

1. BEVEZETŐ

Jelen dokumentáció Tihany község Önkormányzat kezdeményezésével készül, a település területére jelenleg hatályos Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 11/2005. (IV.14.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) és tervi melléklete (a továbbiakban VpRT) módosítását megalapozó tanulmányterv munkaközi anyaga. A terv célja, hogy a terület részletes vizsgálatát és az Önkormányzati, tulajdonosi érdekek számbavételét követően - azokat a hatályos vízpart-rehabilitációs tervvel és a magasabb rendű jogszabályokkal összevetve - a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítására reális javaslatok szülessenek.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Btv.) - 2013. június 1-től hatályos módosítása lehetőséget biztosít az Önkormányzatok számára - a vízpart-rehabilitációs terv módosításának kezdeményezésére, amennyiben javaslata megalapozott és jogszabályba nem ütközik.

Btv. 59. § (1) A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti településeinek a településrendezési eszközöket a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeknek megfelelően, a vízpart-rehabilitációval érintett területekre készülő vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekkel, első felülvizsgálatukat követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekkel összhangban kell felülvizsgálni és módosítani.

(2) A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti településeinek önkormányzata a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatáig kezdeményezheti a települést érintő vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendeletben szereplő területhasználatok megváltoztatását. A kezdeményezés akkor támogatható, ha a változtatási kérelem megalapozott és végrehajtása nem ütközik jogszabályba.

A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Balatoni OTÉK) 19. § (1) bekezdés szerinti szakmai egyeztetés lezajlott. A szakmai egyeztetésen összesen 11 darab tervezési terület került bemutatásra.

- | | |
|---|---|
| 1. Sajkodi strand | 7. Somosi strand |
| 2. Citromos kert – Sajkodi sor – MOHOSZ kikötő | 8. Habsburg József főherceg nyári rezidenciája és MTA Limnológia |
| 3. Tihanyi Yacht Club | 9. Hajóállomás |
| 4. Kompkikötő | 10. Vízmű |
| 5. Garda Hotel strandja | 11. Panoráma Hotel |
| 6. Tihanyi Hajós Egylet kikötőjének környezete | |



Áttekintő térkép változtatási javaslatokhoz (Forrás: maps.google.hu)

Jelen dokumentáció a 4. Kompkikötő tervezési terület közigazgatási egyeztetésre megküldött anyaga. A külön egyeztetés lefolytatása amiatt vált szükségessé, mert a kompikötő és környéke kiemelt fejlesztési területként szerepelhet, ami biztosítja a terület megújulását a közeljövőben. A többi tervezési területtel kapcsolatban további szakmai egyeztetés várható, míg a lezajlott egyeztetésen a Kompkikötővel kapcsolatban - a tervet megváltoztató - észrevétel nem merült fel. (Az egyeztetés összefoglalóját a melléklet tartalmazza.) A program megvalósításához elengedhetetlen, hogy a szükséges tervek kialakításához a VpRT módosítása, majd annak megfelelően a településrendezési eszközök módosítása az év első felében megtörténjen.

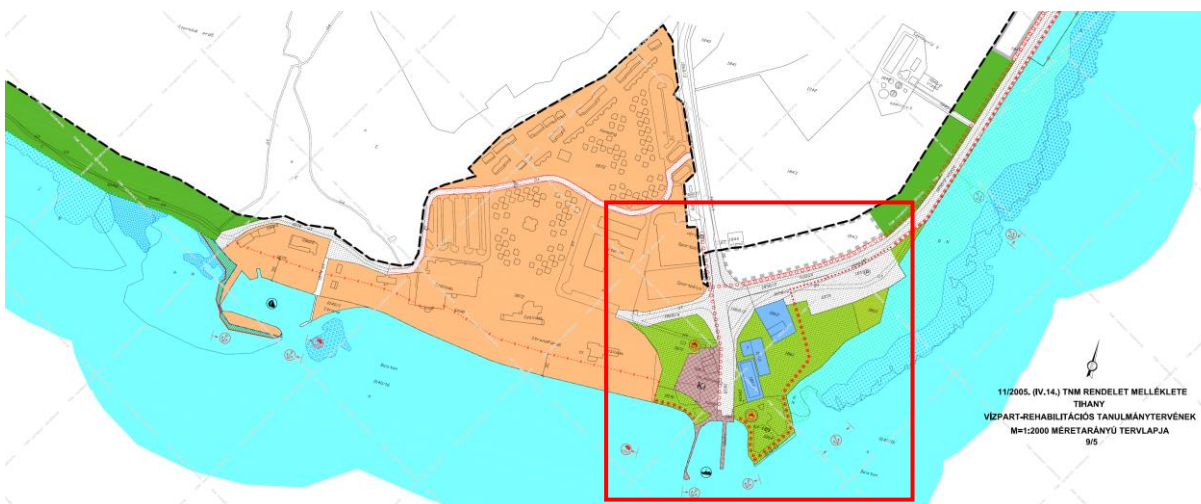
A zöldterület módosítását és a biológiai aktivitásérték számítását jelen dokumentáció nem tartalmazza, mivel a területen új zöldterületek kerültek kijelölésre, illetve nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.

A zöldterület módosítása, a zöldterület pótlását, a biológiai aktivitásérték változását összefüggésben a másik 10 tervezési területtel együtt kerül bemutatásra azt követően, hogy a többi tervezési területtel kapcsolatban lezárul a szakmai egyeztetés konszenzussal.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

• Elhelyezkedés

A tervezési terület a Tihanyi-félsziget déli részén, Tihany fogadókapuja. A tervezési terület a fogadókapu keleti és nyugati oldalát is érinti a 7117. j. összekötőút alatt. (1858/2, 1858/3, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 0140/13 hrsz.



TNM rendelet 9/5 szelvény

• Területfelhasználás vizsgálata

A *Tihanyi rév* jelentős térségi szerepet tölt be már a történelmi idők óta, egyedülállóan közvetlen kapcsolatot biztosít a Balaton északi és déli partja között; a település déli kapuja. (A korábbi rév a maitól néhány száz méterre nyugatra, az Újlaki templom közelében működött.) A kétmólós, medencés és nyíltvízi kikötőt 1905-ben helyezték üzembe. Trianont követően a parti út már elérte a révet. A rév evezős csónakját motoros komp váltotta föl, a megnövekedett forgalom irányítására kőház épült a rév földpadján. Az 1957-ben létrehozott Balatoni Intéző Bizottság ezen a területen is fejlesztéseket kezdeményezett: rév kör alakú váró épülete, Klub Tihany a révtől nyugatra. Átfogó fejlesztések ezt követően nem történtek, minden koncepciót nélkülöző bódék, kiszolgáló kereskedelmi létesítmények települtek a rév köré. A nyári csúcsidényben ide érkezik, illetve innen indul az átmenő forgalom nagy része. A látogatók igen jelentős hányada ugyanakkor olyan kiránduló, aki Tihanyban is akar időt tölteni. A kikötő tehát Tihany egyik kapuja, közlekedési- és forgalmi csomópont, turisztikai információs központ, de egyúttal Tihany egyik alközpontja is, aminek feladata a színvonalas vendéglátás és a kereskedelmi ellátás. A kikötő a jelenlegi állapotában nem tud eleget tenni ezeknek a funkcióknak, sem mennyiségi, sem minőségi

értelemben. A rév környékén elburjázott, városrendezési és építészeti koncepciót és tervezést nélkülöző provizórikus építmények nem méltóak a Tihanyba érkező vendégek fogadására.

A kikötő nem közforgalmú, csak a kompok kikötésére használható. Ezen a kikötőrészen kedvtelési célú kishajó ideiglenesen sem köthet ki. A személyhajók a kikötő keleti oldalán, a partfalnál kötnek ki. A Tihanyi-szoros vize a váltakozó irányú áramlások, valamint a kompforgalom miatt meglehetősen nyugtalan. A kikötő csak észak felől védett a szélről.

A terület Klub Tihany felőli (nyugati) oldalán a hajóállomás pénztárépülete valamint az út mentén kereskedelmi, vendéglátó épületek sora található. A hajóállomás (1869 hrsz) akár helyi védelemre is méltó, kőburkolatú tradicionális balatoni vízparti hajózási kiszolgáló épület. Az üzletsor különböző korok és építészeti igények (igénytelenségek) megtestesüléseként vegyes képet mutat, építészeti értékük nincs, ezek a rév kiszolgáló útja mellett helyezkednek el, jellemzően zöldterületen (1871 hrsz). A területrész déli részén elhelyezkedő 1870 hrsz-ú ingatlan a parti sétány része, zöldterületként hasznosított. A területrész északi részén található a Klub Tihany korábbi bejáratához vezető út (1868/4 hrsz), amit nem használnak.

A terület Kenderföldek felőli (keleti) oldalán, a part mellett az engedély nélkül bővített és elcsúfított körpresszó, a kompra vezető út mellett jelentősebb esztétikai értéket nem képviselő üzletsor (1864 hrsz), mögötte egy használaton kívüli könnyűszerkezetes épület (1863 hrsz) úszótelken, valamint önálló telken (1862 hrsz-on) négy-négy egységet magába foglaló, földszint plusz tetőtér-beépítéses két üdülőház található, melyekhez keleti irányba kapcsolódik a területet kiszolgáló funkciójú épületek. A kikötőhöz kapcsolódó parkoló a területrész keleti részén található (1859 hrsz). A Balatoni Hajózási Zrt. (a továbbiakban BAHART) tulajdonában álló zöldterületen kerül szombatonként megrendezésre a Tihanyi piac. A piachoz kapcsolódóan rendezésre került az 1861 hrsz-ú területen a zöldterület, illetve az ott található épületek. Az 1866 hrsz-ú területen épült Körpresszó hozzáépítése illegálisan történt, az Építési hatóság tájékoztatása szerint épülettoldalék elbontására jogerős kötelezés született.

- **Hatályos VpRT vizsgálata**

A hatályos VpRT a hajóállomás telkét és a mólósárákat különleges terület kikötő területfelhasználási egységbe sorolta, a többi terület - függetlenül a tulajdonviszonytól - zöldterület területfelhasználási egységbe került, kötelezően megtartandó közterület jelöléssel. Az 1871 hrsz-ú területen „Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület” ikon biztosítja a beépítést. A rév kikötőmedencéje hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszként került jelölésre

A rév keleti oldalán a VpRT a kereskedelmi épületek úszótelkét és az üdülőház telkét településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe sorolja, mely terület a Balatoni OTÉK 8.§ (2) bekezdés szerint 50 %-ban építhető be. Ez az övezeti besorolás korlátozza a terület fejlesztését, mivel az úszótelkek jelenlegi beépítettsége jóval magasabb, bontásuk esetén azonban csak a telek 50%-a lenne beépíthető. Az épületeket körülvevő terület zöldterület területfelhasználású, a jelenlegi használattal összhangban, e területen található a körpresszó épülete is, melyen „Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület” került szabályozásra. A vízpart-rehabilitációs terv az 1961 hrsz-ú terület előtt kikötésre alkalmas partszakaszt jelöl, e területen kikötő építése még nem történt meg, ennek oka lehet az is, hogy a kikötő parti kiszolgáló területe nem került kijelölésre a tervben.

- **Közlekedési kapcsolatok vizsgálata**

A tervezési területen található Tihany egyik legfontosabb közlekedési csomópontja, mely egyben Tihany kapuja, köszönhetően a Tihany- Szántód rév forgalmának. A rév kisebb forgalmat bonyolít le, mint az 1970-es vagy 1980-as években, azonban továbbra is fontos kapcsolatot jelent a Balaton északi és déli partja között. Az 1867 hrsz-ú mólóval megosztott, kétmedencés kikötőt a rév használja, a személyhajók az 1866 hrsz-ú zöldterület déli részén kötnek ki.

A révnél „kapcsolódik” a 7117. j. összekötőút parti része az Ősközségen keresztül futó, félszigetet feltáró szakaszával. A tervezési terület északnyugati részén található a Club Tihany területének korábbi bejáróútja, amit nem használnak.

A terület keleti részén, az 1859 hrsz-ú ingatlanon fekszik a révhez kapcsolódó 5630 m²-es parkoló. A parkoló egyrészt a révvel érkezők számára egy szervízúton közelíthető meg, másrészt a parti útról van behajtás a területre.

A terület gyalog- és kerékpárúttal jól feltárt. A révnél kezdődik a Balaton egyik egyedülálló parti sétánya.

- **Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

Tihany egyik legjelentősebb fogadókapuja jelentős zöldterülettel rendelkezik. A révtől keletre és nyugatra is nagy zöldterületek veszik körbe a meglévő épületeket. Tihanyi-félsziget keleti partvonalán futó parti sétány a területen végződik. A révtől nyugatra közel 6600 m²-es park, míg a révtől keletre 17000 m² nagyságú zöldterület fekszik. A területek részben a Bahart, részben önkormányzati tulajdonban találhatók, jól ápoltak. A Tihanyi Piac működésével a parkolótól délre található 1861 hrsz-ú terület megújult.

A tervezési területtől északra, a Kenderföldeken jelentős zöldfelületi elemet jelent a Tihanyi Erdőbirtokosság tulajdonában álló erdőterület.

- **Tulajdonviszony vizsgálata**

A Tihanyi kompikötő kisebb része (1865, 1871, 1868/2, 1884 hrsz) Önkormányzati, nagyobb része BAHART tulajdonban (1859, 1860, 1861, 1866, 1867, 1869, 1870 hrsz), illetve magántulajdonban van. A terület fejlesztését a BAHART is támogatja, így a fejlesztésekhez szükséges területcserét, telekhatárrendezést meg tudja valósítani az Önkormányzat.

Az 1862 hrsz-ú társasház magántulajdonban található, hasonlóan az elhanyagolt állapotú 1863 és 1864 hrsz-ú ingatlanokhoz. A magántulajdonú ingatlanok jogi helyzetének rendezése a következő időszakban várható.

3. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA ÉS TARTALMA

- **Módosítások célja**

Kiemelkedő érdek a balatoni turizmus és közlekedés szempontjából a Tihany-Szántód rév fejlesztése, melyre az elmúlt évtizedekben nem került sor. A VpRT területfelhasználásai, illetve a Balaton törvény - zöldterület módosításra vonatkozó - előírásai nagyon kis lehetőséget biztosítanak első ütemben. A területen cél, hogy a VpRT módosításával egy európai jelentőségű vízszinpad illetve annak kiszolgáló területei valósulhassanak meg. A tervezett fejlesztésekhez szükséges a meglévőnél nagyobb építési lehetőség biztosítása, illetve a zöldterületek egységes rendezése, amihez az Önkormányzat megkezdi építészeti koncepció előkészítését.

Kiemelkedő településrendezési szempont, hogy a terület (azaz az út mindkét oldala) együttesen kerüljön kezelésre a fejlesztés során, tulajdoni jogállásától, jelenlegi használatától függetlenül. A területet Szántóddal közösen kívánja fejleszteni az Önkormányzat, mint kiemelt fejlesztési beruházás.

A tervezési területen cél a rév környezetének a rendezése, az ehhez szükséges területfelhasználások kijelölése. A területen a zöldterületek bővítésére kerül sor a révtől keletre és nyugatra egyaránt. Területfelhasználás váltásra van szükség - a fejlesztés érdekében - a tervezett funkciók és beépítés érdekében, ezért vegyes terület kijelölése a cél a kikötő területfelhasználás helyén.

A Balaton Területfejlesztési Koncepció (2014-2030) és a Balaton Területfejlesztési Stratégiai Program elfogadásáról, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén a 2014-2020-as uniós és hazai forrásokból megvalósuló beruházásokról szóló 1821/2015. (XI. 12.) számú kormányhatározat tartalmazza a hét fejlesztési célhoz kapcsolódó projekteket és célokat. Tihany kompkikötő környezetére vonatkozóan olyan komplex programot kívánnak megvalósítani, amely egy kulturális centrum létrehozását is tartalmazza, így a rév tehát nem csak közlekedési kapu lesz.

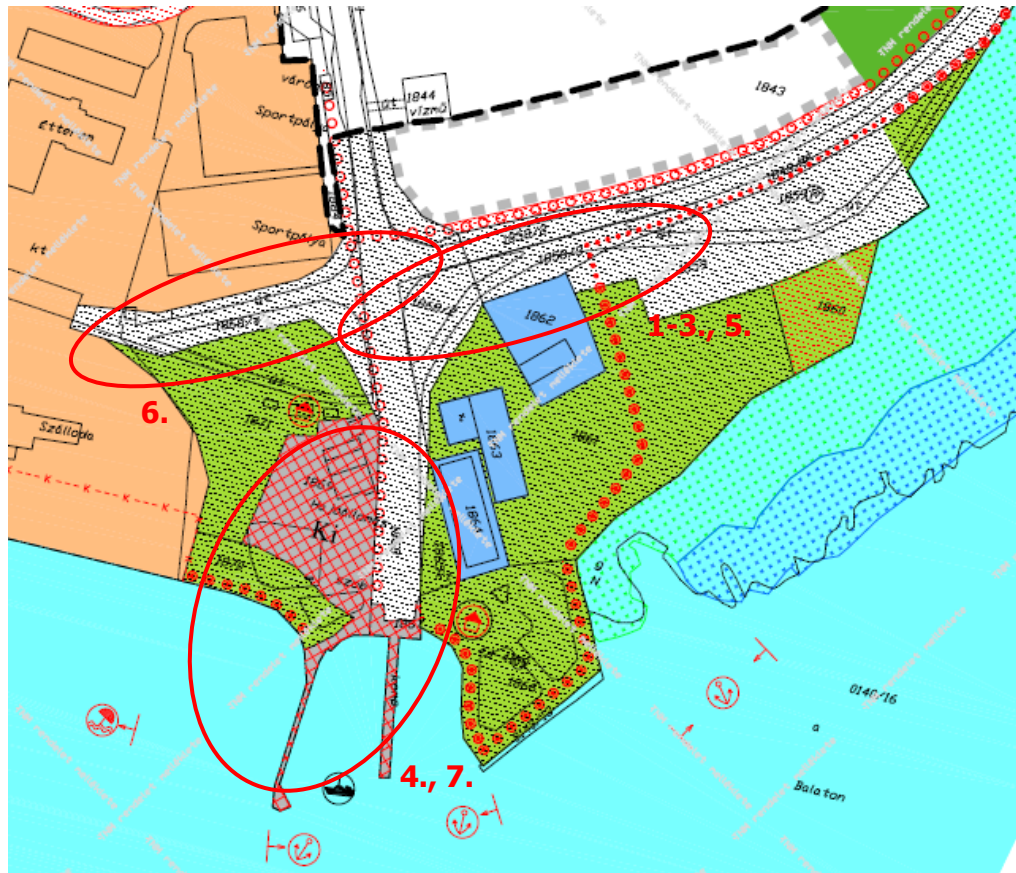
Tihany Község Önkormányzat Képviselő Testülete úgy határozott, hogy uniós támogatás segítségével megvalósít egy európai mércével is kuriózumnak számító Vízi Opera Központot a révkikötőben, illetve ennek kapcsán átfogóan rendezi és fejleszti annak épített környezetét. (A vízi opera központ a Mörbischben található komplexumhoz hasonlóan kerülne kialakításra.)

A tervezett fejlesztés tervezési programját a Melléklet tartalmazza.

- **Módosítások indoklása**

A révtől nyugatra a különleges kikötőterület területfelhasználás helyén (1867, 1869 hrsz) vegyes terület kerül kijelölésre 4436 m² nagyságban. A vegyes terület lehetőséget biztosít a jelen lévő funkciók biztosítása mellett, a későbbi területhasználattal összefüggő funkciók elhelyezésére. Vegyes terület beépítésének az intenzitása a VpRT módosítás következtében magasabb lehet, hiszen kikötő területen 10%, míg vegyes területen 50% a megengedett legnagyobb beépítettség a balatoni OTÉK alapján. A vegyes területen a továbbiakban is közhasználat elől el nem zárható terület kerül szabályozásra. A vegyes területtől északra a zöldterület nagysága összességében 2664 m²-rel növekszik, az összterülete 9268 m². Az 1868/4 hrsz-ú zöldterüleként jelölt ingatlanrészben a zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület szabályozási elem feltüntetésre kerül.

4. MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA INGATLANONKÉNT



Kivágat Tihany hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervéből - 9/5 szelvény



Kivágat Tihany tervezett Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervéből

A tervezési területen a VpRT módosítása az alábbiakat tartalmazza:

- Vegyes terület kijelölése a révtől nyugatra - különleges terület kikötő területfelhasználás helyén;
- Zöldterületek bővítése: tervezési terület északnyugati részén (1868/4hrs), tervezési terület északi részén (1858/3, 1859, 1868/2 hrsz);
- Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület szabályozási elem feltüntetése az új zöldterületen.

Ssz.	Hrsz	Hatályos állapot	Tervezett állapot	Területnagyság változása(m ²)	Megjegyzés a rajzi munkarészhez
1.	1858/ 3	Kötelezően megtartandó közterületet– közlekedési célú terület	Kötelezően megtartandó közterületet– zöldterület	1103	<ul style="list-style-type: none"> - Zöldterület kijelölése - Kötelezően megtartandó közterület jelölés megőrzése - A terület a Tihany Község Önkormányzat tulajdona
2.	1859	Kötelezően megtartandó közterületet– közlekedési célú terület	Kötelezően megtartandó közterületet– zöldterület	808	<ul style="list-style-type: none"> - Zöldterület kijelölése - Kötelezően megtartandó közterület jelölés megőrzése - Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület szabályozási elem feltűntetése - A terület a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdona, kezelője a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
3.	1861	Kötelezően megtartandó közterületet– zöldterület	Kötelezően megtartandó közterületet– zöldterület	nincs változás terület-felhasználásban	<ul style="list-style-type: none"> - Zöldterület kijelölés megőrzése - Kötelezően megtartandó közterület jelölés megőrzése - Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület szabályozási elem feltűntetése - A terület a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdona
4.	1867	Különleges terület kikötő	Vegyes terület	501	<ul style="list-style-type: none"> - Telek közhasználat elől el nem zárható terület jelölés megőrzése - Vegyes terület kijelölése - A terület a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdona.
5.	1868/ 2	Kötelezően megtartandó közterületet– közlekedési célú terület	Kötelezően megtartandó közterületet– zöldterület	1349	<ul style="list-style-type: none"> - Zöldterület kijelölése - Kötelezően megtartandó közterület jelölés megőrzése - A terület a Tihany Község Önkormányzat tulajdona
6.	1868/ 4	Kötelezően megtartandó közterületet– közlekedési célú terület	Kötelezően megtartandó közterületet– zöldterület	2664	<ul style="list-style-type: none"> - Zöldterület kijelölése - Kötelezően megtartandó közterület jelölés megőrzése - Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület szabályozási elem feltűntetése - A terület a Tihany Község Önkormányzat tulajdona
7.	1869	Különleges terület kikötő	Vegyes terület	3935	<ul style="list-style-type: none"> - Telek közhasználat elől el nem zárható terület jelölés megőrzése - Vegyes terület kijelölése - A terület a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdona

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BAÉ): egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása.

A kompkikötő területén nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület, így ott BAÉ számítására nincsen szükség. A BAÉ változás a másik 10 tervezési területtel közösen kerül azt követően, hogy a többi tervezési területtel kapcsolatban lezárul a szakmai egyeztetés konszenzussal.

6. ZÖLDTERÜLET KIALAKÍTÁSA

A tervezési területen a zöldterület nagysága a területen 5924 m²-rel növekszik.

A tervezett módosítások hatására a terület zöldfelületi rendszere megújul.

A zöldterület módosítása, illetve a zöldterület pótlása összefüggésben a másik 10 tervezési területtel együtt kerül bemutatásra azt követően, hogy a többi tervezési területtel kapcsolatban lezárul a szakmai egyeztetés konszenzussal.

7. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA A KÖRNYEZETI ELEMEKRE ÉS RENDSZEREKRE ÉS A HATÁSOKAT CSÖKKENTŐ TERVEZÉSI MEGOLDÁSOK

Ahogy a 3. fejezetben és a mellékletben található tervezési programból következtetni lehet, a tervezett Balatoni Vizi Opera Központ és a környezete építése és üzemeltetésével kapcsolatban olyan megoldások tervezettek, melyek a legkisebb hatással járnak a meglévő környezetvédelmi elemekben és rendszerekben.

A vízi opera létesítményei (színpad, illetve a könnyűszerkezetes nézőtér egy része) a révkikötő nyugati mólószárnya és a mellette lévő közpark által határolt öbölben, illetve annak partján, az 1869 és 1870 helyrajzi számú területeken valósul meg.

• Felszíni vizek

A könnyűszerkezetes nézőtér hátoldala a partvonalra, míg a víz felőli szerkezete a mederfenékre támaszkodik. A rév nyugati mólószárnya, mely az opera nézőterének zavartalan megközelítése érdekében teljes hosszában kiszélesítésre kerül.

A mólószár szélesítést, illetve a színpadot úgy kell megtervezni, hogy az a víz jelenlegi természetes áramlását és élővilágát a lehető legkisebb mértékben zavarja meg. Erre a legalkalmasabb módszer a meglévő mólóhoz szorosan illeszkedő és a mederfenékre oszlopokkal támaszkodó tartószerkezet. A színpad és a hozzá vezető móló pontonszerkezete szintén a mederfenékhez rögzített. Az oszlopokat és az egyéb szerkezeti elemeket fémből, míg a fokozott gyalogosforgalom terhelését biztonságosan viselő járófelület burkolata a szélnek és víznek fokozottan ellenálló fából tervezendő.

- **Zaj és rezgés, levegő**

A meglévő (Tihany és egyben a Balaton északi partjának fontos kapuja) és a tervezett állapotok indokolják, hogy a területen illetve annak közvetlen környezetében megoldódjanak a parkolási igények. (A településnek hosszú távon érdeke, hogy a Tihanyra érkező turisták a kompnál hagyják a gépjárműveiket, s tömegközlekedés segítségével jussanak el a félsziget értékeihez, ezzel sem terhelve tovább a védett településrészeket. Club Tihany főbejáratával szemben kezdődően, a 1868/3 helyrajzi számú közút másik oldalán, az 1843/6 helyrajzi számú ingatlanon a révkikötői elágazási csomópontjáig terjedő hosszban, mintegy 300 személygépkocsi befogadására alkalmas, lehetőség szerint szilárd burkolatú parkoló tervezendő. A parkoló gyalogosok által történő biztonságos megközelíthetőségét minden irányból biztosítani kell. (A tervezett parkoló nem érinti a VpRT hatálya alá tartozó területeket.) A fentiekben túl igény esetén a Club Tihany is kezelni tudja a megnövekedő parkolási igényeket.

A vízi operához kapcsolódóan csak rövid időszakban növekszik meg a forgalom, így nem kell számolni állandóan megnövekedett zaj- és levegő emisszióval. A meglévő és tervezett parkolók, s a várhatóan kialakítandó forgalmi változásokkal várhatóan kielégíthetők a parkolási igények.

Az opera előadásokhoz kapcsolódóan olyan hangtechnikát, akusztikai megoldásokat kell alkalmazni, ami biztosítja, hogy a hang terjedése minél koncentráltabb legyen, s a keletkezett zaj ne zavarja a védett természeti területet illetve az üdülőterületeket.

- **Természetvédelmi területek**

Az 1870-es és az 1869-es helyrajzi számú területek által határolt öbölben kerül kialakításra a mintegy 1800 nézőt befogadó, a későbbiekben bővíthető, mobil rendszerű nézőtér és a vízi színpad. Balaton és így az öböl a Balaton kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, illetve különleges madárvédelmi terület (HUBF30002). A Balaton Ramsari területek közé tartozik. A tó különlegesen jó feltételeket biztosít a vándorló récék és ludak számára. Mivel a nyári hónapokban nem elégítené ki a nemzetközi jelentőség kritériumát, emiatt nemzetközi jelentőségű helyzete szezonális, október 1-től április 30-ig tart. A tómeder a fentiekben túl az országos ökológiai hálózat magterület övezete.

A nézőtér és a színpad az érintett területek jellege és beépíthetősége miatt minden évben összeszerelésre, illetve elbontásra kerül. A fenti műveletekre 2-2 hónap áll rendelkezésre. Az építés és a bontás időszaka során figyelemmel kell lenni, hogy az ne essen a védelmet különösen indokló október 1. - április 30. közötti időszakra.

8. MELLÉKLET

EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ SZERV	ÜGYSZÁM / IKTATÓSZÁM	VÉLEMÉNY	ÁLLÁSFOGLALÁS
Földművelésügyi Minisztérium	NPTF/27/2016.	<p>A terület rendkívül értékes és meghatározó települési kapuja Tihanynak. A rendeltetés meghatározása során közcélú és igényes, elsődlegesen minőségi átépítés támogatható.</p> <p>A 114. oldalon található táblázatban a valós és a VPRT szerinti területhasználat megjelölése hiányzik. Szerepel viszont a táblázatban az a megállapítás, miszerint „a valós konfliktusok feloldását nem teszi lehetővé a VpRT módosítás, mivel a Btv. nem teszi lehetővé a természetvédelmi oltalom miatt a zöldterületek átsorolását.” A problémafelvetések között szereplő területhasználati konfliktusok megoldásában álláspontunk szerint nem jelent akadályt a zöldfelületek fenntartásának kötelezettsége, hiszen a helytelen vagy engedély nélküli beépítés, az épületek és közterület fenntartásának hiánya nem a zöldfelületek felszámolásával volna kezelhető. Olyan fejlesztési célt nem tartalmaz az anyag, amelynek az akadálya a zöldfelületek fenntartása volna.</p> <p>A tervezett vegyes területfelhasználási egységben nem jelölhető ki közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, de különleges területen igen. Tekintettel arra, hogy a kompállomás fenntartása továbbra is indokolt, javasolom az átsorolást megfontolni. A területen a beépítés intenzitásának mértéktartóbb meghatározása szükséges vegyes övezet kijelölése esetén is (alacsonyabb beépítési %, mértéktartó épületmagasság meghatározásával, további lakó és szálláshely célú beépítés nélkül).</p>	A területfelhasználás átgondolásra került. A BAHART terület szabályozása során kb. 20%-os beépítettség tervezett.
Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	KTF-48/2016., 3050	A korábbi szakmai vélemény figyelembe vételével (zöldterület átsorolás nem történik, zöldterület bővítése kerül sor) megalkotott módosítás támogatható.	

TERVEZÉSI PROGRAM - BALATONI VIZI OPERA KÖZPONT

1. Építető: Tihany Község Önkormányzata, Tihanyi-félsziget Fejlesztési Programiroda NKft. A fejlesztendő terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része!

2. Tervező: Közbeszerzési eljárás keretében kijelölt, az Önkormányzat által választott szakmai zsüri véleménye alapján.

3. Előzmények: Tihany Község Önkormányzat Képviselő Testülete a bemutatott koncepcióterv alapján úgy határozott, hogy uniós támogatás segítségével megvalósít egy európai mércével is kuriózumnak számító Vízi Opera Központot a révkikötőben, illetve ennek kapcsán átfogóan rendezi és fejleszti annak épített környezetét.

4. Építési helyszín adatai:

A vízi opera a révkikötő nyugati mólószárnya és a mellette lévő közpark által határolt öbölben, illetve annak partján, az 1869 és 1870 helyrajzi számú területeken valósul meg. A melléklet koncepcióterv szerint a könnyűszerkezetes nézőtér hátoldala a partvonalra, míg a víz felőli szerkezete a mederfenékre támaszkodik. A színpad és a hozzá vezető móló pontonszerkezete szintén a mederfenékhez rögzített.

Az operát kiszolgáló állandó és ideiglenes létesítmények, mint a fellépők öltözői, a stúdiók, irodák, raktárak, pénztárak, valamint a közönséget közvetlenül, az előadások szüneteiben kiszolgáló wc-mosdók, büfék, kávézók, éttermek, kereskedelmi egységek az 1868/4-1871 és 1870 helyrajzi számú területekre tervezettek. A fenti területek parkosítása az új funkciókhoz igazodva tervezendő.

A fejlesztendő területet kettéválasztó, a révkikötőt a község központjával összekötő és a félsziget keleti oldalán húzódó 1868/3 helyrajzi számú közút aszfalt burkolata a Club Tihany bejáratáig, illetve a megmaradó, 1859 helyrajzi számú - előrepedett aszfaltburkolattal rendelkező - parkoló keleti végéig felújítandó.

A révkikötő középső mólószárnyának (1867 helyrajzi számú) és a kikötőt keleti oldalról határoló területek (1866 és 0140/13 helyrajzi számú) burkolata felújítandó.

A Club Tihany főbejáratával szemben kezdődően, a 1868/3 helyrajzi számú közút másik oldalán, az 1843/6 helyrajzi számú ingatlanon a révkikötői elágazási csomópontjáig terjedő hosszban, mintegy 300 személygépkocsi befogadására alkalmas, lehetőség szerint szilárd burkolatú parkoló tervezendő. A parkoló gyalogosok által történő biztonságos megközelíthetőségét minden irányból biztosítani kell.

A révkikötőhöz vezető út keleti oldalán lévő kereskedelmi funkciójú épületek (1863 és 1864 helyrajzi számú) és a közvetlen környezetükben lévő közterületek (1868/2-1858/3 helyrajzi számú), közparkok (1861 és 1865 helyrajzi számú), teljes egészében felújítandók, átépítendőek.

A fejlesztéssel érintett területek teljeskörű közműellátását (víz, villany, csatorna, gáz, tűzivíz, hírközlés) biztosítani kell.

Alap követelmény a térburkolatok, közterületi látványelemek-műtárgyak, a közvilágítás és a növényzet, valamint az épületek, építmények megjelenése egységes összhangot kell, hogy mutasson.

5. A tervezendő létesítmények -épületek rendeltetése:

1870 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa a Balatoni Hajózási Zrt. (1/1)

Itt kerül kialakításra az opera mobil rendszerű nézőterének nyugati karéja és a szerkezet alapozása. A fellépők egy ideiglenesen kialakított paravánfal takarásában ennek a területnek a nyugati szélén áthaladva érik el a színpadra vezető móló pontonszerkezetét. Mintegy 50 m² bruttó alapterületen - összesen egy szinten ("0" szint) - épül fel a színház technikai üzemeltetését-felügyeletétnek egy részét ellátó épület .

1869 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa a Balatoni Hajózási Zrt. (1/1)

A területen lévő jegypénztár épületének homlokzati felülete és tetőfedése felújítandó. Kívánatos, hogy parkosítása a mellette lévő területekhez igazodjon.

Itt került kialakításra a rév nyugati mólószárnya, mely az opera nézőterének zavartalan megközelítése érdekében teljes hosszában kiszélesítésre kerül. A szélesítést úgy kell megtervezni, hogy az a víz jelenlegi természetes áramlását és élővilágát a lehető legkisebb mértékben zavarja meg. Erre a legalkalmasabb módszer a meglévő mólóhoz szorosan illeszkedő és a mederfenékre oszlopokkal támaszkodó tartószerkezet. Az oszlopokat és az egyéb szerkezeti elemeket fémből, míg a fokozott gyalogosforgalom terhelését biztonságosan viselő járófelület burkolata a szélnek és víznek fokozottan ellenálló fából tervezendő.

Az 1870-es és az 1869-es helyrajzi számú területek által határolt öböl:

Az 1870-es és az 1869-es helyrajzi számú területek által határolt öbölben kerül kialakításra a mintegy 1800 nézőt befogadó, a későbbiekben bővíthető, mobil rendszerű nézőtér és a vízi színpad. A nézőtér és a színpad az érintett területek jellege és beépíthetősége miatt minden évben összeszerelésre, illetve elbontásra kerül. A fenti műveletekre 2-2 hónap áll rendelkezésre. A szétszerelt szerkezeteket egy erre a célra kijelölt depóba kell szállítani és a következő évadig tárolni.

1864/4-1871 helyrajzi számú területek:

Tulajdonosa Tihany Község Önkormányzata (1/1)

Itt kerülnek kialakításra a színház közönségét kiszolgáló állandó és ideiglenes építésű wc-mosdók, büfék, kávézók, éttermek, kereskedelmi egységek, valamint a fellépők öltözői, technikai helyiségek, raktárak és a művészek, technikai kocsik részére fenntartott parkolók. Az állandó épületegyüttes - mely egyben a vízi operába való belépés főkapuja is - az 1871-es helyrajzi számú terület 1868/3 helyrajzi számú közút melletti oldalán valósul meg, mintegy 290 m² bruttó alapterületen, összesen két szinten (" -1" és "0" szintek).

1868/3 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (1/1), közút, 7973 m².

A közút elágazás utáni szakaszán jelenleg a kompra való felhajtás várakozó sávjai, továbbá a jegypénztárak és sorompók találhatóak. Esetleges elbontásuk, felújításuk vagy áthelyezésük a Balatoni Hajózási Zrt. kompetenciája. A közút aszfaltburkolata a megkívánt mértékben felújítandó, valamint a közvilágítás és a parkosítás is megtervezendő.

1859 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (1/1), parkoló, 6306 m².

A meglévő parkoló aszfaltburkolata a megkívánt mértékben felújítandó, valamint a közvilágítás és a parkosítás is megtervezendő.

1861 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa a Balatoni Hajózási Zrt. (1/1), közpark, 10076 m².

A járdák, díszburkolatok, valamint a közvilágítás, a díszvilágítás és a parkosítás is megtervezendő.

1865 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa Tihany Község Önkormányzata (1/1), közpark, 855 m².

A járdaburkolat, valamint a közvilágítás, a díszvilágítás és a parkosítás is megtervezendő.

1863-1864 helyrajzi számú terület:

Tulajdonosa Tihany Község Önkormányzata (1/1)

Tervezendő a meglévő szolgáltató épületek - vendéglő és áruház - átalakítása-felújítása két szinten ("0" és "+1" szintek). Az épület együttesben a földszinten a rév felőli oldalon elsődlegesen kereskedelmi üzletek, míg a közpark felőli oldalon elsősorban éttermek, kávézók és fagyfaltozók kapnának helyet, az emeleten pedig irodák, valamint lakások tervezendők.

1866-1867-0140/13 helyrajzi számú területek:

Tulajdonosa a Balatoni Hajózási Zrt., kikötői területek, 5196 m².

A burkolat, valamint a közvilágítás és a díszvilágítás is megtervezendő.

1868/2-1858/3 helyrajzi számú területek:

Tulajdonosa Tihany Község Önkormányzata (1/1), közterületek, 6214 m².

A járdaburkolat, valamint a közvilágítás és a díszvilágítás is megtervezendő.

1843/6 helyrajzi számú terület:

Tulajdonos a Magyar Állam (1/1), kezelője a Tihanyi Erdőbirtokosság, parkoló, 9178 m². A területen mintegy 300 személygépkocsi, lehetőség szerint szilárd burkolaton történő elhelyezése tervezett.

6. A fejlesztési terület geológiai jellemzői, növényzet

A félsziget alapját a Pannon-tengerből származó üledékek, homok- és agyagrétegek alkotják. A pannon üledékek fölött különböző vastagságú vulkanikus rétegek fekszenek, ezek teszik ki a félsziget fő tömegét. A révkikötő környezetében a mederfenék iszaprétege alatt változó vastagságú és alakzatú bazalttufa réteg húzódik.

Az érintett partszakaszokat védett nádasok szegélyezik, kivéve a vízi opera telepítési helyét. A szárazföldet főleg telepített gyep, illetve nyárfák és cserjék borítják.

7. A tervezési terület közötti kapcsolatai, közműadottságok, szomszédos ingatlanok, jellemző épületek

A területet három irányból lehet megközelíteni. A község központja felől főúton, a félsziget keleti oldalán, a 71. számú főút felőli műúton, valamint Szántód felől a komppal.

A terület közműekkel való ellátottsága teljeskörű, a meglévő csatlakozási lehetőségek és a rendelkezésre álló kapacitások a tervezés során tisztázandók.

A fejlesztési terület közvetlen szomszédságában csupán a Hotel Club Tihany kiszolgáló épületei találhatóak. A további határoló ingatlanok a Tihanyi Erdőbirtokosság tulajdonában lévő erdős területek, illetve a Balaton.

A helyszínen két meghatározó épület – nem állnak védelem alatt - található, az egyik a révkikötő jellegzetes kőburkolatú jegypénztára, a másik a rév várócsarnokának épülete, melyet jelenlegi tulajdonosa a felismerhetetlenségig eltorzított.

8. A terület funkcionális igényei

A területen jelenleg két funkció adott. Az egyik a tavon való átkelést, a másik pedig az időszakosan működő piac működését szolgálja. A kereskedelmi üzletek, szórakozóhelyek bezártak vagy minimális igény szinten működnek.

A fejlesztés célja a vízi opera létrehozása és a környezet hagyományba illő felzárkóztatása a XXI. század elvárásaihoz, illetve a Tihanyi-félsziget kapujának méltó rangra emelése. Az állandó és átutazó vendégek megfelelő minőségű kiszolgálása, egyfajta második község-központ létrehozása.

9. Akadálymentesség biztosítása

Az akadálymentesség biztosítása kiemelt figyelmet kell kapjon a tervezés során, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

10. Építési idő

A vízi opera átadásának tervezett időpontja 2017 nyara, a környező épületeké és műtárgyaké, valamint a parkosítás és térburkolatok tervezett átadása 2018.

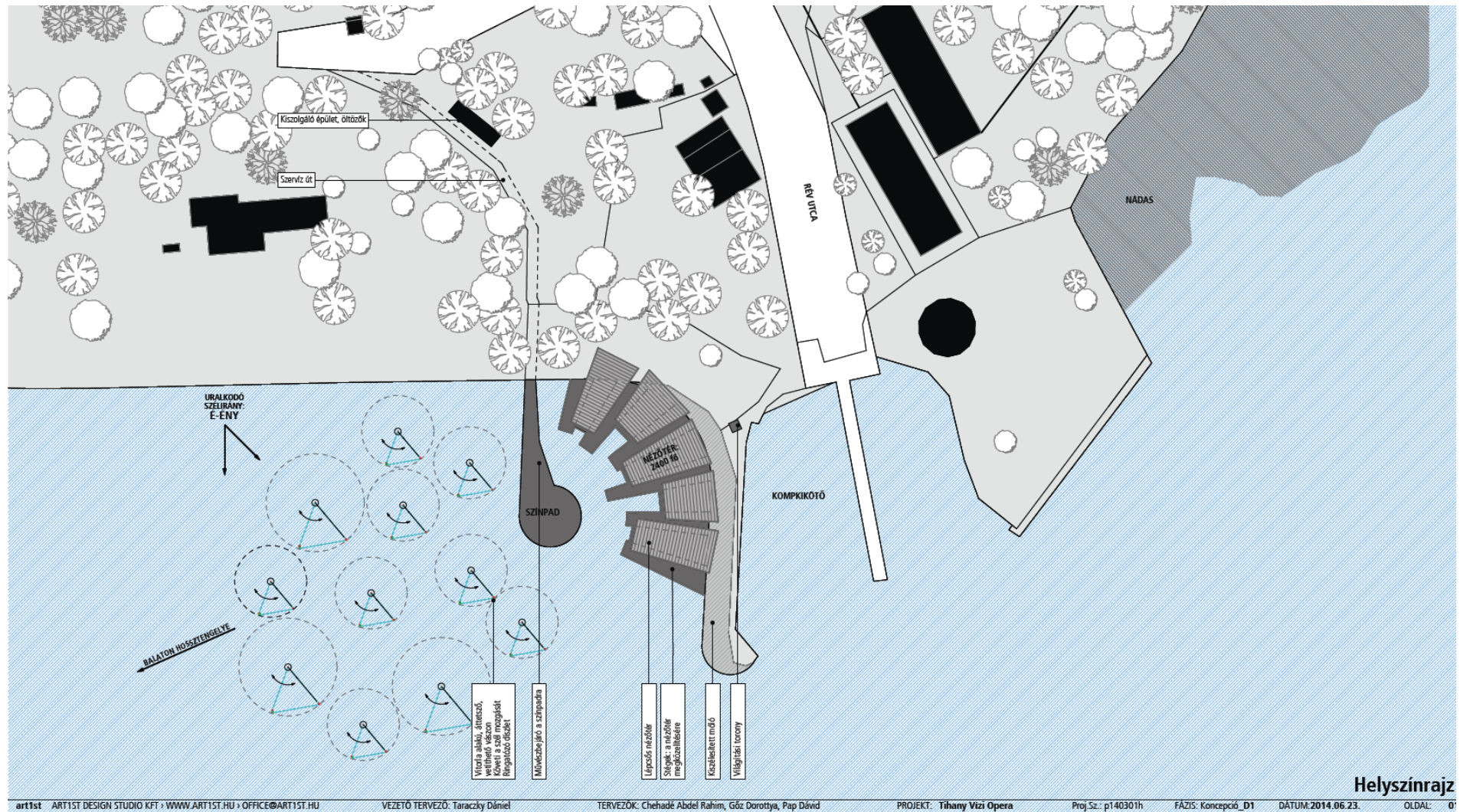
11. Az engedélyezési tervdokumentáció elkészítésének határideje

A minden szakágat felölelő, komplett engedélyezési tervdokumentáció elkészítésének határideje 2016. május 20. A tervdokumentáció részét képezi az árazatlan és árazott költségvetési kiírás is.

12. A fejlesztés tervezett költségkerete

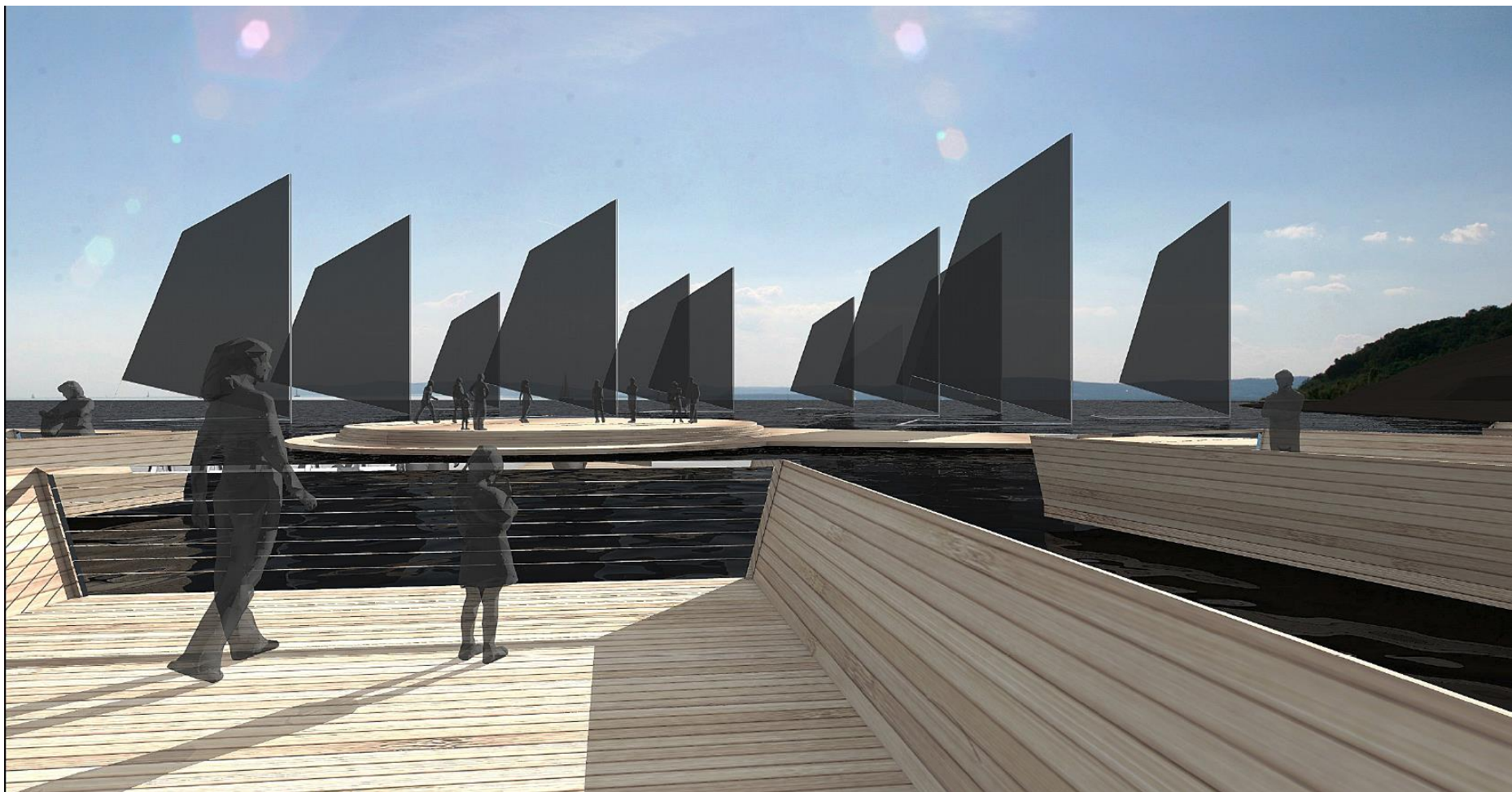
A fejlesztés tervezett költségkerete mintegy 1,65 mrd HUF, melyből 1,50 mrd HUF uniós támogatás.

13. Látványrajzok

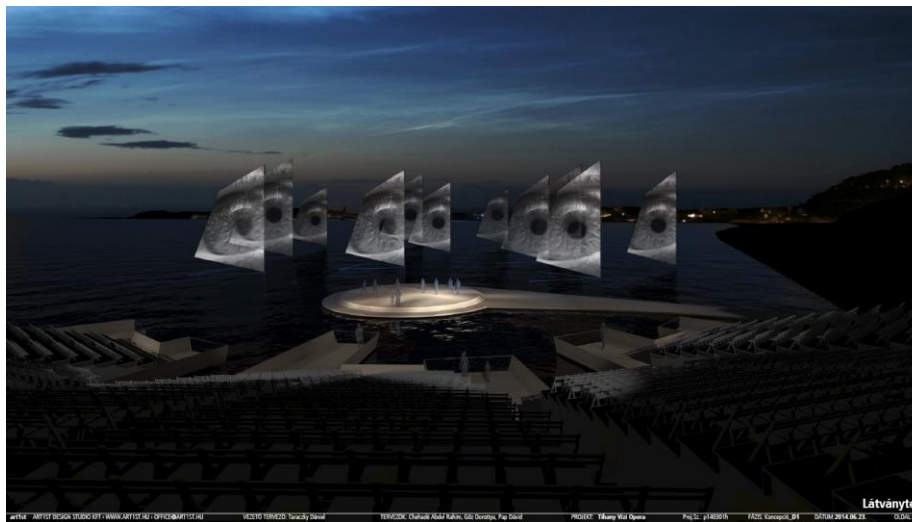
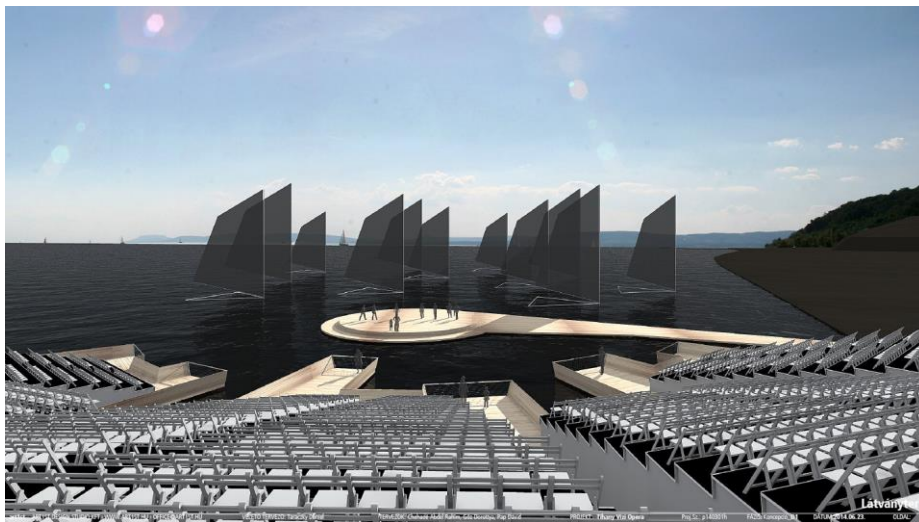


Helyszínrajz

Helyszínrajz



Látvány 1.



Látvány 2.