

2.

TITANY

Völgyzugoly Műhely Kft.

Telepítési tanulmányterv

1701 hrsz.-ú ingatlan beépítésére vonatkozóan
2024. december



TIHANY

**1701 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

MEGBÍZÓ
Várhelyi Éva

1031 Budapest, Rozália utca 80.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



2024. december
VZM 1812/23
tihany_teta_14_241203

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 01-5583

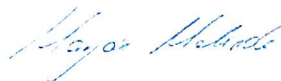


Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Tájrendezés,
környezetvédelem

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

Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök



TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE	4
2	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	5
2.1	A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
2.2	A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
2.3	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	6
2.3.1	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	7
2.3.2	Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése	7
2.3.3	Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése	9
2.4	A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINKE ELEMZÉSE	9
2.5	TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	11
3	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE	12
3.1	KÖZMŰELLÁTÁS	12
3.1.1	Vízellátás	12
3.1.2	Szennyvízelvezetés	12
3.1.3	Csapadékvíz elvezetés	13
3.1.4	Földgázellátás	13
3.1.5	Villamosenergia ellátás	13
3.1.6	Vezetékes elektronikus hírközlés	13
3.1.7	Vezeték nélküli létesítmények	13
3.2	KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	14
3.2.1	Közüti közlekedés	14
3.2.2	Közösségi közlekedés	14
3.2.3	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	14
3.2.4	Kötőtpályás kapcsolatok	14
3.3	HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	14
4	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	15
4.1	TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK	15
4.2	KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOK	15
4.3	ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK	16
4.4	EGYÉB KORLÁTOZÁSOK	16
5	A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	17
5.1	ÉPÍTÉSI HELY PROBLÉMÁJA HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK ESETÉBEN	17
5.2	1701 HRSZ.-Ú INGATLAN FEJLESZTÉSI CÉLJA	18
5.3	A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	18
5.4	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
6	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	21
7	MELLÉKLETEK	22
	ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS	22
	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	23

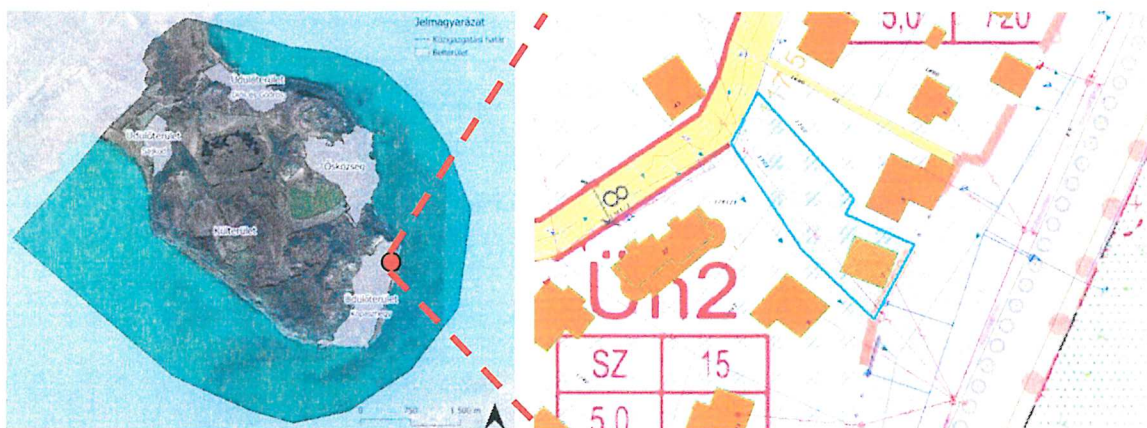
1 BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Tihany part közeli területén helyezkedik el az 1701 hrsz-ú ingatlan, melyen jelenleg egy engedéllyel épült, 62 m² alapterületű ház áll. Az épület a telek alsó részén, 7117. j. összekötőút közelében helyezkedik el. Környezetében hasonló nagyságú épületek találhatók, jellemzően földszint + tetőtér szintszámmal, de a telken belüli szintkülönbség lehetőséget kínál egy-egy ingatlan esetében a lejtő felőli oldalon alagsor / földszint + emelet + tetőtér kialakítására. Az épületek magastetővel rendelkeznek a vizsgált ingatlan kivételével, amelyik lapostetős kialakítású.

Az ingatlan tulajdonosának szándéka a lapostetős épületen magastetőt létesíteni, a tervezett tető hajlásszög 40°; az épület gerincmagassága a földszinti padlószinthez képest +7,33 m; a tervezett épületmagasság 4,99 m; s a telek beépítettsége, zöldfelületi mutató nem változna.

Az épület jelenlegi helye nem egyezik az ingatlanra vonatkozó, Helyi építési szabályzatban meghatározott építési hely területével, így jelen telepítési tanulmányterv azt vizsgálja, milyen, a településre vonatkozó hatásai lehetnek egy esetleges fejlesztésnek.



Légifotó (Forrás: Google Earth), hatályos Szabályozási tervlap kivágata

A terület vonatkozásában a képviselő-testület már korábban megindította a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárásban a 116/2023. (VII.13.) számú határozattal, melyhez a háromoldalú szerződés megkötésére 2023. augusztus 25-én került sor. A településrendezési eszközök módosítása a partnerségi egyeztetésig jutott, azonban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztály 2024.10.31. 16:37:55-kor kelt, VE/53/1003-2/2024. hivatkozási számú tájékoztatójában felhívta a figyelmet, hogy a jogszabályoknak megfelelően csak telepítési tanulmányterv alapján kerülhetett volna sor az eljárás megindítására. Ezt követően készült el jelen telepítési tanulmányterv, hogy megalapozza a településrendezési szerződés újbóli megkötését.

Az ingatlan vonatkozásában a tulajdonos már településképi véleménnyel is bírt, melyben a polgármester javasolta a meglévő üdülőépület tervezett tetőtér ráépítés építési engedélyezését településképi követelmények teljesítése szempontjából.

1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg, melyet Tihany Község Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az Eljr. 19. § (4) bekezdése¹ alapján.

¹ (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

Az Eljr. kimondja, 56/A. § határozza meg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat:

- a Telepítési tanulmányterv esetében, az önkormányzati főépítész véleményezi a képviselő-testületnek tett feljegyzésében, hogy a tanulmányterv összhangban áll a település fejlesztési és rendezési céljaival, illetve a településrendezési szerződés terve összhangban áll a helyi és a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásaival;
- a település polgármesterének véleményeztetnie kell a partnerekkel is, melyre biztosítania kell a 15 napos határidőt;
- a települési főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a képviselő-testületnek vizsgálnia kell a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- a főépítési feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), illetve az ezt felváltó magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készül.

A későbbiekben a HÉSZ módosítás az Eljr.-ben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet. 2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, amit a megbízó megküld a képviselő-testületnek a településrendezési eszközök módosításának megindításához, annak alátámasztására. A képviselő-testület döntése (a tanulmányterv alapján) a településrendezési eszköz módosítási szándékáról szól.

2 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált terület Tihany belterületén lévő hétvégi házas területen helyezkedik el Kopaszhegy (és Halásztelep) településrészekben. A település déli részén, a Kenderföldről északra található a Halásztelep és a Kopaszhegy. A vizsgált terület az Alsókopaszhegyi és a Parti út között húzódik, a hegy alsó részén.

2.2 A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A Kopaszhegy déli és keleti - jó kilátással bíró - oldalain a korábbi szőlőhegyi funkciót majdnem teljes egészében átvette az üdülőfunkció. A területet a Szántódi révet és az ősközséget összekötő Kossuth Lajos utcáról tájrák föl az Alsó- és Felsőkopaszhegyi utak. Az utak - szőlőhegyi utak örökségeként - viszonylag kis szabályozási szélességűek, s kevés kitérővel rendelkeznek. A szintvonalakkal párhuzamosan futó utak zsákutcaként jelennek meg, nem megoldott - gyalogos utak kivételével - a lejtőirányú kapcsolat.

Az Alsó- és Felsőkopaszhegyi úton viszonylag egyenletes telekosztás figyelhető meg, ahol jellemzően oldalhatárosan állnak a házak. A jobb kilátás érdekében a Kopaszhegyet feltáró utak északi részén az üdülők jellemzően a telkek felső részén, az út déli oldalán kis előkerttel állnak. A házak a meredekebb területrészekben a szintvonalra merőlegesen állnak, azonban a kisebb ejtésű területeken már befordulnak, utcával párhuzamosan állnak. A hegyen található épületek léptéke egymáshoz megfelelően igazodik a tömegformálást tekintve: egy vagy kétszintes, esetenként tetőtérbeépítéses, magastetős építmények jellemzőek.

A Kopaszhegy északi részén a mai napig a kertes mezőgazdasági területhasználat figyelhető meg, hiszen a meredek lejtés miatt nem tudott beépülni. Egybefüggő nagy szőlőterületek itt, illetve a Felső-kopaszhegyi út keleti részén találhatóak. A hegyen az üdülőfunkcióval keveredni kezdett az utóbbi évtizedekben a lakófunkció. A területrészt kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek teljes egészében hiányoznak. A hétvégi házas üdülőterület léptékétől teljes egészében eltér a hegy keleti részén, a Felső- és az Alsókopaszhegyi út között zárványként megjelenő Echo Residence négy csillagos üdülőterület. Az üdülőterületen szállodai szobák mellett apartmanszobák kerülnek kiadásra. A két háromszintes épület teljes panorámával rendelkezik a tó irányába. A 7117. j. országos mellékút mellett található az Adler fogadó és panzió. A területen további kereskedelmi szálláshelyek, panziók is találhatóak, azonban ezek léptéke nem tér el jelentősen a területre jellemző beépítéstől.

Halásztelep a Kopaszhegy és a Kenderföldek közötti területrészt a Halász utca mentén. A Halásztelep üdülő funkciójú kialakítása már a 20. század elején megkezdődött. A terület beállt képet mutat, kevés beépítetlen, foghíjtelek található rajta. A hétvégi házas területen a földszintes vagy tetőtérbeépítéses házak jellemzők. A terület majd egy évszázados kialakulása miatt jól megfigyelhető az egyes korok üdülőépítészete: a 20-as évek villái mellett a mai modern kor villái is megtalálhatóak.

A vizsgálattal érintett 1701 hrsz.-ú ingatlan a Kopaszhegy alsó részén a 7117. j. összekötőút és az Alsókopaszhegyi út között fekszik. Az ingatlan 519 m² alapterületű, s rajta egy 62 m² alapterületű ház található, így a beépítettség -11,9%. Az ingatlan jelentős szintkülönbséggel bír, az épület a telek alsó, 7117 j. összekötőút melletti részén található.

Az ingatlan környezetében hasonló nagyságú épületek találhatóak, melyek szintén a parti út mellett sorakoznak, jellemzően földszint + tetőtér szintszámmal, de a telken belüli szintkülönbség lehetőséget kínál egy-egy ingatlan esetében a lejtő felőli oldalon alagsor / földszint + emelet + tetőtér kialakítására. Az épületek magastetővel rendelkeznek a módosítással érintett ingatlan kivételével, amelyik lapostetős kialakítású.

A vizsgált terület közvetlen közterületi kapcsolattal az Alsókopaszhegyi utcáról rendelkezik, azonban a természetbeni állapotnak megfelelően a vizsgált terület, illetve a környezetében található ingatlanok a 7117. j. összekötő út mellett húzódó erdő művelési ágú, de természetben közterületként használt 0101/7 hrsz.-ú ingatlanról érhető el. A vizsgált területtel szomszédos ingatlanok hasonló léptékű beépítéssel bírnak, azonban a vizsgált területen található épület a tetőben elült az utcaéptől. Az utcaképbe tartozó ingatlanok képezik a hatásterületet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ami kimondja, hogy „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

2.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

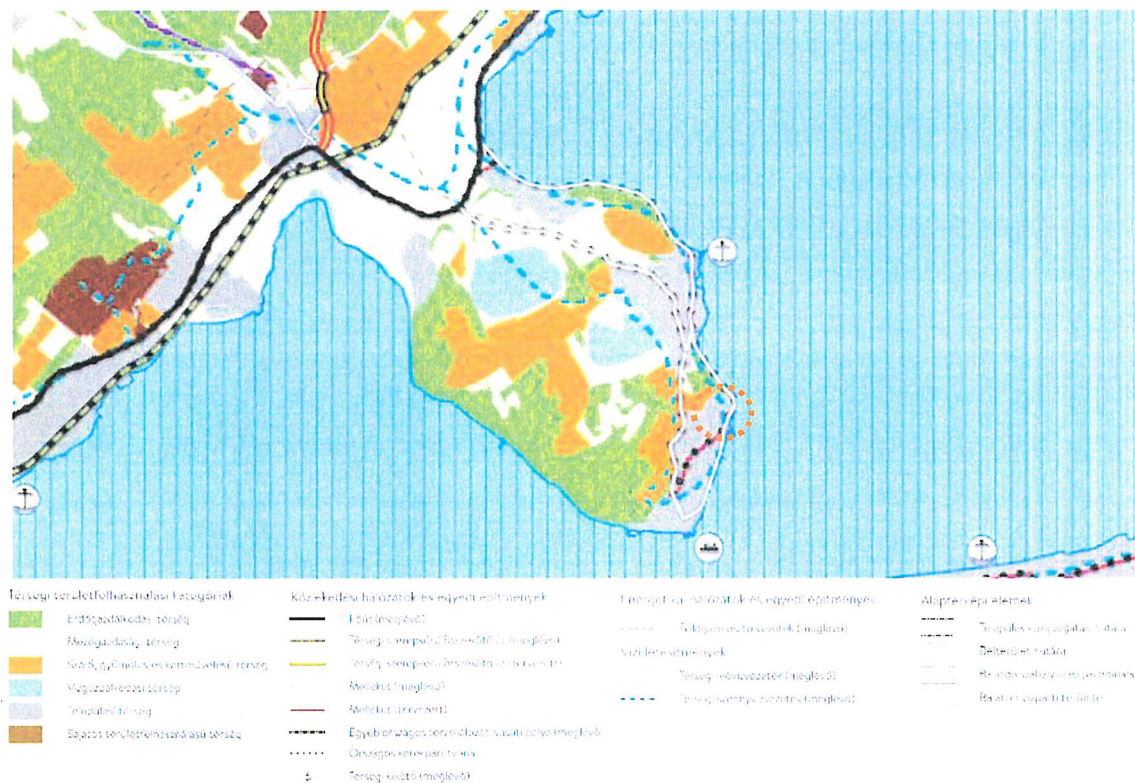
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT) vonták össze. Tihany területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

Hatályosult ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az MATrT adta felhatalmazás alapján az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 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 alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Tihany esetében.

2.3.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.5-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Tihany vizsgált területét települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Tihanyt ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet

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 MATrT 46.5 (3) alapján:

települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A MATrT előírásai alapján települési térségbe a település belterülete, illetve a belterületen kívüli beépítésre szánt területek lehetnek kijelölve. A vizsgált területen nem szükséges olyan módosítást végrehajtani, mely a MATrT előírásaival szemben állna.

2.3.2 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	Vizsgált terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem
3. Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	MATrT	nem
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	igen

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Vizsgált terület érintettsége
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	igen
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem
8. vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	igen
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	igen
10. Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	nem
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem
12. Tómeder övezete	MATrT	nem
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem
14. Kertészeti mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem
17. Erdők övezete	MaTrT	nem
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem

• Tájékvédelmi terület övezete

Az övezet a teljes vizsgált terület, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében

A településrendezési eszközökben megállapításra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, továbbá a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői. A Tihanyi-félsziget számos egyedi táji elemmel rendelkezik, mint a Bozsai-öböl, amely a Balaton legtermészetközeli nádasaként maradt meg, a Külső- és Belső-tó amelyek a félsziget különleges élővilágának otthonát adják, illetve a Csúcs-hegy, amely egyedi utóvulkáni tevékenység hatására alakult ki, ehhez kapcsolódva a Nyereg-hegy és az Apáti-hegy. A félszigetet számos ilyen egyedi tájérték gazdagítja, ezek változatosságot, mozgalmasságot adnak a tájnak.

A vizsgált terület és tervezett fejlesztés nem eredményez jelentős változást a tihanyi tájban.

• Világörökségi és világörökségi várományos területek

Az övezet a teljes vizsgált területet, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 31. § és 82. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- A területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.
- A tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.
- Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015 (VI. 2.) MvM rendelet alapján Tihany a Balaton-felvidéki kultúrtájak között szerepel a listában. A vizsgált terület és tervezett fejlesztés az övezetre való előírásokkal összhangban van.

• Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet a teljes vizsgált területet, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat:

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

A hatályos HÉSZ 17. §-a tartalmazza a felszíni és felszín alatti vizek védelméről szóló előírásokat, illetve a 31. és a 32. §-ban a vízellátásról és a szennyvízelvezetésről is rendelkezik.

• Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 11. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
- A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
- 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.

Tihany hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a csúszásveszélyes területek lehatárolását. A hatályos HÉSZ 47. § - 50.§-a meghatározza a beépítés feltételeit a csúszásveszélyes területeken kategóriákra bontva. A lehatárolások alapján a vizsgálattal érintett terület a Földtani veszélyforrás terület III. kategória alá tartozik, azonban a tervezett fejlesztésnek nincsen hatása az övezeti lehatárolásra.

2.3.3 Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

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

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett fejlesztés tekintetében nem relevánsak.

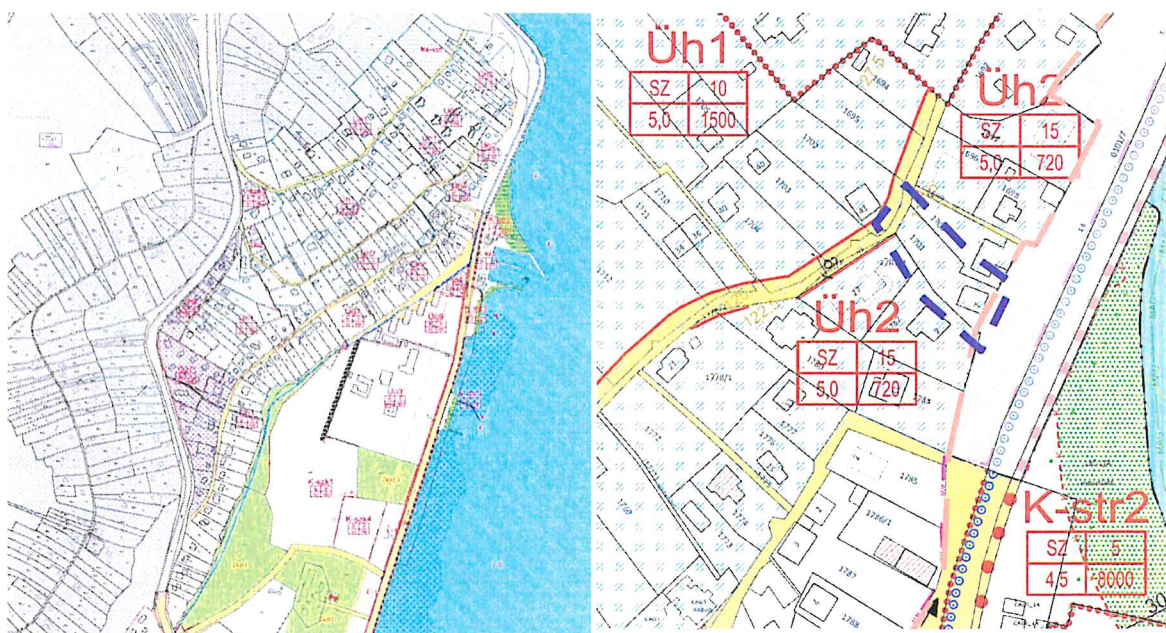
2.4 A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINKE ELEMZÉSE

A község hatályos településrendezési eszközei:

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

A hatályos HÉSZ Üh2 hétvégi házas üdülőtérület építési övezetbe sorolja a vizsgált területet. Hétvégi házas területe építési övezeteiben legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetek építési telkein üdülő, kereskedelmi,

szolgáltató, szállás jellegű, sport rendeltetés helyezhető el. Hétvégi házas üdülőterületen lakóépület nem helyezhető el. Az építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület létesíthető. Üh jelű építési övezetben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni HÉSZ vonatkozó előírásait.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből, Kopaszhegy

Kivágat a hatályos szabályozási tervből, Kopaszhegy

A HÉSZ 2. mellékletének 13. sz. függeléké alapján a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők hétvégi házas terület építési övezetében:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építményéne k legnagyobb épület- magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
2	Üh2	SZ	720	16	15	15	5,0	70

83. § (1) Hétvégi házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- üdülő,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- sport rendeltetés is tartalmazhat.

(3) Hétvégi házas terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Hétvégi házas terület építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

(5) Hétvégi házas terület építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(6) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 120 m².

(7) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladék-tároló,
- kerti építmény,
- komposztáló.

(8) Hétvégi házas terület építési övezeteiben előkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(9) Hétvégi házas terület építési övezeteiben hátsó kert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- mosókonyha,
- nyárikonyha,
- gépjármű- és egyéb tároló épület.

(10) Az építési övezet építési telkén új gépjárműtároló, garázs építési telken belül

- a) a (2) bekezdés szerinti épülettel egy tömegben,
 - b) terepszint alatt,
 - c) előkertben támfalgarázként[92] helyezhetők el.
- (11) [93]

(12) Űh jelű építési övezetekben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni a 49-51. § előírásait. Űh2 jelű építési övezetben meglévő támfal építmény fenntartható, újjáépíthető.

(13) A hétvégiházas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 13. sz. függelék szerint kell meghatározni.

A TSZT összhangban van a szabályozási tervvel, a vizsgált területen hétvégiházas terület területfelhasználásba sorolja. A vizsgált terület környezetében is a beépült területek hétvégiházas területbe tartoznak. Az ingatlanok közterületi kapcsolata jelenleg közvetlenül az Alsókopaszhegyi úton van, a parti út és a vizsgált terület között a településrendezési eszközök védelmi erdőterületet szabályoznak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel² összefüggésben.

A hatályos településrendezési eszközök üdülőházas építési övezetbe sorolják a vizsgált ingatlant, mely megegyezik a fejlesztő szándékaival, viszont, a telek alakjából adódóan, az előkert, oldalkert és hátsókert alapján létrejövő építési terület nem egyezik meg a telken lévő, engedéllyel rendelkező ház elhelyezkedésével.

A tető és tetőtér kialakításának lehetővé tétele érdekében, a szabályozási terven egyedileg jelölt építési hely adna lehetőséget.

2.5 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Tihany 2017-ben elkészítette a településképi arculati kézikönyvét (a továbbiakban: TAK), valamint megalkotta a településképi minőségi alakításáról szóló a 21/2017. (XIII.19.) számú rendeletét (a továbbiakban: TKR).

A TAK 14 különböző településképi szempontból meghatározó területet jelöl ki, melyek közül a vizsgált terület a Kopaszhely terület részét képezi. A lehatárolással érintett terület a település déli részén, a Kenderföldektől északra található, a Kopaszi hegy, halász utca, Halásztelep üdülőtelepen. Az érintett területen a szőlőhegyi funkció szinte teljesen eltűnt, ezt felváltotta az üdülőfunkció. A házak a meredekebb telekterületeken a szintvonalra merőlegesen állnak, de kisebb lejtésű területeken már igazodnak az utcákhoz. Az épületek telepítését alapvetően meghatározza a kilátás, a Balatonhoz történő lejutás, így egyes ingatlanokon nagy, más ingatlanokon kis előkert alakult ki. Az ingatlanok földszintes, vagy tetőteres kialakításúak.

A TKR-ben, a TAK-hoz hasonlóan 14 településképi szempontból meghatározó területet van, a vizsgált terület a Hétvégiházas területek- Kopaszhely területe lehatárolásába került.

² A vizsgált terület csak határos a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv hatálya alá tartozó területekkel, melyet Tihany vonatkozásában a Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 11/2005. (IV. 14.) TNM rendelet határoz meg. (Jelen eljárással párhuzamosan zajlik a Vízparti terv készítése, melynek a véleményezésen megismert dokumentációja a vizsgált terület és a parti út között közterületet ábrázol.)

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL
MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉS ALTERÜLETEK

L	Lakóterületek MT (L) Ósközség területe
L	Lakóterületek MT (L) Újfalu területe
A	Apátság területe MT (A)
K	Különleges területek MT (K)
K	Major különleges területe
K	Különleges területek MT (K)
K	Egyéb különleges területek
H	Hétfélgiházak területek MT
H	Díos-Godros területe
H	Sajkod területe
H	Kopaszhegy területe
H	Fürdőtelep területe
T	Társasházak és társasudulók MT (T)
T	Piskó sétány területe
T	Társasházak és társasudulók MT (T)
T	Egyéb társasházak és társasudulók területe
VP	Vízpart MT (VP)
SZ	Szőlőhegyek MT (SZ)
SZ	Kiserdő-telep területe
SZ	Cserhegy területe
SZ	Szőlőhegyek MT (SZ) Óvár területe
SZ	Szőlőhegyek MT (SZ) Kopaszhegy területe
VT	Védett táji területek MT (VT)
VT	Ürge-domb alterület
VT	Védett táji területek MT (VT)
VT	Egyéb védett táji területek



TKR településképi szempontból meghatározó területeinek térképi kivágata (forrás: Tihany TKR)

A TKR előírásai a területre vonatkozóan:

15. Egyedi építészeti követelmény a Hétfélgiházak területek MT-re

22. § Hétfélgiházak területek MT-n 7°-nál nem nagyobb lejtésű lapostető is építhető.

Tihany TAK előírásai javaslatokat adnak az épületek elhelyezésére, épület stílusára, a tető kialakítására, anyaghasználatra és a kerítés kialakítására is. A TKR előírásai a tető hajlásszögére mond ki szabályokat a területekre vonatkozólag.

A tervezett fejlesztés összhangban van mind a TAK és TKR előírásaival, mind a környezetében lévő más ingatlanok kialakításával.

3 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

3.1 KÖZMŰELLÁTÁS

Tihany területén a korszerű ellátást biztosító vezetékes ellátó hálózati rendszerekből a vízellátó hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat, a villamosenergia ellátó hálózat és az elektronikus hírközlés hálózata épült ki. A település belterületén a közműellátottság megoldott, így a vizsgált ingatlan is megfelelő közművesítettséggel ellátott, csatlakozik a közművekhez. A tervezett fejlesztés nem fog többletterhelést jelenteni település közműhálózatára.

3.1.1 Vízellátás

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

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

3.1.2 Szennyvízelvezetés

Tihanyban sokáig nem volt megoldott a szennyvíz megfelelő elvezetése és tisztítása. A környezetszennyezés megállítására és a Balaton vízminőségvédelme érdekében a településen a teljeskörű elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat kiépítését határozták el, a kiépítés 2003-ban és 2004-ben megtörtént.

A szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizek átemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balatonfüredi szennyvíztisztító telepre kerülnek. A szennyvíztisztító telepen a szennyvizek egy részét megtisztítják, majd a megtisztított szennyvizeket a tisztítás nélküli szennyvizekkel együtt a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a Balatonfüzői szennyvíztisztító telepre nyomják. A szennyvizek teljes körű tisztítása ott történik, a megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi Séd, amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

3.1.3 Csapadékvíz elvezetés

Tihany a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, a Tihanyi félszigeten, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba, illetve a Belső tóba. Tihany teljes területének két nagyobb vízfolyása van, a balatonfüredi határnál lévő Tavi-Séd és a Külső tó túlfolyó vizeit a Balatonba levezető vízfolyás.

A település burkolt felületeinek víztelenítése a faluban és a beépített területeken zárt csapadékcatornákkal történik. A csatornahálózat befogadója a Belső tó és a Balaton. Ott, ahol nem épült ki a zárt csapadékcatorna, a csapadékvíz elvezetés zömmel nyílt árkokkal történik, ezek medre füvesített, csak ritkán burkolt.

3.1.4 Földgázellátás

A település gázellátásának a kiépítése a 90-es évek második felében kezdődött. A rendszert a KÖGÁZ Rt. építette ki, a hálózati rendszer 2000 végére megépült.

A regionális hálózat a Veszprémi gázátadótól épült meg Nagyvázsony irányába, erről a vezetékről ágazik le a Balatonfüredet és Aszófőt ellátó nagyközépnomású ágvezeték. A tihanyi ellátó rendszer betáplálása Aszófő irányából kiépített nagyközépnomású vezetékekkel történik. A nagyközépnomású vezetékekkel táplálják be a falu északnyugati szélén, a sportpálya mellett 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 kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

3.1.5 Villamosenergia ellátás

A település korszerű energiaellátását szolgálja a villamosenergia ellátó hálózat.

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

A település és így a vizsgált terület ellátása 20 kV-os középvezetékű hálózatról történik. A 20 kV-os hálózat táppontja az Aszófői 120/20 kV-os alállomás, ahonnan induló 20 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat.

3.1.6 Vezetékes elektronikus hírközlés

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

A település távközlési hálózatának kiépítése a 90-es években történt. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi igény kielégített.

3.1.7 Vezeték nélküli létesítmények

A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Tihanyban valamennyi vezetékek nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

3.2 KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA³

3.2.1 Közúti közlekedés

A vizsgált terület Tihany közlekedési hálózatán keresztül elérhető. Tihany közlekedési hálózata az alábbi elemekből épül fel:

ORSZÁGOS FŐUTAK

- 71. sz. főút

A módosítással érintett területek nem érintik a főút nyomvonalát.

ORSZÁGOS MELLÉKUTAK

- 7117. jelű összekötőút
- 71801. jelű út
- 71122. jelű bekötőút

A módosítással érintett területek a 7117. jelű összekötőút közvetlen környezetében található.

TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

I. rendű főút:

- Kossuth Lajos utca - Rév utca (7117. jelű összekötő út)

II. rendű főutak:

- Klebelsberg K. utca - Lepkesor (7117. jelű összekötő út)
- Fürdőtelepi utca (71122. jelű bekötőút)

Belterületi gyűjtőutak Meglévő, megmaradó:

- Sajkodi utca
- Major utca

3.2.2 Közösségi közlekedés

A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban nem szükséges a közösségi közlekedés fejlesztése. A menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületek tervezése nem szükséges. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében található a Halásztelep buszmegálló, melyen keresztül jól megközelíthető.

3.2.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált ingatlan környezetében gyalogos és kerékpáros út is ki lett alakítva, megközelíthetősége megoldott.

3.2.4 Kötőtpályás kapcsolatok

A településen vasútvonal nem található. A településhez legközelebb a Balaton északi partján fekvő, 29-es számú vasútvonal (Székesfehérvár - Tapolca) helyezkedik el. Tihanyhoz legközelebb Aszófő állomás található (régábbi nevén: Aszófő - Tihany megálló). A vasútvonaltól autóbuszjáratokkal lehet Tihanyba eljutni.

3.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA⁴

A tervezett fejlesztés kizárólag a 1701 hrsz.-ú ingatlanon - település és utcaképhez illeszkedő - magastető létesítésére vonatkozik, aminek Tihany község humán infrastruktúra rendszerére nincs hatással.

Összességében a beépítési tervhez kapcsolódó fejlesztés további infrastruktúra igénnyel nem bír, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

³ Forrás: Településrendezési eszközök felülvizsgálata - Alátámasztó munkarészek

⁴ Forrás: Településrendezési eszközök felülvizsgálata - Alátámasztó munkarészek

4 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

Tihany elhelyezkedéséből és domborzatából adódóan igen értékes természeti és táji értékekkel bír. Balaton parti településként nem csak kiváló panorámával, de értékes élővilággal is rendelkezik, melynek megtartása és jó állapotban tartása kiemelt feladata mind a településnek, mind a régióknak.

A vizsgált terület a part közelében, már beállt, beépített területen található, mind a vizsgált ingatlanon, mind környezetében beállt növényzettel, idős, lombhullató fák találhatók, így kimondható, hogy a terület a helyi ökoszisztéma részét képezi.

4.1 TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK

Tihany, természeti és táji értékeiből adódóan, nemzetközi és országos érvényű természetvédelmi lehatárolásoknak is része. A település érintett Natura 2000, Európa Diplomás terület védelmével, Országos jelentőségű védett természeti terület, Országos ökológiai hálózat terület, Tájképvédelmi terület és tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület lehatárolásával.

A vizsgálat tárgyát képző ingatlan ezek közül a lehatárolások közül a tájképvédelmi terület övezetével és az országos jelentőségű védett természeti terület lehatárolásával érintett.

4.2 KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOK

Környezetvédelmi korlátozásokat országos jogszabályok, illetve a helyi építési szabályzat állapít meg a területre vonatkozóan.

Balaton-parti elhelyezkedéséből adódóan a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet Tihany települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területként is nyilvántartja. E területekre vonatkozóan a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet állapít meg rendelkezéseket:

- 9.5 (4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a 41. § (8) bekezdésének c) pontjában foglaltak kivételével tilos*
- a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;*
 - b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;*
 - c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;*
 - d) a szén-dioxid geológiai tárolása.*

A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint Tihany a nitrátérzékeny települések közé tartozik, mint a Balaton vízgyűjtőterületére eső település. A termőföldek művelése során így fokozott figyelemmel kell lenni a talajba jutó vegyszerekre, illetve egyéb téren is figyelmet kell fordítani a vizek nitrát-szennyezésének megelőzésére.

Az MaTrT a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire vonatkozóan a szennyvíz és csapadékvíz elvezetésre, valamint a levegővédelemre kiemelt szabályokat fogalmaz meg. Az alábbiakban a vizsgált területre releváns előírásokat idézzük:

Szennyvíz és csapadékvíz elvezetése

54. § (1) A kiemelt üdülőkörzet településeinek

- a) beépítésre szánt területén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,*
 - b) beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.*
- (2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek teljes közigazgatási területén tilos.*
- (3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén tilos a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése.*
- (4) A felszíni csapadékvizeket közvetlenül a tóba vezetni csak a szükséges előzetes tisztítás után, a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint lehet.*

Levegővédelem

56. § A Balaton kiemelt üdülőkörzet területén csak olyan tevékenység folytatható, amely

- a) egészségügyi légszennyezettségi határérték-túllépést nem okoz, továbbá
- b) ökológiai légszennyezettségi határérték-túllépést
- ba) az ökológiai hálózat magterületének övezetében,
- bb) az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében,
- bc) az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében,
- bd) a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetében és
- be) a településszerkezeti tervben üdülőterület, a különleges települési területfelhasználási egységek közül az oktatási központ, egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület, nagy kiterjedésű sportolási terület, továbbá erdőterület és zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt területeken nem okoz.

4.3 ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK

A területen nem található védett építmény, vagy régészeti lelőhely lehatárolása.

4.4 EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

A terület infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, az ingatlan könnyedén megközelíthető. A Kopasz-hely, így a vizsgálattal érintett telek is Földtani veszélyforrás területével érintett. Az 1701 hrsz-ú ingatlan a lehatárolás III. kategóriájába sorol.

A kategória előírásai a HÉSZ 50§ előírásai között olvashatók:

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET III. KATEGÓRIA ELŐÍRÁSAI

50. § (1) Új építmények építésénél, a szerkezeti méretezést geotechnikai tervezési beszámoló, vagy geotechnikai terv alapján kell készíteni, a talajvíz mértékadó helyzetének vizsgálatával.
- (2) Az állékonysági veszély miatt a talajvizsgálatok között szükséges a speciális terepi mérés, pl. CPT, vagy nagyobb mélységű fúrás, és a mozgásmérések.
- (3) Csapadékvizeket, a tetőkről és a burkolt felületekről lefolyó vizet vízrendezési tervezés alapján kell kezelni, azokat nem szabad koncentráltan a talajba vezetni.
- (4) Medencék, zárt szennyvíztárolók, csapadéktárolók építése esetén
- a) a víz elvezetés szennyvíz hálózatba vagy zárt szennyvíztárolókba kötés kötelező,
 - b) a szennyvíztárolónak túlfolyója nem lehet,
 - c) tervezés környezetre gyakorolt lehetséges hatást, mint veszélyforrást vizsgálni kell, kockázat elhárítására, vagy esetleges károk megakadályozására is kell tervezni,
 - d) azt szivárgást jelző jelzőrendszerrel kell ellátni,
 - e) a megkövetelt biztonság 100%,
 - f) peremi helyzetű telkeknél a peremtől 15 m védőtávolságot kell tartani.
- (5) Medence - üdülőházas üdülőterületek kivételével - nem létesíthető.
- (6) Bevágások tervezése során
- a) 2,0 m szabad magasság fölött állékonysági tervezés is szükséges.
 - b) csúszólap helyének vizsgálata szükséges a legkedvezőtlenebb teherállásra
 - c) a megtámasztáshoz geotechnikai tervezési beszámoló szerinti méretezés szükséges
 - d) támszerkezet mögötti szivárgó rendszer tervezése is szükséges
 - e) megtámasztásokat az épületszerkezetek építése előtt kell elvégezni.
- (7) Töltések tervezése során
- a) megfelelő erózióvédelem vagy a feltöltés megtámasztása szükséges.
 - b) a vizek kártétel nélküli levezetése a szomszédos, illetve az alacsonyabb térszínen levő telkek adottságainak figyelembevételével történjen,
 - c) a feltöltésből eredő többlettömeg és terhelés állékonyságra gyakorolt hatásai szerint méretezni kell.
- (8) A telkeken belüli feltöltésekre vonatkozó általános építésügyi előírások szerint tervezett legyen. Friss feltöltésekre építmények alapjai nem kerüljenek.
- (9) Építmények nem építhetők a vízrendezés tervezése és megléte nélkül. A csapadékelvezető rendszeren más típusú vizet levezetni tilos.

A vizsgált terület a Balaton közvetlen környezetében fekszik, érinti az Országos jelentőségű védett természeti terület, valamint a Tájképvédelmi terület lehatárolása. A terület domborzati adottságai, illetve a Balaton közelsége miatt fokozottan kell ügyelni arra, hogy az ingatlanról ne kerüljön szennyezett víz a talajba.

Mivel a vizsgált ingatlan és a tervezett fejlesztés egy már meglévő ingatlanon magastető létesítésére irányul, nem várható, hogy a természeti, vagy környezeti elemekre káros hatással lenne. Az ingatlan be van kötve a szennyvízhálózatba, onnan, a fejlesztés hatására megemelkedő szennyezésre nem kell számítani.

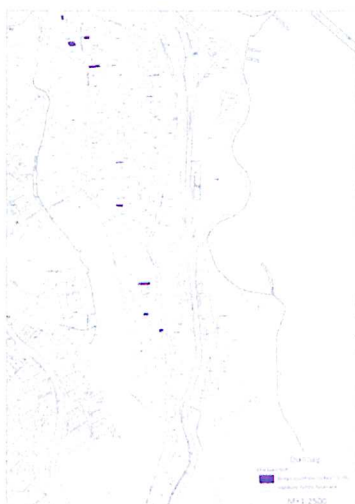
5 A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 ÉPÍTÉSI HELY PROBLÉMÁJA HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK ESETÉBEN

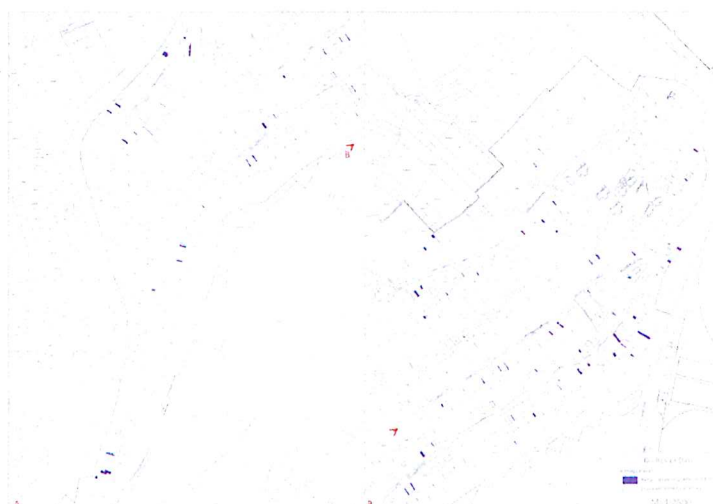
A településrendezési eszközök 2015-ös felülvizsgálatát követően számos területen a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek részei építési helyen kívülre kerültek. Az építési hely oldalkertjére vonatkozó HÉSZ szabályozás

- Fürdőtelep területén 30 darab,
- Sajkod területén 62 darab,
- Diós és Gödrös területén 119 darab,
- Kopaszhegy és Halásztelep területén 88 darab

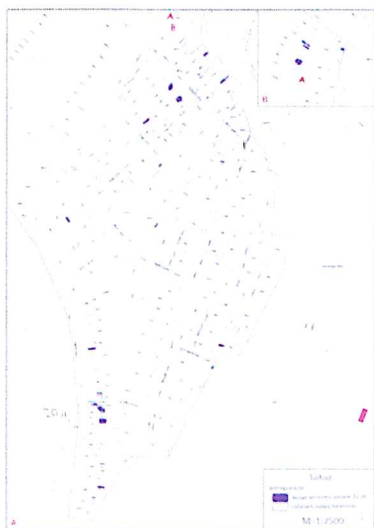
építési telek esetében okoz problémát azzal, hogy az épületrész(ek) kilógnak az építési helyet meghatározó oldalkerti építési vonalból.



Építési helyből kilógó épületrészek,
Ósközség



Építési helyből kilógó épületrészek, Kopaszhegy



Építési helyből kilógó épületrészek,
Sajkod



Építési helyből kilógó épületrészek, Diós és Gödrös

A HÉSZ 45. § (9)-(11) bekezdések határozzák meg az oldalkerti építési határvonal szabályait, azonban csak a (11) bekezdés vonatkozik a szabadon álló építési módra, mint amilyen építési módot szabályoz a HÉSZ a hétvégi házas terület építési övezeteiben.

45. §

(9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek legkisebb oldalkertje az építési övezetben szabályozott épületmagasság. 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 3,0 méter lehet.

(10) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.

(11) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(12) A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el.

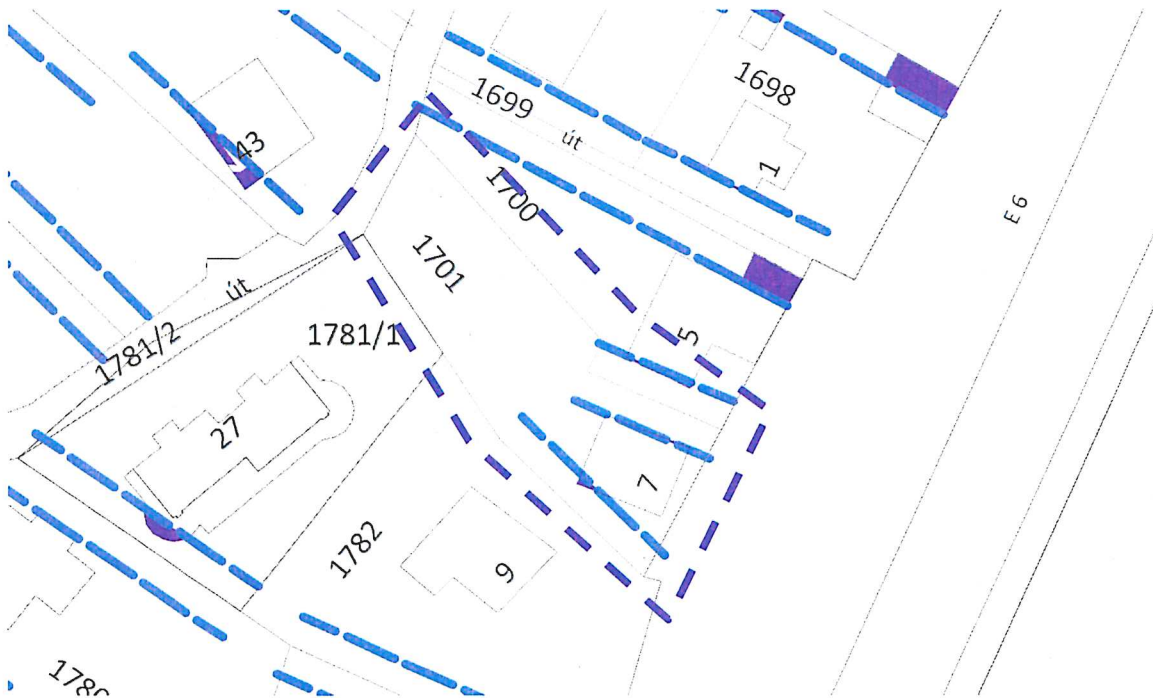
Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása sokszor ellehetetleníti a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épületeken a megfelelő építési tevékenység elvégzését, ami sokszor településképi szempontból rossz épületbővítéshez vezet.

41. §

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

5.2 1701 HRSZ.-Ú INGATLAN FEJLESZTÉSI CÉLJA

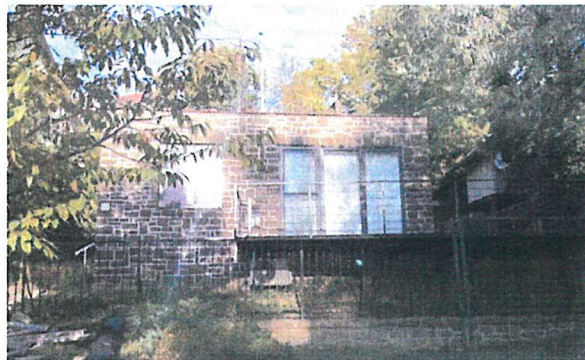
Az érintett ingatlanon található meglévő épület is kilóg a vizsgálatok alapján a meglévő oldalkertből és hátsókertből.



Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1950-es évek óta áll egy engedéllyel épült épület. Az épület tulajdonosának szándéka a korábbi lapostetős épületen magastetőt létesíteni az Üh2 építési övezet beépítési paramétereinek megfelelően, melynek részeként a tetőtér beépítésre kerülne.

5.3 A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

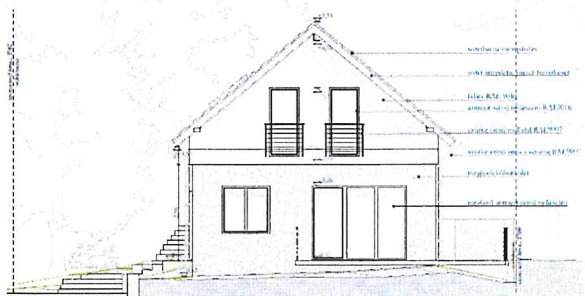
Az épület funkciója változatlanul egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület lenne, a tervezett tető hajlásszög 40°; az épület gerincmagassága a földszinti padlószinthez képest +7,33 m; a tervezett épületmagasság 4,99 m; s a telek beépítettsége, zöldfelületi mutató nem változna. Az ingatlan bővítésére korábban a tulajdonos engedéllyel rendelkezett a tető részleges kialakítására.



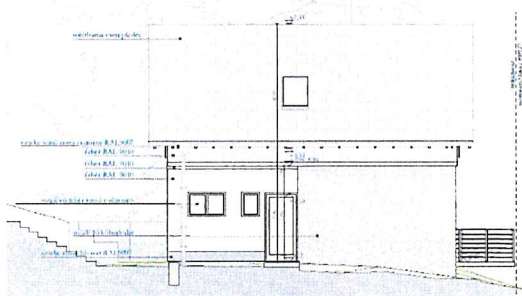
Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok

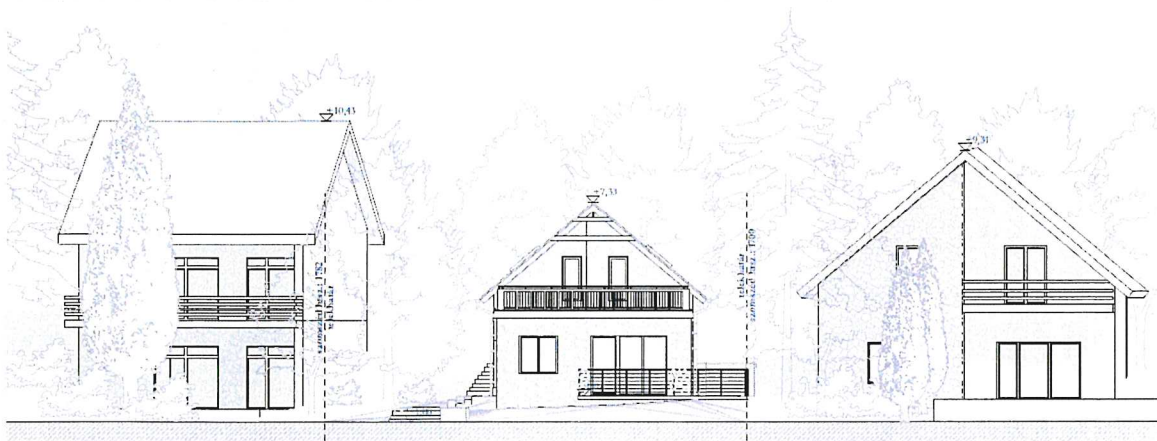


Tervezett állapot - Keleti homlokzat



Tervezett állapot - Déli homlokzat

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett utcakép szemlélteti az alábbi módon.



Korábbi engedélyes tervhez készített utcakép (Korábbi terven nem került a teljes alsó szint fölé tető)

A beépítési koncepciót a melléklet tartalmazza. A beépítési javaslat alapján a meglévő épület alaprajza nem változik.

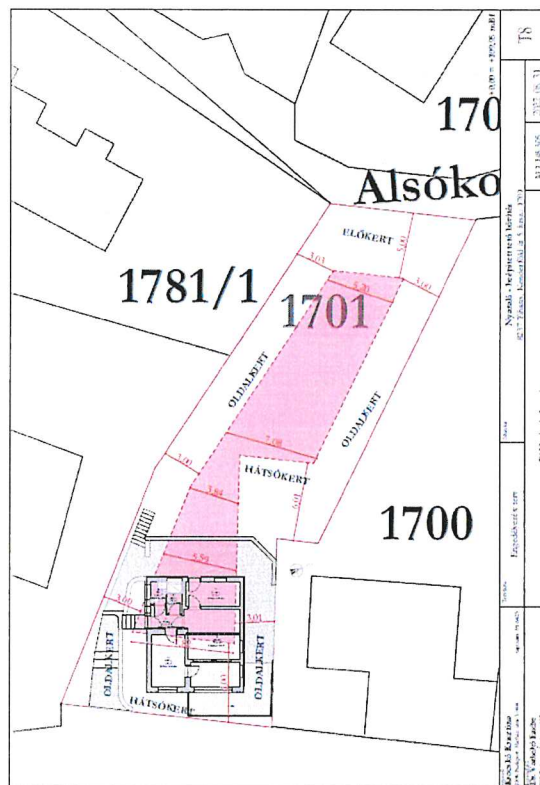
5.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Ahogy a mellékelt, építészeti dokumentációhoz készült rajzon látszik, a meglévő épület kilóg a helyi építési szabályzatban megállapított építési helyből.

Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása ellehetetleníti a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épületen megfelelő építési tevékenység elvégzését, az utcaképhez illeszkedő tető kialakítását.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubarúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

Így cél, hogy kizárólag az 1701 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épületet figyelembe vevő építési hely kijelölése a szabályozási terven, ami lehetőséget teremt a teljes alsó szint fölött a tető és tetőtér megvalósítására. Az építési hely meghatározása szempontjából fontos, hogy a terület csúszásveszélyes terület, így a tulajdonosnak nincsen szándéka bővíteni horizontálisan a meglévő épületet. Ennek megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat nem módosul.

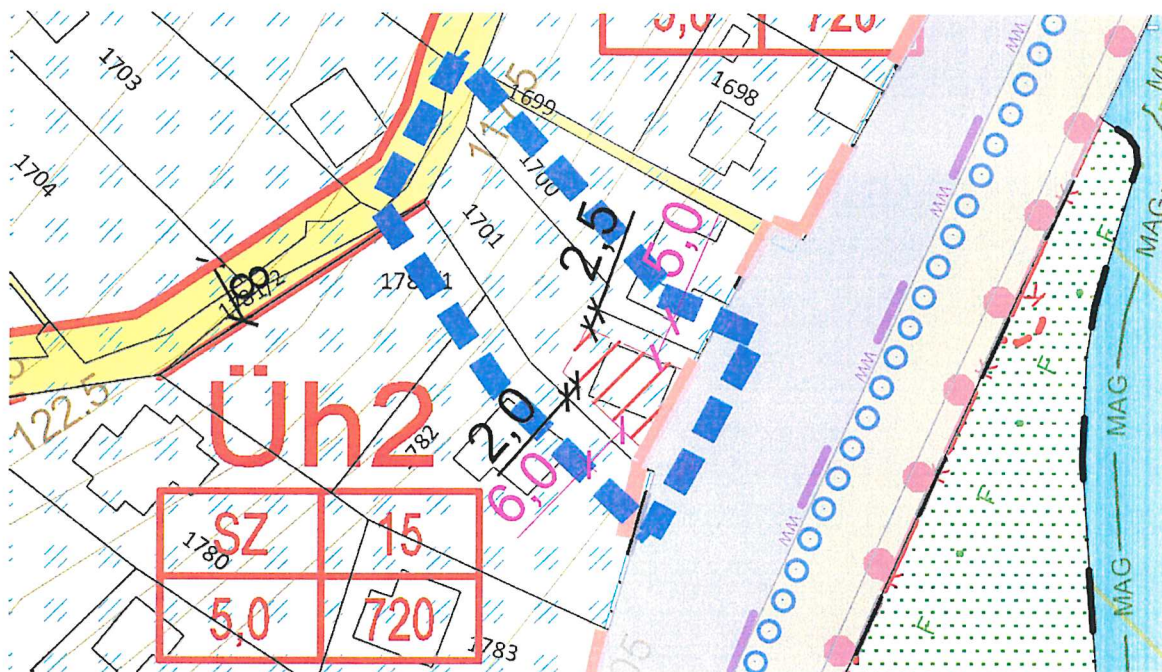


Az építési hely a továbbiakban a szabályozási tervben kerül megállapításra az alábbiak szerint - figyelembe véve a meglévő épületet:

- az előkerti építési határvonal az 1701 és 1700 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalán található beugrásnak megfelelően, azt meghosszabbítva kerül megállapításra;
- az 1700 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal a megengedett legnagyobb épületmagasság fele - az OTÉK előírásaival összhangban -, így az építési hely 5,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől;
- a hátsókert 0,0 m;
- az 1782 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal 2,0 m-re került meghatározásra, így az építési hely 6,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől.⁵

A szabályozási terven jelölt építési hely lehetőséget biztosít a meglévő épület kismértékű bővítésére, azonban a jelenlegi szándékok kizárólag a lapostető helyén - az utcaképnek megfelelő - magastető létesítésére vonatkoznak.

⁵ A vizsgálattal érintett ingatlan szomszédos telkek közül kizárólag az 1782 hrsz.-ú ingatlan tudja tartani a HÉSZ-ben meghatározott oldalkerti építési vonalat, az épület 4,0 m-re helyezkedik el az 1701 hrsz.-ú ingatlan közös telekhatártól, s 1,0 m-re a HÉSZ szerint meghatározott oldalkerti építési vonaltól.



Szabályozási terv módosítási javaslata - jelölve a szomszédos épületek kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrészének a távolságát (rőzsaszínnel)

6 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Cél	Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon lévő épületen magastető létesítésének lehetővé tétele.
Javaslat	Az épület bővítése érdekében a szabályozási tervlapon az alábbiak szerint kerül kijelölésre az építési hely: - az előkert építési határvonal az 1701 és 1700 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalán található beugrásnak megfelelően, azt meghosszabbítva kerül megállapításra; - az 1700 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal a megengedett legnagyobb épületmagasság fele - az OTÉK előírásaival összhangban -, így az építési hely 5,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől; - a hátsókert 0,0 m; - az 1782 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal 2,0 m-re került meghatározásra, így az építési hely 6,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől.
További eljárásra vonatkozó előírások	A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozását szolgáló képviselő-testületi döntéshez készül. A képviselő-testület a telepítési tanulmányterv elfogadásával megindíthatja a településrendezési eszközök módosításának folyamatát, melynek eljárásrendjét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet határozza meg. Amennyiben jogszabályon alapuló véleményt mondanak az államigazgatási szervek, illetve partnerek, azt az eljárás során köteles az Önkormányzat figyelembe venni.

7 MELLÉKLETEK

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel: 87/538-030

onkormanyzat@tihany.hu

Címzett:

Völgyzugoly Műhely Kft.
Budapest
Szilágyi E. fasor 13-15.
1024

Tárgy: Tihany, 1701 hrsz. ingatlan kapcsán
TRE módosítás - egyszerűsített eljárás

Önkormányzati főépítési feljegyzés¹

Tihany, 1701 hrsz.-ú ingatlan TRE módosítás egyszerűsített eljárásban történik. A készülő telepítési tanulmányterv készítésénél tartalmát – az Önökkel, mint tervezőkkel való egyeztetés után - a következőkben határozom meg:

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett utcakép szemlélteti.

Tihany, 2024. november 25.


Lehoczky Zsuzsanna
önkormányzati főépítész

¹ 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT



Forrás: Nyaraló- beépített tető bővítés helyszínrajz