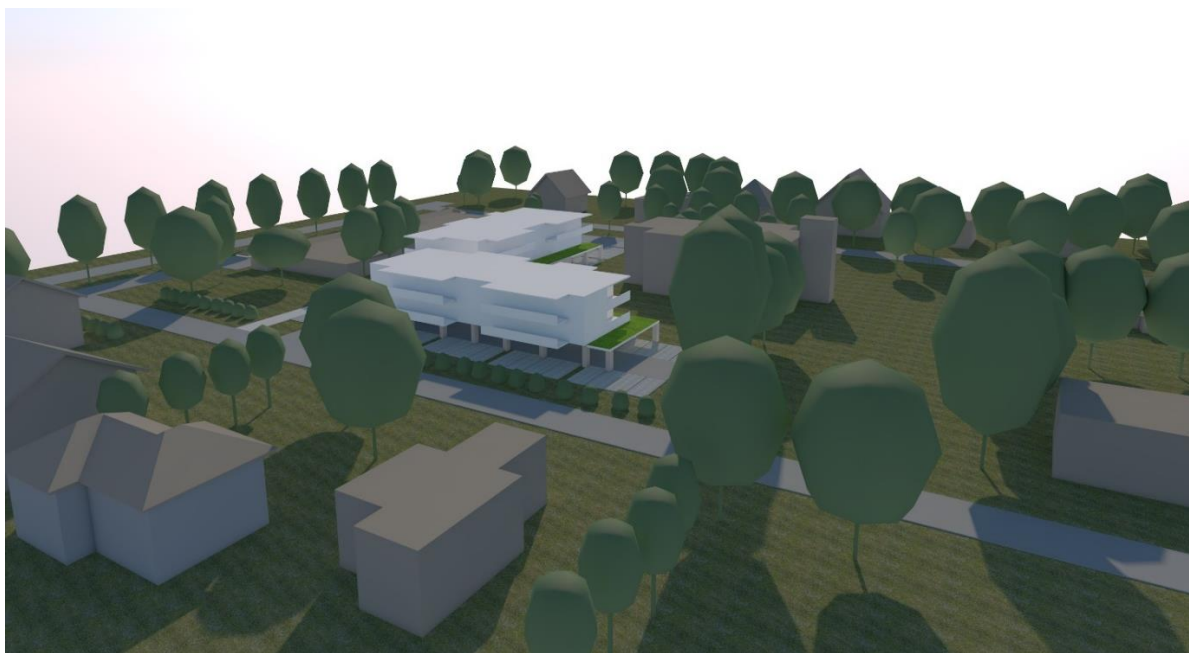


Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterve



Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5.

HRSZ.: 205

2025.07. hó.

Aláírólap

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervéhez

MEGRENDELŐ:

**ARCHIPROJEKT MÉRNÖKIRODA ÉS TANÁCSADÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**
8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.

GENERÁL TERVEZÉS:

**HÉLIS SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

2092 BUDAKESTI, ERKEL UTCA 69.

IRODA:

1015 BUDAPEST,
BATTHYÁNY U. 13.

ÜGYVEZETŐ:



.....
SIFFEL GÁBOR
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
É-01-0222

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



.....
VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0325

Tartalomjegyzék

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 ELŐZMÉNYEK

1.2 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

1.3 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

1.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

1.4.3 1.4.3 Vizsgálat Somogy megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (III.16.) számú Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének rendelete alapján:

1.5 TELEKALAKÍTÁS

1.6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.7 BEÉPÍTÉS, KÖZLEKEDÉS, INFRASTRUKTÚRA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK VIZSGÁLATA

1.8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS

1.9 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

2. BEÉPÍTÉSI TERV

3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 Előzmények:

A tárgyi ingatlan a 8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. HRSZ.: 205/2 szám alatt található.

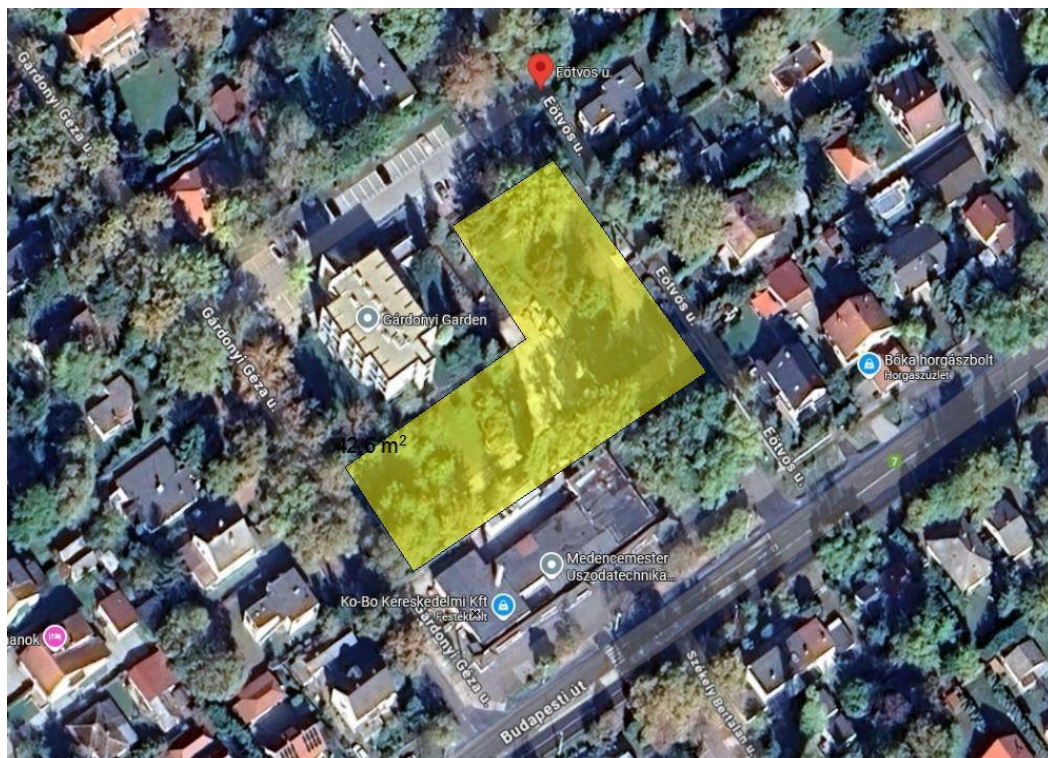
A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén egy üzlethelyiség, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. A tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez (a környező ingatlanok egy része üdülő, egy része lakó és egy része településközpont építési övezetben van és ennek megfelelő funkcióval bírnak a rajta elhelyezkedő épületek.) Az Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonosok a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte az Arker Településtervező Bt.-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

1.2 Az ingatlan bemutatása:

A telepítési tanulmányterv tárgyát képező tervezett társasház területe Balatonföldvár városközpontjától nyugatra található a 7. számú főútvonal és a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal közötti területen. Az adott ingatlan szinte a 7. számú főútvonal, a Budapesti út mellett kb. 40 m-re két mellékutca által határoltan helyezkedik el. Ez a két mellékutca, ami az ingatlan két oldalának a határát alkotja: keleti oldalon az Eötvös utca, nyugati oldalon pedig a Gárdonyi utca. Az ingatlan légvonalban kb. 400 m-re található a Balaton parttól, de ahogy említésre került, a vasútvonal és a parti telkek a vízparthoz történő lejutást nagyban befolyásolják.

A terület domborzati viszonyait tekintve sík, a tervezett 205/2 hrsz ingatlan beépítetlen.



1.3 Hatályos szabályozás:

Balatonföldvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével. A hatályos szabályozási terv a területet és benne a fejlesztéssel érintett ingatlant Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetként jelöli.



Az Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó beépítési mutatók:

Építési övezet típusa: 1 (Nem kialakult építési övezet)

Beépítési mód: szabadon álló általános beép.

Beépíthetőség (max.): 20%

Zöldfelületi fedettség (min.): 50%

Építménymagasság (max.): 10,0 m

Az érintett telektömb örökségvédelmi szempontból nem érintett. Műemlék, helyi védett épület, régészeti lelőhely a módosítással érintett telektömbben nem található.

1.4 Területrendezési tervek vizsgálata:

1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

Az Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a település teljes közigazgatási területét:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosítása során érintett telektömb a települési térség területén belül található, a felsorolt országos övezetek közül egyik sem érinti, a módosítással érintett ingatlant.

1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

- a) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:
- Tájképvédelmi terület övezete,
 - Vízhősziget-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Tájképvédelmi terület övezete és a Vízhősziget-védelmi terület övezete is érinti.

- b) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti.

1.4.3 Vizsgálat Somogy megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (III.16.) számú Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének rendelete alapján:

Balatonföldvár Város közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a Somogy Vármegye Területrendezési tervének 19 térségi övezetéből csak a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, az Aprófalvas települések övezete és a Dráva menti települések övezete vizsgálata szükséges, Balatonszárszót érintő többi térségi övezet előírását a 2018. évi CXXXIX. Tv. (Trtv.) és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza.

A módosítással érintett telektömböket Somogy Vármegye Területrendezési tervének releváns három övezetéből egyik övezet sem érinti.

Összegzés:

A módosítás területeit érintő övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek előírásainak figyelembevételével készült, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

1.5 Telekalakítás:

A tervezett beruházás érdekében a korábbi 205 hrsz. nagyobb telek megosztásra került 2024-ben. Erre vonatkozóan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Telekalakítási Határozatban (Iktatószám:801012/4/2024) engedélyt adott.

Így a korábbi 205 hrsz ingatlanból két ingatlan jött létre:

- a 205/1 hrsz. ingatlan, amely ingatlan egyben magában foglalja a korábban épített és azóta felújított üdülő épületet
- a 205/2 hrsz. ingatlan, amely jelenleg egy üres telek és a tárgyi fejlesztés célja

Ez a kialakult telek struktúra a továbbiakban is megtartandó, a tervezett fejlesztés ezzel számol.

1.6 Szabályozási koncepció:

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőtérület építési övezetről, Vt-18374 jelű településközpont vegyes terület építési övezetre. Az övezeti átsorolás az ingatlan beépítési paramétereiben az alábbi változásokat eredményezi:

Építési övezet jele: Üü-17235 → Vt-18374 (módosul)

Építési övezet típusa: 1 (Nem kialakult építési övezet) → 1 (nem változik)

Beépítési mód: szabadon álló általános beép. → szabadon álló telepszerű (módosul)

Beépíthetőség (max.): 20% → 60% (módosul)

Zöldfelületi fedettség (min.): 50% → 20% (módosul)

Építménymagasság (max.): 10,0 m → 7,5 m (módosul)

A módosítás során a HÉSZ rendelkezéseiben változás nem történik.

Az ingatlan beépítési paramétereinek változásánál kimutatásra került, hogy a telek eddigi 20%-os beépíthetősége 60%-ra, a zöldfelületi mutató 50%-ról 20%-ra módosul, ugyanakkor a telekre vonatkozó építménymagasság 10 méterről 7,5 méterre csökken. A változások összességében intenzívebb beépítést tesznek lehetővé, azonban a beépítési terven látható, hogy a tervezett beépítés nem éri el a 40%-ot, a zöldfelületi mutató pedig 30% felett van, így a valóságban kialakuló beépítés összességében csak kis mértékben haladja meg az ingatlanra jelenleg hatályos beépítési lehetőségeket, figyelembe véve, hogy a 10 méter maximális építménymagasság értéke a módosítást követően 7,5 méterre csökken. Településrendezési szakmai szempontból egy olyan településközpont vegyes terület meghatározására volna szükség, amely beépítési paramétereiben a beépítési terven bemutatott értékekhez áll közelebb (beépíthetőség max. 40%, zöldfelületi mutató min. 30%), azonban az OTÉK 2012. aug. 6-i időállapot szerinti 7.§ (2) bekezdés alapján „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.” Az OTÉK fenti rendelkezése alapján ezért a 205/2 hrsz-ú ingatlan, a vele azonos helyzetben lévő szomszédos telek övezeti besorolásával megegyező településközpont vegyes építési övezeti besorolást kap, így a módosítás a jogszabálynak megfelel.

1.7 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

1.7.1. Beépítés

A tervezett társasház magába foglaló telektömb a települést feltáró és átmenő útja mellett helyezkedik el a lakóövezet és a nyaraló övezet határán.

Balatonföldvár településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) előírásai alapján az érintett tömb – a módosítást követően teljes területével – a lakó terület karakterébe tartozik.

A beépítés tervezése során a lakó övezet karakterére vonatkozó előírások betartásra kerülnek.

1.7.2. Közlekedés

A kialakításra kerülő társasház megközelítése 2 irányból tervezett. Megközelíthető nyugati irányból a Gárdonyi utcáról, továbbá a keleti irányból az Eötvös utcából. A két megközelítés a telken belül elhelyezett épület egy-egy oldalán található.

A lakópark alsó szintjén kialakítandó üzlethelyiség fő bejárata az Eötvös utca felől lesz, míg a felette kialakítandó két lakótömb parkolója közül az egyik az Eötvös utca felől lesz megközelíthető, míg a másik a Gárdonyi utca felől.

A személyforgalom a gépkocsiforgalomhoz hasonlóan lesz kialakítva: az üzlethelyiség az Eötvös utca felől lesz, míg a felette kialakítandó két lakó tömb közül az egyik az Eötvös utca felől, míg a másik a Gárdonyi utca felől lesz megközelíthető.

Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a földszinten kialakítandó üzlethelyiség által generált gépkocsi és személyforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, így kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.

1.7.3. Infrastruktúra

Az ingatlanok közműcsatlakozása 2 irányból biztosítható. A tervezett társasház és üzlethelyiség részére mind az Eötvös, mind a Gárdonyi utca felől lehetséges. Az új közműhálózatok a TKR előírásai szerint föld alatt, földbe helyezett alépítménybe kerülnek létesítésre.

A terület ivóvíz ellátása ivóvíz hálózatról működik, amely az Eötvös és a Gárdonyi utcán is kiépített.

A terület szennyvíz ellátása szintén mindkét utcában biztosított, a gerincvezetékre ráköthető.

Az elektromos áram és a gyengeáramú csatlakozások a teljes területen biztosítottak.

A gáz közmű a fejlesztés szempontjából nem releváns, a tervezett épület földgáz felhasználása nem tervezett.

A meglévő közműcsatlakozások ismeretében a beruházás megvalósítható.

Települési humán infrastruktúra szempontjából a tervezett szabályozás a humánerőforrás fejlesztését lehetővé teszi a lakásokba költöző állandó lakosok révén. A módosítás okozta változások a helyi munkaerő tekintetében pozitív változásokat indíthatnak el.

1.7.4. Rendelkezésre álló szolgáltatások, közszolgáltatások vizsgálata

Balatonföldvár Város állandó lakosainak a száma a KSH adatai szerint 2025. január 01-én 2344 fő volt.

- A városban lévő Kistérségi Óvoda 3 csoportos és 75 férőhelyes, mely jelenleg ki van használva, azonban az óvoda korábban 5 csoportos volt, amely a kevés kisgyermek okán lett kevesebb és jelenleg is biztosított egy újabb 25 férőhelyes csoport elhelyezése igény esetén.
- A szintén Kistérségi Bölcsőde 12 férőhelyes, melyben mindössze 3 fő gyermek balatonföldvári lakos, és a Kistérségi településeken kívüli gyermeket is gondoznak itt. Igény esetén a bölcsődében átcsoportosítással biztosíthatók a férőhelyek.
- A város általános iskolája 370 férőhelyes, ahol jelenleg 296 fő gyermek tanul, így igény esetén iskolai férőhelyek is biztosíthatók (74 férőhely).
- A városban lévő orvosi rendelőben felnőtt, gyermek és fogorvosi praxis működik. Ezenkívül a városnak saját laborja, és fizioterápiás rendelője is van.
 - Felnőtt orvosi praxisban jelenleg ~ 2000 fő beteg ellátása történik, mely betegszám jogszabály alapján növelhető.
 - Gyermekorvosi praxisban jelenleg ~ 600 fő beteg ellátása történik, így a körzet a minimum létszámmal működik, és éppen fenntartható, mely betegszám szintén növelhető.
- A városban van gyógyszertár, mely teljes mértékben kiszolgálja a lakosságot.
- A központban működik egy Tesco Expressz, lakberendezési áruház, továbbá több kiskereskedés, pld. informatikai üzlet, papír-írószer bolt, könyves bolt, csavar bolt, hentes, zöldséges stb.
- A településnek van vasútállomása, hajóállomása, és a településen a helyi, helyközi és a távolsági menetrend szerinti buszok több helyen is megállnak (7 db).

- Több, egész évben nyitva tartó étterem és cukrászda és különböző szolgáltatások, pld. fodrász, manikűr, pedikűr, masszázs stb. található a településen.
- A város teljesen összeépült Szántód Községgel, ahol van ALDI, Spar, DM, Rossmann, KIK, Pepco, és ott is működik gyógyszertár, így az általános életvitelhez szükséges termékek beszerezhetőek.

Az Önkormányzattól kapott információk alapján az elmúlt néhány év tapasztalata az, hogy a Balatonföldváron épült új társas lakóházakban lévő lakásokat elsősorban időszakosan használják a tulajdonosok, és nem állandó lakosként.

Fentiekből adódóan nem élnek itt életvitelszerűen, így az iskolai, óvodai és bölcsődei ellátást nem városunkban veszik igénybe.

Vizsgálatunk alapján jelenleg minden olyan közszolgáltatás rendelkezésre áll a településen és a szomszédos településeken, amely a tervezett 24 db új lakást kiszolgálja, egyebekben a fejlesztő a beruházás részeként egy nettó 308 m² alapterületű üzletet is tervez, a környék lakóinak ellátása céljából.

1.8 Várható környezeti hatás:

A jelenleg hasznosítatlan terület beépítése, a lakónépesség megnövekedésével jár, amely nagyobb gépjárműterhelést is generál a területen. Ez valamelyest növeli a környezeti alapzaj szintjét, azonban a változás várhatóan nem jelent a megengedettnél nagyobb zajterhelést a környezetben. A hatás e tekintetben semleges.

A levegőminőséget érintő változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentik, a lokális alapterhelés a megengedett értékhatárokon belül marad, a fejlesztés kockázatos levegőterhelést nem okoz. A hatás ezek ismeretében nem jelentős.

A tervmódosítás talajra és vizekre gyakorolt hatásának minimalizálása érdekében a keletkezett szennyvizek elvezetése szükséges. Ez esetben a hatás semleges. A fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása javító, pozitív.

A módosítással érintett terület településhálózati pozíciója pozitívan változik, gazdasági értéke erősödni fog.

A tervezett fejlesztés eredményeképpen összességében kiszámítható, kezelhető terhelések megjelenése lesz jellemző.

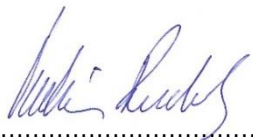
A társasház beruházója vállalja, hogy a beruházással érintett tömb mindkét utcai oldalán és a szomszédos üdülő épület felőli telken is fákat és többszintes növényzetet telepít, a jobb esztétikai megjelenés és a zajgátlás okán. A növények kiválasztásakor előnybe részesíti az őshonos, a meglévő növénytársuláshoz illeszkedő fajokat.

1.9 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

Örökségvédelmi szempontból elmondható, hogy régészeti lelőhely, műemlék, helyi védett művi érték, helyileg védett egyedi táji érték a fejlesztéssel érintett területen nem található.

Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosítása és a beruházás megvalósítása – a vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi jogszabályok felelős betartása mellett - örökségi vagy környezeti értéket nem sért.

Budapest, 2025. július hó.

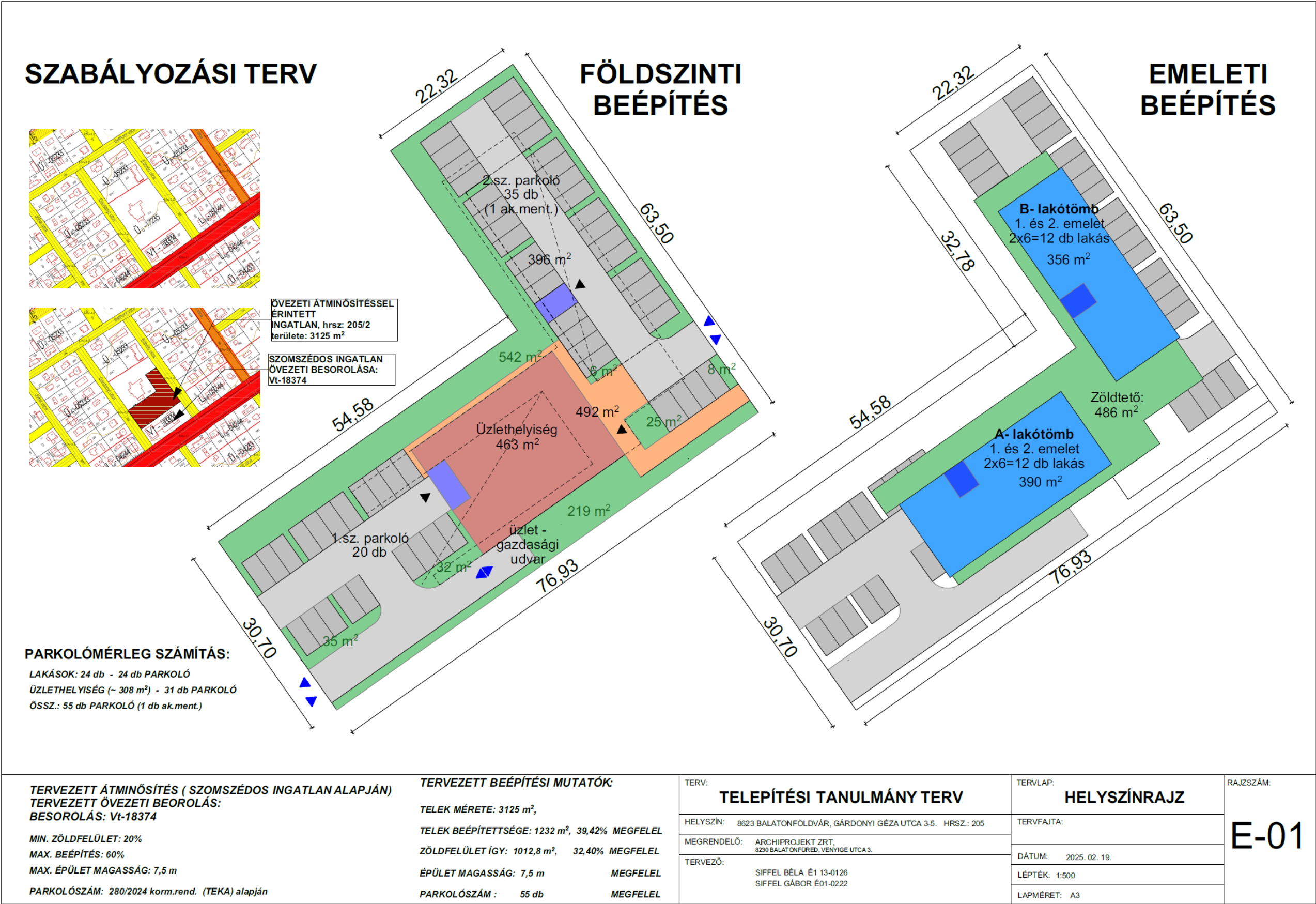


.....
Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325



.....
Siffel Gábor
építész tervező
É-01-0222

2. BEÉPÍTÉSI TERV



3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRELI MEGJELENÍTÉSE



