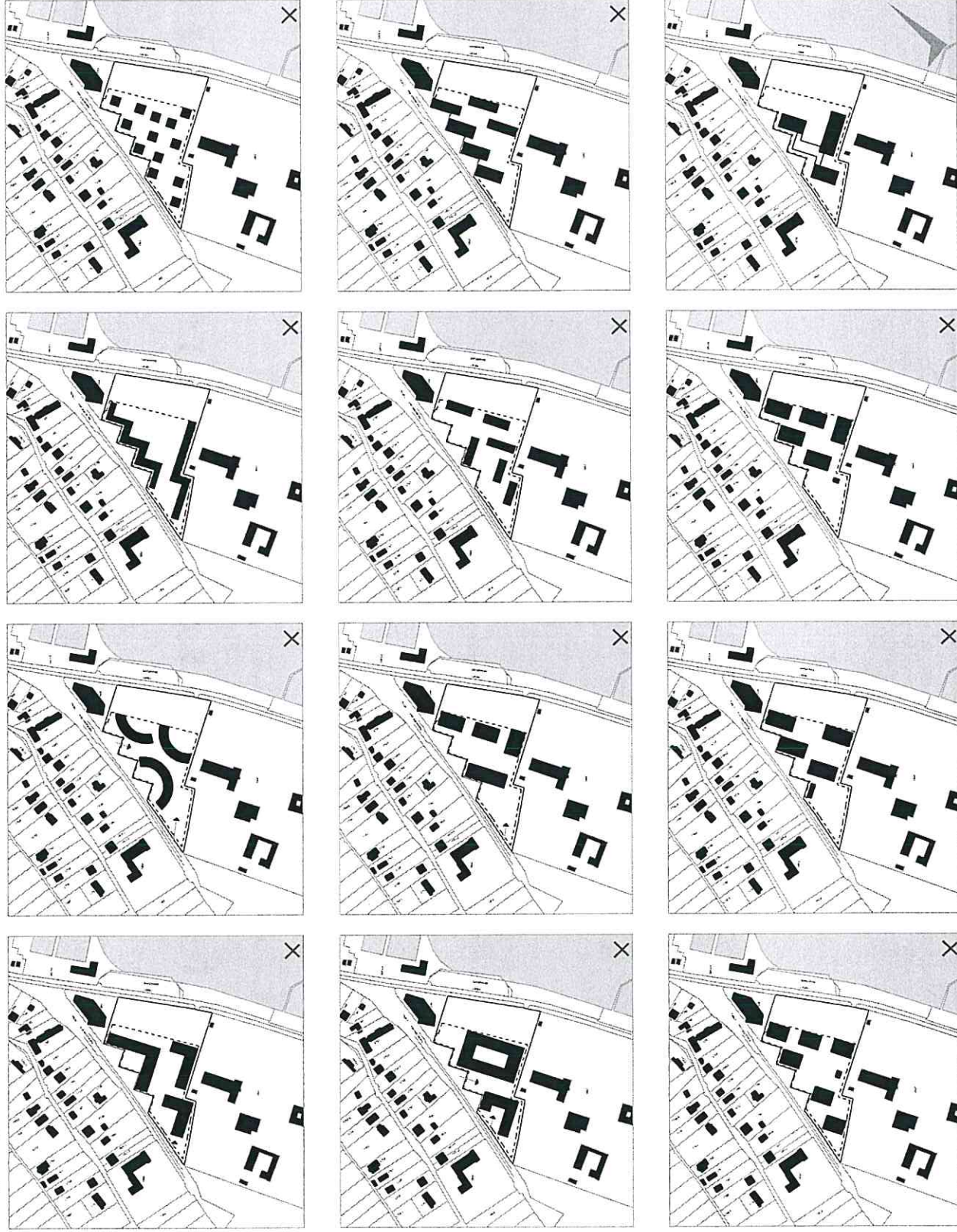
(8) Felső telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csúszkenthető, amennyiben a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

### ÖTEK 35. §

(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:  
- som 6,0 m-nél,  
- sem az építési hátsókertről néző tényleges beépítési magasságnak mértékéül.



# 1.4, 1.5, 1.6 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, VIZSGÁLT TELEPÍTÉSI VERZIÓK



JELENELGI FUNKCIÓ:  
DOLGOZÓI HOSTEL

TERVEZETT FUNKCIÓ:  
KIEMELTEN MAGAS MINŐSÉGŰ  
APARTMANOK

TERVEZÉSI CÉLOK:

- VÁROSSZÖVETI ILLESZKEDÉS
- TELKEN BELÜLI MEGFELELŐ LÉGTÉRÁRÁNYOK
- KÖRNYEZET ÉS LAKÁSOK MAGAS ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉGE



MAXIMALIZÁLT  
PANORÁMA



TEMATIKUS KERTEK  
(PRIVÁT ÉS KÖZÖSSÉGI ZÖLD)



FEDETT  
PARKOLÓ



WELLNESS FUNKCIÓ



TERMÉSZETES  
BEVILÁGÍTÁS A  
KOZELEKBŐBEN IS



IGÉNYES  
HOMLOKZATKEPZÉS  
ÉS BELSŐÉPÍTÉSZET





# ÖSSZEGRZÉS

## 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett 1848 hrsz-ú ingatlan Tihany délkeleti területén, a Balaton partjától 30-40 m távolságra, a Kenderföld út és a 7117. j. összekötőt között helyezkedik el. A terület északi szomszédságában szálloda épület (Hotel Tihany Átrium) áll, keleti oldalról a közút túlsoldalán a Balatonnal és a strand területével határos. Keleti és déli irányból üdülterületek övezik. Délről az egykori Garda Hotel határolja, a Kenderföldi út északi oldalán jellemzően hétvéginházas épületek, illetve azok közé bekezelődve az UVATERV üdülője található. A területet gépjárművel megközelíteni a Kenderföld utcáról lehet.

A területen jelenleg - a rév mellett található Club Tihany üdülőegyesület dolgozóinak - munkásszállóként funkcionáló 6 épület áll. Ezek a kiemelt beton alapon álló fa szerkezetű magastetős épületek leromlott állapotúak. A költséges felújításuk helyett ezen épületek elbontását és új, korszerű épületek létesítését tervezi a Fejlesztő. A terület Balaton-közeli adottságai miatt kiemelt értékkel bír, a fejlesztés során emelt igény szintű lakások kertjének kialakításra.

## 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshoz szükséges mélységben - *rajzi bemutatás*

## 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint - *rajzi bemutatás*

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

**A módosítás során szeretnénk kialakítani egy új lakó övezeti besorolást az alábbi főbb beépítési paraméterek kialakítása mellett:**

- Beépítési mód: Szabadonálló, de a szabályozási terven jelenleg megadott beépítési hely megtartása mellett.
- Legkisebb alakítható telekterület: **8000 m<sup>2</sup>**
- Legnagyobb beépítés mértéke teretpszint: **30%**
- Legnagyobb beépítés mértéke teretpszint alatt: **40%**
- Legkisebb zöldfelület mértéke: **40%**
- Legnagyobb építménymagasság: **8 m** (tervezett 1 szint teretpszint alatti és 3+ galériaszint szint teretpszint feletti beépítés)
- Legkisebb telekszelvényesség és mélység: **Kialakult**

## 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására - *rajzi bemutatás*

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

A megosztott telken való fejlesztéssel a Beruházó vállalja, az alábbi infrastrukturális fejlesztéseket is:

1. Kenderföld út újjáépítése fejlesztése a parti úti csomóponttól a tervezési terület határáig
2. Az út fejlesztése során kétoldali parkolási lehetőség kialakítása
3. A fejlesztés során az érintett szakaszon a szükséges közműhálózat fejlesztése

## 1.7., 1.8 A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Az új, társasházi fejlesztés nagymértékben nem fog változtatni a környezeti, közlekedési terhelés nagyságán, mivel jelenleg is ~200fős munkásszálló funkcióval működik a terület. Az új fejlesztés mélygarázst alakít ki, tehát a térszínen minimális parkoló mennyiség kerül kialakításra. Ezekon felül a megosztott telken és a jelenleg vízparti rehabilitációs sávba eső területen is emelt igény szintű tájépítészeti és környezeti rendezés kerül kialakításra, jelentősen emelve a telek és közvetlen környezete színvonalát.

A beépítési intenzitás növelését támogatja a terv, de ez kisebb ingatlagon fog megvalósulni, s összességében nem fog növekedni lényegesen a beépíthető terület nagyság.





# KÉRELEM

Tisztelt Polgármester Új

Alulírott, **Club Tihany Zrt.** (székhely: 8237 Tihany, Tihany-rév 3., cégjegyzékszám: Cg.19-10-500016), mint a Tihany belterület 1848 hrsz. alatt nyilvántartásba vett ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) kizárólagos tulajdonosa, hivatkozva a korábbi kérelmeinkre, valamint a személyes egyeztetésekre az alábbi

kérelemmel

fordulunk a T. Polgármester Úrhoz.

A tulajdonukat képező ingatlan a jelenleg hatályos, Tihany község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2015.

(IV.10.) Ökt. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező SZT-4/M5 szabályozási terv szerint Üü9. övezeti besorolás alatt áll.

Az ingatlanon Társaságunk jelentős beruházást szeretne megvalósítani, amelynek keretében a tervek szerint hozzávetőlegesen 50-55 db lakás létesülne. A lakóingatlanokon felül Társaságunk tervezi egy a területen lakók számára közös használatú, wellness terület kialakítását. A fejlesztéshez szükséges kiszolgáló és parkoló funkciókat területen belül biztosítjuk. A parkolás terepszint alatt kivánjuk megvalósítani ezzel is törekedve a zöldterület maximalizására.

A beruházást az ingatlan jelenlegi építési övezeti besorolása nem teszi lehetővé, mivel ebben az építési övezetben kizárólag az Üü övezetbe kapcsolódó funkciójú építmény helyezhető el. Az ingatlanon tervezett beruházásnak ezért feltétele, hogy az ingatlan építési övezeti besorolásra módosuljon. A felket a helyszínrajzon jelölt módon szeretnénk megosztani két telekre, leválasztva a vízparti rehabilitációs sávot.

A módosítás során szeretnénk kialakítani egy új lakó övezeti besorolást az alábbi főbb beépítési paraméterek kialakítása mellett:

-Beépítési mód: Szabadonálló de a szabályozási terven jelenleg megadott beépítési hely megtartása mellett.

-Legkisebb alakítható telekterület: 8000 m<sup>2</sup>

-Legnagyobb beépítés mértéke terepszinten: 30%

-Legnagyobb beépítés mértéke terepszint alatt: 40%

-Legkisebb zöldfelület mértéke: 40%

-Legnagyobb építménymagasság: 8 m (tervezett 1 szint terepszint alatti és 3+ galériaszint szint terepszint feletti beépítés)

-Legkisebb telekszélesség és mélység: Kialakult

A terület közvetlenül érintkezik VT övezettel így pl. az az övezet nem idegen a területiségben. A terület érintkezik magasabb beépítési, köztük 10,5m építménymagasságot is megengedő területtel, mely az ismeretek szerint szintén fejlesztés alatt álló terület, így azokkal együtt egységes kép alakítható ki a területen.

Beruházói döntés az önkéntes felajánlású Kenderföld út útszakasz és azt körülvevő infrastruktúra fejlesztése, amely Tihany egyedi arculatát erősíti és épített környezet minőségét emeli. Szellik Úr családja részére hosszú évtizedekre visszanyúló szentimentális értéket jelent a kialakult közösség, melyre családias bizalmi kötöttséggel tekint. A kiemelt fontossággal kezelt beruházás és a kapcsolat ápolása elsőrendű szempont a beruházót támogató világszinten elismert szakemberek részéről is.

Kérjük az alábbiakban felajánlásunk és kérésünk szívélyes fogadtatását és annak pozitív bírálatát!

Az övezeti módosítással párhuzamosan Társaságunk az alábbi fejlesztéseket hajlja végre:

1. Kenderföld út újja építése fejlesztése a parti út csomóponttól a tervezési terület határáig
2. Az út fejlesztése során kétoldali parkolási lehetőség kialakítása
3. A fejlesztés során az érintett szakaszon a szükséges közműhálózat fejlesztése

Tisztelettel kérjük T. Polgármester Urat, hogy a fentiekre tekintettel a HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása, illetve annak előkészítése érdekében a szükséges képviselő-testületi döntést kezdeményezni szíveskedjen. Az építési szabályzat, ideértve a szabályozási terv módosításának költségelt természetesen az Önkormányzat részére vállaljuk megteríteni, valamint készséggel közreműködünk annak előkészítésében.

Tisztelettel

**Club Tihany Zrt.**  
Szellik Gergő  
vezérigazgató



# TIHANY

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### KIEGÉSZÍTÉS

AZ 1848 HRSZ.-Ú INGATLANRA  
VONATKOZÓAN

#### MEGBÍZÓ

**Club Tihany Zrt.**  
8237 Tihany, Tihany-rév 3.

#### TERVEZŐ



**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3224, 20-9138-575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



## ALÁÍRÓLAP

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

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

**Schlitt Renáta**  
okl. tájépítésmérnök

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

**Schlitt Renáta**  
okl. tájépítésmérnök

2021. május  
VZM 1665/21

tihany\_tanulmany\_telepterv\_munkaresz\_210506\_bovitett.doc

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ -----	4
1 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV -----	5
1.2 AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA -----	5
1.2.1 A területet érintő korlátozások vizsgálata -----	5
1.2.2 A területre vonatkozó hatályos tervek elemzése -----	7
1.2.2.1 Területrendezési tervek vonatkozó előírásai -----	7
1.2.2.2 Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználási terve	12
1.2.2.3 Településrendezési eszközök vonatkozó előírásai -----	13
1.2.2.4 Településképi dokumentumok vonatkozó előírásai -----	13
1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	15
ÖSSZEFOGLALÓ -----	19



## BEVEZETŐ

Tihanyban a Hotel Tihany Átrium szomszédságában található fejlesztéssel érintett 1848 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Fejlesztő), a telekén álló épületállomány megújítását tervezi. Az ingatlan Tihany hatályos településrendezési eszközeiben Üü9 építési övezetbe (üdülőházas terület) sorolt. Az építési övezetre vonatkozó hatályos előírások nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, így a Fejlesztő egy telepítési tanulmányterv elkészítése mellett döntött, amely előkészíti a településrendezési eszközök módosítását, feltárja a területre vonatkozó beépítést befolyásoló jogszabályi korlátozásokat és egyéb, a terület hasznosítására hatással lévő tényezőket. A tanulmány településrendezést érintő fejezeteinek elkészítésével Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést (a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését) megalapozó dokumentáció, amely bemutatja a tervezett beruházást és annak 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 a Fejlesztő fejlesztési szándékait és részletezi a megvalósításhoz szükséges módosításokat a településrendezési eszközökben. A tanulmányterv alapján dönthet az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításáról, s kötheti meg a Fejlesztővel 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 Fejlesztő között létrejövő településrendezési szerződés megalapozása.

**Jelen telepítési tanulmányterv célja összefoglalva:**

- A tanulmány tárgyát képező terület vizsgálata, a területre vonatkozó hatályos tervek elemzése,
- A Fejlesztő 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.

## 1 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1.2 AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

Az érintett 18448 hrsz-ú ingatlan Tihany délkeleti területén, a Balaton partjától 30-40 m távolságra, a Kenderföld út és a 7117. j. összekötőút között helyezkedik el. A terület északi szomszédságában szálloda épület (Hotel Tihany Átrium) áll, keleti oldalról a közút túloldalán a Balatonnal és a strand területével határos. Keleti és déli irányból üdülőterületek övezik. Délről az egykori Garda Hotel határolja, a Kenderföldi út északi oldalán jellemzően hétvégiházak épületek, illetve azok közé beékelődve az UVATERV üdülője található. A területet gépjárművel megközelíteni a Kenderföld utcáról lehet.

A területen jelenleg - a rév mellett található Club Tihany üdülőegyüttes dolgozóinak - munkásszállóként funkcionáló 6 épület áll. Ezek a kiemelt beton alapon álló fa szerkezetű magastetős épületek leromlott állapotúak. A költséges felújításuk helyett ezen épületek elbontását és új, korszerű épületek létesítését tervezi a Fejlesztő. A terület Balaton-közeli adottságai miatt kiemelt értékkel bír, a fejlesztés során lakó-, illetve azt kiszolgáló egyéb rendeltetések kerülnek kialakításra egy épületegyüttesben.

Többek között a terület értékessége miatt több korlátozó tényezőt és építésügyi jogszabályi előírást is figyelembe kell venni a tervezés során. A következő fejezetek a terület ezen korlátait hivatottak bemutatni, a természetvédelmi és örökségvédelmi, valamint az építésügyi szabályokig elemezve minden a területet érintő előírást.



A tanulmány tárgyát képező terület Tihanyon belüli elhelyezkedése  
(Forrás: GoogleMaps)

#### 1.2.1 A TERÜLETET ÉRINTŐ KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

##### TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK

Tihany teljes közigazgatási területe, így a tanulmány tárgyát képező terület is **országos jelentőségű védett természeti terület** a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a továbbiakban: KTM rendelet) alapján. A KTM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

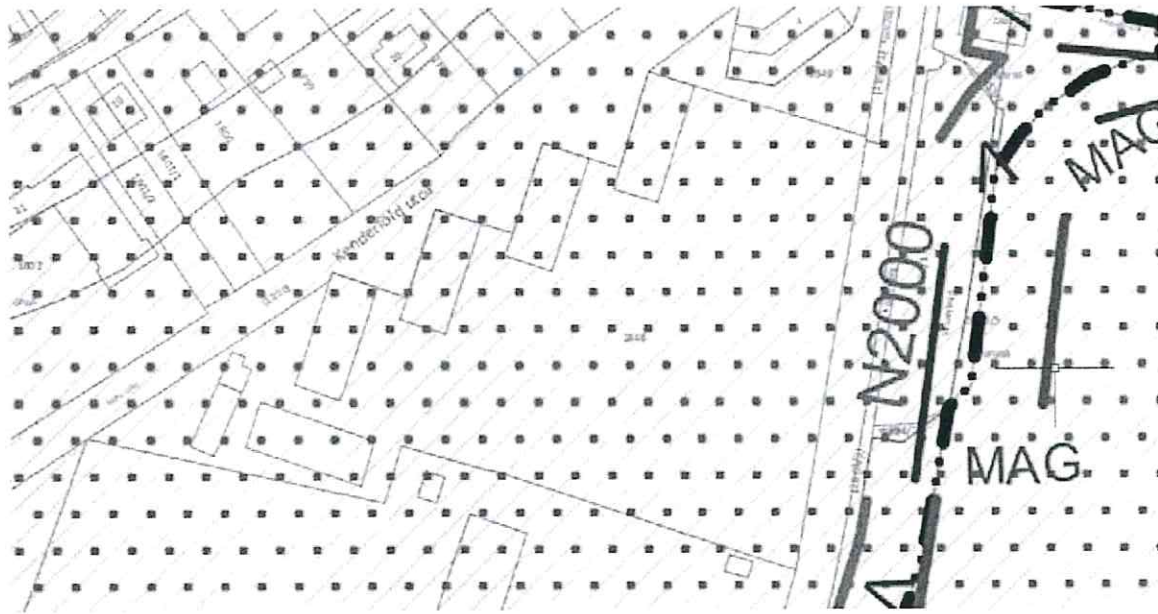
A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területet érinti a **tájképvédelmi terület övezete**. Az övezet területén a tájképi egység, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél, a tanulmány tárgyát képező területen e szempontokat figyelembe kell venni. A területen történő bármilyen építési tevékenység esetén figyelemmel kell lenni Balaton parti látványra, kilátásra és annak védelmére.

A módosítási területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek nem érintik.



## ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK

A tanulmány tárgyát képező területen műemlék, helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Ezek alapján a telken végrehajtani kívánt fejlesztések nem veszélyeztetik a kulturális örökség elemeit.



Tájépvédelmi terület



Országos jelentőségű védett természeti terület

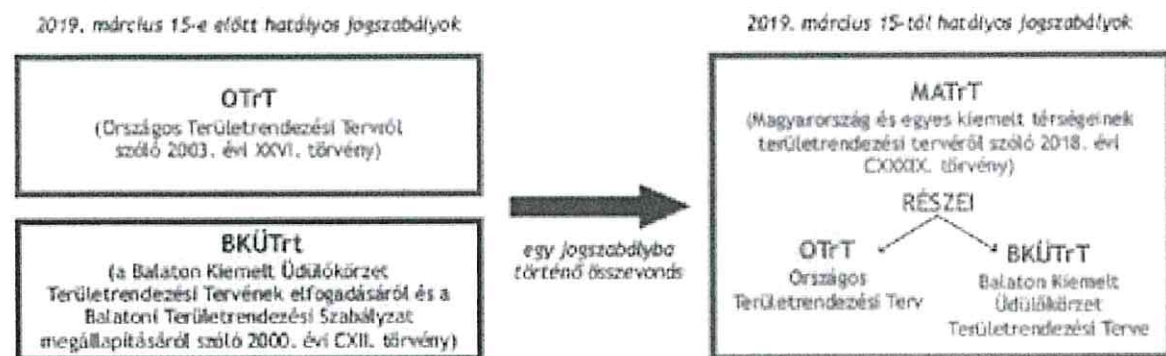
A területet érintő korlátozások

## 1.2.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

### 1.2.2.1 Területrendezési tervek vonatkozó előírásai

A területrendezési tervek rendszerében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MaTrT). Balatonalmádi területét az MaTrT-ben szabályozott területek közül az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (továbbiakban: BKÜTrT) érinti. További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és lehatárolásukat tehát az MaTrT és az MvM rendelet együtt tartalmazza.

Tihany közigazgatási területén a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet által megállapított egyedi megyei övezeteket is alkalmazni kell.



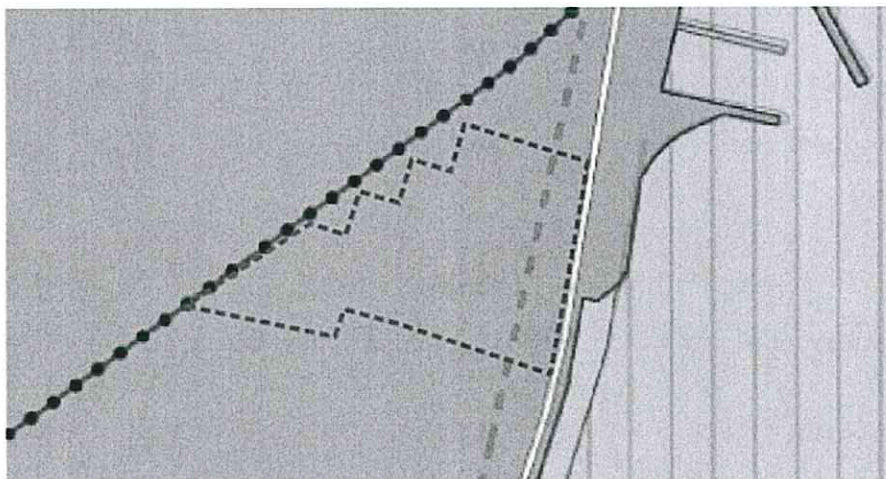
### A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét az MaTrT negyedik része tartalmazza. A térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról az MaTrT 11. és 50.§-a rendelkezik. A vizsgált terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. A telek keleti oldalán térségi ivóvíz gerincevezeték halad keresztül, továbbá a telek keleti része a Balaton vízparti területéhez tartozik.

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

- d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírás alapján a tanulmány tárgyát képező területen nincs korlátozva, hogy milyen területfelhasználási egység jelölhető ki.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a vizsgált területet



## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT szigorúan szabályozza az új beépítésre szánt területek kijelölését, mely szabályokat alapvetően a településrendezési eszközök módosítása során figyelembe kell venni. Az 1848 hrsz-ú ingatlan a jelenleg hatályos településrendezési eszközökön is beépítésre szánt terület, így a módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

## ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

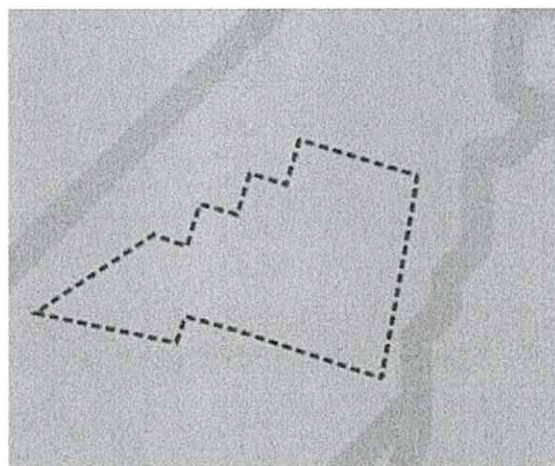
Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Tanulmány tárgyát képző terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	érinti
Vízerozióknak kitett terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Tómeder övezete	MATrT	nem érinti
Általános mezőgazdasági terület övezete		nem érinti
Kertes mezőgazdasági terület övezete	MATrT	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
Erdők övezete	MATrT	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MATrT	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	nem érinti

## Tájképvédelmi terület övezete

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

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



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



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

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

#### Az MvM rned. 4. §-ának való megfelelés igazolása<sup>1</sup>:

Az övezet területe Tihany teljes közigazgatási területét érinti. Az övezet területén a tájképi egység, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél, a tanulmány tárgyát képező területen e szempontokat figyelembe kell venni. A területen történő bármilyen építési tevékenység esetén figyelemmel kell lenni Balaton parti látványra, kilátásra és annak védelmére.

Az MvM rendelet 4.§ (2) bekezdés b) pontja a településképi rendelet hatáskörébe utalja a településképi követelmények meghatározását, így a településképi rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

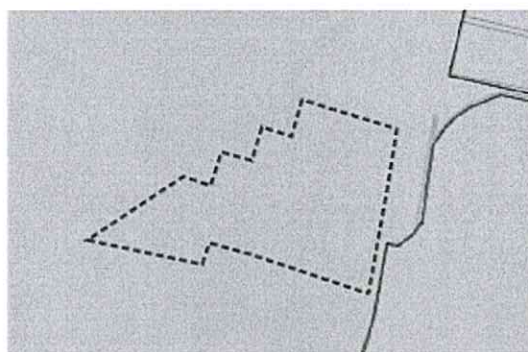
**MATrT 31. § (1)** A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

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



#### Az MATrT 31. §-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A területre nincsen megfogalmazva világörökségi kezelési előírások.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatói Központ tájékoztatása 2014. október 8-i keltezésű levelében jelzi, hogy Tihany a "Tihanyi-félsziget, a Tapolcai-medence tanúhegyei és a Hévízi tó" világörökségi várományos területbe tartozik. Tihany egész területe a világörökség és világörökségi várományos terület övezetébe tartozik. A Tihanyi-félsziget javasolt védőövezete a Tihanyi-félsziget természetvédelmi területéhez kapcsolódó és Aszófő, Örvényes közigazgatási területéhez tartozó Balaton-parti természetvédelmileg védett terület. Ennek értelmében a Tihanyi-félsziget tartozik a Balaton törvény szerinti T-3 jelű Világörökség és világörökségi várományos települési kiemelt térségi övezetbe.

<sup>1</sup> A településrendezési eszközök felülvizsgálata során jelen övezetet nem tartalmazta a 2000. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Balaton törvény)



### Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Az MvM rendelet 11. §-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazásra kerültek a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan előírások, továbbá a vízellátásról és a szennyvízelvezetésről is rendelkezik a HÉSZ.

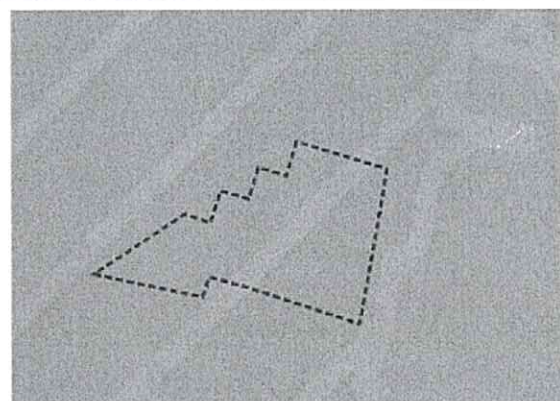
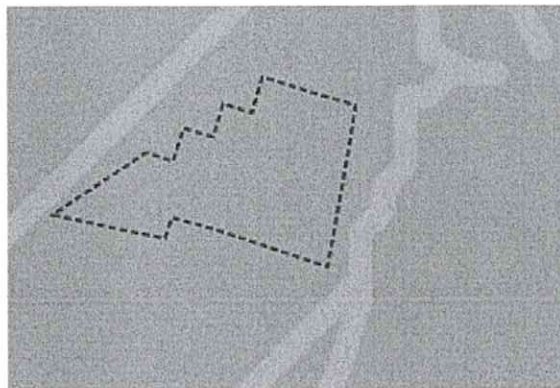
### Földtani veszélyforrás terület övezete

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

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

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

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





**Az MvM rendelet 11. §-ának való megfelelés igazolása:**

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

Tihany község Önkormányzata felismerve a félszigeten található veszélyforrásokat, úgy határozott, hogy- a településrendezési eszközök felülvizsgálatához - geotechnikai szakértői véleményt kér dr. Wagner és Társa Kft. (8000 Székesfehérvár, Máriavölgy 18.): „Tihany csúszásveszélyes területeinek vizsgálatáról”. Tihany hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a csúszásveszélyes területek lehatárolását. A hatályos HÉSZ 47.§ -50.§-a meghatározza a beépítés feltételeit csúszásveszélyes területekre vonatkozóan. A terület Földtani veszélyforrás terület I. kategóriába tartozik, melyre a HÉSZ nem tartalmaz előírást.

**EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE**

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja ad felhatalmazást arra, hogy az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet T.

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Tanulmány tárgyát képző terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem v
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	érinti

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

**VMTrT rendelet 11.§-ának való megfelelés igazolása:**

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti. Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett beruházást nem befolyásolják.



Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete

**VMTrT rendelet 12.§-ának való megfelelés igazolása:**

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti. Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett beruházást nem befolyásolják.





Együtt tervezendő térségek övezet - az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

VMTrT rendelet 13.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Tihany teljes közigazgatási területét érinti. Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett beruházást nem befolyásolják.



### 1.2.2.2 Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználási terve

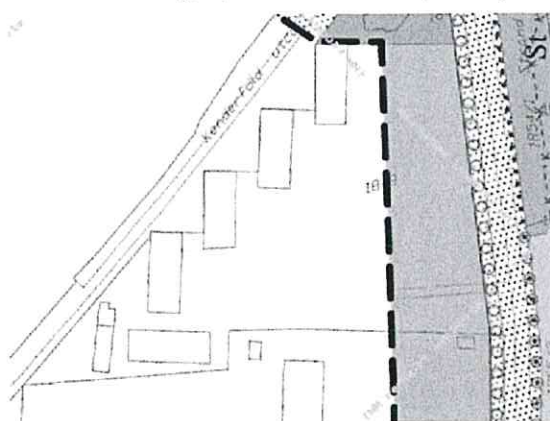
A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek (továbbiakban: VpRT) és azokon alkalmazandó szabályozási követelményekről<sup>2</sup> megalkotására az MATrT-vel hatályon kívül helyezett Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Balaton törvény) az 58. §-ában adott felhatalmazást a Kormánynak. A Balaton törvény 2019. március 15-től hatályon kívül került, és hatályba lépett az MATrT, ami a korábbi Balaton törvényt is magába foglalja.

A Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 11/2005. (IV.14) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) a fejlesztéssel érintett terület keleti oldalát érinti. A tanulmányterv üdülőterületbe sorolja a telek ezen részét, ennek megfelelően a hatályos településrendezési eszközök is üdülőházas területbe (Üü9) sorolják az egész ingatlant. A tanulmányterv által a telek határában jelölt tervezett kerékpárúthoz szükséges terület a szabályozási terven is kiszabályozásra került.

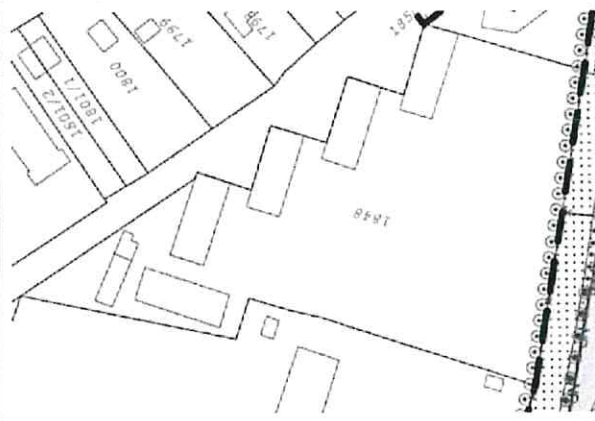
Az MATrT 70. § felhatalmazást ad, hogy miniszteri rendeletben meghatározásra kerüljön a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználási terv. A végrehajtási rendelet nem született még meg, annak csak egy javaslati anyaga ismert, s ezen a vízparti terület határa már a telek keleti határán (7117. j. összekötő útnál) fut, ez alapján a telek nem tartozik a vízparti területek közé. A miniszteri rendelet megalkotása várat magára, így a településrendezési eszközök készítése során a TNM előírásait kell figyelembe venni. Az új Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet sem került még megalkotásra, ezért a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet üdülőterületre vonatkozó 10. § előírásai az irányadók.

#### 10. §

(2) Az üdülőházas területen a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8 m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5 m.



Kivágat a 11/2005. (IV.14) TNM rendelet mellékletéből



Kivágat a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználási terv javaslati anyagának tervlapjából

<sup>2</sup> a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet



### 1.2.2.3 Településrendezési eszközök vonatkozó előírásai

Tihany község településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Tihany község hatályos településrendezési eszközei, melyek többször módosításra kerültek:

- Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2015. (IV.09.) számú határozata a településszerkezeti terv megállapításáról
- Tihany Község Önkormányzat 5/2015. (IV.10.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Tihany község hatályos településszerkezeti terve a tanulmány tárgyát képező 1848 hrsz-ú ingatlant üdülőházas terület területfelhasználási egységbe sorolja. A területtől északra településközpont terület, nyugata, északnyugatra hétvégi házas és üdülőházas terület, délre szintén üdülőházas terület területfelhasználási egységeket jelöl ki a terv. Keletre a közút túloldalán különleges beépítésre szánt strand, valamint a Balaton tómedre, mint vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolt területek határolják a vizsgált ingatlant.

A szerkezeti terven a Kenderföld utcán meglévő településközi kerékpárút került kijelölésre, valamint a telek másik határán tervezett településközi kerékpárút halad. A tervezet kerékpárút mellett a parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal is jelölésre került az út mentén. A szerkezeti terven is feltüntetésre került a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa, mely alapján a telek keleti oldalán egy megközelítőleg 35-40 m széles sáv a vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozik.

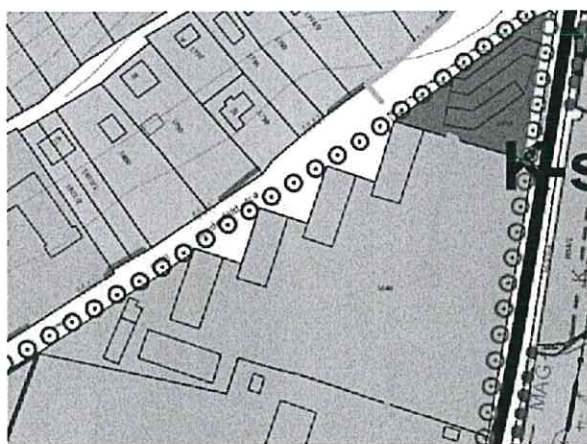
#### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A tanulmány tárgyát képező területet Üü9 jelű üdülőházas terület építési övezetbe sorolja a helyi építési szabályzat. Üdülőházas terület építési övezetekre (Üü) Tihany község hatályos HÉSZ-ének 74.5-a fogalmaz meg előírásokat. Ezek alapján a telken több szállás jellegű épület is elhelyezhető, valamint medence létesítése is engedélyezett. Új garázs a fő épülettömeggel egyben vagy terepszint alatt helyezhető el. Az üdülőházas terület építési övezeteiben az épület tájba és környezetbe való illeszkedését a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.

Az övezetben az alábbi telekalakítási és beépítési előírások érvényesek:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
Üü9	SZ	3000	50	20	20	6,0	60

A szabályozási terven a telek keleti oldalán a tervezett kerékpárúthoz szükséges útterület került kiszabályozásra 4,5 m szélességben. A telken építész hely került kijelölésre, mely a telek nyugati oldalán biztosít lehetőséget a telek beépítésre, a vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozó telekrész nem beépíthető.



Kivágat a hatályos szerkezeti tervlapból



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

### 1.2.2.4 Településképi dokumentumok vonatkozó előírásai

#### TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



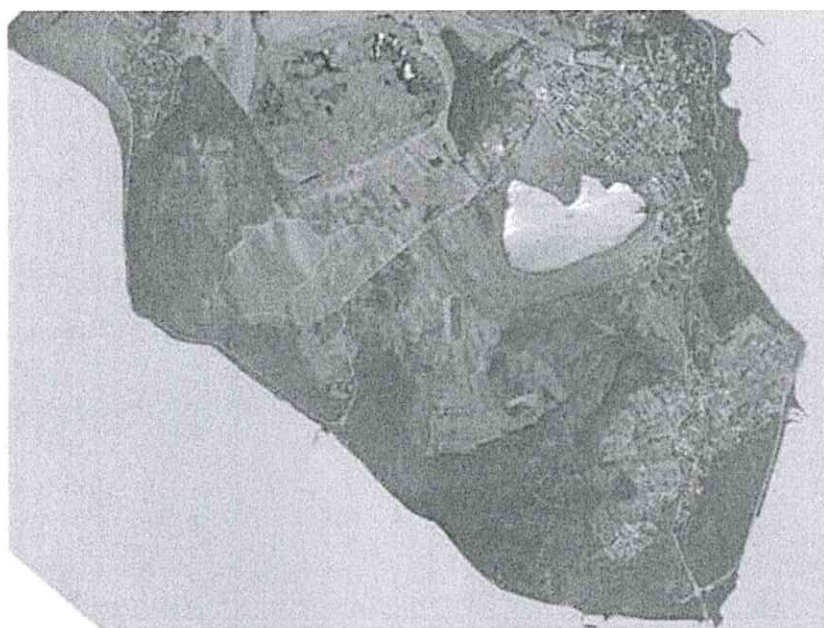
Tihany Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: TAK) 2017-ben készült. A TAK az eltérő karakterű településrészek letarolásánál Vízparti településrészbe sorolja a tanulmány tárgyát képező területet, amelyet így ír le:

*„Tihany rendelkezik az egyik leghosszabb vízparttal a Balaton partján, melyből hosszú szakaszokon a mai napig a természetes vagy természetközeli partjelleg dominál. Tihany vízpartja is hordozza a Balaton-parti települések sajátos építészeti jegyeit is, ahol nem csak a településről, hanem a víz felől feltáruló látvány is fontos.*

*A félsziget csúcsa, a rév környezete, az átmenő forgalom miatt az egyik legismertebb vízparti területe Tihanynak, melyhez nagy zöldterület kapcsolódik. Turisztikai szempontból a Hajóállomás környezete szintén fontos eleme a vízpartnak a Fürdőtelep alatt, ahol a hajóállomáshoz kapcsolódó funkciók mellett strand, a Magyar Tudományos Akadémia egyik intézményterülete és üdülőterület is található.*

*A révtől nyugatra a félsziget legnagyobb szálloda komplexuma, a Club Tihany és egy kikötő található. A Halász utca közelében, illetve Diós alatt kikötő, strand és szálloda kapcsolódik a parthoz. A vízparton több strand is található a fentiek mellett: a hajóállomásnál, Somoson, Gödrösön, Sajkodon, a Halász utcánál. Egyéb sport- és vitorlásokikötő a vízparton Gödrösnél, illetve Sajkodtól délre a Tihanyi Hajós Egylet kikötője a Kopaszhegy alatt helyezkedik el. A csónakkikötők jellemzően a nádasban kerültek kialakításra.*

*A vízpart az egyik legérzékenyebb településrésze Tihanynak, ahol számos fejlesztés várat magára, de nagyon jó példa a többi terület előtt a hajóállomás és környezetének a megújulása. A révtől északra, a parti úttól keletre fekszik Tihany utolsó nagy potenciális fejlesztési területe, a Kenderföldek.”*



Tihany Vízpart településrészének lehatárolása  
(Forrás: Tihany TAK,2017)

A TAK általános ajánlásokat ad a település egészére több tématerületre: telepítés, kilátás, rálátás, általános építészeti szempontok, tető (nádtető), tetőtér beépítés, homlokzatképzés, ajtók, ablakok, részletek, színek, kerítés, kertek, szőlőskertek, közterületek, utcák, fasorok, reklámok, cégérek. A TAK a Vízpartra, mint eltérő karakterű településrészre kevés részletes ajánlást fogalmaz meg, ezek:

*„A vízpart eltérő területfelhasználású telkei egyediek, s ezzel összhangban egyedi építészeti igénnyel járnak.*

*A területek esetében a közös pont, hogy az épületek Balaton felől feltáruló látványa is jelentőséggel bír. Az új vízparti épületek legyenek attraktívak, építészeti megjelenésüket az egyedi megoldások, és az építészeti minőség jellemezze, a tájba, környezetbe illesztés szem előtt tartásával.*

*Az Öregkikötő hajóállomás nemrég elkészült megújulása színvonalas mintát mutat a többi terület számára is.*

- *Ügyeljünk az épület Balaton felől feltáruló látványára is!*
- *Építészeti minőség, egyedi építészeti megjelenés, formavilág és anyaghasználat!”*

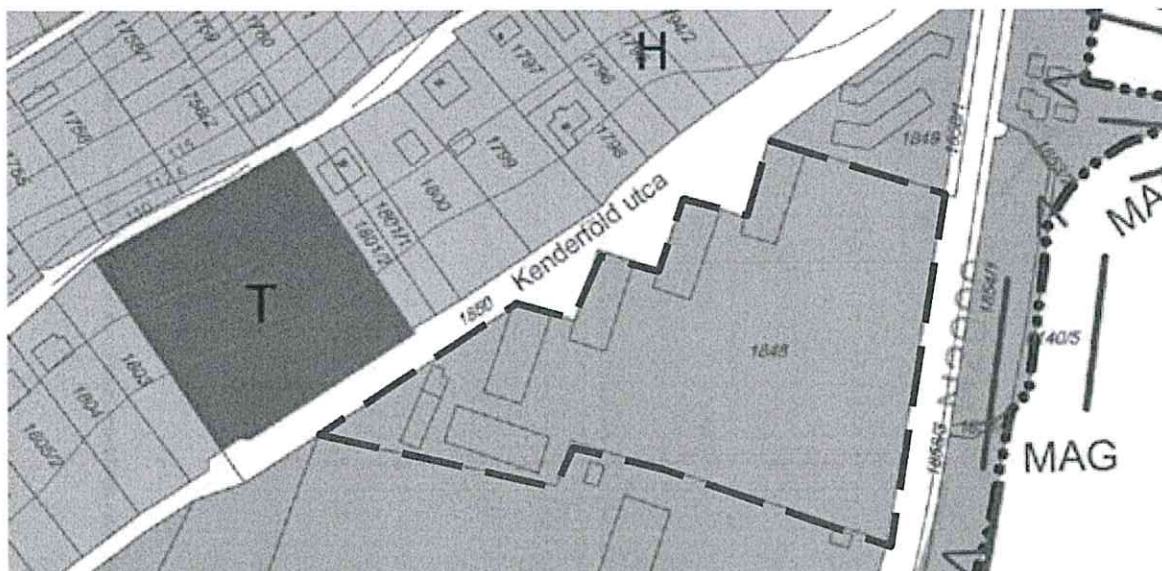
## TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Balatonalmádi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete szól a településképi védelméről (a továbbiakban: Tkr.). A Tkr. a településképi szempontjából meghatározó területek (a továbbiakban MT) közül a Vízparti területek közé sorolja az 1848 hrsz-ú ingatlant. A rendelet értelmében a vízpart MT-n új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg - a terepszinthez történő csatlakozástól mért - 15,0 m-t (Tkr. 12.§ c)). Vízpart MT-n 7°-nál nem nagyobb lejtésű lapostető is építhető. Vízpart MT-n lévő értékes növényzet védelméről gondoskodni kell. A



területen lévő növényállományfelújítása során előnevelt fákat szükséges telepíteni. Vízpart MT-n a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot zöldfelületi jelleggel kell kialakítani (Tkr. 28.§). Vízpart MT-n a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot zöldfelületi jelleggel kell kialakítani.

A Tkr. számos további általános előírást megfogalmaz az épületek településképi megjelenésére vonatkozóan, amelyeket a tanulmány tárgyát képező területen esetlegesen megvalósuló építési tevékenység során figyelembe kell venni. A 1848. hrsz-ú ingatlanon és közvetlen szomszédságában nem található helyi védelem alá vont terület, épület.



Kivágat a Tkr. településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolását bemutató tervlapjából  
(Forrás: Tihany TKR,2017)

## 1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A meglévő szabályozási környezet két változat kidolgozását indukálja. Az MATrT 71. § (5) bekezdése kimondja, hogy a Balaton vízparti területeivel érintett területen a településrendezési eszközökben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke nem módosítható.

### 71. §

*(5) Településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén - az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználási egységre vonatkozóan - a településrendezési eszközben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik.*

Állami főépítésszel a változatok leegyeztetése szükséges, hogy melyik megoldás teszi lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását. A következőkben a településrendezési eszközök módosítására megfogalmazott javaslatunkat vázoljuk fel. A szabályozás során cél, hogy a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságát biztosítsák a településrendezési eszközök.

### 'A' változat

A telepítési tanulmányterv javaslatot tesz arra, hogy a módosítással érintett telek megosztásra kerüljön a VpRT hatálya alá tartozó terület határa mellett. Az MATrT 48. § (3) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy szigorúbb szabályokat állapítson meg a HÉSZ a vízpart-rehabilitációs tervben, illetve a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendeletben foglaltaknál.

*48. § (1) A Balaton vízparti területeire vonatkozó, az e törvényben nem szereplő speciális településrendezési és építési követelményeket, a közcélú területfelhasználási terv területi hatálya kijelölésének szempontjait, a terv tartalmi követelményeit és készítésének részletes szabályait, valamint a partvonal-szabályozási terv tartalmi követelményeit e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet, a Balaton vízparti területeinek területi lehatárolását és a közcélú vízparti területfelhasználást e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet állapítja meg.*



(2) Az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet

a) a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályait, a megengedett területfelhasználási egységeken a megengedett rendeltetést és a megengedett legnagyobb beépítési sűrűséget,

b) az építési telken a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot és a legkisebb zöldfelületi arányt,

c) a zagyterek felhasználásának feltételeit állapítja meg.

(3) Helyi építési szabályzat a (2) bekezdés szerinti rendeleti előírásnál szigorúbbat megállapíthat, helyi építési szabályzat ilyen előírásának hiányában az építési tevékenység során a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet előírását kell alkalmazni, az egyéb jogszabályokban foglalt előírások mellett. Az OTÉK-nak a (2) bekezdés szerinti kormányrendelettel összhangban nem álló vagy annál enyhébb szabályait a Balaton vízparti területei vonatkozásában nem lehet alkalmazni.

A továbbiakban a VpRT hatálya alá tartozó terület szigorúbban kerülne szabályozásra, mint amit a jogszabályok lehetővé tesznek, s a területén közhasználatú olyan üdülőterület kerülne kijelölésre, ami nem teszi lehetővé a terület beépítését. A VpRT hatálya alá nem tartozó telekrészen, ahol a hatályos szabályozás jelenleg is kijelöl építési helyet, kerülnének a tervezett rendeltetések, illetve épületegyüttes elhelyezésre. A kialakításra kerülő zöldfelületként megőrzésre kerülő üdülőterület nagysága kb. 4160 m<sup>2</sup>, a másik telekrész kicsivel több mint a duplája lenne ennek, kb. 8533 m<sup>2</sup>. A tervezett rendeltetések megvalósítását településközpont terület vagy kisvárosias lakóterület területfelhasználásán belül tartja megvalósíthatónak a szabályozási koncepció.

Az építési telek beépíthetőségének vonatkozásában a hatályos szabályozásból eredő jogokat, illetve Tihany község Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2021. (II.01.) számú határozatában megállapított beépítési paramétereket vettük figyelembe. Az előbb említett határozat egy korábbi tanulmányterv elhatározásaira válaszul született meg, mivel az Önkormányzat csak eltérésekkel támogatta a fejlesztést. A módosítás során cél, hogy úgy kerüljenek megállapításra a beépítési paraméterek a kisebb építési telekre, hogy arányosan ugyanakkora épületet lehessen elhelyezni, mint az eredeti nagyságú 1848 hrsz.-ú ingatlan (12694 m<sup>2</sup>) esetén.

A tervezési program és a tervezett beépítési paraméterek összehasonlítása teljes telek, illetve a telekalakítással érintett, kisebb telek esetén.

	Hatályos HÉSZ Üü9 övezet	13/2021. sz. határozat szerinti érték	Fejlesztői szándék teljes telek esetén	Fejlesztői szándék telekalakítással érintett kisebb telek esetén	Szabályozási javaslat telekalakítással érintett kisebb telekre
Legnagyobb megengedett beépítettség	20% (2538 m <sup>2</sup> )	20% (2538 m <sup>2</sup> )	19,22% (2440 m <sup>2</sup> )	28,90% (2467 m <sup>2</sup> )	30% (2560 m <sup>2</sup> )
Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség	20% (2538 m <sup>2</sup> )	25% (3173 m <sup>2</sup> )	29,89% (3794 m <sup>2</sup> )	39,40% (3368 m <sup>2</sup> )	40% (3413 m <sup>2</sup> )
Minimális zöldfelületi arány	60% (7616 m <sup>2</sup> )	50% (6347 m <sup>2</sup> )	51,22% (6502 m <sup>2</sup> )	46,41% (3961 m <sup>2</sup> )  üdülőterület telekrésszel együtt összesen, ha a minimális zöldfelületi arány az építési övezetben min. 70% (6873 m <sup>2</sup> )	40% (3413 m <sup>2</sup> )  üdülőterület telekrésszel együtt összesen, ha a minimális zöldfelületi arány az építési övezetben min. 70% (6325 m <sup>2</sup> )
Legnagyobb épületmagasság	6,0 m	8,0 m	8,0 m	8,0 m	8,0 m

Ahogy a fenti táblázatból is kiolvasható

- a legnagyobb megengedett beépítettség 30%-ban történő szabályozása a kisebb telekre kb. 22 m<sup>2</sup>-ben haladná meg az eredeti telekre számított 20%-os beépíthetőséget;
- a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség 40%-ban történő szabályozása a kisebb telekre kb. 240 m<sup>2</sup>-ben haladná meg az eredeti telekre számított 25%-os beépíthetőséget;
- a minimális zöldfelületi arány 40%-ban történő szabályozása a zöldfelületi arányon összességében megegyezne az eredeti telekre számított 50%-os zöldfelületi aránnyal, a változás nagysága kb. 22 m<sup>2</sup>-rel, amennyiben a kisebb telekrészen szabályozott üdülőterület építési övezetben a zöldfelületi arány minimum 70%-ban kerülne szabályozásra;



- a legnagyobb épületmagasság vonatkozásában az önkormányzati határozatnak megfelelően kerülne a terület szabályozásra.

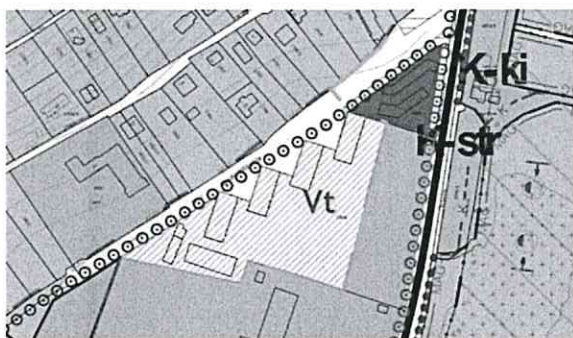
A szabályozási koncepció a fentiekén túl olyan teleknagyság kialakítását támogatja, ami nem teszi lehetővé az építési telek megosztását (8000 m<sup>2</sup>).

A hatályos HÉSZ nem határoz meg a település más területén Üü9 építési övezetet. A területsávban - a hatályos szabályozási tervvel összhangban - nem cél a beépíthetőség biztosítása, ezért az Üü9 építési övezet előírásai aszerint módosulnak, hogy 0%-ban kerül megállapításra a telek beépíthetősége, s növekszik a minimális zöldfelületi arány is.

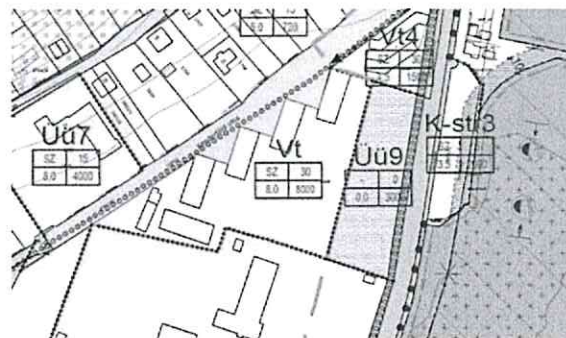
Az alábbi táblázat mutatja, hogy a hatályos szabályozáshoz képest hol és milyen mértékben szükséges az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások módosítása:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
Meglévő	Üü9	SZ	3000	50	20	20	6,0	60
Tervezett	Üü9	-	3000	50	0	0	0	70
Tervezett	Vt/Lk	SZ	8000	50	30	40	8,0	40

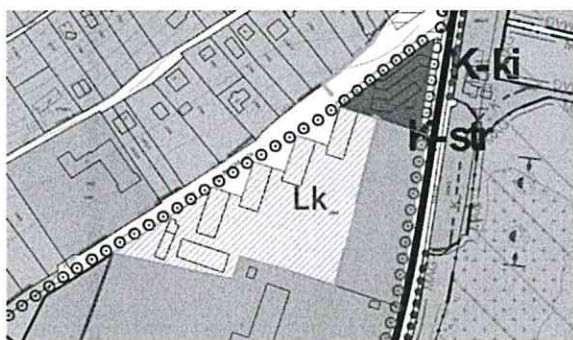
A módosítással érintett terület településrendezési eszközök rajzi munkarészei (szerkezeti tervlap és szabályozási terv) az alábbiak szerint módosulna:



Település szerkezeti terv módosítási javaslata településközpont terület kijelölése esetén



Szabályozási terv módosítási javaslata településközpont terület kijelölése esetén



Település szerkezeti terv módosítási javaslata kisvárosias lakóterület kijelölése esetén



Szabályozási terv módosítási javaslata kisvárosias lakóterület kijelölése esetén

A fent bemutatott változat összhangban van az MATrT 71. § (5) bekezdés előírásaival, de településrendezési szempontból nem előnyös.

'B' változat



Jelen változat esetén a területfelhasználási rendszer nem változna a módosítással érintett területen, így a módosítás kizárólag a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érintené. A szabályozási javaslatot tesz arra, hogy a VpRT-vel érintett telekrészen telek be nem építhető része kerüljön kiszabályozásra. Ez a területi szabályozási elem biztosítani tudja, hogy az MATrT 71. § (5) bekezdés szerinti Balaton vízparti területeivel érintett területen sem a beépítettség, sem a beépítési magasság mértéke ne növekedjen. Ezen változat esetén a terület egésze szempontjából a legnagyobb megengedett beépítettség nem változna, a legnagyobb épületmagasságra vonatkozó értéknövekedést csak a terület nyugati részén, a VpRT hatálya alá nem tartozó területen lehetne kihasználni.

A tervezési program és a tervezett beépítési paraméterek összehasonlítását az alábbi táblázat mutatja be:

	Hatályos HÉSZ Üü9 övezet	13/2021. sz. határozat szerinti érték	Fejlesztői szándék teljes telek esetén	Szabályozási javaslat
Legnagyobb megengedett beépítettség	20% (2538 m <sup>2</sup> )	20% (2538 m <sup>2</sup> )	19,22% (2440 m <sup>2</sup> )	20% (2538 m <sup>2</sup> )
Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség	20% (2538 m <sup>2</sup> )	25% (3173 m <sup>2</sup> )	29,89% (3794 m <sup>2</sup> )	30% (2560 m <sup>2</sup> )
Minimális zöldfelületi arány	60% (7616 m <sup>2</sup> )	50% (6347 m <sup>2</sup> )	51,22% (6502 m <sup>2</sup> )	50% (6347 m <sup>2</sup> )
Legnagyobb épületmagasság	6,0 m	8,0 m	8,0 m	8,0 m

Ahogy a fenti táblázatból is kiolvasható

- a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség 30%-ban történő szabályozására, illetve a minimális zöldfelületi arány 50%-ban történő meghatározására tesz javaslatot a koncepció a fejlesztői szándék megvalósítása érdekében;
- a legnagyobb épületmagasság vonatkozásában az önkormányzati határozatnak megfelelően kerülne a terület szabályozásra.

A szabályozási koncepció a fentiekén túl olyan teleknagyság kialakítását támogatja, ami nem teszi lehetővé az építési telek megosztását (8000 m<sup>2</sup>).

A hatályos HÉSZ nem határoz meg a település más területén Üü9 építési övezetet. Az alábbi táblázat mutatja, hogy a hatályos szabályozáshoz képest hol és milyen mértékben szükséges az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások módosítása:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
Meglévő	Üü9	SZ	3000	50	20	20	6,0	60
Tervezett	Üü9	SZ	8000	50	20	30	8,0	50

A tervezett fejlesztés megvalósítása során lakásokat kíván a fejlesztő megvalósítani, ezért az Üü9 építési övezetben a lakó rendeltetések elhelyezése érdekében OTÉK alóli felmentést kell kérni az állami főépítésztől.

A módosítással érintett terület településrendezési eszközök rajzi munkarészei (szabályozási terv) az alábbiak szerint módosulna.

Megítélésünk szerint jelen változat településszerkezeti területfelhasználási rendszer szempontjából kedvezőbb állapotot teremt, mint az 'A' változat.



Szabályozási terv módosítási javaslata településközpont terület kijelölése esetén

## ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat terület Tihany község délkeleti területén, a 7117. j. összekötőút mentén, belterületen található, a Club Tihany Zrt tulajdonában áll. Az ingatlan épületállománya leromlott minőségű, a Fejlesztő az épületek bontása után új lakóépületek építését tervezi.

A területrendezési tervek módosításának elsődleges célja, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az ingatlanon, a leromlott épületállomány megújulhasson. E célok elérése érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges, amelynek első feltétele a telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadása és támogatása.

A településrendezési eszközök módosítása és az építészeti tervek készítés során az alábbiak figyelembe vétele szükséges, melyek meghatározzák a szabályozási koncepció kialakítását:

- A Tkr. 15.§ (1) pontja alapján 37-42° közötti tetőhajlásszögű magastető épületek helyezhetők el az MT-ken, ennek megfelelően 37° tetőhajlásszögű épületek megvalósítását tervezi a Fejlesztő.
- Magasabb szintű tervek előírásai közül a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv fogalmaz meg olyan szabályokat, melyek a legnagyobb hatást gyakorolják a fejlesztés folyamatára, mely az ingatlan keleti oldalát érinti. Ezt a területet üdülőterületbe sorolja a tanulmányterv ennek megfelelően a hatályos településrendezési eszközök is üdülőházas területbe (ÜÜ9) sorolják az egész ingatlant.

Az MATrT 71. § (5) bekezdésével összhangban két változat kerül bemutatásra. A beépítési paraméterek meghatározása során a Tihany község Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2021. (II.01.) számú határozatában megállapított beépítési paramétereket vettük irányadónak. A szabályozási koncepcióban bemutatott változatok egyeztetése szükséges az állami főépítéssel, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében melyiket tartja elfogadhatónak.

Jelen telepítési tanulmányterv bemutatja a tervezett beruházást és a településrendezési eszközök módosítási javaslatát, ismerteti a tervezési területet. A tanulmány alapján - amennyiben az abban foglaltakkal egyetért - az önkormányzat dönthet a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.