T Á J T E R V M Ű H E L Y
SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
8261 Badacsony, Római u. 197. e-mail: laposaj@bazaltbor.hu

Megalapozó vizsgálat

Óbudavár településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához

50-1855/2015

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Óbudavár községi jogállású település, a Balaton felvidék közepén, a Nivegy-völgy (Zánkai medence) északi részén, a Balatontól 8 km-re helyezkedik el.
A falu a Zánkai közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozik, amely 6 település - Tagyon, Óbudavár, Szentjakabfa, Balatoncsicsó, Szentantalfa, Zánka – ügyeit intézi. A Zánkai Közös Önkormányzati Hivatal Szentantalfai kirendeltségén intézik a község illetve az itt élők hivatalos ügyeit.
A hat település a Balatonfüredi járás területen fekszik. A közvetlen szomszédos települések közül, ahogy említettük Szentjakabfa, Balatoncsicsó, a közös Önkormányzati Hivatal, a Balatonfüredi járás része, míg a keletről szomszédos Mencshely illetve az északról szomszédos Nagyvázsony, a Veszprémi járáshoz tartozik.
A kicsiny falu a hivatalos kategória szerint törpefalu, amely mindössze 30 házból áll a Zánka-Nagyvázsony közötti úton.
A 7312 jelű összekötő út, országút áthalad a településen, azaz az országút egyben a település fő (Fő) utcája.
A két nagyobb település (Zánka, Nagyvázsony) között fekvő Óbudavár déli irányban Zánka (Balatonfüred Járási székhely) felé északi irányban Nagyvázsony (Veszprém megyeszékhely) irányában rendelkezik közúti kapcsolattal. Óbudavár és a szomszédos települések egyaránt beletartoznak a Balaton kiemelt üdülőkörzet területébe, amelynek Óbudavár a legkisebb települése.
A kiemelt üdülőkörzethez tartozás mellett Óbudavár teljes belterülete, valamint a belterületet körbeölelő külterületi része a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területe.
A gazdasági kapcsolatokat, munkahelyeket, ügyintézést tekintve jelentős mértékben Veszprém vonzáskörzetébe tartozik a település.
Óbudavár település helye a településhálózatban - hasonlatosan a szomszédos, alig nagyobb Szentjakabfa illetve Balatoncsicsó településekhez - egy létező, élni akaró kis település.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet alapján a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök, a területfejlesztési koncepciók és programok, a területi koncepciók és programok, valamint a területrendezési tervek figyelembevételével kerül kidolgozásra.
Óbudavár amellett, hogy a Balaton kiemelt Üdülőkörzet része, Veszprém megyei település is. Így a településfejlesztési koncepció kidolgozásakor figyelembe kell venni Veszprém megye

fejlesztési koncepcióját, a 2014. októberében elfogadott Balaton kiemelt Üdülőkörzet területfejlesztési koncepcióját és különös figyelmet kell fordítani az Országgyűlés 1/2014 (I.3.) OGY határozatával elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióra.

1.2.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)

Az OFTK az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből kiindulva egy hosszú távú – 2030-ig szóló – jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg, és ezek alapján kijelöli a 2014-2020 közötti időszak súlypontjait, fejlesztési, prioritásait.

Az OFTK fejlesztéspolitikai céljai és elemei képezik az EU-val kötött Partnerségi Megállapodás koncepcionális hátterét, megalapozva a 2014-2020 közötti uniós források felhasználására irányuló hazai operatív programok tartalmát.

A koncepció számba veszi az ország gazdasági erőforrásait és értékeit, külön foglalkozik a „Kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztésével", amelyek megőrzése nemcsak környezeti és kulturális, néprajzi értékeinket védi, hanem közösségi összetartozásunk jelképei is egyben.

A Balaton-térség fejlesztésével kapcsolatban az OFTK kimondja, hogy: „A Balaton – térség hazánk egyik legkarakteresebb, nagy kiterjedésű tájegysége, mely ökológiai egységet is alkot, ahol a társadalmi és gazdasági folyamatok egyedülállóan nagy mértékben a környezeti tényezőktől függnek. A térséget a kiemelkedő természeti, kultúrtörténeti és táji értékei, valamint az ezekre épülő idegenforgalma és tájgazdálkodása az ország legmarkánsabb, önálló fejlesztési célokra igényt tartó térségévé teszi, így a területfejlesztés is egyik legfontosabb feladatának tekinti a térség környezeti és társadalmi szempontból is fenntartható fejlesztésének, az értékek megőrzésének biztosítását. A térség olyan természeti és gazdasági egységet képez, melynek kezelése nem bontható meg. Turisztikai, mezőgazdasági bevételei révén a nemzetgazdaság jelentős tényezője. Bár nem önálló tervezési-statisztikai területi egység, az egységes tervezés és támogatáspolitika igénye és szüksége itt a legerősebb az országban. A mindenkori fejlesztésnek a még meglévő táji, kulturális és természeti adottságokat tiszteletben tartva szabad csak megvalósulnia. A Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre.

<u>Fejlesztéspolitikai feladatok:</u>

- A fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, a térség változatos vonzerőire épített új és komplex turisztikai termékek kialakítása, magas színvonalú szolgáltatások biztosítása.
- A szezon meghosszabbítása egész éves kínálati programcsomagok megteremtésével, ennek érdekében térségi turisztikai hálózatok, tematikus utak kialakítása, megerősítése.
- Egységes térségi turisztikai menedzsment mellett a turisztikai kínálat területileg differenciált tervezésével a vendégforgalom területi szétterítése, a háttérterületek adottságain (borvidék, nemzeti park, hegyek, erdők, aprófalvak, történelmi emlékek, népi hagyományok, gasztronómia stb.) alapuló alternatív turisztikai termékek kínálatának kifejlesztése és „értékesítése" a parttól távolabbi településeken.
- A Balaton, a vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai és kémiai állapotának megóvása és további javítása, a vízszint ingadozásból fakadó problémák mérséklése, a Balaton-part terhelésének korlátozása, a nádasok védelme, a térség élő és élettelen természeti értékeinek megőrzése.
- A térség további beépítésének megakadályozása, tájrehabilitáció, a tájsebek kezelése, az eróziós és deflációs hatások mérséklése (magaspart és pincevédelem).
- Az ingatlanállomány rehabilitációja, valamint a városiasodott környezet kínálta területeken új funkciókkal való hasznosítása (pl. lakófunkciók, tudásalapú gazdasági tevékenységek, országos közigazgatási, közszolgáltatási funkciók).
- A Balaton-felvidék aktív tájképvédelme, a természetvédelemre, táji adottságokra épülő gazdálkodási módok kialakítása, fejlesztése.

- A kulturális örökség magas szintű védelme, tudatosítása és bemutatása.
- Egységes, turisztikai vonzerőként is szolgáló balatoni közösségi közlekedési rendszer megteremtése.
- Települési együttműködés és egységes elvek mentén zajló fenntartható városfejlesztés a Balaton városgyűrűjében.
- A Balaton illegális feltöltésének megakadályozása.
- A Balaton törvényt és egyéb jogszabályokat figyelmen kívül hagyó beruházások, építkezések leállítása, az eredeti állapot visszaállítása.
- A Balaton-térség háttértelepüléseinek fejlesztése."

Veszprém megye fejlesztési koncepciója:

Veszprém megye 2020-ig szóló koncepciójának fő feladatai közé tartozik többek között a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet, mint kiemelt térség sajátos fejlődésének elősegítése. Ehhez kapcsolódóan Veszprém megye megfogalmazott jövőképében is szerepet kap a Balaton térsége, amely szerint a turizmus fejlődése következi be, javulnak a vendéglátás feltételei, és kiaknázásra kerülnek a Balaton-felvidék adottságaiban rejlő potenciálok, és megvalósul a Balaton-felvidék és a Bakony turisztikai és fejlesztési együttműködése. Ez az együttműködés az elképzelések szerint lehetővé tenné a specifikus programkínálatok bővítését, és a megye belső perifériájának fejlődését.

A 2020-ig szóló konkretizált stratégiai célok közt jelenik meg „A térség és a helyi erőforrások fenntartható kihasználására épülő gazdaságfejlesztés: a Balaton térségére és az ipari-, innovációs tengelyekre specializált prioritásokkal". A fent idézett stratégiai cél részletezésénél a megye koncepciója kiemeli: „Mivel a Balaton Régióra 2007-ben kidolgozott és a Térségi Fejlesztési Tanács által elfogadott hosszú távú területfejlesztési koncepció jól szolgálja az üdülőkörzet területéhez tartozó Veszprém megyei térségek fejlesztését, ezért Veszprém megye új területfejlesztési koncepciója a Balaton vonatkozásában integrálja a koncepció célrendszerét.". Veszprém megye és a Balaton térségének fejlesztési céljai közt teljes összhang figyelhető meg. A Balaton térségének fejlesztése, a fejlesztési célok, specifikus célok – a vállalkozások versenyképességének javítása, környezet minőségének javítása, területi és társadalmi kohézió, életminőség javítása – mind szervesen integrálódnak a megye fejlesztésébe, és fejlesztési célkitűzéseibe.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet fejlesztési koncepciójában megfogalmazottak mellett elérendő célként fogalmazza meg a megyei koncepció a Balaton-felvidék és a Bakony térségének összehangolt fejlesztését, és Veszprém város üdülőkörzetbe való integrálódását.

E célok megvalósulásának érdekében szeretnék kivívni a megyeszékhely, Veszprém Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez való csatolását. Továbbá elő kívánják segíteni a Balaton és a Bakony térségének összehangolt tervezését és fejlesztését, a szezonalitás oldásának és a vendégkör bővülésének érdekében közös turisztikai kínálat létrehozását, a kultúra szerepének erősítését, helyi termékek támogatását, a turizmus minőségi fejlesztését, a Balaton és Bakony közti közlekedési kapcsolatok javítását, turisztikai csomagok kialakítását (kerékpáros-, lovas-, egyházi-, vadász-, csillagászati turizmus, borutak integrálása a tematikus útvonal rendszerbe).

A Balaton fejlesztési Tanács a Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programja keretében dolgozta ki a 2014-2030-as időszakra szóló fejlesztési koncepciót, amely már a 2014-ben az Országgyűlés által elfogadott OFTK-val összhangban készült.
A koncepció meghatározta a térség jövőképét és a térség fejlesztésének átfogó céljait:

1. A térség jövőképe
   Balaton kiemelt térség a jövőben:
   <u>Balaton, a természetesség és a magas életminőség egységes közép-európai mintarégiója!</u>
   A Balaton térség jövőkép az alábbi 4 pillére épül:
   - Természetesség,

- Megújuló képesség,
- Egészség,
- Fenntarthatóság.

Balaton, a testi, szellemi, társadalmi megújulást adó térség.
A térség, ahol magától értetődő a természet ereje, tisztasága, minősége és a benne élők vitalitása. A térség országosan kiemelkedő példája a környezet és a társadalmi egységnek, a harmonikusan fejlődő és fenntartható társadalmi fejlődés megteremtésének. Ez az a térség, ahol a társadalom (az itt élők és az ide látogatók innovatívan és fenntartható módon) úgy védi, formálja és építi környezetét, a természetes és épített környezetet, a közösségeket, a gazdaságot, hogy a környezet visszahatva a társadalomra, biztosítja annak gyarapodását és jólétét.

A Balaton kiemelt térség

- Magyarország és Közép-Európa viszonylatában a legtermészetesebb régió, állandó és ideiglenes lakói számára vonzó életminőséget nyújt;
- magas minőségű természeti értékekkel és épített környezettel rendelkezik, környezeti állapota stabilizálódik, Közép-Európa legnagyobb tava a Balaton és a környező táj egyedülálló természeti és kulturális adottságai, mint nemzeti közkincs megőrzése felett hűen őrködik;
- európai szinten modellértékű, egységes fenntartható területi gazdasági rendszert alkot, önálló fejlesztési egységként kezelt és önálló területi irányítással rendelkezik;
- környezeti és táji értékek fenntarthatósága mellett jelentős hazai és külföldi vendégforgalommal rendelkezik, a szabadidő eltöltésnek, az élménykeresésnek és az egészséges életvitelnek a legvonzóbb magyarországi térsége, miközben különböző térségeit izgalmas sokféleség jellemzi;
- gyógyító térség, kialakul a gyógyító Balaton képe, ahol a tó és a gyógy-, termálvizek, a mikroklíma, a rehabilitációs és különféle egészségügyi programok (beleértve a népegészségügyi, egészségfejlesztési prevenciós, mentálhigiéniás programokat), a helyben megtermelt gyógyító és éltető termékek, valamint a szabadidő aktív eltöltését segítő szolgáltatások egész évben várják a látogatókat és gyógyítják, frissítik a régióban élőket;
- táji, természeti adottságokra és hagyományokra épülő („Balaton márka”), a helyi környezeti feltételekhez igazodó versenyképes gazdasággal rendelkezik;
- a helyi szereplők együttműködése révén a régióban megtermelt jövedelmek lehető legnagyobb része a térségen belül marad, a térség szereplőit gazdagítja;
- a modern XXI. századi innovatív, tudás alapú gazdasági ágak, szolgáltatások és intézmények térségi jelenléte megerősödik;
- az információs társadalom legújabb vívmányai a régióban kiemelkedően elterjedtek, és alkalmazásuk megjelent a gazdasági és társadalmi életben, a környezeti alrendszer irányításában,
- a lakosság minden rétege számára megteremti az esélyt a munkavállalásra, a régióban az állandó lakosság egyre nagyobb részének biztosított az egész éves munkavállalása;
- nincsenek a régión belül jelentős területi társadalmi-gazdasági különbségek, a multikulturális és erősen érdektagolt helyi társadalmi konfliktusos helyzetek jól kezeltek;
- regionális és térségi szinten együttműködő földrajzi, társadalmi és kulturális egység, mely határozott és tényleges térségszervezési erőt felmutatni képes balatoni azonosságtudattal bír.

2. A térség célrendszerének bemutatása

Az alábbi célrendszer épít a Balaton kiemelt térségre elkészült helyzetelemzésre és figyelembe veszi a kapcsolódó ágazati és területi koncepciók elképzeléseit is. Így a célrendszer integrálja a Parlament által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióban a Balaton térségére megfogalmazott fő fejlesztési irányokat.

A koncepció célrendszere abból indul ki, hogy a vendégek számára is akkor lehet vonzóbb az itt tartózkodás, ha térségharmóniát sugároz. Ennek pedig elengedhetetlen feltétele, hogy a térségben élők is jól éljenek.

2.1. A térség fejlesztésének átfogó célja

Fő cél a Balaton térségnek dinamizálása, fenntartható gazdasági fellendítése, hogy a térségben élők és dolgozok számára egész évben biztosítható legyen egy kiszámítható élet és munkakörnyezet.

A fő célhoz kapcsolódó átfogó célok a következők:

- megbízható jövedelem-szerzést és javuló életminőséget, így a környezetkímélő technológiák alkalmazásának (pl. energiafelhasználás, közlekedés, ingatlanfejlesztés) széles körű elterjedése következtében magas minőségű környezetet biztosítson a helyi lakosok számára,

  A munkanélküliség, és ezen belül a tartósan álláskeresők számának csökkentése, az éves foglalkoztatás elősegítése és környezetbarát technológiák alkalmazásának széles körű elterjesztése.

- vonzó működési környezetet biztosítson elsősorban szolgáltatásokat kínáló és innovatív, magas hozzáadott értéket előállító és döntően magasan képzett munkatársakat foglalkoztató vállalkozások számára,

  A felsőfokú végzettségű lakosok, a K+F tevékenységet végzők számának növelése.

- vonzó természeti és épített környezeti feltételeket és magas színvonalú szolgáltatásokat biztosítson a térséget felkeresők számára, melynek eredményeként növekedjen a Balaton térségbe látogató turisták száma, illetve a hosszabb ideig történő tartózkodásban és szolgáltatásvásárlásban megmutatkozó elégedettsége.

  A vendégéjszakák számának növelése, különösen a külföldiek által eltöltött éjszakák vonatkozásában, szálláshelyek egész évre vetített kapacitás-kihasználtságának javulása.

- A változó igényekhez, természeti folyamatokhoz rugalmasan igazodó és folyamatosan megújulásra képes szolgáltató és cselekvőképes, együttműködő intézmények és szervezetek szolgálják a lakosokat, turistákat és vállalkozásokat.

  A Balaton térségben működő intézményekkel, szolgáltatókkal való elégedettség javulása a helyi lakosok és turisták részéről.

A turizmus fejlesztése, mint a régió meghatározó gazdasági ágazata kiemelten fontos. Az elmúlt időszak csökkenő versenyképességi mutatóin (vendég, vendégéjszaka szám csökkenés, külföldi turisták számának visszaesése) kell javítani, és a változó piaci igényeknek megfelelően kell fejleszteni a kínálatot. A turizmus területén számos kínálati elem épült ki az elmúlt évtizedekben, melyek jelentős része elavult, leromlott állapotba került, vagy fejlesztésük nem követte a piaci igényeket. Ezzel párhuzamosan Európa más részein, pl. Ausztriában egyre jobb eredményeket mutatnak fel a természet közeli programokat (pl. természetjárás, kerékpározás, golfozás, lovaglás, vizisportok) kínáló desztinációk, már nemcsak sízezonban, hanem egész évben is, éles konkurenciát teremtve a Balaton térségnek is. A Balaton térségben a turisztikai termékek, vonzerők fejlesztésének állami támogatásával, ösztönzésével célszerű változtatni, melyek vonzó környezetet

teremtenek a vendéglátásnak, szálláshelyek fejlesztésének és egyéb turisztikai szolgáltatásoknak, ezzel jövedelmezőbb, új munkahelyet teremtve. Az állami ösztönzéssel olyan feltételrendszer kell kialakítani, ami segít a magán tőke által jelentős fejlesztések megvalósulását és sikeres működését.

A turisztikai termékek fejlesztésénél elsődleges prioritást az

- exluzív (egyedi értéket nyújtó),
- a parttól távolabbi településeken a meglévő természeti értékekre, kulturális örökségre építő adottságok fenntartható kihasználásával megvalósuló,
- egész éves szolgáltatást nyújtó (pl. rendezvények és konferenciák, egész-turizmus kerékpározás, természetjárás) fejlesztések jelentenek.

A turisztikai fejlesztéseknek kiemelt célcsoportjai a családok, fiatalok, illetve a nyugdíjasok, akik turisztikai szempontból eddig kevésbé kihasznált szezonokban (tavasszal és ősszel) – a gyógyfürdőhelyeken túl – akár a térség többi területén is – az eddigiekhez képest nagyobb számban – vendégként jelentkezhetnek. Az idős, aktív munkavégzéstől visszavonult nyugdíjasok számára igényként jelentkezhet , hogy letelepedjenek a tó körül, vagy egy évben hosszabb ideig, több mint 6 hónapon át tartózkodjanak a Balaton térségben, de ehhez szükséges az egészségügyi, szociális rekreációs, kulturális szolgáltatások további fejlesztése.

Az évi egyszeri, hosszabb és egybefüggő (1-2-3 hetes) szabadságot a dolgozó korú felnőtt lakosság körében egyre jobban felváltják az évente többszöri hosszú hétvégék, a pár napos, maximum 1 hetes kikapcsolódások, melyeknél jelentős szerepet játszik az élmény-turizmus. A fiatalabb generáció, valamint az aktív dolgozóval bíró (és munkájukat fontosnak tartó) családok számára ennek következtében egyre kevésbé csak a klasszikus nyári idényben való pihenés van fókuszban. A balatoni turizmus (benne a borturizmus, a wellness, a rekreáció, mozgás) az élmény jelleget kihasználva és megfelelő környezeti feltételek esetén (infrastruktúra, közlekedés, szolgáltatások) szinte évszaktól függetlenül generálhat vendégforgalmat a régióban, feltételezve, hogy az üzenet eljut a célcsoportokhoz.

A turisztikai marketing során kiemelten törekedni kell a tó és környezetének folyamatosan élvezhető és változatos (a nyári főszezonon kívüli) értékeinek (pl. jó vízminőség) kommunikálására.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A magyar terület és településrendezési hierarchia szerint Óbudavár területére vonatkozik az OTrT, a megyei területrendezési terv és kiemelten a Balaton törvény - a BMÜ területrendezési terve.

Az OTrT az Ország szerkezeti tervlapján egy kis szürke körrel jelzi Óbudavárt, amelynek déli határrészén jelez térségi területfelhasználási kategóriákat. Egyéb szerkezeti, infrastrukturális elem nem található.

Az OTrT övezetei közül az Országos ökológiai hálózat övezete érinti, amely szerint a Veszprémi fennsík letörésén lévő terület a belterület közepét kivéve beletartozik az Országos ökológiai hálózatba.

A fentieken túl, a Bádi-erdő keleti részét az OTrT kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetbe sorolja.

Az Országos övezetek közül még érinti Óbudavárt a teljes közigazgatási határa kiterjedően a tájképvédelmi terület, az Országos vízminőség védelmi terület övezete. Valamennyi övezeti tervlapon alaptérképi elemként az OTrT a javasolt belterület növelést is tartalmazza.

Az Ország szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét valamint ezek összefüggéseit.

Az OTrT övezetei közül az Országos ökológiai hálózat övezetében - 2003. évi XXVI. tv. 13.§ - csak olyan területfelhasználási kategória illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

A 14/A. § szerint az Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan területfelhasználási kategória, a településrendezési tervben csak olyan területfelhasználási egység illetve olyan építési övezet jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
Az építési övezetekre meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat.
Az övezetekben a közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
Az Országos vízminőség-védelmi terület övezetében (14. §) keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről a kiemelt térség tervében kell rendelkezni.
A településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket és az övezetre vonatkozó szabályokat meg kell állapítani.
Áttételesen érintik a településrendezést az OTrT kiemelt térségi és megyei övezetére vonatkozó szabályai.
A magterületre vonatkozó előírás (17.§) kimondja, hogy az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve ha a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja a települési területet.
Pufferterületen (19.§) a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó értékeit nem veszélyezteti.

<u>Veszprém megye területrendezési terve:</u>
Veszprém megye térségi szerkezeti tervlapja a Balaton üdülőkörzetre nem tartalmaz tervi elemeket.
Az 5/2011 (II.28) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalt Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005 (V.27) önkormányzati rendelet 2.§ szerint: „ A rendelet hatálya Veszprém megye közigazgatási területéből a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén kívüli területekre terjed ki.”
A Balaton kiemel üdülőkörzet területrendezési terve:
A 2000. évi CXII. törvény – röviden Balaton törvény – a táji, természeti és települési környezet minőségének védelme az üdülés, idegenforgalom minőségi fejlesztése, a térség kiegyensúlyozottabb fejlődése érdekében határozza meg a területhasználat módját és szabályait.
A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve – Térségi Szerkezeti Terve Óbudaváron települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térséget tartalmaz, jelöli a kiemelt térségi mellékút elkerülő új szakaszát (Balaton törvény 2/1. számú melléklet), kerékpárutat, valamint a közigazgatási határon átmenő földgáz illetve villamos távvezetékeket.

Térségi Szerkezeti Terv

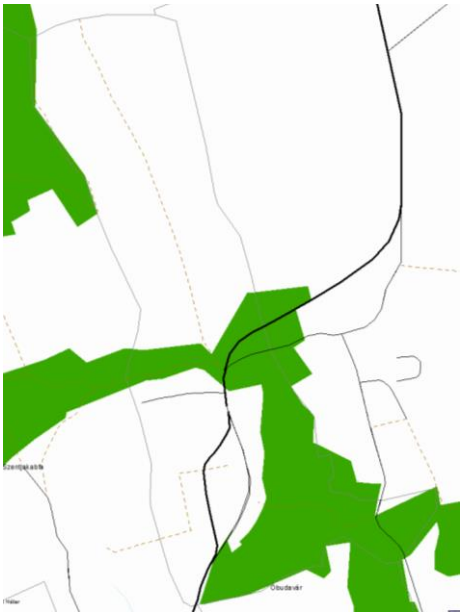
A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térséget legalább 95 %-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni illetve legalább 85 %-ban erdőterületbe kell sorolni, ha a 95%-os kijelölés a törvény más, eltérő rendelkezése szerint nem végrehajtható.

A mezőgazdasági térséget legalább 95%-ban mezőgazdasági területbe kell sorolni és a fennmaradó részen – ez Óbudaváron nem fordulhat elő! – nagyvárosias lakóterület nem jelölhető ki.

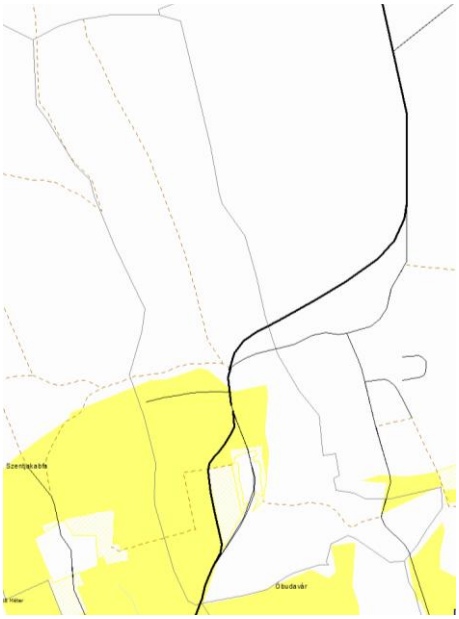
A törvény 4/c.§ e) pontja tartalmazza, hogy a „kiemelt jelentőségű mellékutakat kell kialakítani a 2/1. sz. melléklet szerint meghatározott irányban".
A 2/1. sz. melléklet 3. pontjában az újonnan kialakítandó kiemelt jelentőségű mellékutak között szerepel a Nagyvázsony (77. sz. főút) – Zánka (71. sz. főút) közötti kapcsolat.

A Balaton törvény Óbudavár területén a következő kiemelt – 13 darab – térségi övezeteket tartalmazza: Ö-1; Ö-3; T-1; T-2; SZ-1; P-2; U-1; M-1; M-2; E-1; E-2; E-3; C-1.

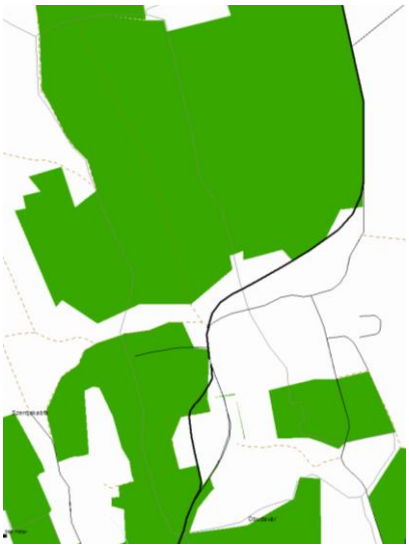
1. Magterület (Ö-1) övezete:
   A Balaton törvény előírásai mellett az OTrT országos ökológiai övezetre meghatározott szabályozásai is érvényesek.
   OTrT 17.§ -a kimondja, hogy beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a magterület és az ökológiai folyosó teljesen körülzárja a települési területet. Óbudaváron nem zárja körbe a települési területet a magterület és az ökológiai folyosó.
   A lényeg a kialakult tájhasználat, csak a természetközeli állapotokhoz való közelítés érdekében változtatható meg, a látványvédelem szempontjait kiemelten kell érvényesíteni, a közlekedési létesítmények, új építmények csak tájba illesztve helyezhetők el, erdőtelepítés, fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető.



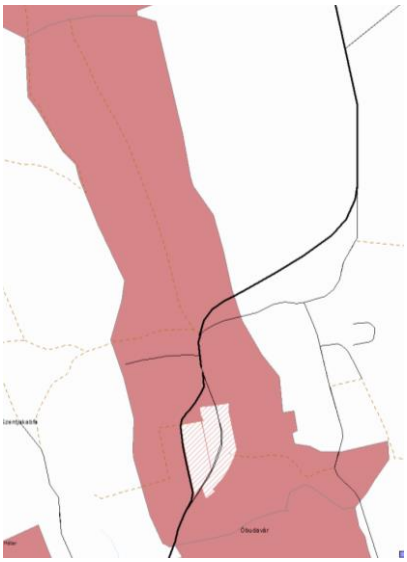
2. Pufferterület (Ö-3) övezete:
   A pufferterület övezetében az OTrT csak abban az esetben engedi beépítésre szánt terület kijelölését, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó értékeit nem veszélyezteti.
   A Balaton törvény tovább szigorít, így a látványvédelem szempontjait az övezetben kiemelten kell érvényesíteni, országos jelentőségű védett területen szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el, a kertgazdasági területen 2700 m2-nél kisebb terület nem építhető be, a közlekedési, közmű létesítmények, építmények tájba illesztve létesíthetők, és csak extenzív jellegű, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatóak.



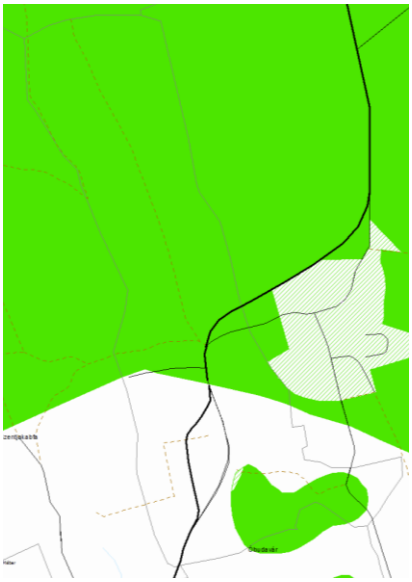
3. Térségi jelentőségű tájképvédelmi (T-1) övezete:
   Az OTrT szabályain túl, amelyek tiltják olyan területfelhasználási egység illetve építési övezet kijelölését, amelyek a tájképi értékek fennmaradását veszélyeztetik, a Balaton törvény előírja, hogy az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a más célú hasznosítás csak adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, a tájkataszter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető, a látványvédelmet kiemelten kell érvényesíteni, a kertgazdasági területen 2700 m2-nél kisebb telkek nem építhetők be, új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történelmi tájszerkezet, tájképi adottságok megőrzésével történhet.



4. Történeti település (T-2) övezete:
   A történelmi település övezetében – amely Óbudavár teljes területét magába foglalja – az Országos előírások mellett a Balaton törvény alábbi előírásait (2000. évi (XII. tv. 27.§) kell figyelembe venni.
   Az övezetet a településrendezési eszközökben a kulturális örökségvédelmi hatóság állásfoglalása alapján, a tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, a HÉSZ-ben meg kell határozni a látványvédelmet, településkép védelmet, zöldfelület fejlesztést, építmények helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenését, anyaghasználatát.



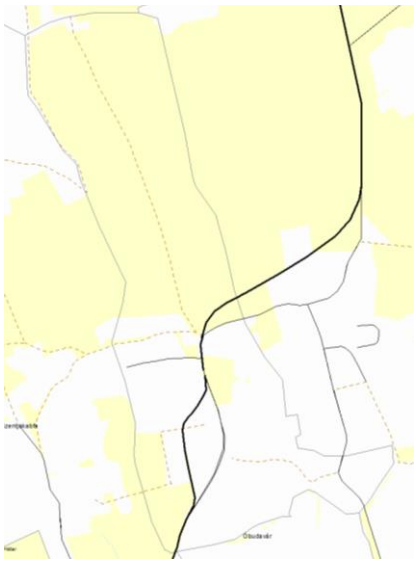
5. A Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület (SZ-1) övezete:
   Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete az OTrT előírásai mellett csak korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő mezőgazdasági termelés folytatható.



6. Vízeróziónak kitett terület (P-2) övezete:
   Vízeróziónak kitett területeken a földhasznosítással és talajvédő agrotechnikai eljárásokkal, részben erdősítéssel kell az erózió mértékét csökkenteni.

7. Települési terület (U-1) övezete:
   Települési terület övezete, ahol a Balaton törvény a HÉSZ-ben megköveteli a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságok a szakági munkarészek figyelembe vételét és előírja, hogy új beépítésre szánt terület utca határosan nem alakítható ki, az új beépítés szabályzásakor a meglévő magassághoz kell igazodni, a közmű hálózatok, műtárgyak elhelyezésénél, korszerűsítésénél az esztétikai követelményeket érvényesíteni szükséges.

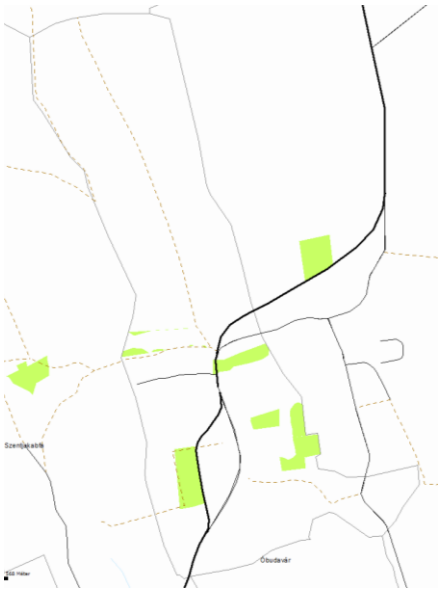
8. Általános mezőgazdasági terület (M-1) övezete:
   Általános mezőgazdasági terület övezetében a Balaton törvény kimondja, szántó területen 20 ha, gyep esetén 5 ha, gyümölcs esetén 3 ha, szőlő művelési ág esetén 2 ha alatt épület nem létesíthető, a vízfolyások menti fás növényzet védelme megoldandó és a településrendezési tervben meg kell határozni mezővédő, útvédő fásításokat.



9. Kertgazdasági terület (M-2) övezete:
   A kertgazdasági terület övezetében a Balaton törvény szerint beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a művelt telekre 3%-os beépítettséggel lehet gazdasági épületet építeni, a beépítési magasság a 4 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6 métert nem haladhatja meg. Az övezet területének legfeljebb 10%-án, a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó területeken min. 3000 m2 nagyságú művelt telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető.

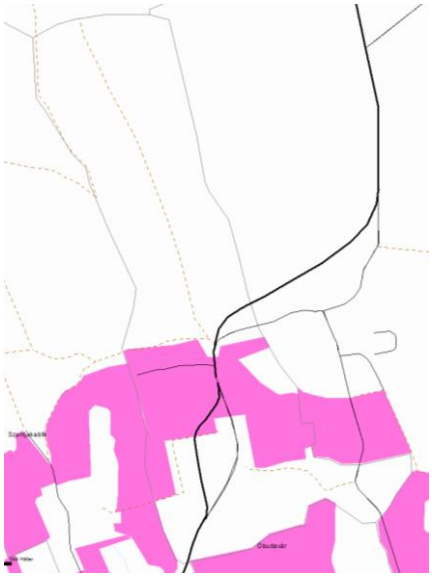
10. Erdőterület (E-1) övezete:
    Erdőterület övezetében védett erdőben – Óbudaváron csaknem minden erdő védett – csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken szabad építményt elhelyezni természetvédelmi bemutatási, kezelési illetve erdészeti célból.
    Fokozottan védett erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát biztosítani kell.

11. Erdőtelepítésre alkalmas terület (E-2) övezete:
    Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére a Balaton törvény kimondja, hogy beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és az erdőtelepítésre megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.



12. Kiváló termőhelyű adottságú erdőterület (E-3) övezete:
Az OTrT több, a Balaton törvény egy kisebb területet jelöl kiváló erdőként, amelyet a 44.§ szerint az illetékes erdészeti hatóság állásfoglalása alapján a tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni és a településrendezési eszközökben kizárólag csak erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolhatóak.

13. Szőlő termőhely kataszter (C-1) övezete:
A Balaton törvény az országos szőlő termőhelyi értékelés (kataszter) szerint az I. osztályúnak minősített területeket térségi övezetként szabályozta. A 46. § szerint azon övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, építeni csak 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken lehet, a szőlőművelést, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet.



Óbudavárt érintő Balaton törvényes övezetek

- Ö-1: Magterület érinti a Pincesűrűt, a Mencshelyi út feletti gyepterületet és alatta a szőlőket, kivéve Óbudavár keleti részét a teljes Bádi-erdővel.
- Ö-3: Puffer terület a fennsík alatti nyugati rész, a falu feletti volt szőlők és pufferövezetbe tartozó települési térség a tervezett fejlesztési terület.
- T-1: Térségi jelentőségű tájképvédelmi területnek szabályozza a Balaton törvény Óbudavár északi mezőgazdasági területét a 033 illetve 043 hrsz.-ú magterület határától északra. Ugyancsak tájképvédelmi terület a település Veszprémi letörésén lévő nyugati része, valamint a keleti határtól egy kicsi területrész.
- T-2: A törvény Óbudavár teljes területét történeti település övezetébe sorolta (a belterület is történeti település övezetébe tartozó települési térség).

- SZ-1: Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület - Óbudavár északi része a fennsíkon lévő területei, az Irtásdűlő felső része, valamint a Bádi-erdő és az előtte lévő gyepek egy része felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület.

- P-2: Vízeróziónak kitett terület az Irtásdűlő és az alatta lévő zártkerti, illetve szőlő területek, valamint a falu feletti egykori TSZ szőlő és zártkert területei.

- U-1:Települési terület. A meglévő belterülettől nyugat fele, +5 ha települési területet jelöl a Balaton törvény.

- M-1: Általános mezőgazdasági terület – A közigazgatási határ északi része csaknem teljes egészében – néhány erdőfolt kivételével – általános mezőgazdasági terület. Ezen kívül a Schönstatt feletti egykori TSZ szőlő, valamint a falu délnyugati részén található az M-1es övezet.

- M-2: Kertgazdasági terület – Óbudaváron az Irtásdűlőt, valamint az alatta lévő területeket sorolja a Balaton törvény kertes mezőgazdasági területbe. Ezen kívül a település keleti Mencshely felé eső részén jelöl a törvény két kisebb kertes mezőgazdasági területet.

- E-1: Erdőterület – Erdőterületként a Balaton törvény a település déli részén lévő Bádi-erdőt jelöli, mint legnagyobb összefüggő erdőséget. Ezen túl a falutól keletre a Csemfa, Vaskapu, Kistelek és Dobogói részen jelöl erdőt még a törvény, valamint az un. Pincesűrűt szabályozza erdőként. Az északi településrészen csak egyetlen kis erdőfoltot tartalmaz a törvény egészen a közigazgatási határ mellett.

- E-2: Erdőtelepítésre alkalmas terület a törvény igen kicsiny mértékben a Pincesűrű területén jelöl. Nagyobb mértékben jelöl a Dobogón, a Kertalja területén, valamint a Csemfai részen.

- E-3: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet egyetlen helyen jelöl Óbudaváron a Balaton törvény. A 065/4 hrsz.-ú, mintegy 6000 m2 nagyságú telket sorolja a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetébe.

- C-1:Szőlő termőhelyi kataszter szerinti I. osztályú terület – A Balaton törvény a Veszprémi fennsík letörésén, a Balaton felé lejtő domboldalakon jelöl szőlőkataszter I. osztályba tartozó területeket. Az Irtásdűlő, Közép-dűlő, Pereszmeges, Öregföldek, Öreghatárföldek, a nyugati oldalon a Kistelek, Kenderföldek és Csemfa a keleti oldalon érintett a szőlőkataszter I. osztályú területek által.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek Óbudavár fejlesztését befolyásoló megállapításai

1. Óbudavárt nyugat felől határoló Szentjakabfa településrendezési tervét a Pro Arch Építész Stúdió készítette 2010-ben. A településszerkezeti tervet Szentjakabfa Önkormányzata az 51/2010 (X.29.) számú határozatával fogadta el. A településszerkezeti terv a meglévő 53/3 hrsz.-ú Kút utca keleti folytatásában tartalmaz meglévő/fejlesztendő fontosabb helyi útként Óbudavár felé kapcsolatot a zsákfalu jelleg oldására.
   A fentieken túl ábrázol szerkezeti terv a Rétföldek és a Székút között erdőben haladó tervezett turista útvonalat, a Szentjakabfai erdőn a 063 hrsz.-ú úton futó országosan jelzett turistautat Óbudavár község határig.

2. Balatoncsicsó településrendezési tervét szintén a Pro Arch Építész Stúdió készítette 2010-ben. A településszerkezeti tervet Balatoncsicsó Önkormányzata 96/2010 (IX.29.) számú határozatával hagyta jóvá. Balatoncsicsó rendkívül sajátos település, ugyanis a közigazgatási területe két egymással össze nem függő területre oszlik. Óbudavár déli része Balatoncsicsó különálló, a keleti határrészével határos, amely szőlőhegyi, mezőgazdasági és erdő területekkel jellemezhető.
   Az Óbudavár déli részén lévő Bádi hegyi erdőtől délre Csicsó és Óbudavár közigazgatási határa alatt Balatoncsicsó település szerkezeti terve a Bád - Szent-Györgyhegy kertes mezőgazdasági területét jelöli.
   A 7312 jelű összekötő út mellett pedig tervezett térségi jelentőségű kerékpárutat tartalmaz a szerkezeti terv.
   Egyéb Óbudavár fejlesztését érintő elhatározás nem található Balatoncsicsó településszerkezeti tervén.

3. Mencshely kelet felöl szomszédja Óbudavárnak és a teljes keleti közigazgatási határ mentén mencshelyi területek találhatók.
   Mencshely oly annyira szomszédos Óbudavárral, hogy a települési területe, belterülete a nyugati részen egészen Óbudavár közigazgatási határáig tart.
   Mencshely, ezen közigazgatási határral szomszédos belterületi részén kertvárosias lakóterületeket, településközpont vegyes területet és zöldterületet tartalmaz, a hatályos településszerkezeti terv nem érvényesítve a községhatártól javasolt min. 200 méteres szabad - beépítés mentes – területsávot.
   A belterülettől délre tájképvédelmi területbe sorolt kertes mezőgazdasági területtel határos Óbudavár. Mencshely közelsége és az intenzív területhasználat és övezetek közvetlen közigazgatási határon való léte azért is gond, mert Mencshely település fenn a Veszprémi fennsíkon terül el és Óbudavár községnél átlagban mintegy 40-50 méterrel magasabban fekszik (!). Így Óbudavár kivételes értékét, kedvező látképét az erdős területek megbontása esetén jelentősen veszélyeztetheti a fölötte magasodó intenzív beépítésű mencshelyi területek látványa. A belterülettől északra a Zánka - Nagyvázsony közötti úttól északra illetve nyugatra tájképvédelmi területbe tartozó általános mezőgazdasági terület és egy kisebb erdőfolt határos Óbudavárral, amelynek nincs különösebb hatása Óbudavár fejlesztésére.

4. Nagyvázsony Óbudavárral egy rövid – kb. 900 méter szakaszon határos. Mindkét település ezen határrészén erdősávokkal, erdőfoltokkal tarkított mezőgazdasági hasznosítás folyik.
   Nagyvázsony településszerkezeti tervében ezen a területen semmiféle Óbudavárra ható fejlesztés nem található.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bevezetése

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai.
   Óbudavár község hatályos településszerkezeti tervét 80/2005 (XII.21.) Óbudavár Önkormányzat számú határozattal hagyta jóvá a testület. A Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot 1/2006 (I.20.) rendelettel fogadták el.
   E hatályos településrendezési terv dokumentációjában szerepel „Értékelés, koncepciójavaslat, Óbudavár község Településfejlesztési koncepciójához” című anyag, amely 5 pontban foglalja össze a település fejlesztés fő gondolatait.

1. A település őrizze meg építészeti, településképi egységét, hangulatát, visszafogott és a meglévő egységbe illeszkedő épített fejlesztéseket lehet csak támogatni. A funkció kiválasztása, telepítés, építészeti megfogalmazás minden esetben a település érdekeinek szem előtt tartásával történjen.

2. Javítani kell a település megközelíthetőségét. Központi illetve közútkezelői beruházás a térségben nem várható, ezért a kisebb költségigényű megoldásokat kell megkeresni. Célszerű lehet a meglévő úthálózat felülvizsgálatának, további gyalogos és kerékpáros útvonalakat kijelölni, azok mentén indokolt esetben megállóhelyeket, kilátókat, pihenőhelyeket létesíteni, a vállalkozások számára megjelenési lehetőségeket biztosítani.

3. A település őrizze meg illetve erősítse értékes szőlőkultúráját, borászati hagyományait.
   Törekedni kell a szőlőművelésű területeken a művelési ág fenntartására, ki kell küszöbölni a volt zártkert üdülőterület jellegű fejlődését, a szőlőkultúra megszüntetését.
   Minőségi borászati tevékenységgel, palackozással a minél nagyobb feldolgozottsági szinten történő értékesítés feltételeit kell megteremteni. Kapcsolódni kell a borturizmushoz, borutakhoz. A gazdálkodáshoz szükséges épületállomány létesítési feltételeit ki kell dolgozni.

4. Biztosítani kell fiatal generációk megtartását, letelepedését. Alapvető fontosságú, hogy mindig tudjon a falu a felmerülő helyi igényeknek megfelelő számú és jellegű új építési lehetőséget biztosítani. Az építési műszaki és jogi feltételeit meg kell teremteni közművesítéssel, szabályozással. Az infrastruktúra mennyiségi és főleg minőségi fejlesztésével meg kell szüntetni a nagy településsekkel szemben ma még tapasztalható hátrányokat.

5. Az EU csatlakozás várható hatásait feltérképezve törekedni kell a hátrányok leküzdésére, a pályázati lehetőségek, felzárkoztatási programok, előnyök kihasználására. Ennek érdekében igazgatási és szakmai szinteken értelmes munkamegosztással, életképes regionális együttműködési kapcsolatokat kell építeni és fenntartani.

A fenti gondolatokat, koncepcionális javaslatokat az új településfejlesztési koncepció készítésekor figyelembe kell venni.

1.6. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Óbudavár Önkormányzata 80/2005 (XII.21.) Óbudavár Önkormányzat számú határozattal hagyta jóvá a településszerkezeti tervet. A Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot 1/2006 (I.20.) rendelettel fogadta el.

A Szabályozási Terv belterületre 1:2000 méretarányban készült. A külterületre a HÉSZ külterületi rajzi melléklete 1:10.000 méretarányban készült, szabályozva az általános mezőgazdasági területeket (Má1; Má2; Má3), az erdőterületeket (E1g; E1v; E2v), a kertes mezőgazdasági területeket (Mk-1 lakóépületek létesítésére is alkalmas mezőgazdasági terület, Mk-2 szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő kertgazdasági mezőgazdasági terület, Mk-3 belterületen lévő és külterülethez csatolandó kertgazdasági terület), valamint a közlekedési területeket.

1.6.2. A hatályos Településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Óbudavár község 80/2005 (XII. 21.) Óbudavár Önkormányzat számú határozattal hagyta jóvá a településszerkezeti tervet. A településszerkezeti leírás rögzíti, hogy a Balaton törvény övezeti tervlapjai és a megőrzésre méltó településkép jelentősen behatárolják a település fejlesztési szándékainak megvalósítását.

A település a belterületet két helyen tervezi fejleszteni:

Egyik, a belterület északnyugati peremén kialakult néhány teleknyi utcahatáros helyzet kétoldalúsítása, amit a Balaton törvény övezeti tervlapjai települési területként tartalmaznak.

A másik, a település keleti oldalán tervezett új lakóterület, mely alapvetően a védendő településmag területén nem kívánatos bővítési, tetőtér beépítési szándékok kiváltása érdekében szükséges.

A kertgazdasági területek – a településszerkezeti leírás szerint a közigazgatási területen belül jól ábrázolták, mindössze a léptékből adódó finomítások történtek meg a tervezéskor.

A Településszerkezeti terv beépítésre szánt területként Lf falusias lakóterületet illetve különleges területként a Temetőt tartalmazza. Ábrázolja a tervlap a bevonásra javasolt lakóterületi fejlesztési területek mellett a belterületből kizárásra javasolt a Mosóházi kútból eredő patak menti területeket (kertes mezőgazdasági területként).

A vizsgálatok alapján kiderült, hogy sem a belterületbe vonást, sem a belterületből történő kizárást nem valósították meg!

A falusias lakóterület a szerkezeti tervnek megfelelően működött, kivéve a Schönstatt területét, ahol Egyházi központ, kápolna, vendégházak és park létesült a lakóterületként szabályozott belterületen. Az OTÉK akkori előírásai a falusias lakóterületen lehetővé tettek egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális illetve szálláshely szolgáltató épület létesítését, ezért ez a fejlesztés a településszerkezeti tervel összhangban valósult meg.

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesség

Óbudavár a Balaton üdülőkörzet legkisebb települése. Az 53 fős lakosságnál kevesebben egyetlen településen sem élnek. Az idén – 2014 augusztusában – közzétett legfrissebb kutatás – KSH a Balaton üdülőkörzet társadalmi helyzetképe – szerint ugyanakkor Óbudavárra nem jellemző az elöregedés, hiszen az 53 fős Óbudaváron a gyermekek aránya a 32 %-ot is meghaladta, az időseké nem érte el a 15 %-ot.

Óbudaváron egykor magyar és német nemzetiségű lakosok éltek. A lakosság mintegy 15 %-a ma is vállalja a német eredetét, nemzetiségét. (2010-ben 12-en vállalták a német nemzetiséget.) Sajátos jellemző, hogy Óbudaváron kiugróan magas az érettségivel rendelkezők aránya, sőt Óbudaváron a 25 évesnél idősebbek 30 %-a rendelkezik egyetemi, főiskolai oklevéllel.

A nyári üdülőszezonban csak kismértékben nő a jelenlévő népesség aránya, ami a faluban illetve az Irtásdűlőben házat vett illetve nyaralót épített tulajdonosok jelenlétéből fakad.

A foglalkoztatottság viszonylag magas, mert több különböző vállalkozás működik Óbudavári telephellyel (6 db Kft és 1 db egyéni vállalkozó). Kimutatás szerint Óbudaváron nincs munkanélküli.

Óbudavár ingázóinak – 10 főből 4 fő, azaz – 40 %-a a 30 km-re lévő Veszprémbe jár dolgozni.

Óbudavár lakó népessége 2013. január 1-én 53 fő volt, amely 2003-hoz képest 5,4 %-os csökkenés.

Az 53 főből 0-14 éves 17 fő, 15-64 éves 29 fő, 65 feletti mindössze 7fő, ami egy kifejezetten jó korösszetételű falut jelent.

A háztartások száma 1980-ban 23 volt, 2011-ben 19. Az egyszemélyes háztartások száma 1980-ban 4 volt, 2011-ben 7. 1980-ban 20 család élt Óbudaváron, 2011-ben 12!

A KSH értékelése szerint 2011-ben Óbudaváron 19 lakott lakás (ház) volt és 11 volt lakatlan, üres. Lakott üdülőt nem mutatott ki a statisztika, pedig az Irtásdűlőben több üdülő jellegű épületben laknak.

Az életminőséget jelentősen meghatározza, hogy Óbudaváron nincs közcsatornahálózat.

A vezetékes víz valamennyi házhoz be van kötve és mindenütt van vízöblítéses WC. Központi fűtés 10 házban van, ezek összkomfortosnak nevezhetők. 17 lakás komfortos és 3 félkomfortos.

Egyetlen mondat az életminőséghez. Óbudaváron nincs pap, nincs orvos, nincs önkormányzati hivatal, nincs iskola, nincs kocsma, nincs bolt és Istentisztelet is csak kétszer van egy héten.

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

Óbudavár sajátos település. A faluban illetve az Irtásdűlőben lakó Óbudaváriak mellé az utóbbi két évtizedben a Schönstatt család vallási egyesület hívei települtek be. A betelepültek a Schönstatt család magyarországi központját hozták létre Óbudaváron és a „Családok a Családért Egyesület" két nagy emelt tetőteres beépítésű központi épületet, apartmanházakat, kápolnát épített. Emellett kialakított egy a „Házaspárok útja" elnevezésű vallási kiránduló utat 15 gondolkodásra, elmélyülésre, pihenésre ösztönző állomással.

Tulajdonképp a betelepültek tartották életben a települést, mert az itt házat vett vallásos családok bőséges gyermekáldásának köszönhető, hogy a népesség 30 %-a 16 éven aluli, és a betelepültek következménye az is hogy a 25 év felettiek korosztályába az egész üdülőkörzetben - a százalékos arányt tekintve – itt van a legtöbb felsőfokú végzettségű lakos.

Az elmondottakból következik, hogy a hagyományos vidéki életet élő idősebb korú, alacsonyabb iskolai végzettségű óbudavári és a betelepült világlátott, felsőfokú iskolai végzettséggel rendelkezők között időnként adódik eltérő vélemény, feszültség az ismeretek, az élethelyzet és a jövőkép szempontjából.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők

Óbudavár – régi nevén Budavári – az első hivatalos említés szerint – 1413 – az Óbudai Káptalan birtoka volt. Így a mai vallási központ jelleg – Magyar Schönstatt család székhelye – szerves folytatása a falu egyházi kötődésű történetének. A falu lakossága magyar és német nemzetiségű katolikusokból állt évszázadokon keresztül. Ez a katolikus múlt más, mindenképp erős identitást, kötődést ad.

A másik fontos tényező a település kicsiny, hangulatos emberi léptékű megjelenése, atmoszférája. A házak 80 %-a kifejezetten tájba illő, falusias jellegű, a Balaton-felvidéki népi építészet jellegzetes mintapéldányai.

A Schönstatt család rendezvényei, hitélete, a Vilmos-ház gyermek tábor, és kiránduló programjai pedig egy új hagyományt teremtenek.

Természetesen az identitást erősítő tényezőkhöz tartoznak a táji adottságok a Nivegy-völgy látványa, messze a Balaton ezüstös víztükrével és szőlészeti-borászati kultúrával, amely az utóbbi évtizedekben kissé visszaszorult.

1.8. Humán közszolgáltatások

1.8.1. Oktatás

Óbudavár, mint a BKÜ legkisebb települése, szomszédaihoz hasonlóan egyedül nem tud létesítményeket üzemeltetni, fenntartani . Óbudavár, Balatoncsicsó, Tagyon, Szentantalfa, Szentjakabfa óvodás gyermekeit a Nivegy-völgyi Önkormányzatok Óvodafenntartó társulása (8272 Szentantalfa, Fő u. 39.) fogadja be.

Az iskola hasonlóan korszerűsített. Ugyanezen öt falu iskolás gyerekeinek körzeti általános iskolája a Balatoncsicsóban 1993-ban nyílt Nivegy-völgyi Német Nemzetiségi Nyelvoktató Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (8272 Balatoncsicsó, Fő u. 1.).

Egészségügy, háziorvosi ellátás

Óbudaváron nincs házi orvosi rendelés. A Nivegy-völgy betegeit a Zánkai háziorvosi rendelőben fogadják. A jelenlegi rend szerint Óbudavár betegei csütörtök reggel mehetnek orvoshoz. Sürgős esetben a háziorvos 16:00-ig telefonon elérhető.

A hétköznapi ügyelet 16:00 reggel 8:00-ig illetve a hétvégi ügyelet a Balatonfüredi Szakrendelőben (Balatonfüred, Csárda utca 1.) áll az Óbudaváriak rendelkezésére.

Fogorvosi rendelés

Jelenleg a fogszakorvosi rendelés a Nivegy-völgyön kívül Balatonakaliban vehető igénybe, amely gépkocsi nélkül igen nehezen – átszállással - érhető el.

Gyógyszertár

Gyógyszertár Zánkán található. A nyitvatartási időn kívül ügyeletes gyógyszertár Balatonfüreden illetve Tapolcán van.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása a közoktatásban

Az Egyenlő Bánásmódról és az Esélyegyenlőség Elmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény 35. §-a szerinti települési esélyegyenlőségi program elemzi a településen élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetének alakulását, és meghatározza az e csoportok esélyegyenlőségét elősegítő célokat. Az önkormányzati esélyegyenlőségi program tartalmazza különösen a helyi közügyekkel és a települési önkormányzat által ellátott feladatokkal kapcsolatos célokat, megvalósításuk forrásigényét és végrehajtásuk tervezett ütemezését.

Az Oktatás Minisztérium a 2003. évi CXXV. törvény szellemében írandó települési esélyegyenlőségi program kapcsán különösen a közoktatás terén megvalósuló esélyegyenlőség előmozdítását kívánja ösztönözni. A legfrissebb kutatások szerint a közoktatásban jelen lévő szelekciós mechanizmusok korlátozzák az egyenlő hozzáférést a minőségi oktatáshoz, és továbbmélyítik a társadalmi különbségeket. A jelenség nem csak a hivatkozott törvény kapcsán vet fel kérdéseket, hanem gyengíti a társadalmi kohéziót és rontja Magyarország versenyképességét.

Horizontálisan érvényesítendő szempont ezért a közoktatás-fejlesztésben, az esélyegyenlőség és az egyenlő hozzáférés biztosításának elve. Az esélyegyenlőség érvényesítése érdekében különös figyelmet kell fordítani minden infrastruktúrális és szakmai fejlesztés támogatása esetén a halmozottan hátrányos helyzetű tanulók és a sajátos nevelési igényű tanulók oktatási helyzetére a beruházásban, fejlesztésben érintett településen, a

település közoktatási intézményeiben. Kiemelten fontos az érintett intézmény, intézmények oktatásszervezési gyakorlatának áttekintésével, illetve az intézmények tanulói összetételének összehasonlításával annak vizsgálata, hogy érvényesül-e a településen a diszkriminációmentesség, szegregációmentesség, és a halmozottan hátrányos helyzetű tanulók oktatási és társadalmi integrációjának támogatása.
Óbudaváron nincs halmozottan hátrányos helyzetű tanuló. Az iskolaköteles gyerekek Balatoncsicsóba illetve Tihanyba járnak iskolába.

1.9. A település gazdasága

1.9.1-1.9.3.Óbudavár sajátos település. Önálló mezőgazdasági telephely nem található a faluban. Gazdasági tevékenységnek tulajdonképp a néhány szellemi tevékenységet folytató Kft.-n kívül a csökkenő szőlőtermesztés, valamint a kecskesajt készítésével foglalkozó család munkája (több mint 50 kecske) nevezhető. A külterületen folyó mezőgazdasági termelés a 150 ha-os szántóterületen jelentős. A területek néhány hektáros részekre felosztódtak, 10 ha-nál több csak 2-3 tulajdonos birtokában van.
Ebből következően a falu gazdasági súlya, szerepköre nem jelentős, a fent említett gazdasági tevékenységek gyakorlatilag az egyes családok fenntartását szolgálják, mások számára nem teremtenek munkahelyet.

1.9.4. Gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők.
Óbudavár léptéke, nagysága – BKÜ legkisebb települése 53 lakos, 10,8 ha belterület, 323,4 ha közigazgatási terület – eleve korlátja a versenyképességnek.
A 64,3 ha szőlőkataszterbe tartozó terület max. 2-3 családi pincészet működéséhez lenn elegendő. A 150 ha nagyságú általában közepes minőségű 18-22 Ak. értékű szántóföld pedig hasonlóan kevés egy nagyobb mezőgazdasági vállalkozáshoz.
Az erdők nagy része kiemelten védett magterületbe tartozik ahol a gazdálkodás mellett a természetvédelmi szempontok a meghatározóak. Erre a védett kb. 60 ha nagyságú erdőterületre sem lehet fafeldolgozást vagy egyéb gazdasági tevékenységet alapozni.
Ugyancsak gond van a gyepterületekkel, a legelő illetve kaszálórétekkel. Mencshelyen illetve a Nivegy-völgyben viszonylag jelentős számú állatot tartanak, ezért a legelők, kaszálók kifejezetten keresettek.
Az Óbudavár területén lévő gyepeknek is több bérlője van a szomszédos településekről. A gyepek nagysága is - kb.65 ha – behatárolja az állattenyésztés fejlesztését, ezért itt is csak mérsékelt bővítés várható.

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok
A hirdetések között egyetlen eladó ingatlan található Óbudaváron, a Fő utca 16. számú ház. Az un. Vilmos - házat, amely 1850-ben épület és 1991-ben újították fel gyermektárborozásra, erdei iskola és falusi turizmus céljaira használták évtizedek óta. A 180 m2-es házhoz 2000 m2-es kert, valamint egy romos pajta tartozik. A ház irányára 25 millió Ft. A család birtokában lévő 2,5 ha erdő is eladó, annak ára 2 millió Ft.
Egy másik ingatlanlapon - feltehetően ugyanezt a házat - 2,5 ha réttel együtt, 42 millió forinttért hirdetik, azzal a megjegyzéssel, hogy a rétből a rendezési terv szerint 7 telek alakítható ki.
Ezekből a hirdetésekből nem lehet hosszútávú következtetéseket levonni, egyébként ezt a házat több éve hirdetik eladásra.
A jelek szerint a földpiac sem megy, az új földforgalmi törvény lelassította az adás-vételt.

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás

Óbudavár Önkormányzata 8 %-ban tulajdonos a Balatoncsicsón lévő közös iskolaépületében. Ezen kívül tulajdonosa Óbudaváron egy lakóháznak (Fő utca 8., hrsz.: 36) és a Szent Márton Faluháznak (Fő utca 18., hrsz.: 41/1). A kataszteri napló szerint a 03 hrsz.-ú patak, 07 hrsz.-ú rét és a 017/24 hrsz.-ú gyep(rét) is önkormányzati tulajdon.

A Faluház rendeltetésszerűen működik – könyvtár, gyerekfoglalkozások, rendezvények, stb.–, a lakóházat egy idősebb tanítónő részére hosszú távra bérbeadta az Önkormányzat. A gyepterületet is kaszálják illetve legeltetik.

A felsorolt vagyontárgyakon (ingatlanokon) túlmenően csak közterület és közút van az Önkormányzat tulajdonában.

A közterületek közül igen fontos a 49/1-2, valamint a 83/1-2 a Mosóház-forrás és környezete, amely gondozott, egyedi hangulatú közpark.

A 2014. évi költségvetés szerint az Önkormányzat bevételei szennyvíztisztító telepítés díjtartozásból, MVH támogatásokkal, kamatbevételből, pénzmaradvány felhasználásából, kölcsöntörlesztésből, építményadóból, kommunális adóból, idegenforgalmi adóból, Önkormányzati általános feladatok támogatásából, üdülőhelyi feladatok támogatásából, jövedelempótló támogatásból, falugondnoki szolgáltatás támogatásból és a közfoglalkoztatás támogatásból adódtak össze. A bevételi terv összesen 36.250.000 Ft-ot tett ki.

A kiadásokat a szennyvíz társulás hozzájárulása, a szemétszállítás, közutak fenntartása, zöldterületek kezelése, az Önkormányzat működtetése – tiszteletdíjak, költségek közös hivatal támogatása – közvilágítás költségei, a gáz, áram, víz rezsiköltségei, ingatan karbantartás, gépek karbantartása, fejlesztési céltartalék (!), óvoda, orvosi ügyelet támogatása, fogorvosi, védőnői ellátás támogatása, közmunka támogatása, átmeneti segély, a falugondnoki szolgálat támogatása – illetménye, Könyvtár működtetés, Faluház rezsiköltségek, temető fenntartás.

A viszonylag kiemelkedően magas összeget jelentő fejlesztési céltartalék a kulturális közösségi tér megvalósítását szolgálta a Mosóház-forrás körüli közparkban.

Az Önkormányzat jelen állapotban nem tervezi eladni a tulajdonában lévő lakóházat, és a külterületi földek további hasznosításával a településfejlesztési koncepció ismeretében határoz az Önkormányzat.

1.10.2. Az Önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere.

Az Önkormányzat intézménye a Szent Márton faluház, Könyvtár, kulturális létesítmény. Egyéb intézménnyel az Önkormányzat nem rendelkezik. Ahogy többször említettük, nincs orvos, nincs pap, nincs tanító, nincs iskola, nincs bolt, nincs kocsma, nincs hivatal és igen ritka a buszközlekedés.

A településfejlesztés jelentős eredménye a Mosóház-forrás környékén lévő park és az oda épített fedett közösségi tér, amely a falunapok egyéb kulturális rendezvényeinek ideális színhelye.

A zöldfelületeket, közterületet a falugondnokság tartja fent közalkalmazottak segítségével.

1.10.3-7. Gazdaságfejlesztés, foglalkoztatás politika, lakás és helyiséggazdálkodás, intézményfenntartás

Az eddig értékelt fejezetekben leírtuk, hogy az Önkormányzat nem folytat gazdaságfejlesztési tevékenységet. Az elnyert támogatásokkal, közösségi tér létrehozásával kedvezőbb, vonzóbb települési környezetet és kulturális adottságokat hoztak létre.
A foglalkoztatás politika az államilag támogatott közfoglalkoztatást, közmunkások alkalmazását jelenti. A falugondnok irányításával a változó (2-4 fő) létszámú közmunkások tartanak rendet a közterületeken, ápolják a közparkokat és a temetőt.
A falu kifejezetten gondozottnak nevezhető.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

Óbudaváron a közmű közszolgáltatások közül van elektromos áram, folyóvíz és vezetékes gázellátás.
A szennyvízkezelés csak részben megoldott, mert mindössze 17 házban található egyedi szennyvíztisztító berendezés. A házak másik felében nem megoldott a keletkező szennyvíz tisztítása.
Az Önkormányzat a falugondnokság segítségével tartja fenn a közterületeket, közparkot, temetőt.
A Falugondnokság mikrobusza viszi orvoshoz (Zánka) a betegeket és szintén a gondnokság segít a bevásárlásban, egyéb hivatali ügyek intézésében.
Tekintettel arra, hogy a falu népessége kicsi, így a fiatalabb önellátó családok és a falugondnokság megoldják a felmerülő lakossági igényeket.

1.12. Táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Éghajlat

A Nivegy-völgy földrajzi szempontból változatos képet mutat. A Balatonhoz közel, viszonylag alacsony magasságú sík területek találhatók, míg a parttól távolodva magasabb térszínű enyhébb és meredekebb domboldalak, dombok, völgyek alkotják. A vízparttól távolódva fokozatosan emelkedő Nivegy-völgy nyitott a Balaton felé.
Óbudavár a Nivegy-völgy legészakibb és legmagasabban fekvő települése.
A vidék éghajlata a kontinentális és az óceáni közötti átmeneti jellemzőket mutatja, mérsékelten meleg, mérsékelten száraz, kiegyensúlyozott, kellemes. A domborzati adottságoktól függően – kitettség, magasság, meredekség – a kistájon belül lehetnek kisebb különbségek, de az egész északról a Bakony hegység által védett délies kitettségű területekre a szubmediterrán klíma jellemző.
Az évi hőmérséklet az utóbbi évtizedekben 10,2-10,5 °C körül van. Az évi napfénytartam 2010-2030 óra, magasabb az országos átlagnál. Az évi átlagos csapadékösszeg 600-650 mm, amelynek nagyobb része kb. 350-380 mm a nyári félévben esik le. A hótakaros napok száma átlagosan 30-32. Az utóbbi évtizedben a legkevesebb és a legtöbb csapadékot hozó évek között több száz mm különbség van (lásd pl. 2014-es év).
Szélsőségesen meleg időjárás esetén a nyári hónapokban a szárazság a karsztos területeken jelentős terméscsökkenést okoz.
A Nivegy-völgy uralkodó széljárása az észak, északnyugati. Mérsékelten széles vidéknek nevezhető.
Az éghajlati adottságok, a hőmérséklet, a megfelelő kitettségű lejtők kifejezetten kedvezőek a szőlőtermesztés és a gyümölcs számára.

Geológia

A Nivegy-völgy geológiai felépítése változatos. Az idős geológiai képződményeken változó vastagságú mészköves rétegek helyezkednek el.
A Nivegy-medencét északról egy magas, 330-350 m rögös kiemelkedés határolja el a medencétől.

Óbudavár közigazgatási területe 245 és 350 méter tengerfeletti magasságban terül el. A falu elhelyezkedése hasonlatos a szomszéd faluéhoz, közigazgatási területének értékesebb fele, belterülete, szőlőterületei a déli kitettségű kedvező mikroklímájú dél, délnyugati,
Balatonra néző domboldalai a Veszprém-fennsík letörésén terülnek el.
A közigazgatási terület másik fele 310-330 m magasság között a Veszprémi-fennsíkon terül el. Ez a határrész 90%-ban mezőgazdasági hasznosítású, enyhén ÉK-felé lejtő sík terület.
A délies lejtőkön nagy területen fordulnak elő barna erdőtalajok. A jellemzően mészköves területeken az erdőtalajok rétege vékony, humusztartalmuk vegyes.

Vízrajz
Állandó vízfolyás Óbudaváron nem található, források azonban előtörnek a kőzetekből. A Mosóház-kútból (Mosó-forrás) és az Almás-kútból táplálkozó időszaki patak déli irányban a Balaton felé folyik.
Összefüggő talajvízszint Óbudavár területén csak az alacsonyabb részeken fordul elő több méter mélységben.

Növény és állatvilág
Óbudavár területén a szőlő ültetvények, szántó és gyep területek, valamint a keménylombú erdők váltakoznak. A mozaikos tájszerkezet és a kevésbé intenzív használat gazdag élővilágot fogad be.
A gyepes területeken jellemző a botanikai értékek és a bogárvilág gazdasága.

Talaj
A Balaton felvidék élővilágának sokszínűsége abból is következik, hogy itt két nagy flóratartomány a pannóniai és a nyugat balkáni találkozik. Számos, egyre több délies flóraelem is – a Földközi tenger felöl terjedve - megtalálható a Balaton-felvidéken.

A környezeti elemek állapota
Levegő
Óbudaváron illetve környezetében imisszió mérő pont nem található, így nem állnak rendelkezésre közvetlen mérési adatok a település környezeti levegőjének általános minőségéről.
A település és környezetében jelentős pontszerű szennyező forrás nincs, a levegő minősége a közeli erdőségek és az átszellőzés következtében kifejezetten kedvezőnek mondható.
A levegő szennyezése a lakossági fűtésből illetve a közlekedésből adódik. Tekintettel arra, hogy egyrészt mindössze 30 ház van Óbudaváron, másrészt a gázfűtésre való átállás következtében csökkent a légszennyezés, a lakossági fűtésből származó légszennyezés gyakorlatilag elhanyagolható.
A közlekedési forgalomból származó légszennyező anyagok terhelése – miután a 7312 jelű összekötőút áthalad a településen - elsősorban a nyári üdülési szezonban jelentkezik, amikor az átmenő forgalom megnő.
A gépjárművek légszennyezőanyag kibocsátása az utóbbi évtizedekben a műszaki és környezetvédelmi szabályozás, valamint az üzemanyagok minőségének javulása eredményeként jelentősen csökkent.
2014-ben befejeződött a 7312 jelű összekötő út felújítása, burkolatcseréje, ennek következtében a kitűnő, jól járható út feltételezhetően még jobban vonzza az átmenő forgalmat, ami azonban csak a nyári két hónapban (július, augusztus) számottevő.
Az átmenő forgalomnak - tekintettel arra, hogy az országút a falu főutcája – még csekély forgalom mellett is van szennyezése.
A dizel üzemű gépjárművekből a szilárd anyag szennyezőanyagok, szénhidrogének az úttest szélétől számított kb. 10-12 méteres sávban kiülepednek a növényzetre, talajra, házakra, egyéb tárgyakra. A gázhalmazállapotú légszennyező anyagok az úttengelytől számított 100-150 méter távolságban is észlelhetők megfelelő védelem híján. A Balaton törvény a település és a táj környezeti értékeinek, állapotának védelme szempontjából tartalmazza a 7312 jelű út településelkerülő szakaszának nyomvonalát. Sajnos az elkerülés, amely a településen belül

csökkentené a légszennyezést, a mostani felújítás során nem valósult meg, pedig hosszabb távon az egészséges lakó és üdülőkörnyezet érdekében az szükséges.

Zajterhelés

Élettani tapasztalat, hogy már az egész kis hangnyomásszintek is reakciókat váltanak ki az emberi szervezetben, amely különböző rendellenességekhez vezethet.

Óbudaváron a három fő zajterhelést okozó tevékenység - ipari termelés, szórakoztató létesítmények, közlekedés – közül csak a közlekedésből származó terheléssel kell foglalkozni.

A közlekedésből származó környezeti zajterhelésre vonatkozó rendelet szerint az országos közúthálózatba tatozó mellékutaktól a zajtól védendő lakóterületen nappal 60 dB, éjjel 50 dB a zajterhelési határérték.

Mérések hiányában konkrét bizonyíték nincs, de tapasztalati értékek alapján megállapítható, hogy csak a nyári szezonban történhet - igen rövid idejű – határérték túllépés.

Mindenesetre a települési elkerülő út kiépítése zajterhelési szempontból is indokolt.

1.12.2.1 Tájtörténeti vizsgálat

A Nivegy-völgy településeit a 12. századtól fedezhetjük fel az okiratokban.

Közismert azonban, hogy a Balaton-felvidék a római időben, azaz több mint 2000 évvel ezelőtt is lakott, művelt táj volt, és a szőlőművelésről, az itten életről, régészeti emlékek is tanúskodnak.

A monda szerint a völgy a honfoglalás idején Buda vitéz birtoka volt. Amikor a vitéz három fia - István, Jakab és Antal – felnőtt, apjuk felvitte őket az Óbudavár felett lévő Halomhegyre. Innen mindegyik fiúnak egy-egy nyílvesszőt kellett kilőniük és ahol a nyilak földet értek ott megépíthették saját házaikat. Így lett István-Csicsa-Csicsó (Balatoncsicsó), Jakab-Szentjakabfa, Antal-Szentantalfa, Óbudavár pedig maradt Buda vitéz birtoka.

Hivatalosan Óbudavár első említése 1413-ból ismert, akkor az Óbudai káptalan birtoka volt, Budavary néven. (Az I. katonai felmérési térképen is Budavary szerepel, 1763-1787. A Veszprémi fennsíkon az erdő, a déli lejtőkön a szántó, gyepterületek jellemzőek, szőlőt nem jelöl a térkép.)

1753-tól hívják Óbudavárnak. 1771-ben a falu földesura az Esztergomi káptalan volt, lakosai magyar és német nemzetiségű Katolikusok voltak. Templomukat, amelyet Szent Márton tiszteletére emeltek, 1836-ban szentelték fel.

A káptalan a falu határát 1890-es években az óbudavári, szentjakabfai, balatoncsicsói gazdáknak eladta úgy, hogy 7 holdas parcellákat alakított ki.

A közel ebben az időben (1860-1869) készült a II. katonai térkép, amin a település Óbudavári néven szerepel (27! házzal). A tájhasználat nem sokat változott, az északi rész erdő és szántó, a Balaton felé lejtő területeken gyep és szőlő területek találhatók, valamint a falu alatt a Bádi erdő, mely egészen felnyúlik a Halom-hegyig.

A III. katonai felmérés térképen már jelzi az Irtás-dűlő présházait, szőlőit és ugyanúgy mint az előző két térkép, ez a III. felmérés is ábrázolja a Jakabfa-Budavár közti közvetlen útkapcsolatot.

Az ugyanezen időben kiadott Magyar Királyság térképen Budavár néven találjuk Óbudavárt.

A kutasúti szőlők itt is megtalálhatók (13 db présházzal) és külön érdekesség, hogy a falut a sváb falvakhoz hasonlóan pajták, csűrök veszik körül. Az északi részen az erdő tovább csökkent, ugyanakkor Mencshely felé nőtt az erdő kiterjedése. Ez a 19. század végei tájhasználat erősen közelít az utóbbi évtizedek tájhasználatához.

1.12.2.2 Tájhasználat értékelése

Óbudavár területe a hivatalos adatok szerint 323,48 ha. A belterület nagysága 10,86 ha, a zártkert 19,18 ha, a külterület - zártkert nélkül – 293,43 Ha. A körzeti Balatonfüredi Járási Hivatal Járási Földhivatal szerint Óbudavár területe művelési áganként a következőképp oszlik meg:

- erdő:	55,17 ha
- fásított terület:	0,17 ha
- gyep (legelő):	29,00 ha
- gyep (rét):	38,62 ha
- gyümölcsös:	0,30 ha
- kert:	0,46 ha
- kivett:	21,70 ha
- szántó:	149,48 ha
- szőlő:	28,60 ha
összesen:	323,50 ha

A természeti adottságok ismertetésében leírtuk, hogy Óbudavár két jól elkülönülő részre oszlik.

I. Tájszerkezeti egység

Az északi területrész, amely 315-330 méter magasságban a Veszprém-Nagyvázsonyi medencében a fennsíkon helyezkedik, gyakorlatilag mezőgazdasági hasznosítású szántó, gyep illetve ezen kívül még néhány kisebb erdőfolt található.

A közigazgatási határ ezen részén épület nincs.

A szántóföldek minősége átlagosnak, közepesnek nevezhető, az itt lévő földek AK értéke 15-22 AK között váltakozik.

A tájhasználat Óbudavár ezen részén elfogadható, kérdés, hogy érdemes e javasolni a dűlő utak menti fasorok ültetését, amelyek mind az élővilágot, mind a táj látványát gazdagítanák.

Kissé zavaró ezen a tájegységen a Monostorapáti felé húzódó elektromos távvezeték, amelyből 3 oszlop esik Óbudavár területére.

II. Tájszerkezeti egység

A II.. tájszerkezeti egységet a Veszprémi fennsík letörése, a Balaton felé lejtő területek alkotják. Ezen a határrészen terül el a falu belterülete, a kertes mezőgazdasági terület, a szőlők, valamint itt található az erdők (Bádi-hegy) nagyobb része is.

A II.. tájszerkezeti egységet északon két kisebb erdősáv illetve a Mencshely (Nagyvázsony) felé haladó országút határolja.

A kertes mezőgazdasági terület – korábbi zártkert – közvetlen a fennsík alatti részen helyezkedik el 290 - 322 méter magasságban. A zártkerti területen a régebbi présházak nagyobb része átépült illetve új kifejezetten nyaraló vagy lakó jellegű épületek is létesültek, még 2014-ben is! A kb. 19 ha nagyságú kertes mezőgazdasági területen 17 önálló épület található, de van két ingatlan, amelyek mellett még melléképület is található.

A terület kb. 30%-a művelt szőlővel. Több felhagyott parcellán még érzékelhetőek a korábbi szőlőművelés nyomai.

A magasan fekvő szőlőhegyekről káprázatos kilátás nyílik a Nivegy-völgyre illetve a Balatonra, ezért nagyon fontos a további beépítés fékezése, a Balaton törvény betartása.

E tájszerkezeti egység nagy része a belterület déli végéig jellemzően a szőlő termőhelyi kataszteri terület szerinti I. osztályba tartozik. Így vannak szőlők a kertes mezőgazdasági

terület alatti szőlőkataszterbe tartozó területen, valamint a falu feletti dűlőben is, bár itt az öreg TSZ szőlőket már alig művelik. A falutól délre emelkedik Bádi-hegy, amelynek gerincén és északi oldalán összefüggő erdőség található. A déli lejtőkön pedig Balatoncsicsóhoz tartozó szőlőhegy fekszik.

Az erdőterület átnyúlik egészen a Halom-hegy oldalába.

2 épület a Mencshely felé eső szőlőhegyi részen is található, itt a szőlőkataszteri terület egy része beállt erdő, amely kelet felöl védi a települést és tájképileg is kedvező hatású.

A közigazgatási határ déli részén a jakabfai határhoz közel is van egy forrás, így a közismert Mosóház-kúti forrással, két, a törvény erejével fogva -ex lege-védett forrás van Óbudaváron.

A zártkerten kívüli szőlőkataszterbe tartozó területeken is vannak elhagyott parlag területek, azonban a táj jellege, a szőlőkkel még egyértelműen utal a borvidéki jellegre, a Balaton-felvidék egyediségére.

1.12.3. Óbudavár védett, védendő táji, természeti értékei

Az Óbudavári Mosóház-forrás megyei jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánításáról a Veszprém Megyei Tanács Végrehajtó Bizottsága 162/1979 VB határozatával döntött.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítésekor e védett természeti terület is a Nemzeti Parkhoz csatolták.

A 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítésének a védetté nyilvánítás célja, a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajainak és más megújuló természeti erőforrásainak védelme és a természetszerű gazdálkodási módok elterjedése révén a Balaton vízminőségének javítása.

Óbudavár déli része a teljes belterülettel együtt része a BfNP-nak. Északon a Pincesűrű bozótos, erdős részeinek , valamint a Mencshelyi út feletti gyepterület északi széle a Nemzeti Park határa.

Kétségkívül Óbudavárnak ezen védett déli része értékesebb tájképileg és ennek a résznek gazdagabb az élővilága.

Természetvédelmi, tájképvédelmi szempontból fontos a település déli részén lévő Bádi-hegyi erdő, a belterületen lévő Mosóházi-forrás és annak rendezett környezete, valamint a falutól nyugatra eső Irtás-dűlő, Kertalja, Pereszmeges terület, amely kinyílik a Balaton felé és tájképi szempontból rendkívül érzékeny. Itt található a Balaton törvényben pontosított Országos ökológiai hálózatból jelentős nagyságú magterület (Bádi-erdő, a belterülettől keletre eső határrész, valamint a Pincesűrű területe)

A belterülettől nyugat felé eső rész szintén az ökológiai hálózat része pufferterületként.

Óbudavár területének igen jelentős része beletartozik a tájképvédelmi övezetbe.

Igazából a magterületen kívül az összes terület tájképvédelmi övezet, két kisebb kertaljai illetve Kistelki rész kivételével.

A településrendezési eszközök készítése során a táj jelleg megőrzése, a természeti értékek, erőforrások megóvása, a felszíni és a felszín alatti vizek védelme meghatározó fontosságú.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő a tájképvédelmi övezet területe, valamint a belterület, a zártkert megjelenése a tájban.

Természetvédelmi szempontból a magterületbe sorolt területeket, valamint a Mosóház-forrás környezetés kell a védelem elsődlegességével használni, szabályozni.

Az ökológiai hálozatot a Balaton törvény alapján a településrendezési terv magterületként illetve pufferterületként tartalmazza majd és az OTrT illetve a Balaton törvény szabályait érvényesíti.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Óbudavár tájhasználata Balaton felvidéki viszonylatban átlagosnak nevezhető.

A többi háttértelepüléshez hasonlóan a szőlőkataszterbe tartozó területek több mint harmada műveletlen. Van új, árutermelő nagyságú telepítés is, de az Irtás-dűlői zártkertbe is inkább az

üdülés, ott lakás a meghatározó, nem pedig gazdasági tevékenység – értsd szőlészet, borászat.
Ez az egyik tájhasználati konfliktus, hogy a kiváló szőlőtermőhelyi adottságok csak részben kihasználtak.
A másik gond a lakóházak hátsókertjeinek viszonylag elhagyott, több helyen bozótos állapota. Ezzel a kérdéssel foglalkozni kell és összekapcsolva a harmadik jelentős tájhasználati konfliktussal, megoldást keresni – pályázati – támogatással.
A harmadik konfliktus a Mosóház-forrástól induló patakmenti, egykori káposztás kertek elhanyagoltsága, bozóttá alakulása.
Ez a kivételesen szép völgy, a mintaszerűen kialakított zöld környezet szomszédságában mindenképp rendezendő.

1.13. Zöldfelületi rendszer

Óbudaváron a zöldfelületi rendszer egyrészt a közösségi zöldfelületekből - közparkokból – a lakóterületek növényzetéből illetve a Schönstatt Alapítvány kertjéből, valamint a környező táj erdeiből, rétjeiből, szőlőültetvényeiből, a temetőkert növényzetéből áll.

Közpark

1. A hatályos szabályozási terv szerint Óbudaváron a Mosóház-forrás (Mosó-kút) környezete a 49/1-2, 47/2, 50 illetve a 83/1-2, 84, 85, 86 hrsz.-ú telkek tartoznak közpark területbe.
   A műemlékileg védett Mosóház – kőboltozott forrásfoglalás – környezete padokkal, sétautakkal, növényzettel kellemesen kialakított, közvetlen a falu központjában lévő pihenőhely. Itt épült egy fedett közösségi épület, amely a falunapok, kulturális rendezvények számára ideális kiszolgálást tesz lehetővé. A völgy mintegy 5-8 méterrel lejjebb van a falu Fő utcáját jelentő országúttól és kifejezetten csendes, barátságos vonzó környezet. A kb. 8000 m2 nagyságú közpark bőven kiszolgálja a település lakóinak igényét, sőt a vallási ünnepek idején az idelátogatók is élvezhetik ezt a barátságos környezetet.

2. A hatályos terv a közelmúltban helyreállított Szent Márton templom mögötti telekrészen is javasolt egy kicsiny kb. 1000-1100 m2 nagyságú közpark, közösségi zöldfelület kialakítását.
   A templom mögött áll az un. „tanítói lakás”, amelynek felújítására az Önkormányzat elnyerte a támogatást, ám a túl rövid határidő miatt nem vállalta az építkezést, így a közpark, közkert igényesebb kialakítása is elmaradt.
   Az egy főre eső közparki terület Óbudaváron 180 m2, ami tekintve azt, hogy a falu szinte elvész az erdőkkel, rétekkel, szőlőkkel jellemezhető természetközeli környezetben, kifejezetten kedvező érték.
   A Mosóház környéki közpark és a temető szerkezetileg meghatározó elem. A települést délről, keletről és északról körbefogó erdők pedig kondíciónáló szempontból lényegesek.
   A zöldfelületi, tájesztétikai karaktert meghatározó elemek a lakótelkek hosszú, egykor többnyire gyümölcsfákkal beültetett hátsókertjei. Ezek azonban az utóbbi évtizedekben egyre inkább elhanyagolttá váltak, ma inkább bozótos, fás területként fogják körbe a települést.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település, szerkezete, helyi sajátosságok vizsgálata

Óbudavár közigazgatási területe két, egymástól jól elhatárolható részből áll.
Az északi, a Veszprém fennsíkon található, zömmel mezőgazdasági honosítású területen épületek nem találhatók, egy-két energia illetve közművezeték érinti a területet.
A település déli, a Veszprémi fennsík letörésén lévő település belterülete 265 és 290 méter magasság között, a Zánka-Nagyvázsony közötti országút mentén helyezkedik el.

Ez a határrész teljes egészében - belterületével együtt – része a Balaton felvidéki Nemzeti Parknak, itt terülnek el a szőlőnek alkalmas területek és a keleti, déli erdők, gyepes területek nagy része szigorúan védett magterületbe tartozik.

A település igazából egy egyutcás szerkezetű falu, amelynek felső északi végén indul ki egy-egy földút utca, amelynek mentén csak egy vagy két épület épült. Nyugati irányban a Falupajtai út az apaállatok istállójához, a Falupajtához vezetett, ahol a községi jégverem is működött évszázadokon keresztül a Balaton jegéből kivágott és felhordott jégtömbökkel.

Keleti irányban a Kistelek és Vaskapu szőlőihez, legelőihez vezetett az út.

A település tágabb szerkezetének jellemzője a belterülettől 3-500 méterre lévő szőlőhegy, az Irtásdűlő, ahol az utóbbi évtizedekben egyre több a nyaraló, lakóház és egyre kevesebb a szőlő, gazdasági épület.

A település szerkezetére jellemző, hogy a házak gyakorlatilag előkert nélkül, a telek utcafrontjára épültek. Nyomaiban még felfedezhető, a régi térképek pedig híven mutatják, hogy egykor az egész falut körbevette a telek szinte teljes szélességében épített pajtasor (csűr, szín).Ugyancsak különleges jellemzője volt a főépülettel szemben szintén az utca vonalra épített ólak, nyári konyhák, egyéb melléképületek rendszere.

1.14.1.2. Az ingatlannyilvántartási adatok alapján művelési ágak, minőségi osztályok

Óbudaváron jellemző művelési ágak erdő, szántó, gyep, szőlő. A kicsiny mindössze 323 ha-os közigazgatási területen kb. 150 ha szántó, 58 ha erdő, kb. 70 ha gyep és kb. 20 ha szőlő található. A zártkerti illetve szőlőkataszteri területen jelentős nagyságú kb.15ha nagyságú parlag található.

Az ingatlan nyilvántartás szerint az erdők átlagosan 3 Ak értékűek hektáronként és jellemzően az 5. minőségi osztályba tartoznak.

A szántóterületek döntően a közigazgatási határ északi részén találhatók. A földhivatali nyilvántartás szerint 18-23 Ak érték közé esik 1 ha szántóföld és jellemzően a 2-es illetve 3-as és 4-es minőségi osztályba sorolják őket.

A gyep területek nagyobb része a falutól keletre illetve nyugatra terül el

A gyepek Ak értéke 1-3 Ak között változik, hektáronként és minőségi osztály szerint a 3-as jellemző.

A szőlőterületek a magasabb, kedvező kitettségű domboldalakon helyezkednek el. Az Ak értéknél szőlők esetén az ültetvény kora, állapota, gondozottsága erősen meghatározó és a hektáronkénti Ak érték 25-50 Ak közé esik átlagosan.

A szőlő termőhelyi katasztere szerint Óbudaváron csak I. osztályú szőlőkataszteri terület található 327-es - viszonylag magas – pontértékkel.

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A hatályos településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt területként Óbudaváron a lakóterület – meglévő és tervezett – valamint a temető terület szerepel.

Beépítésre nem szánt területként a közlekedési területeket, zöldterületeket, mezőgazdasági területeket, erdőterületeket, valamint vízgazdálkodási területeket jelöl a szerkezeti terv.

A belterületen a lakó és temetőterület mellett a zöldterület és közlekedési terület található.

A beépítésre szánt területek a közigazgatási terület max. 3%-át érintik.

A beépítésre nem szánt területek foglalják el a közigazgatási terület 97 %-át. Szerencsés adottság, hogy a kondícionálást és tájképi nyugalmat biztosító erdők a belterülethez viszonylag közel helyezkednek el és a belterület közelében találhatók a szőlőterületek is, valamint a völgyek alján a gyepes legelő területek. A szántóterületek zömmel az északi határrészen, a fennsíki területen vannak.

A hatályos terv és a Balaton törvény szerkezeti terve kismértékben eltér egymástól, ennek összhangba hozása a jelenlegi tervezés feladata.

1.14.1.4. Funkció vizsgálat

Tekintettel arra, hogy ahogy többször leírtuk a falu kicsiny, és semmiféle intézmény a faluház, könyvtáron kívül nincs, ez a pont Óbudaváron nehezen értelmezhető.

A faluház a Templom mellett a falu közepén van, így ez az ott élők számára néhány perces sétával elérhető.

A többi intézményhez szükség esetén a falugondnok, vagy az iskolajáratok szállítják el a lakókat.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek Óbudaváron nem találhatók.

1.14.1.6. Konfliktussal terhelt terület

Óbudaváron az Irtásdűlő funkcióváltása jelent gondot.

A szőlőtermesztés visszaesésével a kiváló látképet adó területen egyre több nyaraló illetve lakófunkciójú épület épül (víz, villany, járható út van!), amelyek fokozatosan átalakítják a tájat.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia, telekméret vizsgálat

Óbudavár belterületei a régi térképek (I-III. katonai térképek) tanusága szerint évszázadokkal korábban kialakultak, annak ellenére, hogy a mai épületek többsége a 19. század közepét követően épült.

<u>A lakótelkek vizsgálata:</u>

A lakótelek többsége az útra merőleges, 16-20 méter széles, 100-110 méter hosszú, 1800-2000 m2 nagyságú, csaknem szabályos téglalap alakú.

Természetesen az út kanyarulatánál illetve a temető mellett, valamint a régi iskola és a volt Falupajtánál egyedi alakú, a többségtől eltérő telekméretek is találhatók.

Külön érdekesség a Mosóház-kút és a forrásból induló patak környezete, az egykori Káposztás-kertek területe.

Egyértelműnek tűnik, hogy a falu azért települt ide, mert itt volt a forrás és a kifolyó patak mentén – annak vizét hasznosítva – vízigényes kertészeti növényeket ültettek és műveltek. Minden házhoz tartozott egy-egy vékony parcella. Ez a közvetlen összefüggés a természeti adottságokkal már a múlté, ugyanakkor a patak mentét felveri a bozót.

A szépen gondozott közpark után kellemetlen a csihar látványa. Ez a korábbi kertészeti művelés igényeit kiszolgáló telekstruktúra –átlag 30-40 méter hosszú, 8-10 méter széles telkek – fennmaradását át kell gondolni és bár magántulajdon, felvethető valamilyen közösségi indíttatású, kedvezőbb hasznosítás is.

Új elem az elmúlt egy évtizedben a falu északi részén kialakult Schönstatt vallási alapítvány magyarországi központja. A 25-ös, 27-es, 28-as, 29-es, 30-as és 31-es hrsz.-ú telkek összevonásával két központi épület, külön szállásépület, valamint kápolna épült, ezen a területrészen alapvetően megváltoztatva a korábbi telekstruktúrát. Egy jóval nagyobb telekméret jött létre, új funkcióval.

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

A tervezési területen teljes részletezettségű tulajdoni vizsgálatot nem ír elő semmilyen tartalmi követelmény.

A nagyobb, több hektáros területek is - mind a mezőgazdasági, mind az erdőterületek – magánkézben vannak. Ezen nagyobb földrészletek tulajdonlapjaiba való betekintés révén megállapítható, hogy erdőterületeken 5-10, mezőgazdasági területeken legfeljebb 15-20 ha van egy-egy család tulajdonában. Igazából a néhány hektáros nagyságú tulajdon a jellemző.
A tulajdonosok között viszonylag kevés az Óbudavári, több tulajdonos van a szomszédos településekből – ennek vannak történelmi okai is – és távolabbi városokban -Veszprém, Tapolca- lakók, sőt van jelentős mezőgazdasági területet birtokló soproni család is.
A falu lakóházai, a Schönstatt birtok és az Önkormányzati tulajdon kivételével magántulajdonban vannak.
Egyre több az a háztulajdonos, aki második lakásként használja ingatlanát, azaz csak időnként használja birtokát.

1.14.3. Önkormányzati tulajdon, kataszter

Az Önkormányzat által átadott vagyonkataszter szerint, közterületen és közutakon kívül alig rendelkezik az önkormányzat tulajdonnal.
A Faluház (Fő utca 18. 41/1 hrsz) mellett tulajdonában van még egy lakóház (Fő utca 8; hrsz.: 36), valamint egy csaknem 9 hektáros rét (07 hrsz.), valamint egy közel 2,5 ha-os gyep (rét) a 017/24 hrsz.-on.
A közterületek között a zöldterületként szabályozott Mosóházi közpark is teljes egészében önkormányzati tulajdon.
A fentieken túl közutakból áll a tulajdon.

Vagyonkataszter táblázat:

Óbudavár — Kataszteri napló — 14.12.15
Ingatlanvagyon-Kataszter
Városháza tér 1.

Naplós	Település	Helyr.szám	I.jel	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk%	Önk.tul(m2)	Bruttó(Ft)	Becs.(eFt)
55	Balatoncsic	129/ 2/ /	12633	3	Iskola	Fő	8128	8	618	14539972	13821
56	Óbudavár	/ / /	12743	3	Buszváró	Fő	0	100	0	206657	304
1	Óbudavár	19/ / /	21124	1	Közterület	NINCS 19	939	100	939	2772000	2772
49	Óbudavár	24/ 1/ /	00001	1	Közterület	NINCS	851	100	851	1277000	1277
2	Óbudavár	24/ 3/ /	00003	1	Közterület	NéVTELEN TéR	817	100	817	1471000	1471
3	Óbudavár	33/ / /	21124	1	Közterület	NINCS	529	100	529	2033000	2033
46	Óbudavár	36/ / /	11111	3	Lakóház, udvar, gazd	Fő 8	1773	100	1773	6320995	9595
4	Óbudavár	41/ 1/ /	13000	3	Faluház	Fő 18.	1725	100	1725	10349215	10350
5	Óbudavár	49/ 1/ /	22222	1	KÖZTERÜLET	NéVTELEN TéR	715	100	715	5689160	5588
6	Óbudavár	49/ 2/ /	00003	1	Közterület	NéVTELEN TéR	261	100	261	561000	561
7	Óbudavár	82/ / /	00002	1	Patak	NINCS	601	100	601	1922200	1922
8	Óbudavár	83/ 1/ /	00003	1	Közterület	NéVTELEN TéR	290	100	290	3147000	3147
9	Óbudavár	83/ 2/ /	00003	6	Közterület	Fő	1661	100	1661	8930021	8936
10	Óbudavár	84/ / /	00003	1	Közterület	NéVTELEN TéR	205	100	205	370000	370
11	Óbudavár	85/ / /	00003	1	Közterület	NéVTELEN TéR	205	100	205	2225000	2225
12	Óbudavár	86/ / /	00003	1	Közterület	NéVTELEN TéR	522	100	522	2859000	2859
39	Óbudavár	217/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1518	100	1518	86000	86
40	Óbudavár	229/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1586	100	1586	126000	126
41	Óbudavár	230/ / /	21125	1	Közút	NINCS	450	100	450	31000	31
42	Óbudavár	256/ / /	21124	1	Közút	NINCS	1381	100	1381	121000	121
43	Óbudavár	262/ / /	21125	1	Közút	NINCS	284	100	284	24000	24
44	Óbudavár	266/ / /	21125	1	Közút	NINCS	680	100	680	87000	87
45	Óbudavár	269/ / /	21125	1	Közút	NINCS	410	100	410	27000	27
13	Óbudavár	03/ / /	00002	1	Patak	NINCS	101	100	101	418300	418
14	Óbudavár	07/ / /	00005	3	Rét	NINCS	88195	100	88195	1323000	1323
15	Óbudavár	015/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1312	100	1312	99000	99
58	Óbudavár	017/ 24/ /	00005	3	Gyep (rét)	NINCS	24215	100	24215	1331825	1332
16	Óbudavár	025/ / /	21125	1	Közút	NINCS	543	100	543	65000	65
17	Óbudavár	026/ / /	21125	1	Közút	NINCS	860	100	860	132000	132
18	Óbudavár	030/ / /	21125	1	Közút	SZŐLőHEGYI	2332	100	2332	181400	199
19	Óbudavár	032/ / /	21125	1	Közút	NINCS	2992	100	2992	228000	228
20	Óbudavár	040/ / /	21125	1	Közút	NINCS	2061	100	2061	115000	115
21	Óbudavár	041/ / /	21125	1	Közút	NINCS	5984	100	5984	475000	475
57	Óbudavár	043/ 18/ /	21125	1	Közút	NINCS	5440	100	5440	684000	684
22	Óbudavár	044/ / /	21125	1	Közút	NINCS	12306	100	12306	113000	113
23	Óbudavár	049/ / /	21125	1	Közút	NINCS	3838	100	3838	154000	154
24	Óbudavár	051/ 1/ /	21125	1	Közút	NINCS	317	100	317	76000	76
25	Óbudavár	051/ 3/ /	21125	1	Közút	NINCS	1305	100	1305	114000	114
26	Óbudavár	053/ / /	21125	1	Közút	NINCS	939	100	939	84000	84
27	Óbudavár	055/ / /	21125	1	Közút	NINCS	622	100	622	57000	57
28	Óbudavár	057/ / /	21125	1	Közút	NINCS	730	100	730	76000	76
29	Óbudavár	060/ / /	21125	1	Közút	NINCS	201	100	201	20000	20
30	Óbudavár	061/ / /	21126	1	Közút	NINCS	637	100	637	44000	44
31	Óbudavár	062/ / /	21125	1	Közút	NINCS	498	100	498	78000	78
32	Óbudavár	064/ / /	21125	1	Közút	NINCS	374	100	374	29000	29
33	Óbudavár	068/ / /	21125	1	Közút	NINCS	863	100	863	121000	121
34	Óbudavár	070/ 2/ /	21125	1	Közút	NINCS	734	100	734	54000	54
35	Óbudavár	072/ / /	21125	1	Közút	NINCS	457	100	457	42000	42
36	Óbudavár	074/ / /	21125	1	Közút	NINCS	7981	100	7981	158000	158
37	Óbudavár	075/ / /	21125	1	Közút	NINCS	230	100	230	18000	18
38	Óbudavár	077/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1741	100	1741	265000	265
							Tel.ter(m2)		Önk.tul(m2)	Bruttó(Ft)	Becs.(eFt)
Összesen (51 darab)::							193339		185829	71730745	74306

1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A település épületállománya részben a XIX. század végén, részben a XX. század elején épült. Ezek a népi építészet sajátosságait még fellelhetően hordozó épületek, melyek műszaki állapota változatos. Vannak példaszerűen felújított épületek (cca. 9 db), vannak átlagos állapotúak, és 4 db épület műszaki állapota kedvezőtlen.

Kevés új épület (cca. 7 db) épült a rendszerváltozás óta, így a falu összképe kellemes, kiegyensúlyozott.

A szőlőhegyen (Írtásdűlő) történt átépítések következtében jelenleg a dűlő nem rendelkezik építészetileg értékes környezettel, annak ellenére, hogy a még megmaradt két történeti hagyományokat őrző présház közül az egyik feltehetően a falu ma még álló egyik legrégebbi épülete.

Geodéziai felmérés nem készült.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

Lsd. 1.14.4. pont

1.14.5.1. funkció, kapacitás

Épületek zömének funkciója lakóépület, kapacitásuk 1 család.

Ez alól kivétel a Schönstatt épületei, ahol a Magyar Schönstatt Család Vallási Egyesület központi épületei találhatók, jellemzően kiszolgáló (szállás-vendéglátás, hitélet, stb.) funkciókkal.

A településen található középületek a templom és a faluház. A településen a egy kb. 20 fő befogadására alkalmas ifjúsági turistaház működik, amelyet a Magyar Schönstatt család újított fel egy régi lakóházból.

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A lakóingatlanok jellemzően oldalhatáros beépítésűek, építménymagasságuk nem haladja meg a 4,5 métert. A tetőszerkezetek utcára merőleges nyeregtetők, oromfalas, macskalépcsős kialakítással. A beépítés mértéke telkenként nem haladja meg a 30%-ot, - jellemzően 12-18% - sűrűsége átlagos, az épületek egymástól 5-10 méter távolságban állnak, hektáronként a telkek méretét figyelembe véve 5-7 épület található. (A romos pajtákat nem számolva.)

Érdekes történeti hagyomány a kétoldali oldalhatáros beépítés, valamint a helyenként még fellelhető kertvégi keresztben elhelyezett pajták, csűrök.

1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom

Épületek jellemzően földszintes kialakításúak, egyes épületek tetőtere is beépített. Ez alól kivétel a település északi részén található Schönstatt épületek, ahol az épületek jellemzően három szintesek. A tetőidomok jellemzően nyeregtetők, 42-45 fokos hajlásszöggel.

Nyilvánvaló kivételt jelent a templom is.

1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

lsd. 1.14.6.3 pont.

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A település tipikus út menti, egyutcás falu, melynek szerkezete az elmúlt évszázadok során nem változott. Jellemző a telkek fűrészfogas. Jellemző a település kétpólussága, az egyutcás falu és a szőlőhegy eltérő beépítése, karaktere. A településmagnak tekinthető a Fő utca két oldala.

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A településen régészetileg védett terület nem található. Nyilvántartott régészeti lelőhely a Dobogó hegy déli lejtője (MRT 1. 35/1 lelőhely), mely őskori (rézkori balatoni csoport) és Árpád-kori (XI-XIII. század) telepnyomokra utal. A lelőhely hozzávetőleges elhelyezkedését az azonosítást (Bakay Károly és Kalicz Nándor régészek 1964.) követően 2005-ben Rainer Pál lokalizálta hozzávetőlegesen a 017/1, 017/18-20, 218-222 és a 231-245 hrsz-ú területekre. A jelenlegi területhasználat során a folyamatos szőlőművelés veszélyezteti a lelőhelyet.

A 2006-ban készült, a jelenleg hatályos rendezési tervet alátámasztó régészeti hatástanulmány a lelőhely megóvása érdekében javaslatot tett a területen a mezőgazdasági művelési ágának szőlőről gyepre történő megváltoztatására, ám ez nem történt meg.

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A település egyedi arculatát részben a hagyományos telekszerkezete, a fűrészfogasan egymáshoz kapcsolt 16-20 méter széles telkeken több helyen fellelhetők a főépület mellett a telek másik oldalhatárán épült kisebb egykori nyári konyha, kamra, ól jellegű épületek, valamint a kertek közepén gyakran telekhatártól telekhatárig keresztbe épült pajták, csűrök adják.

Másik jellegzetessége a lakóépületek építészeti megjelenése, összhangja. Ezek jellemzően utcára merőleges beépítésűek, oromfalas, macskalépcsős kialakításúak. A lakóépületek vakoltak, festettek, a Balaton-felvidéki népi építészetre jellemzőek. Ezek az épületek többségükben az 1800-as évek második felében épültek és alapvetően egységes településképet alkotnak.

A település karakterét az évszázadok óta fennmaradt településszerkezet és e karakteres népi épületek jelentik. A hatályos településrendezési terv településkép-védelmi övezet kijelölésével kívánta a jellegzetes épületeket és településarculatot megvédeni.

1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület

Óbudavár területén világörökségi és világörökségi várományos terület nincs.

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

Országosan védett műemlék kettő található Óbudaváron, az 1839-ben épült Szent Márton Templom valamint a forrás fölé épült Mosóház.

<u>Mosóház</u> (törzsszáma:9010)

A Mosóház, a közeli Mosó-forrás fölé épített boltíves pince-épület, melyben egy forrás ered. Valamikor idejártak mosni az asszonyok.

A közösségi helyszínként is szolgáló mosóhoz a falu mögött a meredek partoldalban fogtak be egy tiszta vizű forrást és emeltek fölé boltozott, pinceszerű építményt kőből. A forrás vizét egy közel 20 négyzetméteres medence fogja fel melynek egy része az épület előtt a szabadtéren található. A medencébe íves lépcsőfokok vezetnek le.

A mosóház 1960-as évekig működött, a forrás napjainkban is bő vízhozamú. Közelében egy gyökerekkel benőtt másik épített, ám mára beomlott forrásház és egy gémeskút is található.

A forrás környéke természetvédelmi terület, a 2007-ben kialakított Szent Márton pihenőpark szabadtéri tornapályája is innen indul.

Római katolikus templom (törzsszáma:11079)

A falu Szent Márton tiszteletére szentelt katolikus templomának építése 1836-ban fejeződött be. Klasszicizáló, későbarokk stílusú, háromosztatú, előtornyos, poligonális szentélyzáródású templom. A Balaton-felvidéki falusi templomok közé sorolható, amelynek belső kifestése a provinciális, népies falfestmények ritka példája közé tartozik, ezért pontos mását a Szentendrei Néprajzi Múzeum Bakony-Balaton tájegység részeként felépítették 2000-ben.

A falu fő utcáján, enyhén lejtős terepen, zárt kertben, szabadon álló, keletelt, egyhajós, templom.
A templom előtornyos, nyeregtetős, cserépfedésű. Szentélye a hatszög három oldalával záródik. Délről a hajó és a szentély falhoz téglány alaprajzú, nyeregtetős sekrestye kapcsolódik.
A templomon azonos magasságban lábazat fut körbe. A háromtengelyes oldalhomlokzatokat vakolt falsávok keretezik és osztják három mezőre. Az ablakok is fehér, simára vakolt falsávvalkeretezettek.
A kősisakos, órapárkányos torony háromszintes, homlokoldalait falsávok keretezik. A főhomlokzat alsó szintjét a tető magasságában cseréppel fedett, kis kiülésű golyvázott párkány zárja le. A torony középső zónája és a homorúívű oromzat mellvédmezőre állított. A sarkokat kővázák díszítik.

A kapu kőkeretes, szegmentíves záródású. Felirata:"K:1836ik Évben". A karzat ablaka félköríves, kis párkánytaggal, szalagkerettel. A középső zóna tükrös falmezejében körablak nyílik. A két felső szintet egyszerű osztó párkány választja el. A felső szakasz mindegyik homlokoldalát szegmentíves záródású, szalagkeretes ablakok törik át.
A hajó kéttengelyes, ablakai vakolt sávos keretezésűek, szegmentíves záródásúak.
A sekrestye nyugati, külső bejárati ajtaja is szegmentíves, a délre néző ablak egyenes záródású.
A főhomlokzat északi tengelyének alsó zónájában márványlapos emléktábla található.
A kertben, a templomtól délre, historizáló kőkereszt áll a kereszten Krisztussal, alatta csúcsíves fülkében Mária domborműves alakja, két oldalán egy női és egy férfi szent szobra látható. A talapzat felirata a középső mezőben: "Isten dicsőségére állíttatták Hartling József és neje Tóth Mária l936.", lent: "készítette Kertész, Keszthely".
A templomkertben ugyancsak délen 2000-ben felállított kopjafás emlékmű áll.
A templomtól keletre, az udvarban 'L' alaprajzú, szabadon álló, földszintes, cserépfedésű, kőfalazású egykori paplak, tanítói lakás és gazdasági épület áll. Az épület alápincézett. A

pince boltozott, lejárata délről nyílik, félnyeregtetős toldalékkal. Az épület ajtó és ablaknyílásai egyenes illetve szegmentíves záródásúak, szabálytalan kiosztásban. A déli szárny gazdasági épület, a nyugati szárny lakrész volt.

1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Óbudavár területén történeti kertként nyilvántartott műemlék nincs.

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Óbudavár területén rendelettel védett történeti táj és műemléki jelentőségű terület nincs.

2001. évi LXIV törvény 39.§ (2) bekezdésének értelmében a védetté nyilvánított műemlék kormányrendeletben meghatározott környezete műemléki környezetnek minősül. 2012-ben megszűnt a korábban általánosan megfogalmazott műemléki környezet definíciója, miszerint műemléki környezetnek mindősül a védetté nyilvánított műemlékkel közvetlenül határos ingatlanok, közterületrészek és a közterületrészekkel közvetlenül határos ingatlanok. Az Örökségvédelmi törvény hatálybalépése előtt (2001. július 10.) védetté nyilvánított műemlékek környezete a Tv. 90. §-a alapján műemléki környezetnek minősülnek.

1.14.6.8. nemzeti emlékhely

Emlékhely a történelemben meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, melyet a Kormány rendelettel (történelmi emlékhely), vagy Országgyűlés törvénnyel (nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely) annak nyilvánít (2011-es törvénymódosítással bevezetett fogalom). Történelmi emlékhely, nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely Óbudavár területén nem található.

1.14.6.9. helyi védelem

Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. A helyi védetté nyilvánításról a település nem döntött. A védettséggel összefüggő korlátozásokról, kötelezettségekről a korábbi HÉSZ az előírásaival próbál rendelkezni. A település az értékes épületek felújításának támogatása költségvetési pénzt nem különít el.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A település karakterét az utcakép, a helyenként még a hagyományos telekbeépítést őrző telekszerkezet - fűrészfogas utcai telekhatár és kerítések, kétoldali oldalhatáros beépítés (lakóház, ill. nyári konyha), telek közepét lezáró istálló-csűr – határozza meg. Jellemző a település kétpólussága, az egyutcás falu és a szőlőhegy eltérő beépítése, karaktere. A település kialakult karaktere nyugodt és kellemes.

A Településrendezési Tervben meghatározott beruházások és beépítések a település „falusi részének” határában jönnek létre.

Az egykori, mára lakó, üdülő és vendéglátó célra beépült szőlőhegyen megjelenő intenzívebb beépítéssel léptékváltás következik be. Ez megakadályozandó, meg kell állítani a szőlőhegyre történő lakóterületi terjeszkedést, a szőlőhegy kertségeinek megtartása és a táji megjelenése érdekében. A szőlőhegy intenzívebb használata a keskeny közterületek miatt és az alulközművesítettség miatt is keletkeztethet problémát.

Jelentős problémát a védelemre méltó, ám nem védett épületek megtartása és felújítása jelent. Tulajdonosi késztetés a felújításukra, hasznosításukra, újbóli használatba vételükre gyenge. Gazdaságossági szempontok alapján ezek védelme nem kezelhető.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózati kapcsolatok

Óbudavár község megközelítését az országos közúthálózathoz a 7312 jelű Zánka-Nagyvázsonyi összekötőút biztosítja. Ez a Balaton törvényben kiemelt térségi jelentőségű mellékútként szereplő közút a Balaton északi partján Zánkánál közvetlenül a 71. számú főútra csatlakozik, míg északon a 7301 jelű a - a tervezett 77 számú főútból – Veszprém-Tapolcai összekötőútból ágazik ki.
Az OTrT-ben illetve a Balaton törvényben tervezett közlekedési fejlesztések új nyomvonalak az elkerülő út kivételével nem érintik Óbudavár közigazgatási területét.

1.15.2. Közúti közlekedés

A vizsgálati részben ki kell emelni, hogy 2014-ben megtörtént a 7312 jelű összekötőút burkolati felújítása és egy kitűnő, jól járható út vezet Zánka és Nagyvázsony között. Ez egyúttal azt is jeleti, hogy a jól járható úton feltehetően megnövekszik az átmenő forgalom. Az Óbudavár községen áthaladó 7312 számú Zánka-Nagyvázsonyi országos közút egyben a helyi gyűjtő út funkcióját is betölti, mint a település egyetlen burkolt belterületi útja.

<u>Lakóutak</u>

A hatályos belterületi szabályozási terv szerint a 7312 jelű országos közúton kívül (Fő utca) a település északi részén került kiszabályozásra -12 méter szélességben – egy a keleti határrész – tervezett lakótelkek – felé vezető földút (hrsz. 33). Az út szabályozási terv szerinti kialakítása nem történt meg és a tervezett lakóterületi fejlesztés sem.
A fenti úton túl van még egy a valóságban kitáblázott un. Falupajtai utca (hrsz. 19), amely a volt közösségi tulajdonú apaistállóhoz, jégveremhez vezetett.
Ez a kicsiny utca is inkább a külterületek, valamint a Falupajta megközelítését szolgálta, lakóterületeket kiszolgáló funkciója nem volt.
Mindkét földútra jellemző, hogy az utak spontán alakultak ki, változó szélességűek, amelyek szabályozása a kialakult tulajdonviszonyok következtében rendkívül nehéz és felesleges.

1.15.3. Közösségi közlekedés

A kicsiny településen helyi közlekedés nincs. A településközi forgalmat a 7312 jelű országos közúton közlekedő távolsági autóbusz járatok biztosítják.
A helyközi autóbuszjárat hétköznap 5 járatot jelent Zánka felöl és 6 járatot Nagyvázsony felöl.
Tekintettel Óbudavár kis méretére, a buszok a faluban egyetlen helyen a Templom előtt állnak meg.
A Zánka felöl érkező járatok közül mindössze egyetlen egy megy – átszállás nélkül – a megyeszékhelyre, Veszprémbe. Nagyvázsonyból átszállással lehet Veszprém és Tapolca felé továbbutazni.
Zánkán vasúti kapcsolat van Tapolca illetve Székesfehérvár - Budapest felé.
Közvetlenül Tapolcára a kora reggeli, a déli valamint - másfél órás várakozással Zánkán – a délutáni buszjárattal lehet eljutni Óbudavárról.
Kötött pályás közösségi közlekedési lehetőség nincs Óbudaváron.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Kerékpáros forgalom

Kiépített kerékpárút Óbudavár területén nincs. A Balaton törvény tartalmaz a 7312 jelű országút mellett egy térségi kerékpáros nyomvonalat, amely kapcsolódik a Balaton körül kiépített kerékpárút törzshálózathoz.

A kerékpárosok jelenleg a 7312 jelű összekötő országutat veszik igénybe.

A hatályos terv is javasolja, hogy a közlekedés biztonsága érdekében az összekötő úttal párhuzamosan ki kell építeni a kerékpárutat. A gond azonban az, hogy a település belterületén a változó szélességű 7312 jelű út mentén, több helyen járda, árok építésére sincs hely, nemhogy még kerékpárút létesítésére. Azaz nincs hely az árok, járda, kerékpárút együttes elhelyezésére.

Gyalogos forgalom

Óbudaváron gyakorlatilag kiépített járda nincs. Így nemcsak esős időben, hanem gyakorlatilag mindig az országos közút (= Fő utca) területén halad a gyalogos forgalom.

A felújított burkolatú országúton nagy sebességgel közlekedő gépkocsik veszélyt jelentenek a gyalogosan közlekedőkre. A lassítást kikényszerítő műtárgyak, műszaki megoldások alkalmazása vizsgálandó.

Óbudavárt egyetlen jelzett turistaút érinti, az Irtásdűlő, Pincesűrű területén. A településen belül az elmúlt években kialakított és kitáblázott Házaspárok útja – Kistelek, Vaskapu-dűlő – említhető.

1.15.5. Parkolás

A házakhoz tartozó telkeken a parkolás valamennyi ingatlan esetében megoldható.

A templom előtt a buszmegállók nem teszik lehetővé parkoló kialakítását és a változó szélességű Fő utca következtében és csak néhány helyen lehet megállni a házak előtt.

Kivételt képez a Szent-Márton közösségi ház, ahol az épületet beljebb ugratva az utcafronttól 3 parkolóhelyet alakítottak ki, valamint a Schönstatt központ, ahol telkeken belül létesítettek parkolási lehetőségeket. Erre a különböző vallási rendezvények alkalmával igen nagy szükség van, sőt kevésnek is bizonyul.

1.16. Közművesítés

Óbudavár községre 2005-ben készült legutóbb szerkezeti, és szabályozási terv. Az akkor készült közmű munkarészek megadták a település közműellátásával kapcsolatos meglévő, üzemelő hálózatokat, és a beépítés-fejlesztésekhez szükséges közműfejlesztési irányelveket, **melyek most is érvényesek.**

A településen az eddig kiépült közművek nagy része közüzemi formában üzemel, így a vezetékes víz, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett, megvalósult a vezetékes földgázhálózat, továbbá a hírközlés valamennyi vételi lehetősége rendelkezésre áll.

A település közműrendszerében a szerkezeti és szabályozási terv elfogadása óta nem történt jelentős változás.

A jelentősebb közműrendszerrel bíró a szennyvízcsatornázás továbbra sem épült meg, így továbbra sincs a településnek közüzemi szennyvízelvezetése. A csapadékvíz-elvezetés egységes rendszere sem került megvalósításra.

A beruházási finanszírozás hiánya miatt a szennyvízelvezetés kérdése nem kerülhetett megoldásra. A szennyvízcsatornázás vízjogi létesítési engedélyezési terve elkészült, pályáztatása megtörtént.

A pályázat sikeres volt, és a szennyvízelvezetés és csatornázás megvalósítás előtt állt, de Óbudavár lakos száma nem érte el a szennyvízcsatornázás megvalósíthatósági gazdasági küszöbét. Ezért más környezetvédelmi szempontból megfelelő megoldás került előtérbe.

Balatoni Fejlesztési Tanács szennyvíztisztítási pályázatot írt ki nem csatornázott települések szennyvízelhelyezésre és kezelésére.

Óbudavár település önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenkénti telepítésével oldotta meg.

A községben a csapadék-vízelvezetés tartozik azon feladatok közé, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő, burkolt utak mentén, ahol nem került megvalósításra, meg kell oldani.
A befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat – átereszeket - korszerűsíteni célszerű.

Az eddig kiépült közműrendszerek kiépítettsége lehetőséget biztosít a település beépítés-fejlesztéseinek biztosítására. Nagyon fontos a lakosság számára, hogy a kényelmet és komfortot adó közművek rendelkezésre álljanak, mint a városokban. A tapasztalatok szerint ezek a szolgáltatások nagymértékben hozzájárulnak a népesség megtartásához, illetve új lakosok betelepüléséhez.
A közműrendszerek fejlesztése, és jelenlegi kiépítettsége főleg a lakó-, és a meglévő gazdasági területek közműigényeinek figyelembe-vételével történt.
A közlekedési és a közmű infrastruktura megfelelő fejlesztése beindíthatja Óbudavár beépítésfejlesztéseinek lehetőségeit, különösen ha megvalósulhat az alapközműnek számító - a már megkezdődött - szennyvízelhelyezés környezetvédelem szempontjainak megfelelő megoldása.

A településen jelen beépítés-fejlesztési célok lakó és üdülőfejlesztések felé irányulnak.

A közművesítés programjának tekinthető, hogy az új beépítésre kijelölt területeken szabványnak megfelelően meg kell építeni a közműhálózatokat.
- Az utak megfelelő, szabványos kialakításával és a már említett szabványos közmű elrendezéssel az utcákban zöldsávot kell kialakítani, ahol fák és bokrok ültethetők.
Közmű csak megfelelő védőtávolsággal helyezhető el a fasorok mellett.
- A rendezési terv időtávjában a településképi és esztétikai megjelenítésre kell törekedni, a minőségi szolgáltatások irányába kell továbbfejleszteni a hálózatokat.
A következőkben szakáganként ismertetjük a közműellátást és a hozzá tartozó közműprogramot.

1.16.1. Vízellátás

Óbudavár községben a jelenlegi igényeknek megfelelő vízellátó hálózat üzemel. A községi törpe vízmű jelentős a jelenlegi kapacitásoknak megfelelő vízbázissal rendelkezik. A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt. biztosítja.
A kistérségi regionális vízmű vízbázisát, Szentantalfa község közigazgatási területének északi részén telepített kutak jelentik. A kistérségi vízmű kútjai biztosítják Balatoncsicsó, Óbudavár, Szentantalfa, Szentjakabfa Mencshely, Dörgicse és Tagyon községek ivóvíz ellátását.

A kistérségi regionális vízmű tározói:

Balatoncsicsó 50 m^3-es magaslati tároló medence:

- A medence rendeletetése az alsó övezete vízellátásának biztosítása, a tartalékvíz tárolása, a szivattyúk termelése és a fogyasztás közti eltérés kiegyenlítése.
  A medence egy 4,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 3,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.
  Túlfolyószintje: 267,40 m Bf.

Fenékszintje: 264,40 m Bf.
A vízoszlop magassága: 3,00 m.

Óbudavár 100 m^3-es tároló medence:

- A felső övezet vízellátását biztosítja, mint ellennyomó rendszerű medence, továbbá Mencshely község vízellátását szolgálja ki, mint szívóoldali medence.
  A medence egy 5,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 4,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.
  Túlfolyószintje: 297,90 m Bf.
  Fenékszintje: 293,90 m Bf.
  A vízoszlop magassága: 4,00 m.

Mencshely 100 m^3-es medence:

- Mencshely község vízellátását biztosítja, mint ellennyomó rendszerű medence, valamint távlatban Dörgicse község vízellátását is szolgálja.
  A medence egy 5,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 4,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.
  Túlfolyószintje: 382,06 m Bf.
  Fenékszintje: 378,00 m Bf.

A kutak vízadó képessége és a tározókapacitások a községek vízfogyasztásához (110-110 m3/d) képest jelentős többletkapacitással rendelkezik (2360 m^3/d).
A települések érvényben lévő TRT-vek beépítés-fejlesztései alapján a várható többlet vízigényeket (55 -60 m3/d) az előzőek alapján a vízmű biztosítani tudja.
Óbudaváron a napi átlagos vízigény: 5,5– 6,0 m3/d
A napi csúcs vízigény: 10-12 m3/d
Óbudavár meglévő vízellátó hálózata a jelenlegi kommunális-, tűzi-vízigényeket biztosítani tudja.
A település várható beépítés-fejlesztéseinek **többlet vízigényei miatt alaphálózati rendszer és vízbázis-növelés nem szükséges.**

Elosztó-hálózatot a beépítés-fejlesztések új közterületein kell létesíteni.

Út rekonstrukció esetén az acny anyagú vízellátó hálózatot korszerű KPE vezetékre kell átépíteni, földfeletti tűzcsapokkal.

Az előzőekben ismertetett vízellátó hálózat a településfejlesztés szempontjából kedvezőnek tekinthető, mivel a jelenlegi vízfogyasztásnál nagyobb vízhozamok kiadására is alkalmas.

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés

Óbudavár településen a csatornázása elválasztott rendszerben valósulhatna meg.
A szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki a településen.
Óbudavár település önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenkénti telepítésével kívánja megoldani, illetve oldotta meg.
A csapadékvíz-elvezetés rendszere jelenleg általában nyíltárkos, vagy nincs.

Szennyvízcsatornázás

Óbudavár községben az infrastrukturális fejlesztések közül a szennyvízcsatornázás helyett, mint azt már az előzőekben is jeleztük egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenkénti elhelyezésével szeretné megoldani, és részben már 17 ingatlannál már üzemel is a községben.
A kiépült ingatlanonkénti biológiai kistisztítók üzemelésének ellenőrzésére kiépült a Óbudaváron a vizsgált terület felszín alatti monitoring rendszere, melynek vízjogi dokumentációját PRAXIS Építőipari Mérnökiroda Kft 2011 évben készített.

A vizsgált területrész - beleértve Óbudavár települést is - a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenységét tekintve az „***Érzékeny***” (2a. kategória) és a „***Fokozottan érzékeny***” (1b. kategória), a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából pedig „***Kiemelten érzékeny***” kategóriába tartozik, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet és a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet figyelembe vételével.
A településen letelepített szennyvíz kistisztító berendezések felszín alatti vizek minőségére gyakorolt hatásainak ellenőrzésére 4 db mintavételi hely (monitoring pont) került kijelölésre a település belterületi részén, részint a TSZP ajánlása, részint szakmai megfontolások alapján. A kijelölt mintavételi pontok a Fő utca 8. (hrsz.: 36.), a Fő utca 13. (hrsz.: 15.) és fő utca 36. (hrsz.: 50.) szám alatti már meglévő ásott kutak, valamint a „Mosó-kút” forrása (hrsz.: 49/2 és 83/1).
A Fő utca 13. és 36. szám alatti ásott kutak magántulajdonú ingatlanok udvarán találhatók, míg a Fő utca 8. és a forrás önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el.

A családi házas övezetben a szennyvíz zárt illetve szivárogtató jellegű szennyvíztárolóba kerül elhelyezésre, melyek vízzárósága többnyire nem biztosított. A szennyvíz egy része közvetlenül a talajba szivárog.
Óbudavár a 240/2000 (XII.23.) Korm. Rendelet szerint a Balaton érzékeny vízgyűjtő területén helyezkedik el. Ennek megfelelően csak a szennyvízcsatornázásnak megfelelő szennyvízkezelési megoldás jöhet szóba a község szennyvízkezelésére.

Óbudavár állandó lakosainak száma: 53 fő. Az átlag vízfogyasztásból számolt szennyvíz napi mennyisége ~5,0 m3/d a községben, ez a nyári csúcsidőben elérheti a 10 m^3/d szennyvízmennyiséget.

A község önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, **hatóságilag elfogadott egyedi kompakt biológiai kistisztítók** telkenkénti telepítésével oldotta meg. Ez maga után vonja, hogy a további beépítés-fejlesztéseknél is a telkenkénti egyedi **kompakt biológiai kistisztítókat engedélyezze.**
A település beépítés-fejlesztése során keletkező várható többlet szennyvízmennyisége: 4,0 m3/d

A település 17+1 egyedi kompakt biológiai kistisztítók üzemeltetését Nivegy –völgyi szennyvíztársulás végzi. Az egyeztetés szerint a kistisztítók az előírt vízminőségi feltételeknek megfelelő szennyvizet bocsájtanak ki befogadó szivárogtató rendszerbe.

1.16.1.3. Csapadék-vízelvezetés

Óbudavár területén nem alakult ki élő vízfolyás. a csapadékvíz a széles völgyfenéken folyik a közút felé. A vízgyűjtőterület észak keleti részén összegyülekező csapadékvizek az Egervíz patakot Vigántpetend község illetve a Vázsonyi Séd patakot Nagyvázsony területén éri el. A déli vízgyűjtőterület Óbudavár felől összegyülekező csapadékvizek az Almás-kúti patak két ága felé gravitál.
Óbudavár településen az összegyülekező csapadék vizeket, mint már említettük általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai tapasztalhatók.

A csapadék-vízelvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk továbbra is a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten-tartását, és ahol szükséges növelését, melyet csak megfelelő karbantartással és a csőátereszeknél, a megfelelő átmérő kialakításával lehet eszközölni.
Az új beépítési területek csapadékvizeit az úthálózat mentén kialakított nyílt hézagos burkolatú árkokban javasoljuk elvezetni.
A burkolt úthálózat építése csak vízelvezetéssel együtt engedélyezhető, illetve építhető.

Az új beépítéseknél – de a régi beépítéseknél is alkalmazható - az ingatlanokon épült házak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vízét locsolásra felhasználni.

A településre külön szakági tervként javasoljuk a település egységes vízrendezési tervét elkészítetni.

1.16.2. Energia

1.16.2.1. Gázellátás

Óbudaváron a gázellátás szintén teljes mértékben kiépült A gázhálózat üzemeltetője az EON-KÖGÁZ ZRt.
A földgáz nagyközép-nyomású vezetéken érkezik a községi gáz-nyomásszabályozóhoz. A nyomásszabályozó szabványos védőtávolsággal került kialakításra.

A nyomásszabályozótól kiinduló középnyomású hálózat ágvezetékes rendszerű. A fővezeték D 63 mm-es KPE, mely a Fő utcában halad végig a település határig. A fővezetékről végpont előtt ágazik le a 24/3 hrsz.-ú utca szintén D 63 mm-es KPE vezetéke.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a településnek, mely a várható többlet gázigényeket is biztosítani tudja.

A **beépítés-fejlesztések új közterületein javasoljuk kiépíteni a középnyomású elosztó-gázvezetéket.**

1.16.2.2. Villamos energiaellátás

Óbudavár községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a külterületei ingatlanok is szinte teljes ellátásban részesülnek.
A településen mind a kisfeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat általában légvezetékes formában üzemel.
A középfeszültségű gerinchálózat („Veszprém – Aszófő”) 3 x 95 mm^2 AASC keresztmetszetű. A leágazó szabadvezetékek általában 50 mm^2 keresztmetszetű szabadvezetékek, amelyek a követelményeket kielégítik.
A tartószerkezetek részben szabványos áttört gerincű vasbeton oszlopok, részben szabványos faoszlopok, kivéve a sarokfeszítőket, amelyek rácsos acéloszlopok. A község területén a következő időszakban törekedni kell a szabadvezetékeknek folyamatosan földkábelbe helyezésére. A jelenleg még többségében sugaras hálózatot íves-hurkolt hálózattá kell kialakítani.
Óbudavár község és közvetlen környezetének villamos teljesítményét jelenleg 3 db 20/0,4 kV-os transzformátor állomás biztosítja, mintegy 0,3 MVA kapacitással.
A transzformátor állomások természetesen nemcsak a lakossági, hanem a község ipari és mezőgazdasági üzemeinek valamint az üdülőterületek fogyasztását is biztosítják.
A transzformátor állomások oszlopállomások.

MŰSZAKI ADATOK				
Megnevezés	**Ny. szám:**	**Típus:**	**Tulajdonos:**	**Teljesítmény:**
Község	65/1-1	OTR 20/400	E-ON	100 kVA
Irtás-dülő	65/1-2	FOTR 20/125	E-ON	40 kVA

A meglévő OTR állomások közül a várható beépítés-fejlesztés esetén az u.n. „Községi” transzformátor állomás bővítésével lehet számolni.

A transzformátor állomásoktól a fogyasztók felé kisfeszültségű légvezetékes hálózatok épültek ki. A település kisfeszültségű hálózata alapvetően szabadvezetékes. A szabadvezetékek részben csupasz részben szigetelt kivitelűek. A csupasz szabadvezetékek hagyományos kereszttartós kivitelűek. A szigetelt szabadvezetékek kötegeltek. A földkábeles hálózatok csak a házi csatlakozó vezetékekre korlátozódnak, de ezen hálózatok között is csak a kisebbik hányadot jelentik. Alkalmazásuk az újabb építésű lakó- és gazdasági épületeknél jellemző.
A tartószerkezetek vegyesen vasbeton és faoszlopok. A régebbi telepítésű faoszlopok állapota már nem megfelelőek, rekonstrukcióra szorulnak. A vasbeton oszlopok között is vannak túlterheltek, amelyek cserélendők.
A vezetékek keresztmetszetek valamennyi transzformátor körzetben a gerinchálózatok esetében 50 és 95 mm^2, amely a település területén megfelelő.
Az újonnan kialakuló fejlesztési területeken földkábeles kialakítású kisfeszültségű hálózat ki-építése javasolható.
A község közvilágítás szempontjából a főút ME4, míg az egyéb belterületi utcák ME6 osztályúak. A közvilágítási berendezések a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatra ültetett lámpakarokból és lámpatestekből állnak.
A községben, a közelmúltban a közvilágítási rendszert teljesen felújították. Az alkalmazott lámpatestek kompakt fénycsövesek és nátriumgőz – lámpásak.
A fénypontok sűrűsége nem mindenhol megfelelő, kettő-három van egy lámpatest, ami nem megfelelő minőségű közvilágítást tesz lehetővé.
A közvilágítás vezérlése alkonykapcsolóval történik, amely az esetben elfogadható. Az alkalmazott 25 mm^2 keresztmetszetű vezetékek az adott hosszúságok figyelembe vételével megfelelőek.

Az új hálózatok földkábeles, kandeláberes hálózat legyen, nátrium lámpás vagy kompakt fénycsöves lámpatestekkel.

A településen a program szerinti lakóterület fejlesztésénél az u.n. „Községi” transzformátor állomás bővítésével lehet számolni.

Az lakóterületek kisfeszültségű hálózatát földkábeles formában javasoljuk kiépíteni.

1.16.2.3. Alternatív energiák

A községben a szennyvízelhelyezés megoldásával teljes közműellátással fog rendelkezni a település. Ezzel megnyílik a lehetőség a közművesítés, főleg az energiafelhasználás minőségi fejlesztésére is, mely a geotermikus a szél és napenergia felhasználás további lehetőségeiben kell keresni.

1.16.3. Elektronikus hírközlés

Óbudavár telefonhálózata az elmúlt években jelentős fejlesztésen ment keresztül.
A telefonhálózat az úthálózat mentén az egész községben kiépült, általában légvezetékes formában.
A település 87-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.
A meglevő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.
A település Mencshely községgel alkot egységes helyi hálózatot. A telefonközpont gyűrűs optikai kábeles rendszerben kapcsolódik a tapolcai főközponthoz.
Az RSU és a nagyelosztó szekrény közötti összekötést nagykeresztmetszetű törzskábel 400 érpárral biztosítja. A település teljes területén földkábeles hálózat került elhelyezésre, az ingatlanok ellátására 2 érpáras kábelek /Qv1*4/ lettek kiépítve.

Óbudaváron a T-Com Rt.-nek, mint a vezetékes távközlési hálózat tulajdonosának és üzemeltetőjének jelenleg mintegy 20 – 25 magán és közületi előfizetője van. akik analóg fővonali, ISDN, ADSL, adatvonali szolgáltatást vesznek igénybe. Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:
A lakóterületeken kialakuló utcákban mindkét oldalon a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe, vagy légvezetékes formában javasolt kivitelezni.
A távközlési ellátottságot a településen és térségében is, lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Óbudaváron valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, TELENOR, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A település közigazgatási területén vezeték nélküli – rádiótelefon - létesítményénél a 37/2007 (XII. 13) rendelet előírásait kell figyelembe venni.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:
Az új tervezési területeken látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

1.17. Környezetvédelem

1.17.1. Talaj

Óbudavár a Nivegy völgy (Csicsói medence) északi részén terül el. A Nivegy völgy geológiai felépítése változatos. Az idős geológiai képződményeken különböző vastagságú mészköves rétegek helyezkednek el.
A terület földtani felépítésében a közép- és felsőtriász mészkő-márga és dolomit, repedezett, pados-lemezes kőzetei vesznek részt, melyekre különböző vastagságú pleisztocén kori lösz és agyag lepel települt.
A völgytalpakon nagy vastagságban sárgásszürke meszes agyag található.
A lejtős domboldalakon a löszös illetve agyagos réteg helyenként nagyobb vastagságban fordul elő, majd elvékonyul és a felszínre kerül a szálban álló pados-lemezes dolomit-rétegcsoport (lásd pl. a falu feletti Vaskapu dűlő).
Óbudavár északi felén a kasztos jellegű fennsíkos területen csak mérsékelt hozamot biztosító szántóföldi művelés folytatható.
A talajok tehát változatosak, előfordulnak kisebb nagyobb mértékben erodált barna erdőtalajok és néhány rendzinatalajok, és kifejezetten alapkőzet jellegű köves talajok. Ez utóbbiak mésztartalma, különlegesen magas.
A dombok alsó harmadában, a szoknya részeken a fenti talajok hordalékai találhatók több-kevesebb humuszos réteggel.
Óbudavár déli részén a vastagabb termőrétegű löszös vályogon képződött talajok kifejezetten alkalmasak szőlőművelésre. A magas mésztartalom miatt az alanyválasztás sorsdöntő jelentőségű.
A sekélyebb termőrétegű, meleg fekvésű talajok gyógynövények termesztésére, gyep és erdőművelésre alkalmasak.

Az erősen erodált csekély termőrétegű, köves területeken, csak talajvédelmi célú hasznosítás (gyep, erdő) célszerű.

1.17.2. Felszíni és felszín alatti vizek

Óbudavár vizei (forrásai, Mosóház-kút, Almás kút) részben a területre hulló csapadékból, részben a felszín alatti rétegvizekből származnak.

A Nivegy völgy vizeit összefogó a Balatonba Zánkafürdőnél betorkolló Csorna patak két kisebb ága ered Óbudaváron.

Az egyik a falu közepén a Kupa völgyben lévő Mosóház forrásból induló időszakos patak, a másik a falu alatti gyepterületen az Almás-kút forrásból ered.

A felszínre hulló csapadék a két időszaki patakmedren kívül az utak melletti árkokba illetve a völgy alján folyik a befogadó patakmederbe.

Az időszaki patakon kívül állandó vízfolyás, vízfelszín Óbudaváron nem található.

Összefüggő talajvízszint csak a település mélyebb területein fordul elő több méter mélységben.

1.17.3. Levegőtisztaság és védelme

Óbudavár levegőminősége a tapasztalatok szerint általában kitűnő. A településen illetve közvetlen környezetében imisszió mérő pont nem található, így nem állnak rendelkezésre mérési adatok a település környezeti levegőjének minőségéről.

Sem a településen, sem közvetlen szomszédságában jelentős ipari-gazdasági eredetű szennyező forrás nincs.

A közlekedésből származó szennyezés csak a településen áthaladó térségi jelentőségű mellékút forgalmából adódik, a helyi közlekedésből eredő légszennyezés elhanyagolható.

A közlekedési forgalomból származó légszennyező anyagok terhelése – 07312 jelű Zánka-Nagyvázsony – elsősorban nyáron, az üdülési szezonban számottevő, amikor jelentősen megnő az átmenő forgalom.

A dízelüzemű gépjárművekből a szilárd anyag szennyezőanyagok, szénhidrogének az úttest szélétől számított 10-12 méteres sávban kiülepednek a növényzetre, talajra, házakra. A gázhalmazállapotú szennyező anyagok pedig az úttengelytől számított 100-150 méteres távolságban is érzékelhetők megfelelő védelem híján.

Tekintettel arra, hogy a 7312 jelű út egyben a falu főutcája is és a házak és lakóik a közlekedő járművektől mindössze néhány méter távolságban helyezkednek el, a közlekedésből származó légszennyezéssel komolyan foglalkozni kell.

A közlekedés mellett elméletileg a lakossági fűtésből származó légszennyezés okoz gondot.

Óbudaváron ahol a 30 házból mintegy 20 lakott és a Schönstatt télen – fűtési szezonban – alig működik, a fűtésből eredő légszennyezés elhanyagolható.

Óbudavár a 10. számú levegőtisztasági védelmi zónába tartozik.

A légszennyező anyagok kibocsátásának környezeti határértékeit a zónáknak megfelelően önálló rendelet határozza meg.

A 10. zónába kerülés a település kedvező légszennyezettségi állapotára utal, hiszen ebben a zónában egyik fő légszennyező anyag menniysége sem haladja meg az imissziós határértéket.

1.17.4. Zaj és rezgésterhelés

Óbudavár a jelentősebb zajterheléssel járó tevékenységek közül egyedül a közlekedésből származó zaj- és rezgésterheléssel kell kiemelten foglalkozni.

Tekintettel arra, hogy a Zánka-Nagyvázsony közötti 7312 jelű kiemelt főutcája – amely 2014-ben új burkolatot kapott – az átmenő forgalom az üdülési szezonban jelentős, amikor a faluban is jóval többen tartózkodnak.

A házak előkert nélkül az utcafrontra épültek, így a zaj illetve rezgésterhelés sokkal hatványozottabban érzékelhető, mintha az előkert növényzete, és a távolság csökkentené a terhelést.
A Közép-Dunántúli KÖTEFE előzetes véleménye nem tartalmazott mérés adatokat az Óbudavári zaj- és rezgésterhelés mértékéről, így csak a tapasztalati értékeket használhatjuk a tervezés során.
Az üdülési szezonban a forgalom többszöröse a téli forgalomnak, határérték túllépésről azonban nincs ismeretünk.
A Közép-Dunántúli KÖTEFE által hivatkozott, a környezeti zaj és rezgésvédelemre vonatkozó előírásokat az új utak és fejlesztési területek kialakításánál kell figyelembe venni. A létesítményeket úgy kell elhelyezni, megtervezni, hogy a védendő területen a zaj és rezgésvédelmi követelmények teljesüljenek. (A zaj és rezgésvédelmi előírásokat, határértékeket a 284/2007. (X.29.) Korm.rendelet és a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza.)

1.17.5. Sugárzásvédelem

Óbudaváron sugárzásvédelemmel kapcsolatos teendők nincsenek.

1.17.6. Hulladékkezelés

Óbudaváron a hulladékkezelés szervezett keretek között zajlik. A lakossági szilárd kommunális hulladékot a balatonfüredi PROBIO Rt. szállítja el hetente egy alkalommal szerdánként.
A szennyvízszippantást jelenleg magánvállalkozó végzi az egyedi szennyvíztisztítóval nem rendelkező portáknál.
A külterületen jelentős illegális hulladéklerakás nincs, azonban több helyen található az erdei utak mentén kisebb hulladékkupac.
A szennyvízkezelés nem megoldott, mert a hagyományos űrgödrös tárolás a szivárgás révén szennyezi a talajt, a talajvizet a rétegvizet, azaz az élővilág jelentős részét.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

Óbudavár belterülete hagyományos építészeti elemekkel jellemezhető. A település látkép egy meghatározó épülete a műemlék templom.
Kissé zavaró, hogy a Magyar Schönstatt család a hagyományos falusi házaknál magasabb épületei a belterület legmagasabb részére épültek, így a látványban konkurálnak a templommal. Az épületek növényzettel való takarása szükséges.
Belterületen a legvegyesebb vizuális szennyezés, amely egyúttal fizikai akadály is, a beton villanyoszlopok, oszloptrafó és légvezeték látványa. Ezen a Balaton törvény szándékaival ellentétes állapoton célszerű lenne változtatni.
A másik gond külterületen jelentkezik az Irtás dűlő (volt zártkert) lakó és üdülő funkciójú házainak vegyes esztétikai megjelenése. A beépítés sűrűsége igényelne esztétikai szempontú szabályozást.

1.17.8. Árvízvédelem

Óbudaváron két időszakosan élő patak található, amelyek a beépített területek alatt lévő forrásoknál erednek. A vízhozam és a környezet adottságaiból adódóan árvízveszély nincs.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Óbudaváron a legnagyobb gond az, hogy az épületeknek mintegy fele rendelkezik (házi) egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, a többi épületnél és a vízzel ellátott Írtásdűlőben is a

hagyományos – többnyire – a talajba beszivárgó, szennyvízszikkasztás a jellemző. Ez a jelenlegi állapot a talaj, talajvíz, rétegvíz, szennyezésének veszélyét hordozza.

1.18. Katasztrófavédelem

1.18.1. Építésföldtani korlátok

Óbudaváron alábányászott területek, barlangok nem találhatók.
Pincék a lakóházak alá illetve a további présházaknál általában kőből boltozottan épültek, max. 30-50 m2 nagyságban. Ezek csak egyes épületeknél – mint pl. a Mosóház-forrás melletti kőboltozat – jelentenek veszélyt.
Csúszás, süllyedésveszélyes területek sem ismertek a közigazgatási területen.

1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék

Óbudavár határában alábányászott területről, barlangról nincs tudomásunk.
Pincéket sem vágtak a kőzetbe, hanem a faluban, ill. szőlőhegyen a lakóházak alá illetve a présházak mögé kőből, téglából építették. Ezen pincék állapota eltérő, katasztrófavédelmi szempontból csak egyedi beavatkozást igényelnek, települési szintű probléma nincs.

1.18.1.2. Csúszás, süllyedésveszélyes területek

A 2000-es évek elején a kifejezetten száraz, csapadékszegény években a műemlék templomnál következett be a csapadékhiány következtében fellépő altalaj térfogatváltozás és ez okozta az építmény kismértékű süllyedését.

1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területek

A Balaton-felvidék a földrengés gyakorisága szempontjából Magyarország kevésbé veszélyeztetett területei közé tartozik.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség, árvízveszélyes területek, belvízveszélyes területek, mély fekvésű területek, árvíz és belvízvédelem.

A korábbi, 1.17.8-as pontban rögzítettük, hogy Óbudaváron két időszakos patak található a beépített területek alatt, s így árvízveszélyről nem beszélhetünk. Értelemszerűen ezért árvízveszélyes terület sincs Óbudaváron.
Belvízveszélyes terület sincs, hiszen a település földrajzi adottságai folytán a lefolyás biztosított a déli részen a Balaton, az északi részen az Eger-árok felé. A falutól nyugatra lévő gyep, legelő kaszáló, alján időnként feljön a víz, de ez semmiféle veszélyeztetettséget nem jelent.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Óbudaváron a falu felett a Vaskapui részen volt régebben murvabánya, murvagödör. A területet erősen benőtte az erdő,bozót, így a gödrök helye és mérete nehezen azonosítható.
Jelenleg ásványi nyersanyaglelőhely nincs, kitermelés nem folyik Óbudavár területén.

1.20. Városi klíma

Városi klíma jelenség Óbudaváron érzékelhetően nem mutatható ki.

2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

Óbudavár az üdülőkörzet legkisebb települése, sajátos, természeti, társadalmi adottságokkal rendelkezik.

A község a Nivegy-völgy északi részén helyezkedik el és életét, működését a környező településekkel való együttműködés segíti. A falun áthaladó 7312 jelű országút a kapocs Óbudavár és külvilág között.
A település társadalma is kettős rétegezetségű. Az idősebb őslakok mellett meghatározó a betelepült - a Magyar Schönstatt család vallási közösséghez tartozó – zömmel értelmiségi lakosság.
A település méretéből következően gyakorlatilag nem rendelkezik intézményekkel, gazdasági súlya elhanyagolható. A lakosság összetétele, a külterület szűkössége, a földtulajdonlás megosztottsága következtében a táj, tájhasználat gyakorlatilag független a település életétől.
A kedvező természeti, táji adottságok (BfNP, tájképileg értékes terület, borvidéki területek, kitűnő levegőminőség, helyi zöldfelület, közösségi tér), az épített környezet magas minősége (jellegzetes Balaton-felvidéki népi lakóházak) a település tájban való megjelenése gazdaságilag nem hoznak értékelhető, a település fejlesztésére visszafordítható hasznot.
Kifejezett üdülőépületek csak a zártkerti, volt szőlőhegyi részen találhatók, de ezek kihasználtsága is erősen kérdéses.
A faluban a Schönstatt épületein, diákszállóján és a Vilmos házon kívül, a városiak által felvásárolt házak az év nagy részében használaton kívül állnak és élettelenségük visszahúzó tényező.
Kétségtelen, hogy a hatályos tervben szabályozott új lakótelkek kialakítása nem történt meg, de megválaszolatlan, hogy vajon miért jönnének fiatalok Óbudavárra lakni, ahol nincs munkahely, nincs bolt, nincs kocsma, nincs pap, nincs iskola, nincs Önkormányzati Hivatal, nincs semmiféle különleges szolgáltatás és az önálló gazdálkodás feltételei is erősen korlátozottak.
A település gondozottsága, épített és természeti értékei, a Mosóház környezete, a Linia kifejezett kirándulási vonzerő a turisták, látogatók számára, de valójában nincs semmi olyan egyéb vonzerő, ami a hosszabb idejű ott tartózkodást indokolná.
A folyamatok, a népesség lassú csökkenése, a betelepülés lefékeződése, a gazdasági tevékenység stagnálása erősen lehatárolják a Koncepcióba megfogalmazható célokat, fejlesztési elemeket.
Sajnálatos, hogy a jelentős minőségi változást jelentő útburkolat felújítás a falu belterületén a csapadékvíz elvezetésben gondot okoz és nagyobb esők esetén az út keleti oldalán lévő házak közül néhányat elönt a víz.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

3.1.1. A folyamatok értékelése

Óbudavár kialakulása óta – csaknem egy évezrede – hasonló nagyságrendű település. Az első katonai kataszteri térkép is a mainál alig néhánnyal kevesebb lakóházat ábrázol.
A szocializmus évtizedeiben sem volt jellemző az új házak építése, így az épületek mintegy 60%-a megőrizte a Balaton-felvidéki népi építészet jellegzetességeit.
A 30 lakóházból illetve az elmúlt évtizedekben a Schönstatt magyarországi központjának épületeiből álló településen, sikeres pályázatokkal megvalósult néhány fejlesztés.
A már korábban is természetvédelem alatt álló Mosóházi-forrás, forrásfoglalása és a körülötte lévő Szent-Márton park megújult.
Közvetlenül a forrás melletti gyepes területen az egykori istálló helyen – szintén pályázati pénzből – fedett közösségi tér létesült, amely kiválóan alkalmas rendezvények megtartására.
2011-ben a Balaton Fejlesztési Tanács pályázatán 17 ingatlant nyert egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére támogatást.
A Falugondnok – közmunkások segítségével – 1-2 fő, mind a zöldfelületeket, mind az utak mentét, közterületeket, temetőt folyamatosan jó karban tartják.
Az Önkormányzat további pályázatot nyert a tanítói lakás felújítására, - a rövid határidő miatt azonban vissza kellett mondaniuk a támogatást – és 2014-ben felújították a Fő utca – a falun áthaladó 7312 jelű országút – burkolatát.

A Schönstatt központi épületein kívül megépült a kápolna és a Diós Ifjúsági Turistaház a Magyar Családokért Egyesület fiataljainak szálláshelye.
Mindezek a fejlesztések a kicsiny falu életében jelentősnek minősíthetők és hasonló további minőségjavító tervek is megfogalmazódtak. Ám ezek a javasolt fejlesztések gazdaságilag nem erősítik meg Óbudavárt és nem teszik vonzóbbá a letelepedésre.
A tájhasználat is részben független a faluban zajló folyamatoktól, tekintettel arra, hogy az erdőterületek illetve a mezőgazdasági területek nagyobb része nem az Óbudaváriak tulajdonában van.
Óbudavár településhálózatban elfoglalt helye, súlya a bemutatott fejlesztésekkel nem változott meg jelentően és a gazdasági területen, szolgáltatásban sem volt előrelépés.

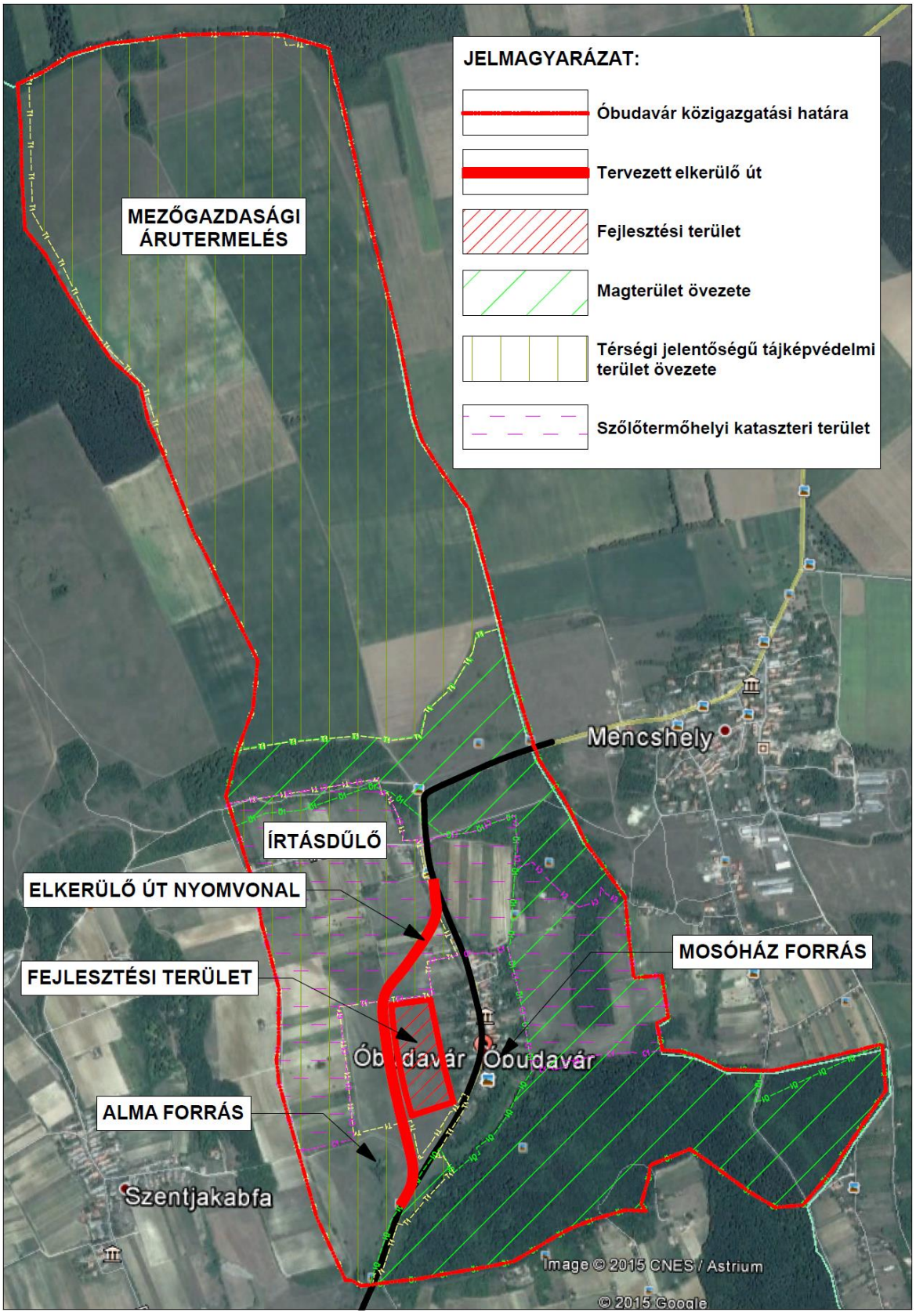
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Óbudavár fejlesztését befolyásoló külső tényezők között kiemelten kell megemlíteni a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetbe való tartozást, valamint azt, hogy a Veszprémi fennsík letörésétől délre eső határrész, ahol a falu belterülete, a kertes mezőgazdasági terület, a források, erdők terülnek el a Balaton- felvidéki Nemzeti Park területébe tartozik.
A fentiek következtében mind a területhasználat, tájhasználat, a különböző emberi tevékenységek a természetvédelmi és a Balaton törvény előírásaival összhangban végezhetők és korlátozottak a beépítésre szánt területek bővítési lehetőségei.
Ugyancsak részben külső és korlátozó tényező, hogy a falu ingatlanjainak csak egy része csatornázott. Miután nincs központi rendszerbe bekötött szennyvízcsatorna hálózat, a jelenlegi tisztítás egyedi szennyvíztisztító berendezésekkel történik.
Nagyobb léptékű fejlesztéseknél a szennyvízkezelés szakszerű megoldása mindenképp szükséges.
A fejlesztést befolyásoló belső tényezők között kedvezően kell megemlíteni azt, hogy a Magyar Schönstatt család és a faluba betelepült értelmiségiek átérezték Óbudavár értékeit és fejlesztéseiket, hitéletüket azzal összhangban valósítják meg. Ez a közösség mindenképp egy jelentős jövőfordító és fejlesztő erő.
Nagyon nagy kérdés, hogy a folyamatosan öregedő őslakosok helyére kik fognak beköltözni.
Amennyiben ugyanis állandó lakosok helyett városiak jönnek, akik csak időnként használt második lakásnak, üdülőnek veszik meg a lakóházakat, akkor ez a kicsiny - 30 házból álló – Óbudavár élő jellegét végleg megváltoztatja.

3.1.3. A településfejlesztés és rendezés kapcsolata

Az érvényes - 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet szerint – a településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül.
Ezért is volt szükséges a tartalmi követelmények szerinti megalapozó vizsgálatot már a koncepció készítését megelőzően elvégezni.
Ugyancsak a fejlesztés és a rendezés összhangjának megteremtését célozta a fejlesztési koncepció készítését megelőzően összehívott falugyűlés és a részletes kérdőív, amely Óbudavár értékeiről, fejlesztési lehetőségeiről illetve az egyéni tervekről, szándékokról kérdezte az itt lakókat.
A hosszú távra szóló településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a településszerkezeti terv és a HÉSZ kidolgozása előtt fogadja el és ezen elfogadott koncepciónak megfelelően kerülnek elkészítésre az említett településrendezési eszközök.
Óbudavár esetében a településfejlesztési koncepció kidolgozásakor alapvetően figyelembe kell venni az üdülőkörzetre vonatkozó területfejlesztési koncepciókat, stratégiákat, valamint az üdülőkörzetbe vonatkozó területrendezést, a BALATON TÖRVÉNYT.

3.2. Probléma térkép/értéktérkép



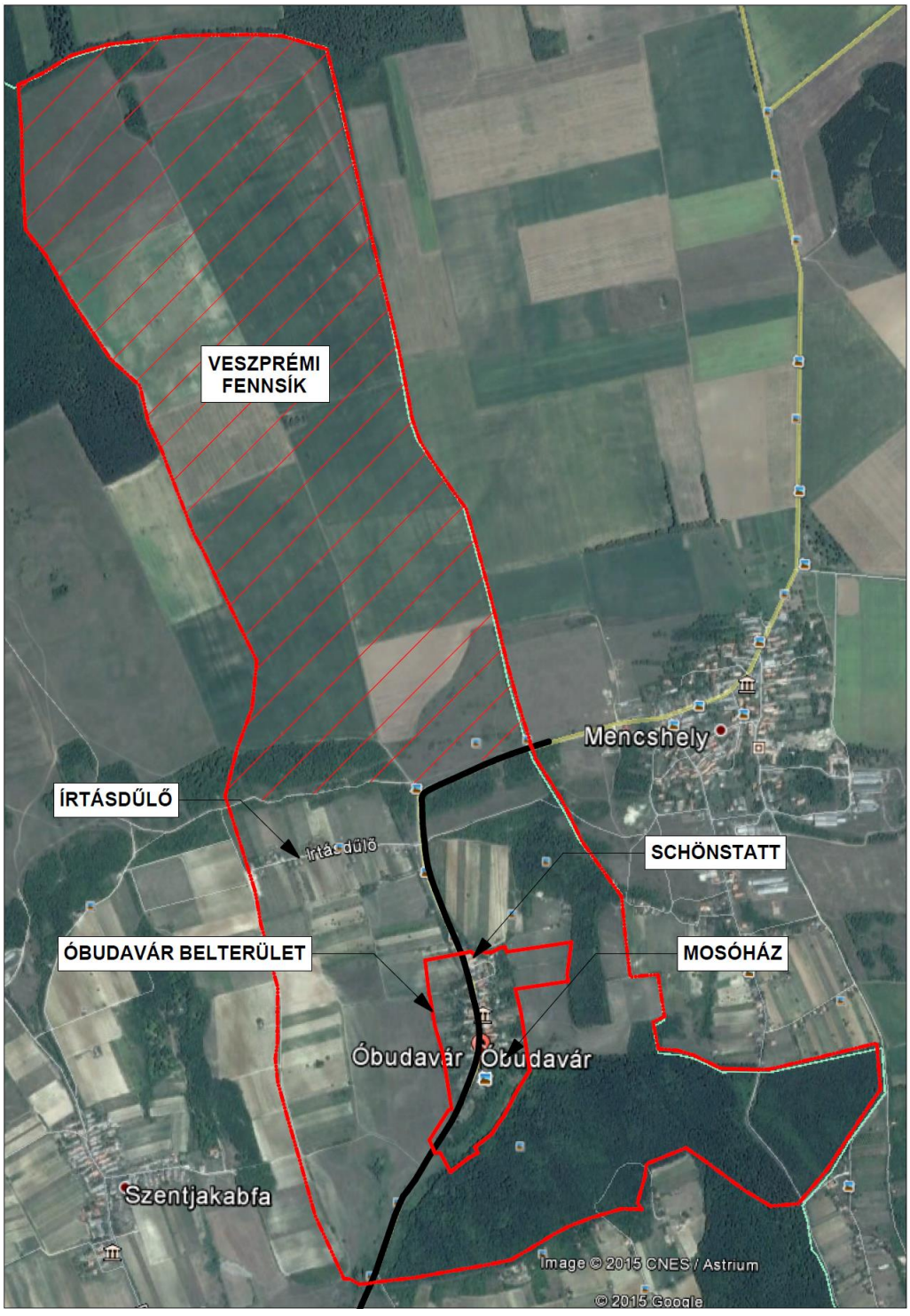
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

Óbudavár közigazgatási területe két eltérő jellemzőkkel rendelkező határrészre osztható.

Az északi, viszonylag sík, enyhén Észak, Északkelet felé lejtő, a Veszprém fennsíkhoz tartozó határrészre, a nagyüzemi jellegű mezőgazdasági tájhasználat – szántóföldek, gyepek – a jellemző.

A Veszprémi fennsík letörését követően a Balaton felé lejtő domboldalakon sokkal változatosabb domborzati és tájhasználati adottságú déli határrész található.

Itt helyezkedik el a gyümölcsös kertek által körbefogott belterület, az egykori szőlőhegyek, szőlőültetvények, erdő és gyepterületek.



A belterület jellemzően lakóházakból és a templomból állt évszázadokig. Az utóbbi évtizedben épült a Könyvtár, az önkormányzati helyiséget és különböző rendezvényekre alkalmas termekkel rendelkező Szent Márton ház, valamint a Schönstatt egyházi közösség két nagyobb épületből álló magyarországi központja, valamint kápolnája, apartmanházai.

Ez utóbbi építkezés folytán a falu belterületének északi részén (27, 28, 29, 30, 31, 25 hrsz. telkeken) egy intézmény jellegű településrész alakult ki.

A harmadik jellemzően eltérő településrész az Irtásdűlőben lévő volt szőlőhegy – kertes mezőgazdasági terület – ahol több nyaraló, és lakóház épült a pincék, présházak helyére. Ezek mind tájképi, mind funkcionális szempontból idegenek és a további sűrűsödés nem kívánatos.

Badacsony, 2015. február 6.

Laposa József
Tájtervező