

ALSÓÖRS KÖZSÉG

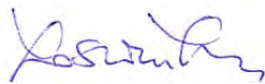
ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS TELEPÍTÉSE

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ALSÓÖRS KÖZSÉG
ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS TELEPÍTÉSE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGREDELŐ: **MOBIL PETROL Kft.**
 1095 Budapest, Ipar utca 2/A. C. lház. 1. em. 5.
 Képviselője: **Lukács Róbert** Projekt manager
Ritzl Dániel Építőmérnök

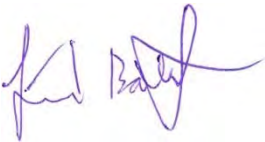
TERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
 Képviselője: **Koszorú Lajos** Ügyvezető

TERVEZŐK:**Koszorú Lajos**Vezető településtervező
TT1-01 1346/01

Város-Teampannon Kft.

**Tábori Attila**Településtervező,
Területrendező tervező
TR 01-0402

Város-Teampannon Kft.

**Koszorú Bálint**

Településtervező

Város-Teampannon Kft.

**Szekeres Petra**

Településtervező

Város-Teampannon Kft.

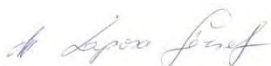
**Heckenast Judit**Közlekedéstervező
K1d-1 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt.

Csima-Takács Judit

Közműtervező

KÉSZ Tervező Kft.

KONZULENS:**Dr. Laposa József**Vezető Településtervező
TK/1 19-0384

Laposa Műhely Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	3
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	4
2.1. Elhelyezkedés és tulajdonviszony	4
2.2. Infrastrukturális adottságok.....	6
2.3. Jelenlegi használat.....	9
2.4. Fotódokumentáció	10
3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	11
3.1. Településfejlesztési koncepció.....	11
3.2. Településszerkezeti terv	12
3.3. Helyi Építési Szabályzat.....	13
3.4. Településképi rendelet	17
4. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS BEMUTATÁSA	18
5. JAVASLAT	19
5.1. Javaslat rövid bemutatása	19
5.2. Beépítési terv.....	19
5.3. Szabályozási koncepció	19
5.4. Zöldterület kijelölése, területcsere.....	22
6. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	25
6.1. Közlekedésfejlesztés	25
6.2. Közműfejlesztés	26
7. VÁRHATÓ HATÁSOK	29
7.1. Várható környezeti hatások.....	29
8. MELLÉKLETEK	32

1. BEVEZETÉS

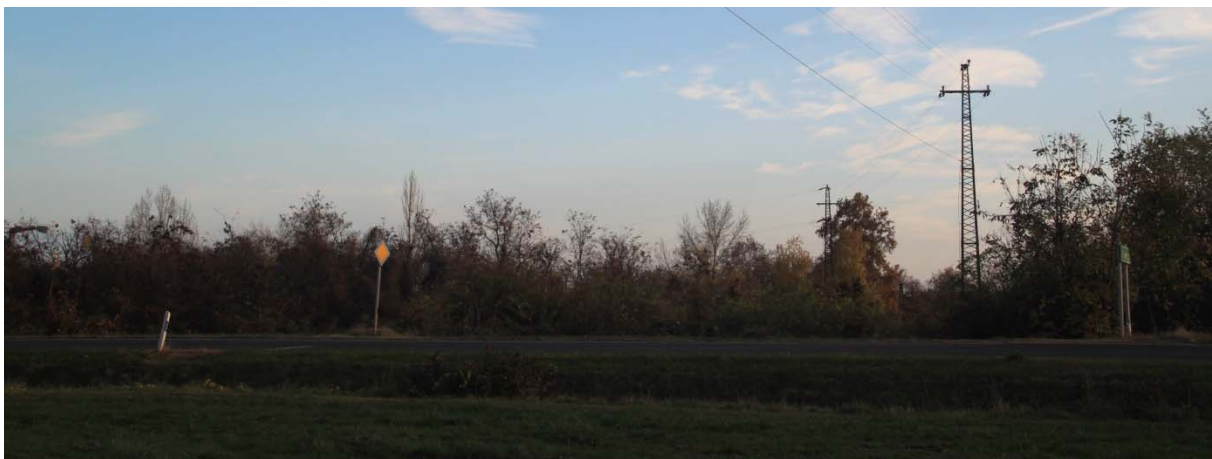
Jelen telepítési tanulmányterv Alsóörs község **969 hrsz-ú telkére** terjed ki. Megrendelője a MOBIL Petrol Kft., mely célja a telken **üzemanyagöltő állomás** létrehozása. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

„2.§ 9. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

- 15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:**
- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
 - b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
 - c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.
- (3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslataként is, annak megalapozásaként.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.
- (5) A beépítési terv tartalmazza legalább:
- a) a beépítés javaslatát,
 - b) a telkeken belüli és a határoló közterületek
 - ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,
 - bb) közlekedési és parkolási rendjét, és
 - bc) közműveinek felszíni építményeit.
- (6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.”

A tanulmányterv a rendelet 15. §-ában felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Alsóörs településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót és beépítést.



2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. ELHELYEZKEDÉS ÉS TULAJDONVISZONY

A tervezéssel érintett terület Alsóörs és Paloznak határán található. A 969 hrsz-ú telken jelenleg nem található épület/építmény, területe megközelítőleg 5100 m². Északi oldalát a **71. sz. főút: Lepsény (7. sz. főút) – Balatonfüred – Keszthely (76. sz. főút)**, más néven *Füredi utca* határolja. Déli oldalán a **29. (2) számú országos törzshálózati vasúti pálya: Szabadbattyán – Tapolca** húzódik.

A telek közúton a főút irányából mindkét településről jól megközelíthető, töltőállomás elhelyezése kapcsán a közösségi közlekedés nem mérvadó. Alsóörs déli, Szerdahelyi-dűlő településrésze a vasút miatt nehezen közelíthető meg, az áthaladást biztosító Szerdahelyi utcán is alig 600 m-es távolságra kerül elhelyezésre a töltőállomás. A 969 hrsz-ú telket Paloznak felől egy nagyobb kiterjedésű (részben gondozott) zöldfelület határolja. Lakóterületektől megfelelő távolságban helyezkedik el, a **környezetében zömmel üdülőterületek** találhatóak.



1. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése (alaptérkép: OpenStreetMap)

Tekintettel a két jelentős, különösen az üdülési szezonban nagy forgalmú közlekedési pályára, maga a telek gyalogosan nehezen megközelíthető. Részben ezen adottságok, illetve a csekély emberi igénybevétel következtében a terület **spontán befásodott, beerdősödött**. A terület alakja a vasúti és a közlekedési út kezdődő kanyarodása következtében hosszasan elnyúló, **tölcsér alakú, kelet felé szűkülő**.

A fél hektárnál kicsit nagyobb terület északi oldalán húzódik a 71. számú főközlekedési út, amely felett egy keskeny zöldsávot követően üdülőterület, üdülőépületek találhatóak. A telek déli része a MÁV telkével határos. A vasúti vágány mellett egy belső települési út halad – Szerdahelyi út – majd ettől délre a Pelso-Camping, illetve a Balaton északi partjának legnagyobb parti fejlesztési területe a Szerdahelyi dűlő fekszik. A Pelso-Camping jelentős üdülőforgalmat bonyolít le, a dűlő be nem épített részén pedig további jelentős fejlesztések várhatók.

A 969 hrsz.-ú telek Paloznak felőli szélén húzódik egy **középfeszültségű elektromos hálózat** és a telekhatár mentén áll egy fémtartóoszlop.

A sűrű, fás, bozótos terület – kb 70-80 %-ban záródott lombkoronájú – nem járható be, így a korábbi térképek alapján feltételezhető, hogy a telek szélesebb részének közepén **roncsolt felszínű terület** van. Valószínűleg a 71-es főút felüljárójának építéskor – évtizedekkel ezelőtt – történt kitermelés.

A 110-112 méter tengerszint feletti magasságú telek felszíne – a feltételezett roncsolt felszínű terület minőségét nem ismerve – **viszonylag síknak** nevezhető, nyugati irányban enyhe emelkedővel. A telek szélén az országút mellett és a vasút felé is több magasra nőtt jegenyenyár található.

A telek nem tartozik a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba, **nem található rajta semmilyen védett természeti terület, érték, elem**, s ivóvízbázis védőövezete sem érinti.

Történeti áttekintés

Az Alsóörs és Paloznak közötti terület a XIX. századig műveletlen terület volt. A Balaton közelsége és a domborzati viszonyok miatt a településeken való átközlekedés is Lovas irányába történt. A tervezési terület egészen a vasútvonal kiépüléséig zavartalan volt. A XIX. század végén, XX. században indult meg Szerdahely közlekedési útvonalakkal való feltárása és mezőgazdasági használata, turisztikai funkciójú kiépülése jelenleg is folyamatban van.



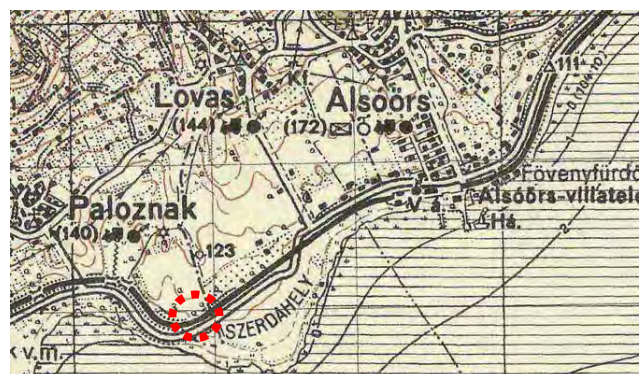
2. ábra: I. katonai felmérés (1782-1785)



3. ábra: II. katonai felmérés (1819-1869)



4. ábra: III. katonai felmérés (1869-1887)



5. ábra: Magyarország Katonai Felmérése (1941)

Tulajdonviszonyok

A 969 hrsz-ú alsóörsi ingatlan 2020-ig önkormányzati tulajdonban volt. A telket az elmúlt hónapokban vásárolta meg a beruházást is bonyolító Mobil Petrol Kft.

Földhivatali nyilvántartás szerint a telek 5 127 m² nagyságú, **fásított terület művelési ágba** tartozik.

2.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

Közlekedés

A közúthálózati kapcsolatokat a város közigazgatási területének déli részét kelet-nyugati irányban átszelő 71 sz. Lepsény – Fenékpusztá másodrendű főút biztosítja. A főút végighalad a Balaton északi partján, Alsóörs számára a tóparti településeken kívül az M7 autópályához is biztosítja az összeköttetést. A kapcsolatok szempontjából nem elhanyagolható a főúttal szinte párhuzamos Szabadbattyán – Tapolca vasútvonal sem, bár inkább csak a nyári menetrendben, az idegenforgalmi szezonban számít fontos vonalnak.



6. ábra: Részlet a KIRA úttérképből

A 969 hrsz telek szempontjából azonban a főút jelenleg csak egy elvi kapcsolat, mivel a telek északi határán haladó főútról a terület gépjárművel nem megközelíthető, a korábban e célból épített **útcsatlakozás-kezdemény pillanatnyilag a járműforgalom elől el van zárva**. A most lezárt útcsatlakozás az alsóörsi Balaton utca meglévő csomópontjával szemközt van, amely csomópont jelenleg egy egyszerű, táblával szabályozott „T” csomópont.

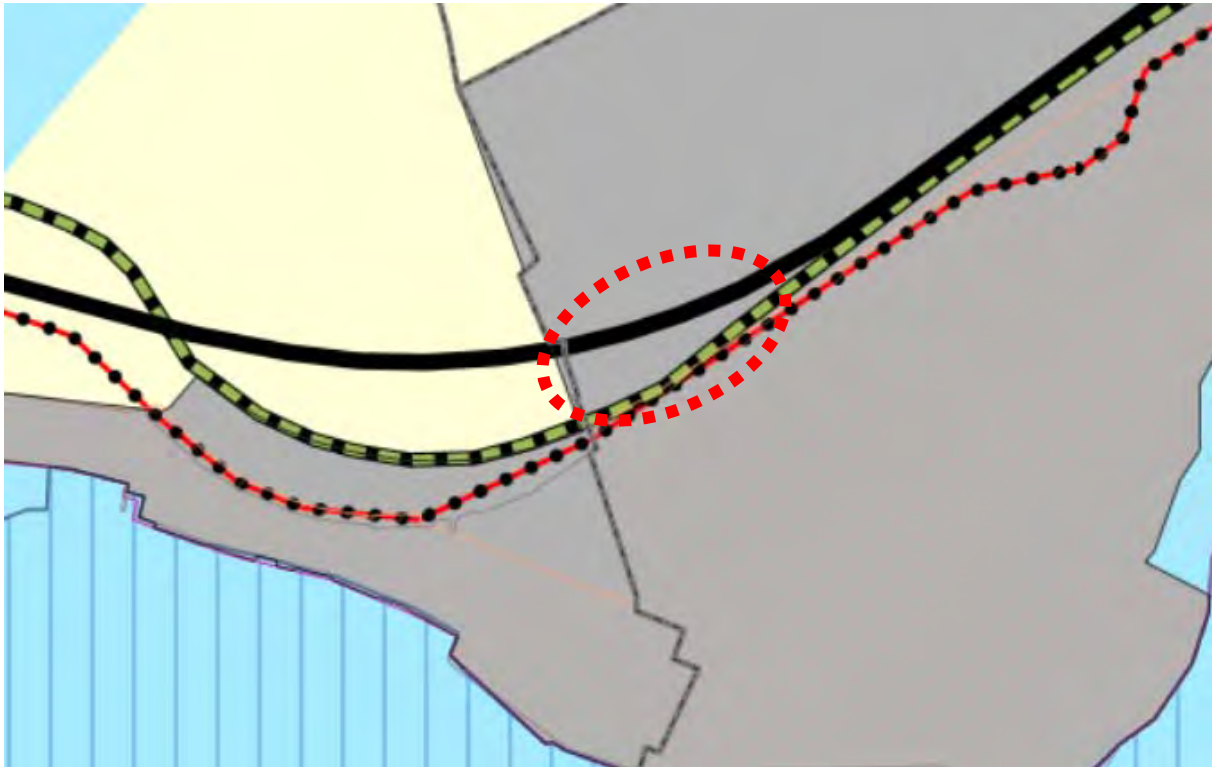
A telket délről határoló Szabadbattyán – Tapolca vasútvonal sem segíti a terület megközelítését, ellenkezőleg, dél felől is átjárhatatlanul elzárja ezt a területet. Jelenleg tehát az érintett telekre minden irányból **csak gyalogosan/kerékpárral lehet bejutni**. Gyalog/kerékpárral a vasúton is át lehet kelni, de csak egy kitaposott ösvényen keresztül, nem egy legális, biztosított átkelőn keresztül.

Mivel a telekre töltőállomást szeretnének telepíteni, a közösségi közlekedési elérhetőség kevésbé mérvadó, ettől függetlenül a főúton közlekedő helyközi autóbusszokkal jól megközelíthető, közvetlen közelben van az öbölbe helyezett „Paloznak, camping bejárati út” megálló.

A területet önálló gyalogutak, kerékpárutak nem érintik, a bringakörút nyomvonala a vasúttól délre halad.

Mivel a terület jelenleg beépítetlen, parkolási igények, problémák sincsenek.

A hatályos új magasabb rendű tervek a területet érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak.



7. ábra: Részlet a hatályos TrT-ből

Közműellátottság

Vízellátás

Alsóörsön a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített. A település közüzemű vízellátásának szolgáltatója a DRV Zrt. A hálózati rendszerben a víznyomást az ellennyomó tározóként működő regionális funkciójú tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg, ez **Alsóörs esetében a 2000 m³-es tározó** (tfsz: 161,5 mBf).

Az Alsóörsi vízellátó hálózaton 3 nyomászóna üzemel, az alsó alapzóna, a középső zóna és a felső nyomászóna. A tervezési terület az **alsó zóna hálózatához** tartozik. A tervezési terület mellett a legközelebb a 71-es út északi oldalán fekvő Vadtelepen üzemel a minden utcában kiépített vízvezeték, itt a Bartók Béla utcában NA 150-es vízvezeték üzemel.

Szennyvízcsatornázás

Alsóörs minden utcájában kiépült a szennyvízcsatorna hálózat. A hálózat zömmel NÁ 200-as KGPVC és a régen kiépített azbesztcement csatornákból épült, csak a jelentősebb gerincscatornák mérete Ø 30-as.

A szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizek átemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a **Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre nyomják**. Ott történik a szennyvizek teljes körű tisztítása, a megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi Séd, amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

A tervezési terület mellett a legközelebb a 71-es út északi oldalán fekvő Vadtelepen üzemel a szennyvízcsatorna hálózat, itt a Bartók Béla utcában dn 200-as szennyvízcsatorna üzemel.

A település teljes közigazgatási területe **vízminőség-védelmi területen** fekszik, amelyre vonatkozóan a településrendezési eszközökben kell előírást rögzíteni. Ez egy fontos korlátozást jelent a szennyvízelvezetés szempontjából a településre vonatkozóan.

Csapadékvíz elvezetés

Alsóörs a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba.

A tervezési terület körzetében a csapadékvizek elvezetésére nyílt árokrendszer épült ki. Ilyen nyílt árok a Vadtelepi Tompa Mihály utcai nyílt árok, amely a Balaton irányába halad tovább, keresztezi átereszekkel a 71-es utat és a vasúti pályatestet és beköt a Balatonba.

Villamosenergia ellátás

Alsóörs villamosenergia ellátását az E.ON Zrt. biztosítja. A község villamosenergia ellátásának bázisa a Veszprémi és az Aszódői 123/22 kV-os állomás, amely nagyfeszültségű betáplálása a főelosztó hálózati rendszer 132 kV-os vezetékéről megoldott. Az **állomásról induló 22 kV-os hálózat képezi a község villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát**. A község lazább beépítésű területein, és a külterületeken a villamosenergia ellátás a 22 kV-os közép-feszültségű hálózati rendszerrel történik. A közcélú 22 kV-os közép-feszültségű hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A tervezési területen egy ilyen 22 kV-os közép-feszültségű légvezeték halad át a telek nyugati részén észak-dél irányban és halad tovább a Balaton utca nyomvonalán. A vezeték 5-5 m-es védőtávolságában építmény nem helyezhető el.

Földgázellátás

Az ország egyetlen gázszolgáltatója az NKM Földgázhálózati Zrt, a hálózat üzemeltetője az E.ON Zrt. A nagyközép-nyomású hálózatokról táplálják a körzeti nagyközép/közép nyomásszabályozókat. A körzeti nyomásszabályozóktól indul a középnyomású gázelosztó hálózat, amelyről közvetlenül elégítik ki a fogyasztókat.

Az elosztóhálózatot szinte valamennyi belterületi utcában kiépítették, így a Vadtelepen is. A kiépített **gázelosztó hálózat középnyomású**, itt a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisméretű gáz előállítására telkenként elhelyezett **egyedi nyomásszabályozókkal** megoldott. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisméretű hálózatról lehet közvetlen kielégíteni az igényeket.

Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. Alsóörs vezetékes távközlési hálózatának bázisa az 51-es primer körzetben lévő **balatonfüredi elsődleges központ**. A település a **87-es távhívó** számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben a településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette és üzemelteti.

2.3. JELENLEGI HASZNÁLAT

A tervezési terület jelenleg használaton kívüli, gondozatlan zöldfelület. A 71. sz. főútról jól látható a telken megindult spontán cserjésedés és fásodás, melyben fellelhetők invazív fajok is. Feltehetően évek óta nem került irtásra a bozótos, így a megközelíthetősége nehézkes. A 2018-ban készült ortofotón is jól látszik, hogy a vasúti terület peremén és a tervezési területen lévő növényállomány hasonló sűrűségű. A tervezési terület növényzete az elmúlt években tovább fejlődött.



8. ábra: Ortofotó a tervezési területről (2018)

A településhatáron található kizárólag gyalogos forgalom számára használható út átvezet a vasúti síneken, ám ahhoz biztonságos átjáró nem tartozik. Helyszíni bejárás alkalmával láthatóvá vált a gyalogút folyamatos használata, hiszen a Vadtelepről itt lehetséges legrövidebb úton a Balaton, illetve a Pelso Camping elérése.

Közútról a 71. sz. főút irányából rákötéssel rendelkezik, ám a behajtás elől az út jelenleg el van zárva. A jelenlegi lezárt közúti bekötés Paloznak település közigazgatási területére esik (lásd 2.4. Fotódokumentáció: 1. kép), az üzemanyagtöltő állomás is erről a bekötőútról lesz elérhető (lásd 2.4. Fotódokumentáció: 3. kép).

2.4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Jelenlegi állapot:



Előképek (forrás: mpetrol.hu – Ajkai M.Petrol benzinkút és autómóso):



3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Alsóörs

A 2003-ban elfogadásra kerülő, településfejlesztési koncepcióról szóló 18/2003. (I. 16.) önk. határozat (továbbiakban: **TFK**) módosítására 2018-ban merült fel az igény, ám mindeztáig nem került elfogadásra új koncepció.

Üzemanyagtöltő állomás telepítésére vonatkozó közvetlen utalást a TFK nem tartalmaz, de közvetetten megjelenik a minőségi szolgáltatásfejlesztés, az életszínvonal emelése stb. A határozatban említett fejlesztési elképzelések – elsősorban a turisztikai fejlesztéshez kapcsolódóan – velejárója a megnövekedett forgalom. A települési szolgáltatások körének növelése a helyiek és a turisták szempontjából is kedvező, mint ezt a hosszú távú célok kapcsán a TFK is megfogalmazza:

„A településfejlesztési koncepció kialakításának első lépése a hosszú távú célok kijelölése. Alsóörs adottságaiából és jelenlegi helyzetéből kiindulva a következő célok (fejlesztési irányok) javasolhatók:

1. Az idegenforgalom minőségi irányú fejlesztése
2. A település egyedi arculatának és turisztikai kínálatának kialakítása
3. A helyi lakosság életszínvonalának emelése
4. A helyben lakók és üdültulajdonosok települési és környezeti komfort-érzetének javítása
5. A humán és természeti erőforrások kiaknázásának fenntarthatósága

A településfejlesztési koncepció főbb elvei összefüggenek Alsóörs település idegenforgalmának minőségi irányba történő fejlesztésével, illetve olyan turisztikai kínálat kialakításával, amelynek célja a település megkülönböztetése a többi Balaton-parti településtől. Ilyen jelentősebb projekt lehet a településközpont megújítása, valamint lagúna-szerű kikötő létrehozása a Szerdahelyi öböl mentén.

A lakosság életszínvonalának emelkedése szorosan összefügg a fenti célok megvalósulásának sikerességével, mivel a település gazdasági potenciálja növekszik az idegenforgalom minőségi irányú fejlődésével, illetve a település egyedi arculatának és turisztikai kínálatának kialakításával. Természetesen egyéni tényezők is befolyásolják a lakosság életszínvonalát, de nagy általánosságban igaz az, hogy gazdag településnek a polgárai is gazdagodnak: pl. a kommunális létesítmények és ellátások emelkedő színvonalának következtében.”

Paloznak

A település területére 2004-ben került jóváhagyásra a falufejlesztési koncepció (74/2004 Önk. határozat), melyet 2012-ben vizsgáltak felül.

A felülvizsgálat során megállapításra kerültek a különböző ágazatok főbb húzóelemei, így többek között a szolgáltatási szektoré is. A településen élők jelentős hányada ebben a szektorban, Alsóörshöz hasonlóan elsősorban a turisztikában dolgozik. A település egyik célja a helyben dolgozók számának növelése, főbb fejlesztési irányai között pedig jelentős szerephez jut a turizmus.

*„A falunak **szelíd turizmussal: egyedi szolgáltatásokat nyújtó, meghatározott célközönséget vonzó turisztikai lehetőségekkel kell társulnia a szomszédos községek „zajos” turizmusához. A nyaralók közül azokat kell a faluba hívni, akiknek a balatoni pihenés nem csak a fürdésre, a víz közeli szállásra koncentrálnak, élvezik a szép környezetet, a csodálatos panorámát, jó borokat, szeretnek túrázni.”***

A turisztikával összekapcsoltan hangsúlyt fektetnek a közlekedés, elsősorban a balaton-parti területek gyalogos és kerékpáros közlekedésére:

„balaton parti, visszafogott fejlesztések

- átjáró a vasúton, 7-esen, aluljáró
- „Paloznaki fogadó” falukapu, biciklis pihenő
- horgász kikötő rendezése (tulajdon viszonyok, kialakítás)
- **Alsóörs melletti terület rendezése**
- parti sétány
- nádas tanösvény”

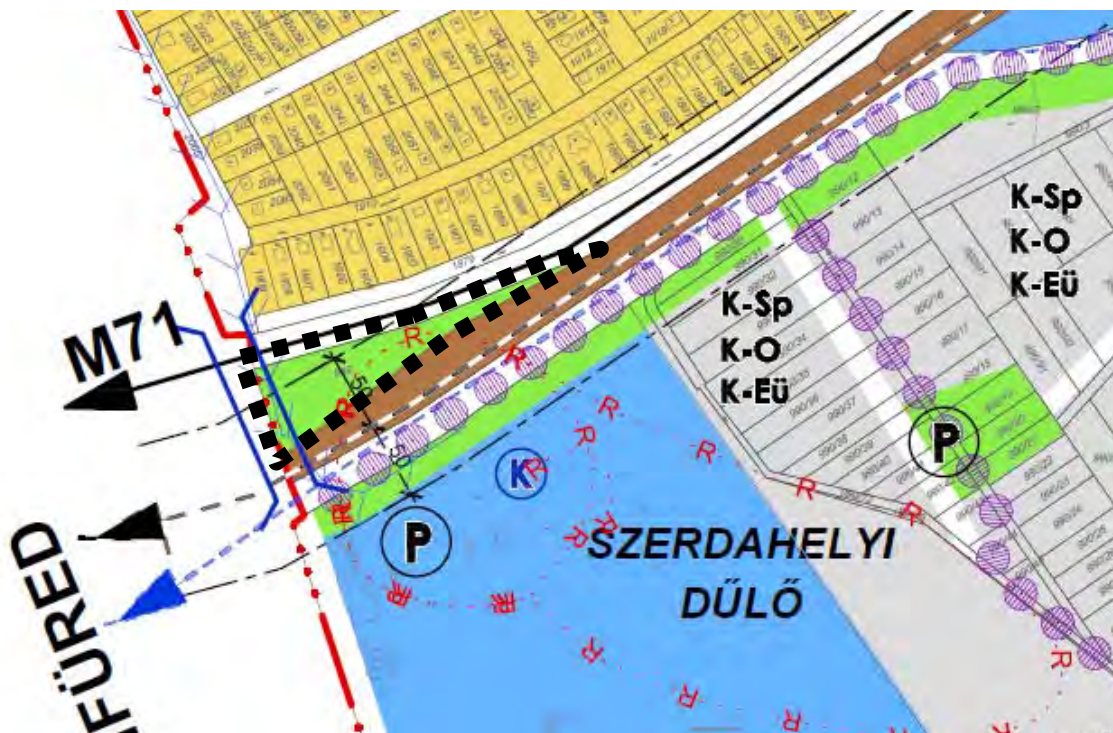
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Alsóörs

Alsóörs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2004 (IV. 8.) sz. határozata (továbbiakban: TSZT) tartalmazza a Településszerkezeti Tervet és annak leírását.

A tervezési terület belterületen, **zöldterület-közpark területfelhasználásba** tartozik. A határozatban a zöldterület a következőképp kerül meghatározásra: „a település lakóinak, az üdülőknek a pihenését, szabadidős-szabadtéri tevékenységét szolgálja; a településkép alakításának, a környezeti minőség javításának eszköze”.

A közvetlen szomszédságában lévő vasúti terület, illetve vasúti pályatest miatt a telek zöme 50 m-es **védőtávolságon belül található** nyomvonalhoz képest. (A területen való bármely építmény elhelyezése így vasúti engedélyhez kötött.) A 969 hrsz-ú telek északi irányból közlekedési területtel határos. Légvonalban mért 100 m-es távolságon belül üdülőterület, vegyes területfelhasználású terület és különleges sportolási, oktatási és egészségügyi terület is található.

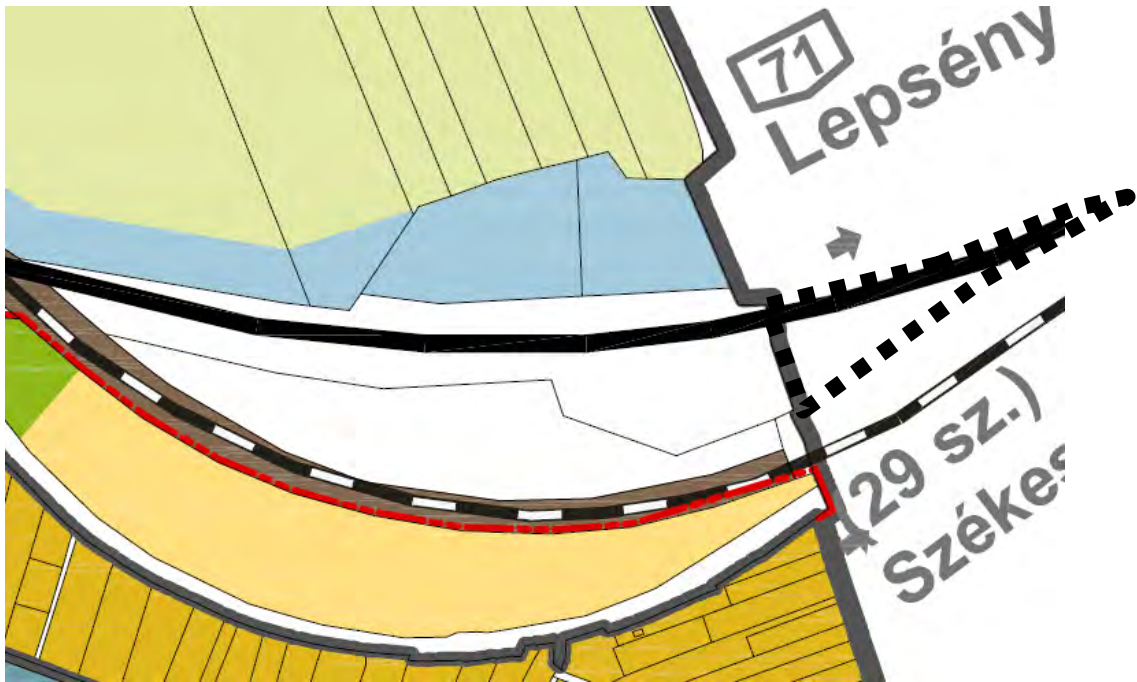


9. ábra: Kivágat a hatályos Településszerkezeti Tervből

Paloznak

Paloznak közigazgatási területének településszerkezeti terve és annak leírása *Paloznak Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2006. számú önkormányzati határozatával* került elfogadásra. A tervet 2013-ban módosították, ám a módosítás nem érinti a tervezési terület környékét.

Az alsóörsi 969 hrsz-ú telek közvetlen szomszédságában **közlekedési terület** található. A belterület határa a 29. (1) számú országos vasúti mellékvonal mentén húzódik, így a vizsgált terület a **külterület** részét képezi. Légvonalban mért 100 m-es távolságon belül – Alsóörshöz hasonlóan – vasúti terület és üdülőterület található, valamint a 71. sz. főút északi oldalán időszakos vízfelület területfelhasználású vízgazdálkodási terület.



10. ábra: Kivágat a hatályos Településszerkezeti tervből

3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Alsóörs

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a *Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről* szóló 7/2005. (XI. 11.) számú rendelete az előírásokat az építési tevékenységre vonatkozóan (továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezési terület a Szabályozási terv SZT-2 – Alsóörs Belterületi Szabályozási terve (továbbiakban: **SZT**) alapján Ev övezetbe sorolt. A terület nem része az országos erdőkataszteri állománynak, illetve az összhangba hozás során elsődlegesen a TSZT-t kell figyelembe venni, ezért a telket **zöldterületként** kezeljük.

Építmények elhelyezésére, kialakítására a HÉSZ általánosan fogalmaz meg előírásokat a 6.§-ban:

„Építmények elhelyezése, kialakítása 6. §

- /1/ Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhetők:
az OTÉK 32.§-ban szereplő építmények, műtárgyak, stb.; kivéve az Ófalu területét, ahol csak az OTÉK 32. §.:
a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok keretei között,
b) köztárgyak,
c) hulladékgyűjtő edények helyezhetők el.
- /2/ A község területén az építési telkeknél alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsóterek méreteit a SZT tartalmazza. Ahol a terv nem jelöli:
a) a legkisebb előkert: 5,0 m, vagy a kialakult állapotnak megfelelő,
b) a legkisebb oldalkert: 3,0 m. Meglévő beépítés esetén átalakítás, bővítés során a kialakult oldalkert szélessége vehető figyelembe.
c) a legkisebb hátsókert 6,0 méter, kivéve a meglévő, kialakult beépítésnél a 6,0 méteres hátsókertbe benyúló épületeket, illetve a már kialakult nyúlványos telkeket, ahol a legkisebb hátsókert minimum 3,0 méter
- /3/ Az 5,0 m-es elő- és oldalkertben az alábbi melléképítmények:
– a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz,
– közműbecsatlakozás építménye,
– pergola, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
– kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /4/ Az 5,0 m-nél kisebb elő- és oldalkertben csak az alábbi melléképítmények:
– közműbecsatlakozás építménye,
– kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el,
– az 5 m-nél kisebb oldalkertben pergola, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.

- /5/ Az építési övezetknél meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi épületeknél (templom, kápolna) a torony magasságának figyelmen kívül hagyásával állapítandó meg.
- /6/ Az építmények magasságát – az Ófalu kivételével – úgy kell kialakítani, hogy az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb lejtő felőli homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság nem jöhet létre.
- /7/ A SZT területén az építési telkeken elhelyezhető építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő: Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület. A legkisebb telekterületek 150%-nál nagyobb telekméreteket esetében az építhető építmények csak több önálló tömegben helyezhetők el. Az így elhelyezett épületek között összekötő folyosó (ún. nyaktag) létesíthető, az épületek szintszámának megfelelően az összekötő folyosó is többszintes lehet, kivéve a Szerdahelyi-dűlő I., II., IV., és V., VII. tömbjeiben.”

Zöldterületekre és erdőterületekre a HÉSZ 34.-35.§-ai tartalmazzak kötelezettséget:

„Zöldterület (Z)

34. §

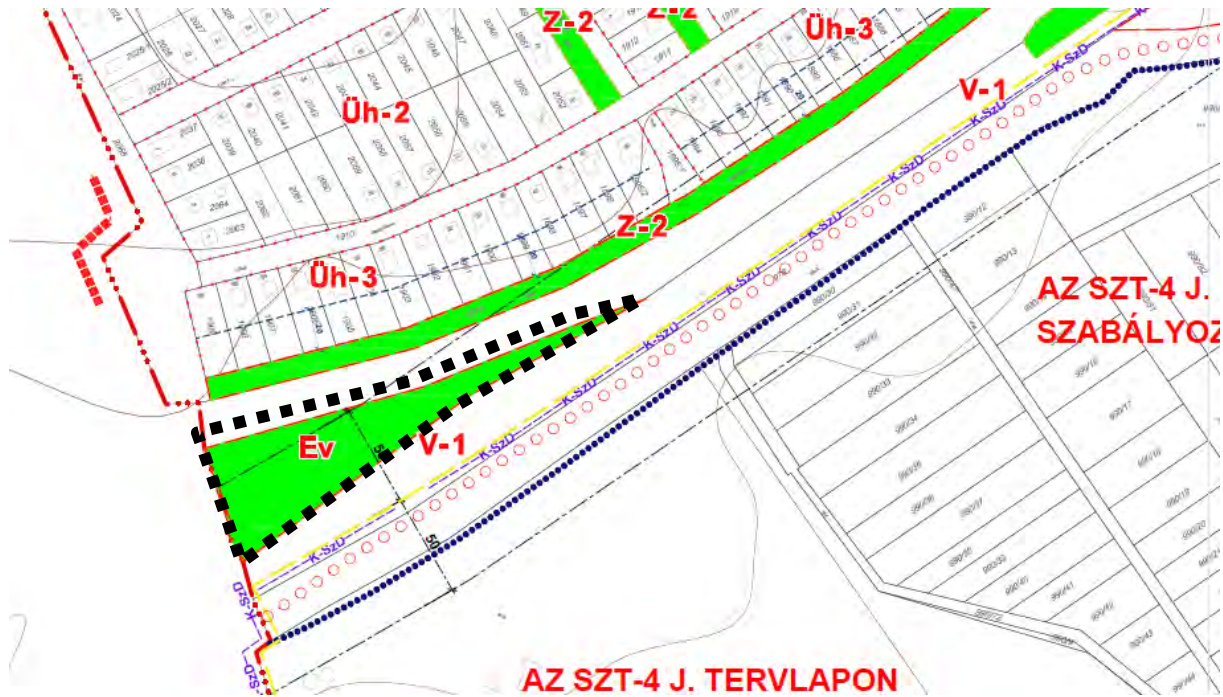
- /1/ Zöldterület (közpark, közkert) a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- /2/ 135 Ha jelen rendelet másképp nem rendelkezik zöldterületen a következő építmények helyezhetők el:
- a) pihenést, szabadidő eltöltését és testedzést szolgáló építmény;
 - b) sport célú épület;
 - c) vendéglátó épület;
 - d) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (2a) Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel érintett Z-3 jelű övezetben épület nem helyezhető el, vendéglátást, sportolást, szabadidő eltöltést, a terület fenntartását szolgáló műtárgy elhelyezhető.
- (2b) Z-9 övezetben csak szállásférőhelyet nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, pihenést és testedzést szolgáló műtárgy és a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmény helyezhető el.
- (2c) A Z-9* jelű övezet területén épület nem helyezhető el. Az övezetben csak a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy helyezhető el. Az övezetben lévő felhagyott vízmű épülete nem bontható el.
- /3/ A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

A TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb homlokzat-magassága m
Z-1	--	K	K	--	0	--	--	0	0
Z-2	SZ	K	K	0,04	2	75	20	4,5	4,5
Z-3/Z-3*	SZ	K	K	0,08	2	80	20	4,5/6,0*	4,5/6,0*
Z-4	SZ	10 000	-	0,08	4	75	20	4,5	4,5
Z-Fb	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-5	SZ	K	K	0,04	1	90	5	10	10
Z-6	-	K	15	-	-	90	10	-	-
Z-7	SZ	K	K	0,08	4	65	25	4,5	4,5
Z-8	-	K	K	-	-	70	20	-	-
Z-9	SZ	-	-	-	2	70	30	4,5	4,5
Z-9*	SZ	-	-	-	0	80	20	-	-

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

- /.../
- /6/ Alsóörs beépítésre szánt területén a zöldfelületi rendszer részét képezik a meglévő és tervezett közparkok és fasorok, melyek nem szüntethetők meg.
- /7/ A közutak szabályozási szélességén belül csak olyan módon létesíthető szegély menti vagy merőleges parkoló, hogy legalább 8,0 m-ként 1 db lombos fa telepíthető legyen, valamint a fák számára legalább 1,0x1,0 m szilárd burkolat nélküli felületet kell biztosítani a fatörzs körül.
- /.../
- /14/ Zöldterületeken létesülő támfalak, térfalak, vagy egyéb kertészeti építmény látható felülete vörös homokkőből, vagy egyéb természetes anyagból készüljön.
- /.../”

Országos közutak, főutak, vasútvonal menti kötelező védőtávolságot nem ír elő a HÉSZ, így arra az OTÉK 38.§-ának vonatkozó bekezdései érvényesek, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásait kell betartani (1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről, Országos Vasúti Szabályzat I. B. fejezet 1.1.13., és 1.3. pontjai).



11. ábra: Kivágat a hatályos Szabályozási tervből

Töltőállomás elhelyezése a Közlekedési területekről szóló 31.§ (9)-(10) bekezdései alapján lehetséges:

„9/Alsóörs területén üzemanyag-töltő állomás csak a következő telkek területén helyezhető el: hrsz. 2/1; 2/2; 3/1; 972; 973; 974; 975 és a 71. sz. főút területe.

Az üzemanyag-töltő állomáson csak az üzemanyag töltéséhez, a gépkocsik kiszolgálásához, ellátásához tartozó funkciók és a kapcsolódó szolgáltatások helyezhetők el; önálló vendéglátó épület nem helyezhető el.

10/Az üzemanyag-töltő állomás területét vagy telkét legalább 1 fasorral és 1 cserjesorral kell körbevenni.

Az építményelhelyezés előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.”

Paloznak

Paloznak község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről Paloznak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (IX.14.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: paloznaki HÉSZ) döntöttek.

A jelen tanulmánytervvel érintett terület menti országos közút és „tárolótér” habár külterületre esik, de a belterületi Szabályozási terv is tartalmazza. A területek beépítésre nem szántak, zömmel közlekedési (KÖU-1 és KÖU-4) övezetbe tartoznak. A 0824 hrsz-ú telkek külön övezetbe nem sorolt egyéb közút.

A közlekedési területekre a paloznaki HÉSZ a következő előírásokat teszi:

„24. Közutakra vonatkozó általános előírások

24. §

- (1) Országos közutak külterületi szakaszának védőtávolságán belül reklámhordozók nem helyezhetők el.
- (2) Az országos közutak védőtávolsága a külterületi szakaszon az úttengelytől mért főútvonal esetén 100-100 m, mellékút esetén 50-50 m.
- (3) Országos közutak belterületi szakasza melletti építési telkek kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltatói funkciójú beépítéséhez közútkezelői és közlekedés hatósági hozzájárulás szükséges.
- (4) Országos közutak esetében közművek – külterületi szakasz esetén általánosan az út területén kívül (burkolt felület, padka) - a vonatkozó jogszabályok és szabványok figyelembevételével helyezhetők el.
- (5) Helyi közutak esetében külterületen kerítés az úttengelyt 6m-nél jobban nem közelítheti meg. Sarokteleknél a saroktól számított 10-10 m-es távolságon belül, belátást zavaró, új kerítés szakasz (pl.: tömör, sövény) nem létesíthető.
- (6) Magánút belterületen csak tömbelsők feltárására alakítható ki. A magánút műszaki kialakításának meg kell felelnie a közterületekre vonatkozó előírásoknak. Külterületen magánút min. 4 m szélességgel alakítható ki.

**25. Közlekedési és közmű elhelyezési terület,
közlekedés általános előírásai**

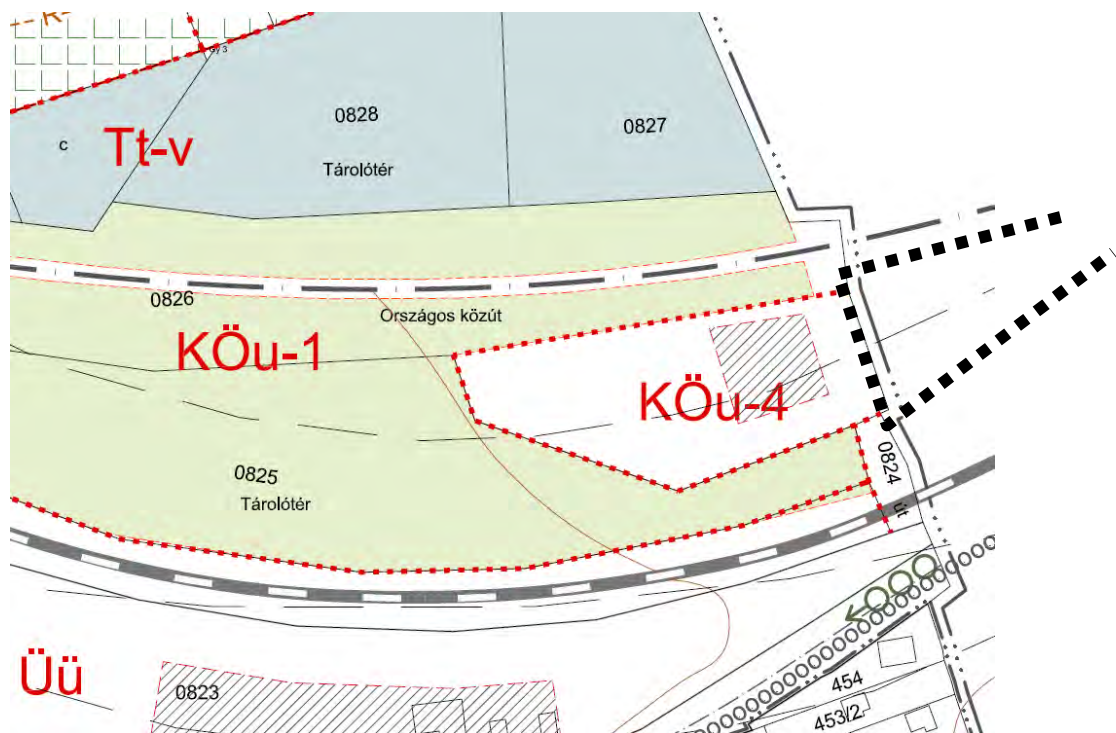
25.§

- (1) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (2) A tervezett közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza, meglévő közterületek esetében az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek megtartásra kerülnek.
- (3) A 71. számú főút külterületi szakaszának hálózati szerepe II. rendű főút.
- (4) A 73. számú főút külterületi szakaszának hálózati szerepe II. rendű főút.
- (5) A 7221. számú országos közút belterületi szakaszának hálózati szerepe II. rendű főút, külterületi szakaszának hálózati szerepe összekötőút.
- (6) Az alábbi közterületek hálózati besorolása gyűjtőút:
 - a) Balatoni utca
 - b) Fő utca
 - c) Tódi utca és
 - d) Vörösparti sor.
- (7) A helyi közúthálózat, gyűjtő-utak, kerékpárutak, gyalogutak közé nem tartozó elemeinek, hálózati szerepe belterületen kiszolgáló út, külterületen egyéb közút.
- (8) Belterületen közműhálózatok csak az utépítési tervek figyelembevételével épülhetnek.
- (9) Az országos főutak külterületi szakaszán új, közvetlen az ingatlan kiszolgálását biztosító utcátlakozás, kapubehajtó csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
- (10) Beépítésre nem szánt területeken, amennyiben az ingatlanok kiszolgálását biztosító helyi közút vagy magánút kétirányú közlekedésre nem alkalmas, és az ingatlanok határán kerítés (kapu) épül; azt úgy kell kialakítani, hogy a kikerülés lehetőségét a közforgalom számára biztosítsa.

26. Közúti közlekedési területek (KÖu, KÖu-É)

26.§

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közúthálózati elemek, azok csomópontjai, kiszolgáló létesítményei, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak, járdák, mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A KÖu-É jelű közlekedési övezetben a közlekedési területek kiszolgálását, utas tájékoztatást szolgáló épület, vendéglátó, turisztikai létesítmény helyezhető el. Az épület beépített alapterülete legfeljebb 50 m² lehet, építmény magasság 3,0 méter."



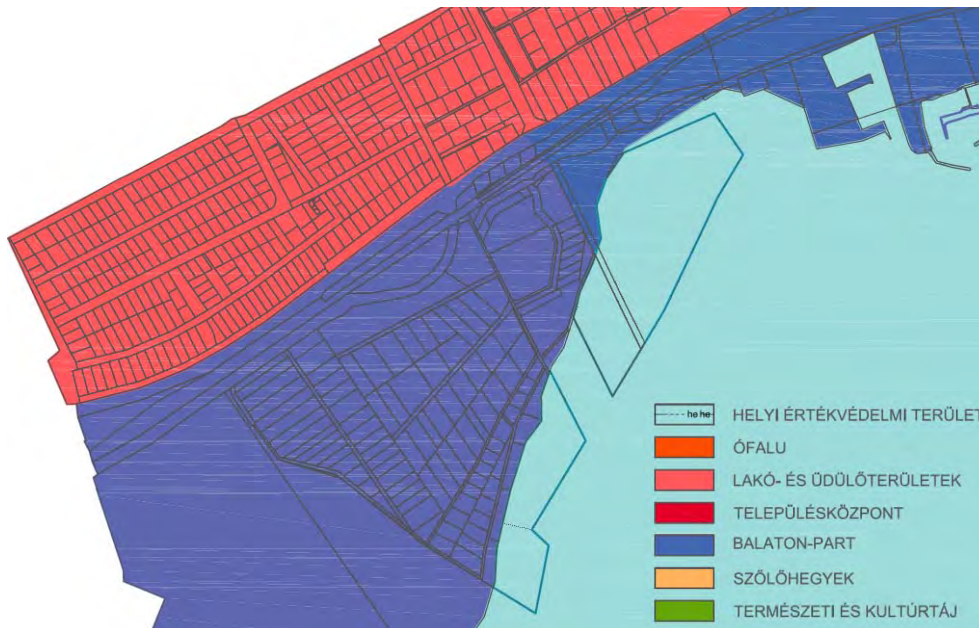
12. ábra: Kivágat a hatályos Szabályozási tervből

3.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Alsóörs

Alsóörs község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2018. (III. 28.) Önkormányzati rendeletével fogadta el az Alsóörs Község településképi védelmének helyi szabályait (továbbiakban: **TKR**), melyet a 8/2019. (V.31.) önkormányzati rendelettel módosított.

A TRK 1. melléklete alapján a 969 hrsz-ú telken **nem található védett érték** (pl.: védett terület, védett köztárgy). A 2. mellékletben lehatárolt eltérő karakterű területek alapján a tervezési terület a **Balaton-parthoz** tartozik.



13. ábra: Részlet a TKR 2. mellékletéből

Az adott karakterre a TKR a 14. szakasz ad előírásokat, melyekből a 23.-24. § alkalmazandó a telekre:

„14. Balaton-part településképi követelményei

Területi építészeti követelmény

23. § (1) A Vasút utca, a szabályozási tervben zöldterületként és parkolóként szabályozott vasútállomás használaton kívüli területe, a Sirály park és Strand sétány területének rendezése csak közterületalakítási terv alapján történhet.
- (2) A közterületalakítási terv készítésekor a műtárgyakat, utcabútorokat, burkolt felületeket úgy kell megtervezni, hogy azok megjelenése, anyaghasználata, színezése egymással harmonizáljon.

Egyedi építészeti követelmény

24. § (1) Több épület elhelyezése esetén törekedni kell a funkcionalitás mellett arra, hogy az épületek elhelyezése és megjelenése harmóniát sugározzon. Meglévő beépítés esetén a kialakult telepítéshez kell illeszkedni.
- (2) A természetes kőburkolatok, fa és igényesen kialakított látszóbeton mellett, koracél, felületkezelt acélszerkezetek, cink- és rézlemez alkalmazható.
- (3) A telek, vagy a rendeletetés működéséhez szorosan kapcsolódó, de településképileg zavaró megjelenésű műtárgyakat (pl. hulladékátrolók) növényekkel kell takartani, vagy épület takarásában kell elhelyezni.
- (4) Telekhatáron futó kerítés mentén többszintes növényállományt kell kialakítani.
- (5) Az 1 ha-nál nagyobb telkek esetén
- a telkek zöldfelületét kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani;
 - a funkcionálisan eltérő telekrészeket tájépítészeti eszközökkel kell elhatárolni;
 - a padok, hulladékedények, játszótérek és egyéb műtárgyak arculatának egymással harmonizálnia kell. Új műtárgy tervezetése és elhelyezése esetén, amennyiben a területre nem készül új arculati terv, törekedni kell a meglévő arculathoz történő illeszkedésre.”

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményeket az V. fejezet tartalmazza. A fejezet kitér többek között a villamosenergia-hálózatra való rákötés földalatti csatlakozással való kiépítésére is.

A továbbiakban a TKR meghatározza, hogy mely esetekben és hogyan kell a **szakmai konzultációt**, a **településképi véleményezési eljárást**, a **településképi bejelentési eljárást**, illetve a **településképi kötelezést** lebonyolítani.

Paloznak

A településképi védelméről szóló Paloznak Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: paloznaki TKR) alapján a tervezési terület szomszédsága nem esik védelem alá, nem tartozik a településképi szempontjából meghatározó területekhez.

A településen nem várható építmény elhelyezése, sem új közterület kijelölése. A vasúti átjáró és az ahhoz kapcsolódó gyalogos közlekedési kapcsolat kialakítása várható, mely esetében a zöldfelületi elemekre vonatkozóan a paloznaki TRK 22. § (2)-(4) bekezdését szükséges alkalmazni:

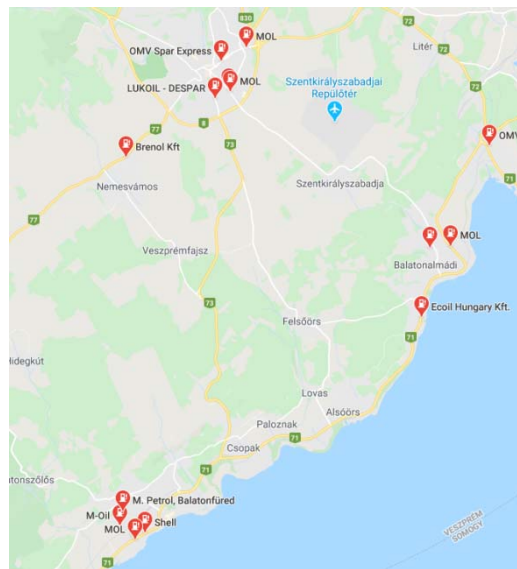
„(2) A település közigazgatási területén nem ültethetők a 2. mellékletben szereplő növényfajok.

(3) A kertek és közterületek növényzetének kiválasztásakor a 1. függelékben szereplő növényfajokat javasolt telepíteni.

(4) Tervezett, új fasor létesítésekor egy-egy utcaszakaszon azonos fajfaj ültetendő.”

4. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS BEMUTATÁSA

Üzemanyag-töltő állomás létrehozását tervezi az M.Petrol Kft. Alsóörs 969 hrsz-ú telkén. A szomszédos települések közül csak Balatonalmádi és Balatonfüred rendelkezik benzinkúttal. A tervezett töltőállomás így 5-6 km-es távolságban lenne két szomszédos üzemanyag-töltő állomástól. Az adott szolgáltató legközelebbi benzinkútja Balatonfüreden található. A cég politikájához hozzá tartozik az igények folyamatos térképezése is. Várhatóan az Alsóörsre tervezett benzinkút a balatonfüredihez hasonló forgalmat fog bonyolítani, hiszen a Balaton északi partján is számos település a turizmusra épít.



A benzinkút területén szervízsziget és egy háromállású autósó is helyet kap. Előbbi manapság szinte alapfelszereltségnek tekinthető egy töltőállomás mellett, így az üzemanyag tankolás mellett az autó ellenőrzéséhez – mint keréknyomás beállítás, folyadékszint ellenőrzés – szükséges eszközök is rendelkezésre fognak állni.

Tekintettel arra, hogy a telek tágabb körzetében igényes – tervezett és meglévő, illetve hagyományos üdülőterületek találhatóak célszerű, hogy a jelenlegi adottságok értékeit az új funkció is átmentse, és egy kifejezetten **környezetbarát, zöldbe ágyazott töltőállomás** létesüljön. Erre itt kivételes lehetőség van! Célszerű lenne a bozót kipucolását követően a **meglévő fákat megvizsgálni**, hogy azok közül melyek tarthatók meg hosszabb távon.

A töltőállomáson várható szolgáltatások¹:



Szervízsziget



Kézi autósó



Shop

¹ képek forrása: mpetrol.hu/szolgáltatások

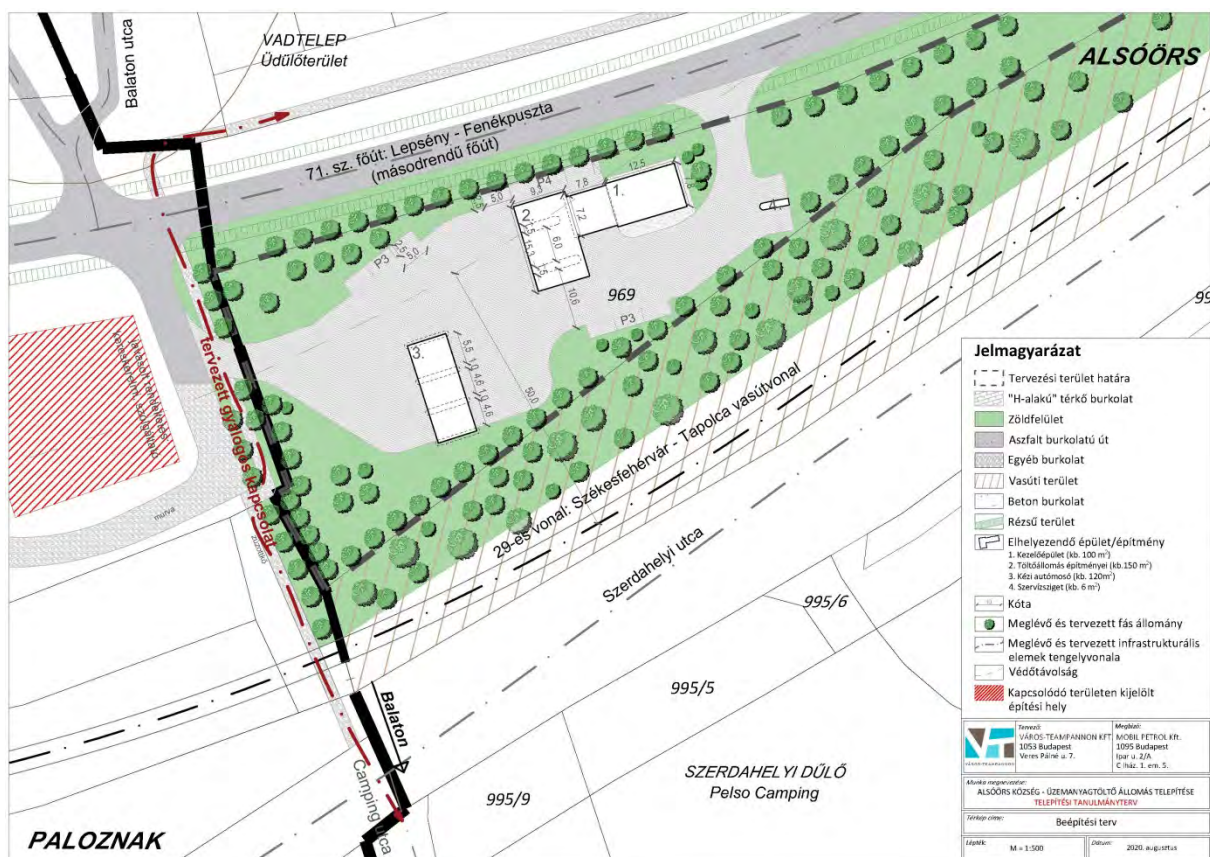
5. JAVASLAT

5.1. JAVASLAT RÖVID BEMUTATÁSA

Üzemanyagtöltő állomás elhelyezése kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat. Előzetes vizsgálatok alapján ezen jogszabályok nem tartalmaznak tiltó előírást, így az elképzelés a megfelelő építési -, és az üzemanyagtöltő állomás létesítéséről szóló előírások betartása mellett megvalósítható.

A jelenlegi területfelhasználás nem teszi lehetővé a fent leírt elképzelés megvalósulását. A telket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe szükséges átsorolni. Mivel jelenleg nincs olyan övezet a területfelhasználáson belül, amely lehetővé tenné benzinkút létesítését, így a vonatkozó előírások is módosításra szorulnak. **A tervi javaslat kidolgozása során figyelembe kell venni a vadtelepiek régóta kezdeményezett igényét, a Balatonpart közvetlen megközelítését, valamint Paloznak településfejlesztési koncepciójában meghatározott, és településrendezési eszközökben szabályozott célját, mely szerint rendezni kívánják Alsóörs közigazgatási határa menti területeket.**

5.2. BEÉPÍTÉSI TERV



5.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Alsóörs

A tervezési területen az üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez területfelhasználás módosítása szükséges: beépítésre szánt, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra. Tervezési területet Gksz-3 építési övezetbe és Z-1 övezetbe javasolt. A telken átmenő 22 kV-os hálózat miatt (pontos magyarázatot lásd később a Közműfejlesztés c. fejezetben) két lehetőség van:

- 1) a hálózat telken kívülre helyezése, amelyet célszerű föld alatt vezetni
- 2) a telkek védőtávolság menti megosztása

A HÉSZ-ben kizárólag a Közlekedési területek kapcsán kerül megemlítésre üzemanyagtöltő állomás, így a későbbiekben HÉSZ módosítására is szükség lesz. A jelenleg meghatározott szabadonálló beépítési mód, és a 6,0 m-es legnagyobb építménymagasság a tervezett építmény esetében is követendő.

Mindkét lehetőséget tekintve igaz, hogy a területfelhasználás módosítását követően szükséges egy új övezet bevezetése, mely lehetőséget biztosít üzemanyag-töltő állomás elhelyezésére is. Az új Gksz-3 építési övezetben a legnagyobb beépíthetőségét 20 %-ban javasoljuk meghatározni, figyelembe véve a fejlesztési elképzeléseket és a távlati fejlesztés lehetőségét. A legkisebb zöldfelületi arány egyaránt 30 %-ban javasoljuk meghatározni a magasabb rendű jogszabályok alapján. Az új építési övezetre vonatkozó előírások és övezeti paraméterek beépítésre kerülnek a HÉSZ 20. §-ába (a kiegészítést piros színnel jelöltük):

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

20. §

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület a szabályozási terveken Gksz jellel megjelölt terület felhasználási egység, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők:
- Gksz-1 jelű övezetben csak a víz- és nádgyaldalkodással kapcsolatos funkciók épületei helyezhetők el.
 - Gksz-2 jelű övezetben csak kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció épületei helyezhetők el.
 - **Gksz-3 jelű övezetben csak üzemanyag-töltő állomás és a kapcsolódó szolgáltatások építményei helyezhetők el.**
- /3/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépíthetőségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépíthetősége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építménymagassága m	legnagyobb homlokzatmagassága m
Gksz-1	SZ	3000	50	0,3	10	50	30	5,5	6,0
Gksz-2	SZ	1000	25	0,3	10	50	30	5,5	6,0
Gksz-3	SZ	4000	-	0,4	20	30	50	6,0	6,5

SZ- szabadon álló beépítés

- /4/ A legkisebb zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén kötelező legalább egy sor fa- és egy sor cserjésort telepíteni.

/5²

/6/ A Gksz-3 jelű övezetben a többszintes növényállományt a meglévő növényzet megőrzésével kell kialakítani és törekedni kell a parkolók fásítására, cserjésítésére.

/7/ A Gksz-3 építési övezet területét érintő föld feletti villamos vezetéket a beruházás megkezdése előtt olyan nyomvonalra kell helyezni, hogy az és annak biztonsági övezete ne érintse a fejlesztéssel érintett telek területét.

vagy A Gksz-3 jelű övezetben a telek nem beépíthető részén a villamos vezeték biztonsági övezetére előírt jogszabály szerinti építmények sem helyezhetők el.³

A HÉSZ Közlekedési területekre vonatkozó 31.§ (g) bekezdése törlésre kerül.

A Gksz-3 övezetben feltüntetett övezeti paraméterek lehetővé teszik a telek további fejlesztését is:

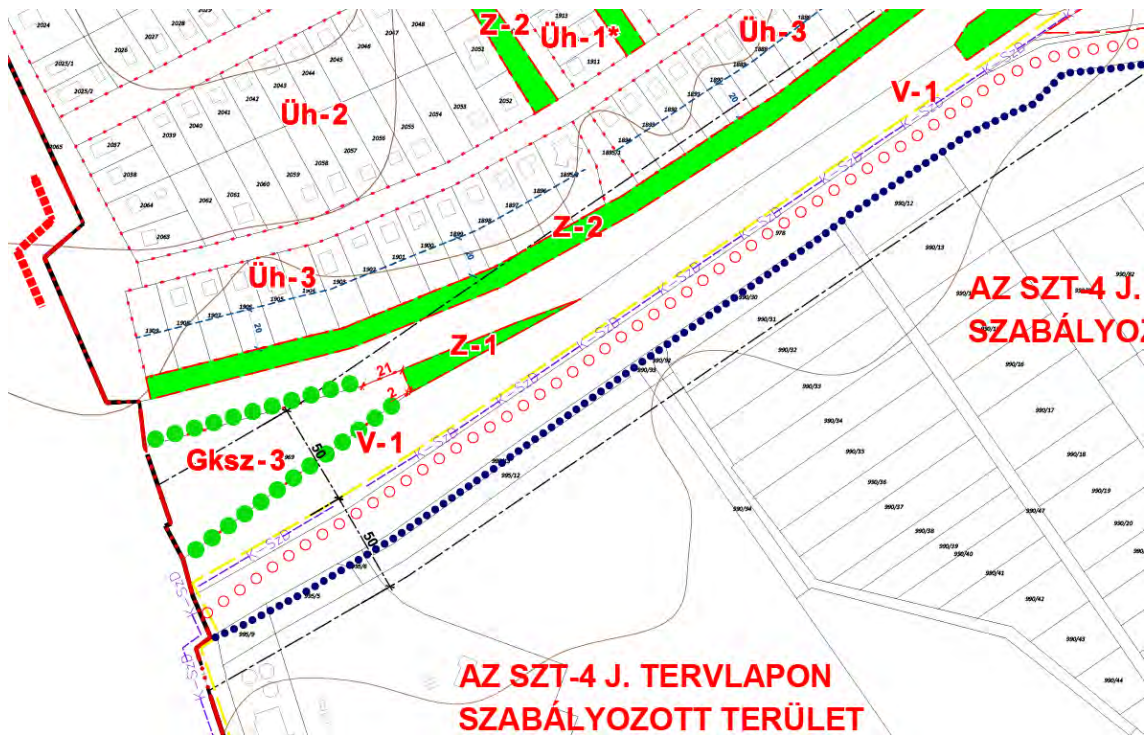
- 1) A kialakítandó üzemanyag-töltő állomás telke várhatóan 4530 m² lesz. A 20 %-os beépíthetőség ebben az esetben 906 m² alapterületű beépítést tesz lehetővé. A jelenleg tervezett beépítés nem haladja meg a 600 m²-t, így a beépíthetőség $\frac{1}{3}$ -a megmarad (300 m²) az esetleges későbbi fejlesztésekre. A kialakítandó töltőállomáshoz kb. 2045 m² burkolt felület tartozik, mely több mint 45%-ot jelent. Ennek megfelelően a burkolt felület maximális mértéke 50%-ra növekedett, míg a minimális zöldfelület aránya 30%-ra csökkent.
- 2) Szükséges egy kb. 637 m²-es telek kialakítása, mely a légvezeték védőtávolságának (hálózat középvezetékétől számított 5 m) megfelelően kerül kijelölésre. A Gksz-3 jelű övezetben előírt minimális telekmérettől a HÉSZ 3.§ /1/ c) pontja alapján lehet eltérni. Az üzemanyag-töltő állomás telke így 4016 m², míg a zöldterület mérete 475 m² lesz. A 20 %-os beépíthetőség így 803 m²-t jelent, vagyis a jelenleg

² Módosította: az 5/2010 (II.19.) sz. önk. Rendelet 20. §-a

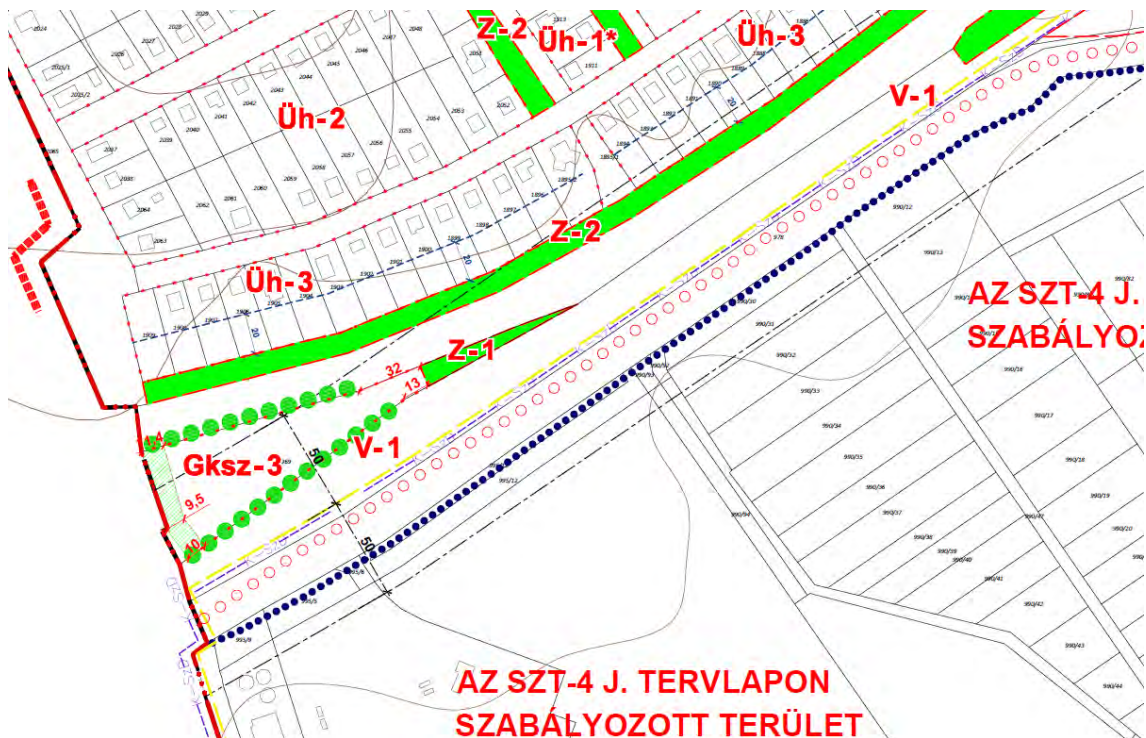
Hatályon kívül helyezte: 3/2010. (VI.15.) Önkormányzati rendelet 6. §-a

³ A két lehetséges szabályozás elfogadásának függvénye, hogy mely előírás kerül bevezetésre.

tervezett 600 m² összalapterületű épület további 200 m² alapterülettel lesz bővíthető. A telekre 1941 m² burkolt felület jut, mely nem éri el az 50 %-os maximálisan burkolható felület nagyságát. Az előbbieket megfelelően az övezeti paramétereknél meghatározott 30 %-os minimális zöldfelületi arány is tartható.



14. ábra: Kivágat a tervezett Szabályozási tervből az 1) esetben

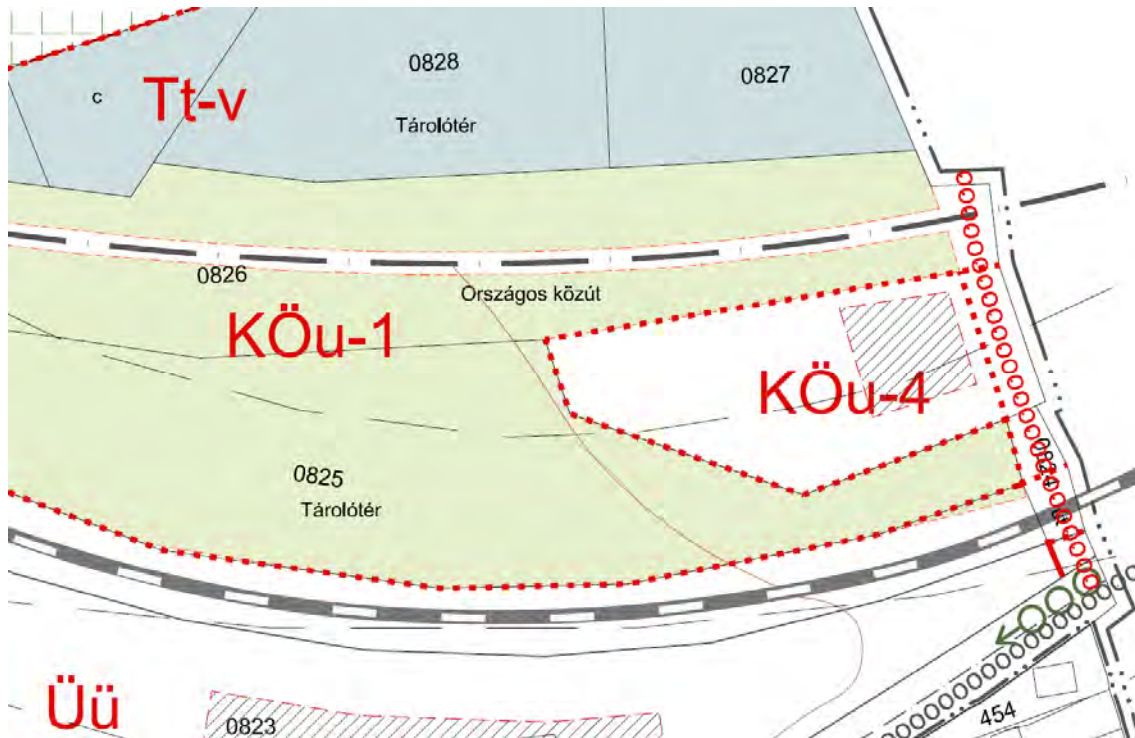


15. ábra: Kivágat a tervezett Szabályozási tervből a 2) esetben

Paloznak

A település Helyi Építési Szabályzatának módosítására kizárólag a Szabályozási terv kapcsán lehet szükség. Félreértésre ad okot a tervezési terület szomszédságában a 0824 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozás, hiszen az övezeti határok pontatlanok. Az üzemanyagtöltő állomás és a paloznaki SZT-n feltüntetett KÖu-4 övezet közös elérhetőséggel rendelkezik a 71. sz. főút irányába. Ezt az útszakaszt, illetve az említett 0824 hrsz-ú telket pontos övezeti megjelölés nélküli közúti közterületi besorolásba szükséges áthelyezni. Alsóörs és

Paloznak közös gyalogos tengelyét, mely keresztezi a vasútvonalat „tervezett gyalogutak, sétautak” jellel kell feltüntetni, azt az üdülőterületről szabályozási vonallal szükséges elválasztani.



16. ábra: Kivágat a tervezett paloznaki Szabályozási tervből

5.4. ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE, TERÜLETCSERE

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv) 67.§-a kimondja, hogy „a parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

A Trtv alapján tehát biztosítani kell legalább 510 m² zöldterület kijelölést az új beépítésre szánt terület mellett. Ennek megfelelően a telekből 475-600 m² terület zöldterületbe kerül, jellemzően a tervezett használat szempontjából nem releváns elkeskenyedő terület. A beépítésre szánt terület kijelölés miatt a „csereterületként” kijelölendő zöldterület nagysága megegyezik a gazdasági területbe átsorolt területtel, mely a lehetőségektől függően 4020-4530 m².

A zöldterület áthelyezésére elsősorban a vasút mentén érdemes területet választani, mivel azok a területek felelnek meg jobban a jogszabályi követelményeknek, ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy a településrendezési eszközök véleményezése során a véleményező hatóságok (pl. államigazgatási szervek, MÁV, partnerek) befolyásolhatják a végleges kijelölést, így azok mindaddig javasolt területnek tekinthetők.

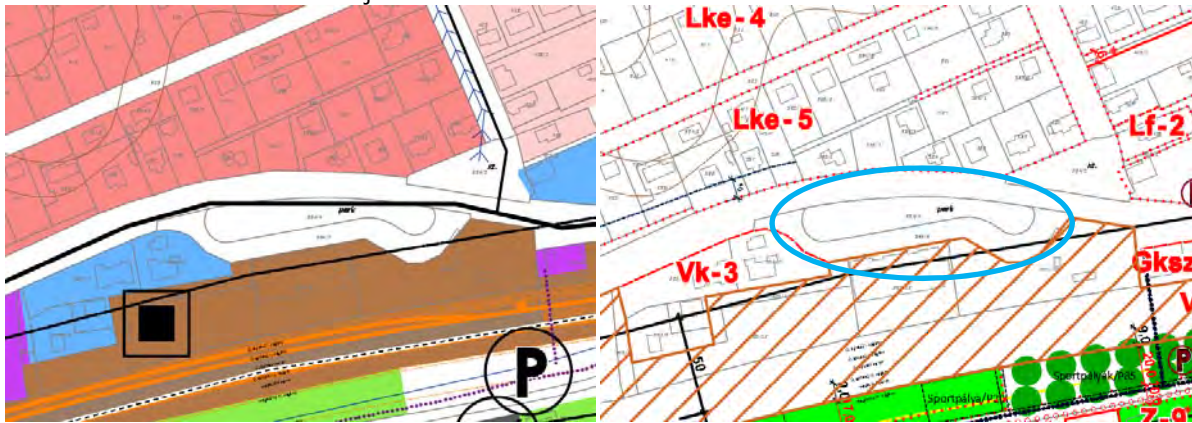
Az összeállításban a lehetséges zöldterületeket emeltük ki. Ezek a telkek, telekrészek jelenleg alulhasznosítottak, de szerkezetileg jól kapcsolódnának a 71. sz. főút tágabb térségében a meglévő és tervezett zöldfelületi rendszeréhez és a vasút vonalához, így a benzinkút területéhez is.



17. ábra: Zöldterület kialakítására alkalmas helyek

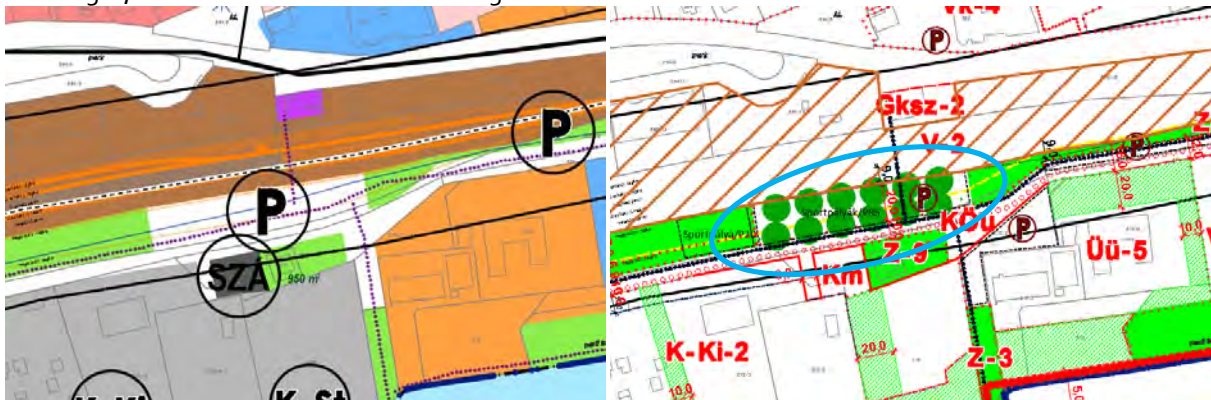
1. 864/4 hrsz-ú telek: önkormányzati, park besorolású, 1724 m², TSZT: közút, SZT: közút

A területen fejlesztés várható, de a zöldfelületi arány megfelelő lenne zöldterület kijelölésére, jól illeszkedne a főút menti zöldfelületek/zöldterületek rendszeréhez. Jelenleg is zöldfelületi funkciót lát el a terület, így a kialakítás kisebb beavatkozással járhat.



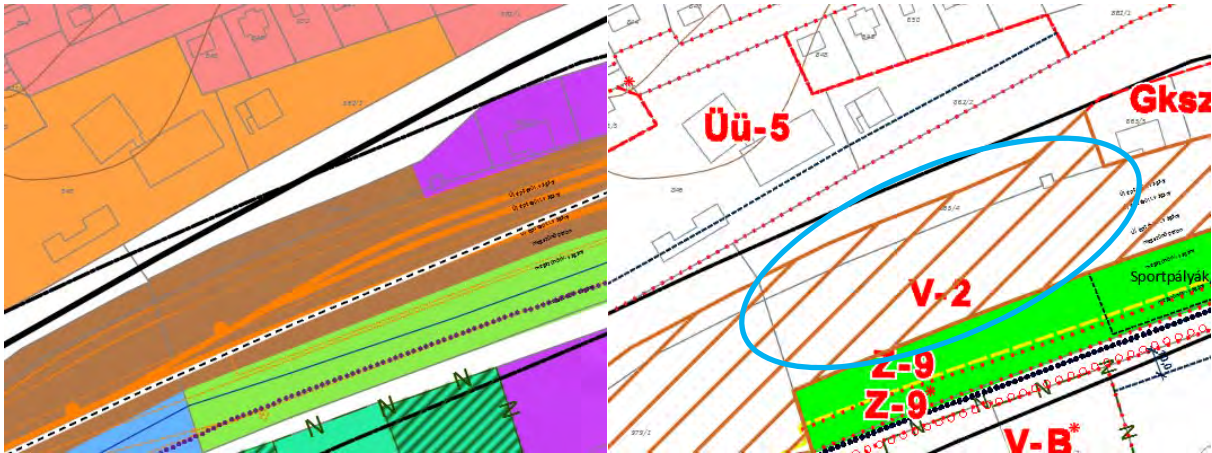
2. 865/3 hrsz-ú telek: állami, vasút terület, 2530 m², TSZT: közút, SZT: közút/P

A terület a vasút telkéhez tartozik, de rajta nincs használatban lévő vágány. Jelenleg nem hasznosított terület; parkoló és sportpálya céljára fenntartott, a szomszédos területekhez hasonlóan. A környéken több parkoló is tervezett, valamint a zöldterületen is létesíthető bizonyos számú parkoló állás, így a terület átsorolása lehetséges, és a vasút menti területek homogén kialakítását is biztosítaná.

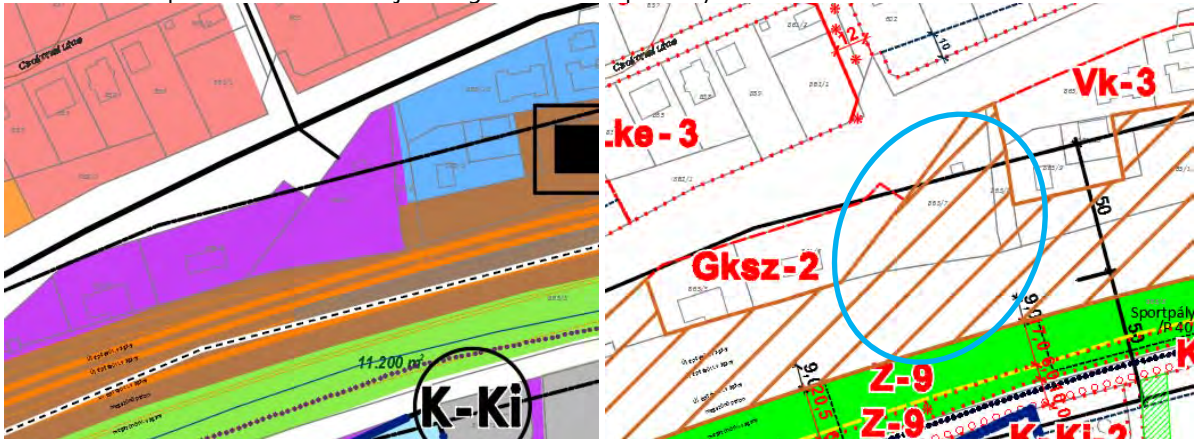


3. 865/4 hrsz-ú telek: állami, beépítetlen terület, 1484 m², TSZT: gazdasági és vasút, SZT: vasút

A telek kapcsolódik a 71. sz. főúthoz és közel helyezkedik el a benzinkút telkéhez. Jelenleg egy fasor található rajta nyílt vízelvezető árokkal, illetve egy felhagyott, valószínűleg egykoron rakodásra használt betonfelület található. Mai állapota szerint a terület zöldfelületként működik, így alkalmas zöldterületi átsorolásra is, az 1. esethez hasonlóan a főút menti „zöldrendszer” szerves részét képezheti.



4. 865/7 és 865/8 hrsz-ú telkek: állami, lakóház/udvar és út besorolású, 2128 m², TSZT: gazdasági (az út területén összeér a központi vegyes, a gazdasági és a vasút övezet), SZT: vasút
Az út területe és a mellette lévő telkek jelenleg egyben van elkerítve. A területen nem folyik semmilyen gazdasági tevékenység, rajta elburjánzott növényzet található. A lakóépületek megközelítését a terv a vasútállomás épülete felől tervezi a jelenleg kialakult állapot helyett.



5. 865/16 hrsz-ú telkek egy része: állami, beépítetlen terület, 1696 m², TSZT: vasúti, SZT: vasút
A telkek vasúti terület, rajta villamosenergia-hálózat elemei mennek keresztül. Jelenlegi hasznosítása és a tervezett állapot is alkalmas zöldterületi hasznosításra. A telken várhatóan két kisebb burkolt felület kap helyet, valamint egy kapcsolókert kerül kialakításra. Csak részben alkalmas zöldterületnek, mivel bizonyos részein vasúti műtárgyak is vannak, de jól kapcsolódhat a vasútállomás előtti parkhoz (1.).



Hangsúlyozzuk, hogy a zöldterület végleges kijelölése előtt ki kell kérni az államigazgatási szervek és a MÁV véleményét.

6. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A hatályos magasabb rendű tervek a területet közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmazznak. Ugyanez igaz az érintett két település hatályos településrendezési eszközeit illetően is. Így tervezett közlekedésfejlesztés nem akadályozza a beruházást, közlekedési szempontból a hatályos településrendezési eszközök szerint a benzinkút elhelyezhető a 969 hrsz telken.

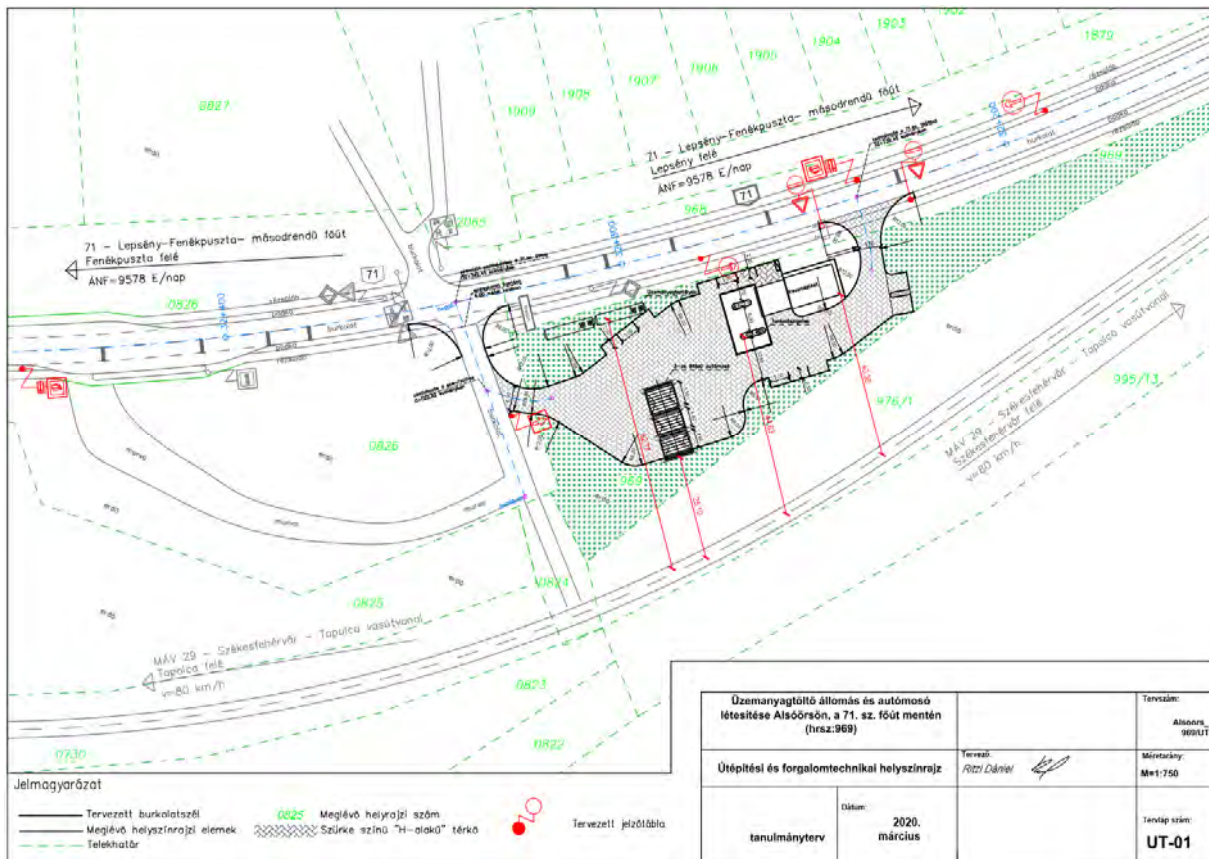
Mivel a fejlesztési terület főút lakott területen kívüli szakasza mellett van, **100 méteren belül a közútkezelő hozzájárulása szükséges**

- építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint
- amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.

Ugyanígy hozzájárulás kell a **MÁV-tól a vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteren belül.**

A kapott adatszolgáltatás szerint a közútkezelő előzetes elvi hozzájárulását adta a tervezett beruházás vázlattervéhez. Nyilatkozata szerint a főúti útcsatlakozást a vonatkozó útügyi előírások szerint kell kialakítani, attól eltérni csak ÚME alóli felmentéssel lehet.

A MÁV ugyancsak nyilatkozott, előzetes nyilatkozata szerint a Szabadbattyán – Tapolca vasútvonal villamosítása tervezett, aminek következtében sebességnövekedés, forgalomműködés és tengelyterhelés növekedés várható. A MÁV Fejlesztési Igazgatósága a benzinkút létesítéséhez azzal a feltétellel járul hozzá, hogy ezeket a vasútfejlesztéseket a tulajdonos tudomásul veszi, nem akadályozza, megvalósításukkal kapcsolatos igényt, követelést, kifogást nem támaszt. Szükség lesz a MÁV tulajdonosi, üzemeltetői, kezelői hozzájárulásához is.



18. ábra: Részlet a benzinkút tanulmánytervéből

A benzinkút teljes egészében Alsóörs területére kerülne, a behajtó viszont Paloznak területén indulna, a meglévő, most lezárt útcsatlakozás felhasználásával. A most lezárt útcsatlakozás az alsóörsi Balaton utca meglévő „T” csomópontjával szemközt van, vagyis a tervezett beruházás következtében egy **négyágú útkeresztezés** jönne létre. Mivel meglévő csomópont kerülne bővítésre, feltehetően nem kell felmentést kérni az ÚME vonatkozó előírása alól annak ellenére sem, hogy a Balaton utca és a következő (keleti irányban lévő) útcsatlakozás között nincs meg az előírások szerinti csomóponti távolság.

Az adatszolgáltatásként kapott vázlatterv kanyarodó- és gyorsítósávok nélküli be- és kihajtást tervez. A vonatkozó útügyi előírás szerint (e-UT 03.02.21.) a másodrendű főút lakott területi szakaszán kívüli benzinkút esetében kanyarodó- és gyorsítósávokra lenne szükség, ezért a vázlatterv szerinti kialakításhoz ÚME alóli felmentést kell kérni az útépités engedélyeztetése során. Mivel a Magyar Közút előzetesen támogatta ezt a kialakítást, (az úttervezők tapasztalata alapján) a javaslat nagy valószínűséggel megkapja a felmentést (különben a kanyarodó-, gyorsítósávok kialakításának területigénybevételi következményei is lennének, a szabályozási tervekben a 71 sz. főút területét bővíteni kellene).

A terület közösségi közlekedési ellátását a benzinkút megépülése után is a főúton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

Önálló gyalogutak, kerékpárutak a területen távlatban sem tervezettek. A Bringakörút a magasabb rendű tervek szerint távlatban is a vasútvonal déli oldalán halad majd. A beruházás esetleg alkalmat adhatna a **vasútvonalat keresztező gyalogos átjárás legalizálására**. Ehhez legalábbis burkolatépítésre, terelőkorlátok kihelyezésére lenne szükség. A MÁV előzetesen nem nyilatkozott ezzel kapcsolatban, hivatalos megkeresésre válaszol csak, illetve a vasútvonal fejlesztésével foglalkozó NIF Zrt megkeresését javasolta.

A NIF vezérelte projekt részeként villamosításra kerül az 55 kilométer hosszú vonalszakasz. A felsővezeték kiépítésével párhuzamosan FET (Felsővezetéki Energia Távvezérlő) - HETA (Helyi Távvezérlő) berendezés létesül. A felsővezetéki oszlopsoron fényvezetőszálas távközlési kábel kerül elhelyezésre, valamint a biztosítóberendezés védelembe helyezése is megtörténik.

A beruházás során négy állomás átépítése valósul meg, (Polgárdi, Balatonkenese, Balatonfűzfő, Alsóörs) amely tartalmazza a szükséges kitérők cseréjét, 55 cm magas peronok építését, esőbeállók létesítését, valamint a térvilágítás szükség szerinti átalakítását.

A szükséges engedélyezési tervek elkészültek, az engedélyezési eljárások lezajlottak, 2019. őszén elindultak a kivitelezési munkák, a kivitelezés várható határideje 2021. május. Utólagosan nem tudnak gyalogos átjárást betervezni.

A fentiek alapján a gyalogos átjárás esetleges legalizálása érdekében hivatalos megkereséssel a MÁV-hoz kell fordulni.

A parkolást/rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak nincs akadálya.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Vízellátás

A tervezett töltőállomás előzetesen becsült vízigénye 3 m³/nap. Ezt a vízmennyiséget a településrészen üzemelő vízellátó hálózatból **biztonságosan vételezni lehet**.

A hálózati rendszerben a víznyomást az ellennyomó tározóként működő regionális funkciójú tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg, ez Alsóörs esetében a 2000 m³-es tározó (tfsz: 161,5 mBf). Mivel a tervezési terület térszín 110 mBf-i szint körüli, így látható, hogy **vételezett víz nyomása elegendő**.

A tervezett töltőállomás **előzetesen becsült tüzivíz igénye 1800 l/min**. A tervezett töltőállomás ellátására a Vadtelepi Bartók Béla utcai NA 150-es ac vezetékről javasolunk szintén NA 150-es KPE vezeték kiépíteni, erről az 1800 l/min vízigény vételezhető. Ha a tervezett töltőállomás tüzivíz igénye magasabb az 1800 l/min-nél, akkor a hiányzó vízmennyiségre telken belül tüzivíz tározó medence építésére van szükség.

Szennyvízcsatornázás

A tervezett töltőállomásról várhatóan **3 m³/nap szennyvízmennyiséget** kell elvezetni. A szennyvízcsatorna elvezető rendszer és a szennyvíztisztító telep is a 3 m³/nap többlet szennyvizet fogadni tudja, azok rendelkeznek többlet elvezető és tisztító kapacitással.

A tervezési terület mellett a legközelebb a 71-es út északi oldalán fekvő Vadtelep a Bartók Béla utcában üzemel dn 200-as szennyvízcsatorna, ebbe a csatornába lehet a szennyvizet bevezetni. A tervezési terület alacsonyabban fekszik, mint a Bartók Béla utca, így a tervezési terület telkén belül **szennyvíz átemelő berendezést kell építeni, és abból szennyvíz nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizet a befogadó csatornába juttatni.** A telken belül az átemelőig gravitációs csatornát lehet építeni.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett töltőállomás területén létesítendő új burkolt felületekről levezetendő csapadékvizek mennyisége 40 l/sec vízmennyiségre prognosztizálható. Ezt a vízmennyiséget a Balaton be tudja fogadni. A telekről a vizeket a **Tompa Mihály utcai nyílt árokba lehet bevezetni.** A bevezetés előtt a vasúti átereszt és a Balatonig továbbvezető nyílt árok vízzállító kapacitását le kell ellenőrizni, és ha szükséges, a bővítéseket az árkon el kell végezni.

A burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket **olaj-, és hordalékfogóban kell megtisztítani** a továbbvezetés előtt.

Villamosenergia ellátás

A tervezett töltőállomás területén 100 kW többlet villamosenergia igény fog fellépni. Ezt a többlet igényt a település hálózati rendszeréről ki lehet elégíteni. A tervezett töltőállomás területén az új igények kielégítésére egy **új transzformátor állomás elhelyezése javasolt** a biztonságos ellátás érdekében.

Az üzemanyag töltőállomás számára kijelölt terület nyugati szélén észak-dél irányba áthalad a szolgáltató egyik 22 kV-os hálózatának nyomvonala. A föld felett, oszlopokra fektetett hálózat nyomvonalával és biztonsági övezetével érintett terület hasznosítási lehetőségeit tiltó és korlátozó előírásokat a **2/2013 (I.22.) NGM rendelet** rögzíti.

A 2/2013 (I.22.) NGM rendelet 6. § (1) bekezdés ae) pontja alapján a 22 kV-os vezeték biztonsági övezete a szélső száltól belterületen 2,5-2,5 m-es sávot érint, amely az oszloptengelytől kb 5-5 m. A 10. § (1) bekezdés a **biztonsági övezeten belüli létesítési tilalmakat** rögzíti, amelynek ac) pontjában nevesíti az üzemanyag-töltő állomás létesítésének tilalmát. Az érintett sávba a munkavégzés tilalmi között rendelet (1) bekezdés db) pontjában a jármű üzemanyaggal való feltöltésének a tiltását is nevesítik.

A 2/2013 (I.22.) NGM rendelet alapján a 969-es hrsz-ú telken az üzemanyag-töltő állomás létesítésére csak akkor nyílik lehetőség, ha annak a kijelölt telke a 22 kV-os hálózat nyomvonalát és biztonsági övezetének sávját nem érinti. Azaz vagy **új telekhatárt** húznak a tilalmat okozó sávhatáráig, ezzel csökkentve az üzemanyag-töltő állomás telekterületét, vagy a **vezeték nyomvonalát a telken kívülre áthelyezik** úgy, hogy a biztonsági övezet sem éri el a telek határát.

Az előzetes beépítés tervjavaslat útkapcsolat kialakítását is jelzi nyugati irányba a vezeték nyomvonalának a keresztezésével. Erre vonatkozó korlátozások kezelése már a továbbtervezés feladata, ahol a hálózat belógása és az alatta biztosítandó úrszelvényre is szigorú előírások vonatkoznak.

Földgázellátás

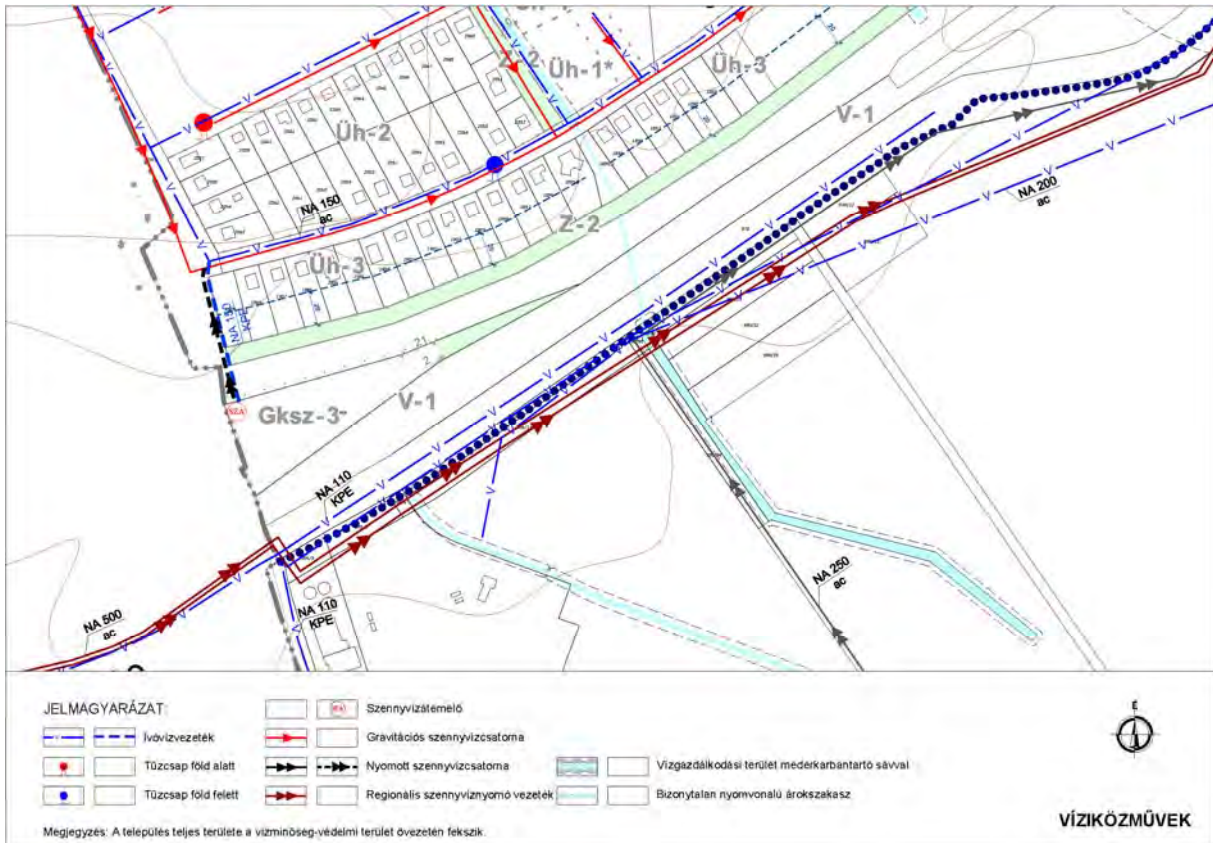
A tervezett töltőállomás földgázzal való ellátására a **Bartók Béla utcai középnyomású földgáz vezetékről** építhető ki leágazó vezeték, amellyel a tervezett töltőállomás 20 m³/óra gázigényét ki lehet elégíteni.

Vezetékes hírközlési létesítmények

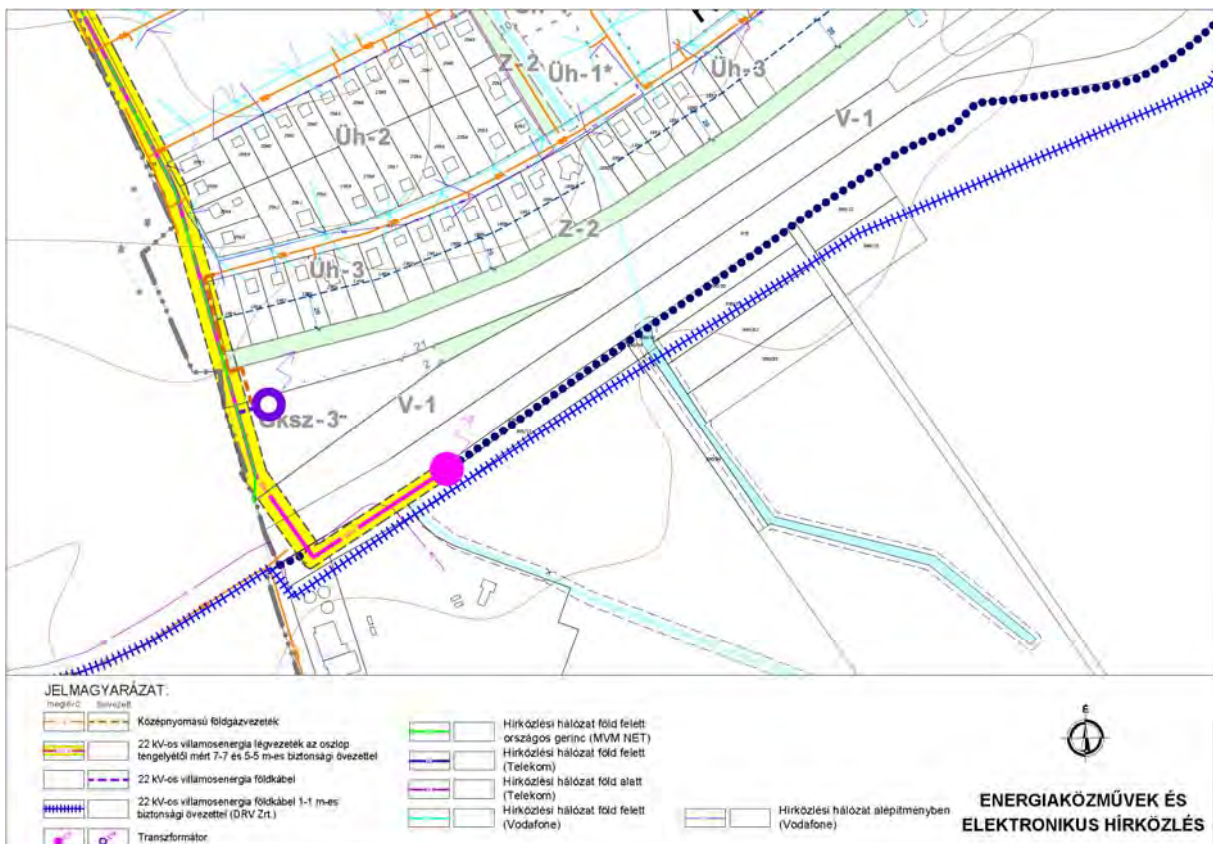
A tervezett töltőállomás vezetékes hírközlési létesítményekkel való ellátását a **körzetben lévő hálózatról ki lehet elégíteni.**

Vezeték nélküli hírközlés

A tervezett töltőállomás vezeték nélküli hírközlési létesítményekkel való ellátását a **körzetben lévő ellátó rendszerről ki lehet elégíteni.**



19. ábra: Víziközművek tervezett állapota



20. ábra: Energiaközművek és elektronikus hírközlés tervezett állapota

7. VÁRHATÓ HATÁSOK

Az üzemanyagöltő állomás megvalósulásával a jelenleg használaton kívüli terület gondozottá válik. A Paloznak irányából Alsóörsre érkezők egy igényesen kialakított területtel találkozhatnak először, ami a településképet is kedvezően befolyásolja. A helyiek számára munkalehetőséget biztosít, a turisták számára jó pihenőhely lehet.

7.1. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett tevékenység – üzemanyagöltés, gépkocsi mosás, egyéb kereskedelmi szolgáltatás – során a káros környezeti hatások a technológiai és egyéb környezetvédelmi előírások megvalósításával és betartásával csökkenthetők.

A töltőállomás megépítése, a működtetéshez szükséges viszonylag nagyméretű burkolt felület következtében a meglévő növényzet, fák jelentős része kivágásra kerül, ami által a terület **környezeti terhelése jelentősen növekszik**, a levegő, a talaj és a vizek terhelése növekszik, a vízháztartás megváltozik, a terület fokozatosan felépült élővilága gyakorlatilag megsemmisül a növényzet kiirtása, a terület széttagolása, burkolása által.

Vizsgálni kell, hogy a tervezett fejlesztés milyen hatással van a levegő minőségére, a talaj és a vizek szennyezésére, hogyan alakul a zaj- és rezgésterhelés az adott környezetben. Azt mindenesetre le kell szögeznünk, hogy a benzinkútépítés, burkolt felület növekedés a Balaton keleti partszakaszán megállíthatatlanul erősödő urbanizáció cáfolhatatlan jele.

Levegő minőség

A benzinkút létesítése az érintett 969 hrsz.-ú telken **mérsékelten negatív hatással** van a levegő minőségére. A tankolás és a tartályok töltése során esetlegesen keletkező káros anyag, illetve az üvegházhatást erősítő gázok mennyisége a mai állapothoz képest bizonyára növekszik. Az így megvalósuló légszennyezés azonban nem minősül oly mértékűnek, amely jelentősen megváltoztatná a jelenlegi levegő minőséget. A telek közvetlen környezetében és továbbra is a 71-es főközlekedési út forgalma, terhelése az, amely a levegő szennyezettségét elsődlegesen befolyásolja. (Alsóörs a többször módosított 4/2002 (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10 légszennyezettségi agglomerációba illetve a 4. zónacsoportba tartozik.)

A javasolt környezetbarát, növényzettel gazdagon körbevett létesítmény esetén – szakszerű működést feltételezve – kijelenthető, hogy a környezetre előírt **határértékeket meghaladó, illetve a település imissziós állapotának romlását okozó hatást a benzinkút megépítése és üzemeltetése a levegő minőség szempontjából nem okoz.**

Zaj és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a tervezett benzinkút és mosó területének a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmaz előírásokat, illetve a településrendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007 (X.29.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni.

A benzinkút létesítésével érintett terület zajkörnyezeti állapota a jelenlegi állapothoz lépest annyiban változik, hogy a közlekedési terület melletti létesítmény területén is **megnövekszik a zajterhelés**. Részben a tankolásra érkező autók, részben az üzemanyag szállítás során, valamint az autósók üzemeltetése is egyfajta alapzajjal jár. Az is tény, hogy az építés, a megvalósítás során kivágott növényzet zajcsökkentő hatása sem érvényesül a korábbi mértékben, s így a **vasúti közlekedés zaja is jobban érzékelhető lesz**, felerősödik a 71-es út feletti üdülőterületen is. Magának a **benzinkútnak a zajhatása nem lesz nagyméretű**, tekintettel arra, hogy az autók a létesítmény területén lassan és így halkán közlekednek. A változások emelik tehát a zajterhelést, de **ez az emelkedés sem jelenti azt, hogy a zajterhelés elérné az övezetre és a környezetben lévő területhasználatokra vonatkozó határértékeket**. Természetesen ezt csak a működés során végzett mérésekkel lehet bizonyítani.

A benzinkút miatt megjelenő gépjárművek csak közvetve növelik a 71-es főközlekedési út ezen szakaszának forgalmát, ugyanis a töltőállomás szolgáltatásait véleményünk szerint a **főút meglévő forgalma fogja igénybe venni**, azaz azok a gépjárművek, amelyek egyébként is a 71-es úton közlekednek és eddig a szomszédos települések kútjait használták. Ezért elmondható, hogy a forgalom, illetve a zajterhelés növekedés ebből a szempontból is csekély nagyságrendű.

A töltőállomás zajvédelmi hatásterülete – nappal 45 dB, éjszaka 35 dB zajterhelési határértékkel számolva – az ingatlan határától 20 méterre húzható meg, ám ezen a hatásvon belül közlekedési út, annak szegélye, árka, zöldsáv illetve vasúti terület és vasúti pálya található, védelmi építmény nincs. Amint az előbb említettük a tapasztalati adatok szerint a töltőállomás saját zajkibocsátása alatta marad a zajvédelmi határértékeknek, a zajvédelmi hatásterület kijelölését igénylő zajterhelésnek így a **hatásterület kijelölés nem indokolt**. Összességében a környezeti zaj megengedett értékeken való teljesülésének feltételei biztosítottak, **a hatások nem jelentősek**.

A benzinkútra való be- és kihajtás és a létesítmény területén történő mozgás kifejezetten lassú közlekedést igényel, amely során jóval kisebb a rezgésterhelés is, így a benzinkút üzemeltetés biztosan **nem növeli a telek és közvetlen körzetében a rezgésterhelést**.

Talaj és vízvédelem

A talaj- és vízvédelem területén is alapkövetelmény, hogy a környezethasználat során a tevékenység, a létesítmény a lehető legkisebb kockázatot jelentse a talajra, a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre. A talaj, a földtani közeg és a vizek védelmét számos rendelet biztosítja szigorúan meghatározott minőségi és eljárási követelményekkel. Ezeket a jogszabályokat mind a kivitelezésnél, mind a működtetés során be kell tartani.

Az tény, hogy mind az építés, mind a működtetés jelentős terheléssel közvetlen és közvetett hatásokkal jár. A létesítendő nagykiterjedésű burkolt felület alapvetően megváltoztatja a vízháztartást, hiszen jóval kisebb marad az a természetes borítású felület, ahol a csapadék be tud szivárogni a talajba, illetve a kőzetbe.

A beépítéssel, építményekkel, burkolattal fedett területek mellett egy töltőállomáson természetesen **megjelennek a talajra, talajvízre fokozottabb kockázatot jelentő egyéb művi elemek**, mint a földalatti üzemanyag tartályok, a szennyezett vizeket összefogó, tisztító rendszerek, és a létesítmény funkciójából eredő különféle hulladékok.

A térburkolatot, a burkolat lejtését úgy kell kialakítani, hogy az esetlegesen elfolyó üzemanyag, a szennyezett olajos mosóvíz, **a szennyezett csapadékvíz ne juthasson rá a környező növényzetre, talajfelületre**. A burkolt felületen keletkező szennyezett vizek elvezetését, kezelését, burkolt árokkal és megfelelő szűrőberendezések alkalmazásával kell megoldani. Kiemelt figyelemmel a Balaton közelségére, a létesítmény területéről csak a jogszabályi előírásoknak megfelelő minőségű felületi víz, csapadékvíz, szennyvíz bocsátható a befogadóba.

A létesítmény vízellátása, szennyvíz elhelyezése, csapadékvíz elvezetése a települési ellátó rendszerekhez kapcsolt fejlesztésekkel biztosítandó.

A töltőállomás, gépkocsi mosó létesítése, üzemeltetése a talajra és a vizekre a korábbi állapotnál kedvezőtlenebb hatást eredményez, de egy környezettudatos, környezetbarát, növényzettel gazdagon körbevett szakszerű megépítés és szakszerű működés esetén összességében **kezelhető állapot jöhet létre**.

Hulladékkezelés

A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladék kezelését a hulladékról szóló törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint kell megvalósítani. A terület szervesen bekapcsolható Alsóörs, illetve a térség hulladékgyűjtési rendszerébe.

Az tény, hogy a korábbi állapothoz képest a működő benzinkúton jóval **több és különféle hulladék keletkezik**. Az üzemanyagtöltő állomás egyúttal az úton lévő megálló- és pihenőhelye is, ahol a tankolás mellett egyéb igényeket is kielégítő, többnyire hulladék keletkezésével járó szolgáltatásokra is szükség van. Így nemcsak a szénhidrogén származékokkal összefüggő hulladékfeleség keletkezésére kell számítani. Mindenképp szükséges a veszélyes hulladékok, illetve az egyéb hulladékok **szelektív gyűjtését** megvalósítani.

Összefoglalás

A benzinkút létesítése, annak a környezetre gyakorolt hatása a mai fás, erdős állapothoz képest **jelentős változást eredményez**. A nagyméretű burkolt terület, építmények, földalatti üzemanyag tartályok, rendszerek kiépítése a talaj, a talajvíz a felszíni vizek, az élővilág, a biodiverzitás szempontjából kedvezőtlen hatást eredményez.

Ugyanakkor a keskeny, két jelentős és forgalmas közlekedési folyosó közé ékelődő, valóságban gondozatlan terület kifejezetten alkalmas üzemanyagtöltő állomás létesítésére. Lakó- és üdülőépületektől viszonylag távol van, ugyanakkor közvetlenül a főút mellett található. **A jelenlegi állapotában funkcionális értelemben használhatatlan terület hasznosítása ezért indokolt.**

Természetesen ennek a zöldsávnak, ahogy említettük van esztétikai, azaz látképi és védelmi funkciója – zaj és szél elleni védelem, élővilág része – és gazdag növényállománnyal rendelkezik. Ezért javasoljuk, hogy itt **a terület, a növényzet adottságait hasznosító, az élővilág értékeiből minél többet megtartó, egyedi, igényes, környezetbarát, növényzettel gazdagon körbeölelt benzinkút létesüljön**, természetesen minden szakmai előírást betartva. Ez esetben a változtatás a mai táji, települési, környezetben jóval kisebb változtatást eredményez és csökkenti a kedvezőtlen hatásokat. Egy jól működő egyedi, környezetbarát benzinkút társadalmi és később gazdasági szempontból is jelentősebb hatású.

Azt az összefoglaló végén mindenképp ki kell emelnünk, hogy a benzinkút létesítése, a 969 hrsz.-ú telek övezeti átminősítése, nemcsak a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint, hanem a biológiai aktivitásról szóló rendelet szerint is további teendővel jár, az itt lecsökkentett aktivitás értéket, zöldfelületet a település más, alkalmas részén pótolni szükséges, mely biztosítható a bemutatott zöldterületi kijelölésekkel.

8. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. melléklet: Földhivatali alaptérkép
3. melléklet: Magyar Közút Nonprofit Zrt. – Alsóörs, üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítéséhez elvi közútkezelői hozzájárulás
4. melléklet: MÁV Magyar Államvasutak Zrt. – Vasúti fejlesztési nyilatkozat, az Alsóörs, 969 hrsz-en üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítéséhez
5. melléklet: Mobil Petrol Kft. – Üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítése Alsóörsön, a 71. sz. főút mentén (hrsz:969) – Tanulmányterv (Műszaki leírás és Ütügyi és forgalomtechnikai helyszínrajz)

**1. MELLÉKLET:
TULAJDONI LAP MÁSOLATA**

Balatonfüredi Járási Hivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3244/2020
2020.02.10

ALSÓÓRS

Szektor : 53

Beltérület 969 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter	kat.jöv k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	5086	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44574/1998.07.10
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: ALSÓÓRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8226 ALSÓÓRS Eendrődi Sándor utca 49
törzsszám: 15734013

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37588/2011.08.08

Vezetékjog
; 20 kV-os légvezeték biztonsági övezete által érintett 925 m2 területre az ügyiratban lévő
változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma:
SZEMMBH/3027-2/2011/MU.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTkörűen működő részvénytársaság törzsszám:
10741980
cím : 9027 GRÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

TULAJDONI LAP VÉGE

**2. MELLÉKLET:
FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉP**

Balatonfüredi Járási Hivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.02.10 08:26:36

Helyrajzi szám: ALSÓÖRS belterület 969

Megrendelés szám: 7/184/2020

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 19446830002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

3. MELLÉKLET:
MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT.
ALSÓÖRS, ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS ÉS AUTÓMOSÓ LÉTESÍTÉSÉHEZ
ELVI KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Mobil Petrol Kft.
Szabadi Zoltán

Iktatószám: VES-635/2/2020
Tárgy: Alsóórs, üzemanyagtöltő állomás és
autómosó létesítéséhez elvi közútkezelői
hozzájárulás
Hivatkozási szám:
Ügyintéző: Bognár Kinga

7361 Kaposszekcső
Liget lakótelep 10.

Tisztelt Címzett!

Az 1988. évi I. tv. - a Közúti közlekedésről - valamint a végrehajtására kiadott 104/1999.(VII.6.) Kormányrendelet 16. §-a biztosította jogkörünkől adódóan Alsóórs belterületén, a 71.sz. Lepsény-Fenekpuszta II.r. főút mellett, a 969 hrsz-ú ingatlanon automata üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítéséhez benyújtott vázlatot áttanulmányozva, az alábbi állásfoglalást adjuk:

Az üzemanyagtöltő állomások közúti kapcsolata csomóponti kialakításnak minősül, elhelyezésénél, annak közúti kapcsolatánál be kell tartani az útcsatlakozásokra az útkategóriák szerinti meghatározott csomóponti távolságokat. Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni e-UT 03.02.21 és e-UT 03.03.21 Útügyi Műszaki előírásban foglaltakat. Ettől eltérni csak az ÚME alóli felmentés alapján lehetséges.

A fentiek figyelembevételével az üzemanyagtöltő állomás 71.sz. főúthoz történő csatlakozásának a benyújtott vázlatot szerinti kialakításához elviekben hozzájárulásunkat adjuk.

A tárgyi beruházás kialakítására végleges közútkezelői hozzájárulást engedélyezési terv 3 példányának csatolása mellett kell megkérni.

Kérjük fentiek szíves tudomásulvételét!

Veszprém, 2020. 04. 16.

Üdvözlettel



Fekete János
megyei igazgató

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Veszprém Megyei Igazgatósága
8200 Veszprém, Mártírok útja 1.
1907



Bognár Kinga
osztályvezető

Kapják:

- Címzett
- Ritzl Dániel okl. építőmérnök
- U1 Mérnökség
- Ügyintéző
- Irattár

4. MELLÉKLET:
MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZRT.
VASÚTI FEJLESZTÉSI NYILATKOZAT,
AZ ALSÓÖRS, 969 HRSZ-EN ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS ÉS AUTÓMOSÓ LÉTESÍTÉSÉHEZ



INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGAZGATÓSÁG
DÖNTÉS ELŐKÉSZÍTÉSI OSZTÁLY

Mobil Petrol Kft.

Kaposszekcső

Liget lakótelep 10.

7361

E-mail: ritzl.daniel@terrainnova.hu

Tájékoztatásul:

Pályavasúti Területi Igazgatóság Szombathely

Iktatószám: 14087-1/2020/MAV

Hivatkozási szám: -

Tárgy: Vasúti fejlesztési nyilatkozat, az Alsóörs, 969 hrsz-en üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítéséhez

Előadó: Major Edit

Telefon: 1/511-3384

E-mail: major.edit@mav.hu

Melléklet:

- 14087-1/2020/MAV sz. adatlap

Tisztelt Címzett!

Megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk, hogy megkezdődött az üzemanyagtöltő állomás és autómosó építése által érintett 29. számú Szabadbattyán – Tapolca vasútvonal villamosítása, melynek eredményeként sebességemelés, forgalom és tengelyterhelés növekedés várható a vasútvonalon.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett üzemanyagtöltő állomás és autómosó a 29. számú Szabadbattyán – Tapolca vasútvonalon Alsóörs térségében az 582+20 – 583+50 hm szelvények között a szelvényezés szerinti jobb oldalon, az 583+07 hm szelvénynél a vágánytól 23 m legkisebb távolságra helyezkedik el a 969 helyrajzszámmon.

Az Alsóörs, 969 hrsz-en üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítéséhez, vasútfejlesztési szempontból az alábbi

feltétellel járulunk hozzá:

- A mindenkori Tulajdonos a vasútvonallal kapcsolatos fejlesztési terveket tudomásul veszi, megvalósításukkal szemben kifogással, igénnyel, követeléssel a MÁV Zrt. felé nem lép fel, továbbá tudomásul veszi, hogy a vasútfejlesztést semmilyen formában sem akadályozhatja.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a töltőállomást és kapcsolódó berendezéseit a villamosított vasútvonalhoz szükséges kialakítani.

Tájékoztatjuk, hogy a vasúti üzemeltetői hozzájárulás kiadására a MÁV Zrt. Pályavasúti Területi Igazgatóság Pályavasúti Területi Igazgatóság Szombathely (9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 2.) jogosult.

Nyilatkozatunk kizárólag vasúthálózat fejlesztésre vonatkozik, nem pótolja a tulajdonosi, kezelői, üzemeltetői és egyéb vasúti, hatósági hozzájárulásokat, engedélyeket és a 14087-1/2020/MAV számú - Adatlap a vasútfejlesztési nyilatkozat kérelemhez – kitöltött adatlappal együtt 3 évig érvényes.

Nyilatkozatunk nem vonatkozik a meglévő infrastruktúrát működtető létesítményekre.

Budapest, 2020. április 27.

Üdvözlettel:

Aranyosi Zoltán sk.

osztályvezető

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK
ZÁRTKÖRÖN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 60. Postacím: 1026 Budapest Pf. 98 • Fax: + 36 (1) 811 30 64
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága CG. 01-10042272



MÁV Zrt. Pályavasúti Üzletág
Adatlap a vasútfejlesztési nyilatkozat kérelemhez

PÜ MF 7.3-01 Űrlap-1V1.0

3. melléklet

Kérelmező neve (Cégnév):* (Akinek a nevére szóljon a fejlesztési nyilatkozat)	Szabadi Zoltán (Mobil Petrol Kft.) Ügyintéző: Ritzl Dániel
Postai címe:*	7361 Kaposzsekcső, Liget lakótelep 10.
Telefon / fax:*	06-20-4006379
E-mail:	ritzl.daniel@terrainnova.hu
Kérelem tárgyának rövid leírása:* - Ingatlan eladása / berbeadása, - vasútüzemi vagy egyéb építmény létesítése, - közmű megközelítés / keresztezés, szabályozási terv módosítása stb.	- Üzemanyagtöltő állomás, autómosó megvalósításához vasút üzemeltetői hozzájárulás (Alsóörs, 969 hrsz.)
Kérelem hatása a vasútüzemi területre:* (Pl. szolgalmi jog keletkeztetése, korlátozó tényezők, területfoglalás, szabaddlátás korlátozása, stb.)	-103/2003 (XII. 27.) GKM rendelet 4. számú melléklet szerinti OVSZ I. kötet „B” fejezet 1.3.10 e/pontja alapján”üzemanyagtöltő állomások tárolótartályainak töltőcsonkjait a vasút szélső vágányának tengelyétől 50 m-nél távolabb kell elhelyezni.” - Létesítmények a védőtávolság közelében.
Érintett vasútvonal megnevezése:* (A 168/2010. (V. 11.) Korm. rendelet 1. - 3. mellékleteiben felsorolt vonalak szerint)	Székesfehérvár-Tapolca (29-es vasútvonal)
Érintett vasútállomás/ megállóhely neve:*	-
Érintett szakasz vasúti szelvény száma (hm):* (MÁV nyilvántartás szerinti)	582+00 - 583+50 hm
A szélső vágánytengelytől mért legkisebb távolság (m):* (Érintett objektum és a legközelebbi vasúti vágánytengely valóságnak megfelelő távolsága)	25,10 m
Település neve:* (Külterület esetén is kötelező)	Alsóörs
Érintett helyrajzi szám:* (Az összes érintett hrsz. felsorolása)	969 hrsz.
Egyéb információk: (Minden olyan lényeges információ felsorolás, ami a kérelem elbírálását segítheti)	-
Csatolt dokumentumok megnevezése és darabszáma:*	UT-01 - Útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz

A * jelölt adatokat kötelező kitölteni!

Kelt Budapest, 2020 április hó 16 nap.

MOBIL PETROL Kft.
7361 Kaposzsekcső, Liget ltp.10.
Cégjegyzékszám: 07-09-010027
A Vó szám: 24669573-2-17

aláírás

**5. MELLÉKLET:
MOBIL PETROL KFT.**

**ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS ÉS AUTÓMOSÓ LÉTESÍTÉSE ALSÓÖRSÖN,
A 71. SZ. FŐÚT MENTÉN (HRSZ:969)
TANULMÁNYTERV (MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS ÚTÜGYI ÉS FORGALOMTECHNIKAI HELYSZÍNRAJZ)**

**Üzemanyagöltő állomás és autómosó létesítése Alsóörsön, a 71. sz.
főút mentén
(hrsz:969)**

TANULMÁNYTERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

Mobil Petrol Kft.

(7361 Kaposszekcső, Liget ltp. 10..)

2020. április hó

A DOKUMENTÁCIÓT KÉSZÍTETTÉK:

Tervező:



Ritzi Dániel
okl. építőmérnök

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények, az építés célja	4
2.	Jelenlegi állapot	4
3.	Tervezési alapadatok	4
3.1.	Forgalmi tervezés	5
3.2.	Helyszínrajzi elrendezés	5
3.3.	Forgalmi rend	5
4.	Közúti kapcsolatrendszer	5
4.1.	Csomópontok	5
4.2.	Útcsatlakozások	5
5.	Érintett épületek és egyéb építmények	6

1. Előzmények, az építés célja

A Mobil Petrol Kft. (7361 Kapossekcső, Liget ltp. 10.) készíti a 71. sz. főút mentén létesítendő üzemanyagtöltő állomás tanulmányi terveit.

Jelen dokumentáció az útépítési szakági terveket tartalmazza.

A tervezés tárgya: **Üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesítése Alsóörsön a 71. sz. főút mentén (969 hrsz.)**

Szakág: Útépítés

Tervfázis: Tanulmányterv

Beruházás helyszíne: Alsóörs belterület - 969 hrsz.

2. Jelenlegi állapot

A tervezési terület Alsóörs belterületén a 71 sz. II. rendű főút (32+200 – 32+342 sz. között) mentén helyezkedik el. Mindkét főút magassági vonalvezetése síkvidéki. A forgalmi rend kétirányú, a vízelvezetés a tervezéssel érintett szakaszon nyílt árkos, a közvilágítás jelenleg nem kiépített, a forgalmi rend jelzőtáblákkal szabályozott.

A tervezési terület beépítetlen, a tervezési területen keresztülhalad egy kifestültségű szabadvezeték.

3. Tervezési alapadatok

- **71 sz. II. rendű főút**

Út jellege:belterületi

Közút osztálya:..... Főút (II. rendű)

Tervezési osztály:K.IV.A.

Tervezési sebesség:90 km/h

Padka szélessége:1,50 m

- **Bejáró út (közforgalom számára megnyitott)**

Burkolat szélessége:6,00 m

- **Kihajtó út (közforgalom számára megnyitott)**

Burkolat szélessége:5,50 m

A töltőállomás és az autómosó megközelítését biztosító utak közforgalom számára megnyitott magánutak.

Az állomáson üzemanyagtöltő állomáshoz tankolószigetek, kiszolgáló épület előtetővel, autómosó, hulladéktároló, szerviz sziget és totemoszlop létesül.

Tervezett kialakítás

3.1. Forgalmi tervezés

A tervezett létesítmény közforgalom számára megnyitott kismagánút. Az építési forgalmon túlmenően teherforgalom prognosztizálható.

3.2. Helyszínrajzi elrendezés

A tervezett kialakítást az UT-1.0 jelű Útépítés és forgalomtechnikai helyszínrajz mutatja be, M=1:750 méretarányban.

Behajtó út

A behajtó út a 0826. hrsz.-ú telken található szervízútról érhető el. A kanyarodási sugár $R=15,00$ méter. A behajtó út szélessége 6,00 méter. Jelenleg szalagkorlát korlátozza a 71. sz. főútról a szervízútra való behajtást. A szalagkorlát elbontására van szükség az út elérésére. A szervízút útcsatlakozásának sugarait korrigálni kell, Fenékpusztá felé egy 12,00 méter nagyságú sugárú, míg Lepsény felé egy 8,00 méter sugárú ívvel.

Kihajtó út

A kihajtó út a 32+239,45 km sz-ben csatlakozik a 71 sz. II. rendű főút burkolatához, bal oldalon. A burkolathoz csatlakozó ív, kanyarodási sugara Lepsény felé 12,00 méter, Fenékpusztá felé 8,00 méter. A csatlakozó út szélessége 5,50 méter.

3.3. Forgalmi rend

Végleges forgalmi rend

Az üzemanyag-töltő állomáson egyirányú forgalmi rendet kell kialakítani. Behajtás a szervízútról történik kihajtás a 71. sz. főútra, a szelvényezés szerinti bal és jobb oldalra történhet..

4. Közúti kapcsolatrendszer

4.1. Csomópontok

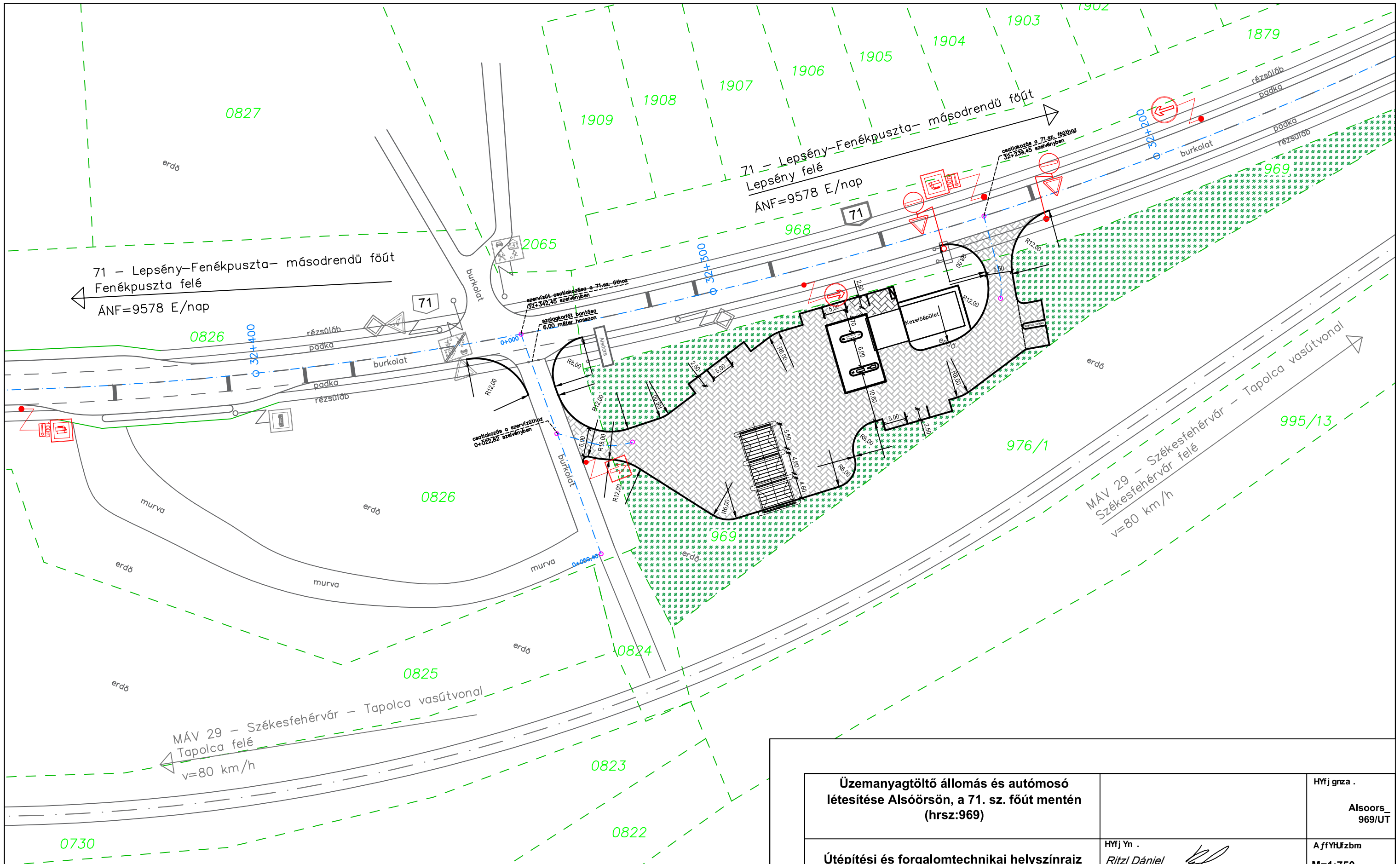
A tervezett létesítmény jelzőtáblával szabályozott szintbeni csomópont környezetében helyezkedik el. A szervízútra való kanyarodás valamint az üzemanyag-töltőről való kikanyarodás szintén jelzőtáblákkal szabályozott.

4.2. Útcsatlakozások

A tervezett létesítmény a 71. sz. főúthoz csatlakozik a 32+239,45 km sz-ben, melyet egyszerű útcsatlakozásként kell kialakítani. Az útvonalak járhatósága a tervezett állapot szerint biztosított.

5. Érintett épületek és egyéb építmények

A tervezett építés a közelben található MÁV kezelésében lévő 29-es vasútvonalra (Székesfehérvár-Tapolca) hatással lehet. A létesítmény a vasútvonal 582+00-583+50 hm. sz. mellett található. A vasútvonal tengelye 25,10 méterre helyezkedik el az autómosótól, 44,63 méterre a tankolószigetektől, 62,77 méterre az üzemanyagtartályoktól. A vasútvonal és a létesítmény közötti terület fás, erdős.



Jelmagyarázat

- Tervezett burkolatszél
- Meglévő helyszínrajzi elemek
- Telekhatár
- 0825 Meglévő helyrajzi szám
- Szürke színű "H"-alakú térkő
- Tervezett jelzőtábla

Üzemanyagtöltő állomás és autósósi létesítése Alsóörsön, a 71. sz. főút mentén (hrs:969)		HYfj grza . Alsoors_969/UT
Útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz		HYfj Yn . Ritzl Dániel
tanulmányterv	8 zrt a . 2020. a zfvj g	HYfj 'Ud' grza . UT-01