



BALATONSZEPEZD

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(HRSZ 276/10)



2024

Képzési központ fejlesztése - Étkező épület létesítése

Megbízó: **Kommentár Alapítvány**
8252 Balatonszepezd, Petőfi u. 28/A.

Tanulmánytervet összeállította: **Pro Arch. Építész Stúdió**
1085 Budapest, József körút 36.

Tervezők: R. Takács Eszter okl. építészmérnök
vezető tervező É, TT/1 01 -2883

Leel-Óssy Zsolt, okl. településmérnök

A tanulmány a Paradigma Ariadné Kft. építészeti koncepció tervei alapján került kidolgozásra.

Tervezők: Csóka Attila Róbert É 01-6477
Molnár Szabolcs É 01-6780
Smiló Dávid
Árkovics Lilla
Csernák Dóra
Katona Tünde
Pojdin Imola

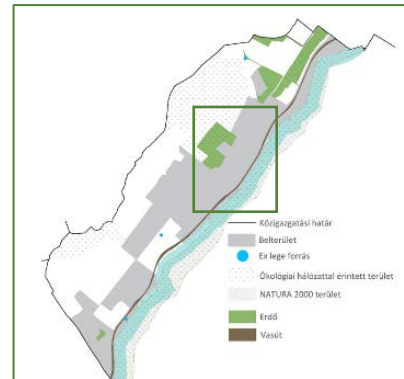
TARTALOMJEGYZÉK

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján

Bevezetés

- 1. Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása**
 - Térszerkezet
 - Táji, természeti környezet
 - Terület és közvetlen környezete, a beépítés alakulása
- 2. A fejlesztési cél ismertetése, beépítési terv, látványterv**
- 3. A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények**
 - Közlekedésfejlesztési javaslat
 - Környezetalakítási javaslat
 - Közműfejlesztési javaslat
- 4. A javasolt beépítés környezeti hatásai**
 - Környezetalakítási következtetések, javaslatok
 - Környezetet felértékelő hatások,
 - Közlekedési (közúti)
 - Védett értékek
- 5. Településrendezési terv**
 - Hatályos településrendezési eszköz rövid áttekintése
 - Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció
- 6. Közfeladatok és közköltségek**

Bevezetés



Balatonszepezd belterületén, a faluközponttól keletre az elmúlt években új intézményi terület alakult ki a korábban elhanyagolt településrész revitalizációjával. A 276/16-os helyrajzi számú telken és annak környékén, az egykori SZÖVOSZ Üdülő szétدارolt területén a Kommentár Alapítvány képzési központot épített ki.



Az ingatlancsoport a Petőfi és a Dózsa György utca által határolt területen helyezkedik el. A déli fekvésű domboldal egyik meghatározó egysége az egykori Harmónia Üdülőház kétszintes épülete, mely mára teljesen megújult. Ettől déli irányba egy földszintes, üvegfelületekkel határolt, zöldtetős konferencia épületet helyeztek el. Északra és nyugatra, a fákkal borított területeken a Makovecz Imre által tervezett egységek mellett a szocialista korszakban több, kis alapterületű nyaralóház került telepítésre. A műemlék épületcsoport megmaradt elemeit az Alapítvány felújította, a rendkívül rossz állapotú, korszerűtlen üdülőházakat pedig elbontotta. A szükséges szálláskapacitás biztosításához 10 db új, tájba illeszkedő, könnyűszerkezetes faházat építettek.



Mindezekkel párhuzamosan kiépítették a belső úthálózatot, rendezték a környezetet, ma gazdagon növényesített park és gondozott erdős rész várja az ide érkezőket. A Képzési Központ gördülékeny működéséhez, funkcióinak bővítéséhez megvásárolták a szomszédos - jelen tanulmánytervben tárgyalt - ingatlanokat is. Az ezek összevonásával kialakuló telken étkező tér felépítését tervezik.

A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás módosítására. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

1. Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása

Térszerkezet

Balatonszepezd a Balaton északi partja mellett a Balaton-felvidék középső szakaszának peremén fekszik. A közigazgatási terület 150-200 méter széles sávban kíséri a Balatont, s a terepszint magassága a keskeny parti területek felől emelkedik fel a fennsík pereméig. A természeti adottságok alapján a part mellett hosszan elnyúló közigazgatási területen belül a település három részre tagolódik. Révfülöphöz kapcsolódik Szepezdfürdő, középső szakaszon a régi Szepezd falu helyezkedik el, s az észak-keleti részeket Vírius telepként emlegetik az itt élők. A beépített területek között szőlő ültetvények, mezőgazdasági területek teszik változatossá a tájképet. A vizsgált terület a központi helyen lévő „öreg falu” szélén fekszik a Víriusz telep irányába, közel a parti területekhez, az Öreg -erdő déli határa alatt.

Balatonszepezdet a 264/2017. (XI.28.) sz. önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK) karakterük alapján a meghatározó területeket 4 eltérő részre osztja: központ-hagyományos halászfalu, lakó-üdülő terület, üdülő-lakó terület és hegyvidéki szőlő.

A falu szélének építészeti karaktere lakó-üdülő terület, ahol szabadonálló, általában földszintes kis alapterületű beépítés jellemző, s köztük egy-egy nagyobb épület is feltűnik. Egyedi előírás nincs, általános előírások vonatkoznak a területre (rikító színű tetőfedések alkalmazása tiltott, kerítésnek áttörtnek kell lenni, előkert beültetésére vonatkozó előírásokat be kell tartani, stb.).

A tervezési terület településrendezési szempontból a lakó-üdülő és az üdülő-lakó területek határán helyezkedik el. A két ingatlan lakóterületi (Lke-2) besorolása, kisebb méretű, de tőlük északra és keletre lévő telkek már nagyobbak, üdülőházas- (Üü), illetve településközponti (Vt-5) besorolásúak. A két telket három oldalról közút határolja.



Táji, természeti környezet

A fejlesztéssel érintett telkek Balatonszepezd egyik keskeny sávban beépített szakaszán vannak. Egyik irányba 100 méterre van a Balaton partja, míg hegy felé 200 méteren belül húzódik az erdőhatár. Mindkét természeti terület ökológiai magterület. A volt SZÖVOSZ Üdülő területe is egy erősen fásított telken helyezkedik el, mely szinte szomszédos a hegylábi erdőkkel.

A 276/10 helyrajzi számon nyilvántartott területek lakóterület lévén kevésbé beültetettek, a terület déli részén állnak csak fák. A területtől északra a megyei terv szerint felszínmozgásra érzékeny területi határ van. A területektől délre a vasútvonal védőtávolságának határvonala korlátozhatja a területhasználatot. A két, nagyobb határoló úton telepítendő fasort jelez a településrendezési terv.

Terület és közvetlen környezete, a beépítés alakulása

A vizsgált tömb a Balaton partvonalától induló sík parti sáv felett magasodó domboldalon található. A terület déli határa a falu régi fő útja, a Petőfi utca, melyre közvetlenül fel lehet hajtani a 71-es főközlekedési útról. Az északra lévő, a rétegvonalakkal párhuzamos nagyobb utca, a Gesztenyesor utca az Öreg-erdő határa, s az onnan nyíló lakó utcáról, a Dózsa György utcáról is be lehet hajtani a 276/10 helyrajzi számmal szomszédos területekre.



A falu központ melletti elhelyezkedő domboldalak a XIX.-XX. század fordulóján, a fürdőkultúra elterjedésével kezdtek beépülni. A magaslati pontokon kisebb-nagyobb nyaralóházak épültek, nagy telkekkel, szőlő-gyümölcsös kertekkel. Ekkor épült (1910) a szomszédos, HRSZ 276/16 jelű telken az üdülőház is, mely átépítésével jött létre a mai Képzési Központ szállás épülete.

A nagy nyaralóházas ingatlanból később kisebb, hétvégi házas telkeket parcelláztak, motel-szerű üdülőtelepeket alakítottak ki. A vizsgált területtől északra lévő 276/7 helyrajzi számú telken Makovecz Imre 1965-ös tervei alapján az egykori SZÖVOSZ (Szövetkezetek Országos Szövetsége) üdülőjének egységei épültek fel.

A rendszerváltás után az előregedő kistelkes tulajdonosok elérték, hogy a részben közművesített, alacsony, kis alapterületű házakkal beépített telkes területeket lakóterületnek nyilvánítsák. Így a vizsgált terület közvetlen környezete lakóterületi besorolású, de a térség inkább nyaralóterület jellegű.



A térség 2020 előtti beépítési karaktere



Az elmúlt évek fejlesztései

-  • üdülő átépítése (szállás)
-  • bontás
-  • új faházak (szállás)
-  • konferencia központ
-  • vizsgált terület

A volt Harmónia Üdülőház és közvetlen környezete eladásra került, 2020-ban Kommentár Alapítvány a Paradigma Ariadne Kft. (vezető tervezők: Csóka Attila Róbert, Molnár Szabolcs) tervei alapján kezdte meg a területek fejlesztését, a Képzési Központ kiépítését.



Szállásépület. Fotó: epiteszforum.hu



Faházak



Konferencia épület. Fotó: epiteszforum.hu

Első lépésben az akkori 276/4, 276/5 és 276/6 hrsz-ú telkeket összevonták, kialakítva ezzel a mostani 276/16 hrsz-ú ingatlant. A terület domináns épülete a volt Harmónia Üdülőház tömbje.

Az Alapítvány ezt alakította át- az eredeti funkciót megtartva - egy 19 szobás szállásépületté. Az összevont telek alsó részében kap helyet a 120 fő befogadására alkalmas konferenciaterem, a hozzá tartozó fedett terasszal és egyéb kiszolgáló helyiségekkel.

A konferencia épület a szomszédos lakóházakkal azonos szintmagasságban került elhelyezésre, követve a déli, kirajzolódó „teleken belüli” beépítési vonalat.

Az északi teleksávban földszintes szállások épületek. A nyeregtetős épületek között a faállomány megmaradt, ligetes zöldfelületek tagolják a területet. A házakat az északi lakóutcáról lehet megközelíteni.

Az összesen 7356 m²-nyi területen teljes egészében megújult a zöldfelület is. A déli területeken nagyrészt füvesített kertben a rézsűkön intenzívnövény kiültetések valósultak meg, a konferenciaépület extenzív zöldtetőt kapott.

A meredek terepadottságok a 276/16 hrsz-ú ingatlanon nem tették lehetővé parkoló kialakítását. A Képzési Központ üzemeltetéséhez szükséges parkolóhelyeket így a szomszédos (szintén az Alapítvány tulajdonában lévő) 276/7 hrsz-ú telken építették ki. A korábbi üdülőtérületet a 104/2022. (XI.2.) önk. határozattal és a 15/2022. (XI.3.) önk. rendelettel sorolták át közlekedési célú területté, megalapozva a parkoló létrehozásának jogi hátterét.

Vizsgált területek:

HRSZ 276/10 2284,48 m²

A két telket délről a Petőfi utca, nyugatról és északról a közútból nyíló 276/8 hrsz-ú út határolja, ez az út biztosítja a Képzési Központ közúti kapcsolatát is. A délkeleti lejtésű hegy lábánál fekvő 276/10 hrsz-ú ingatlanok területe 2284,48 m².

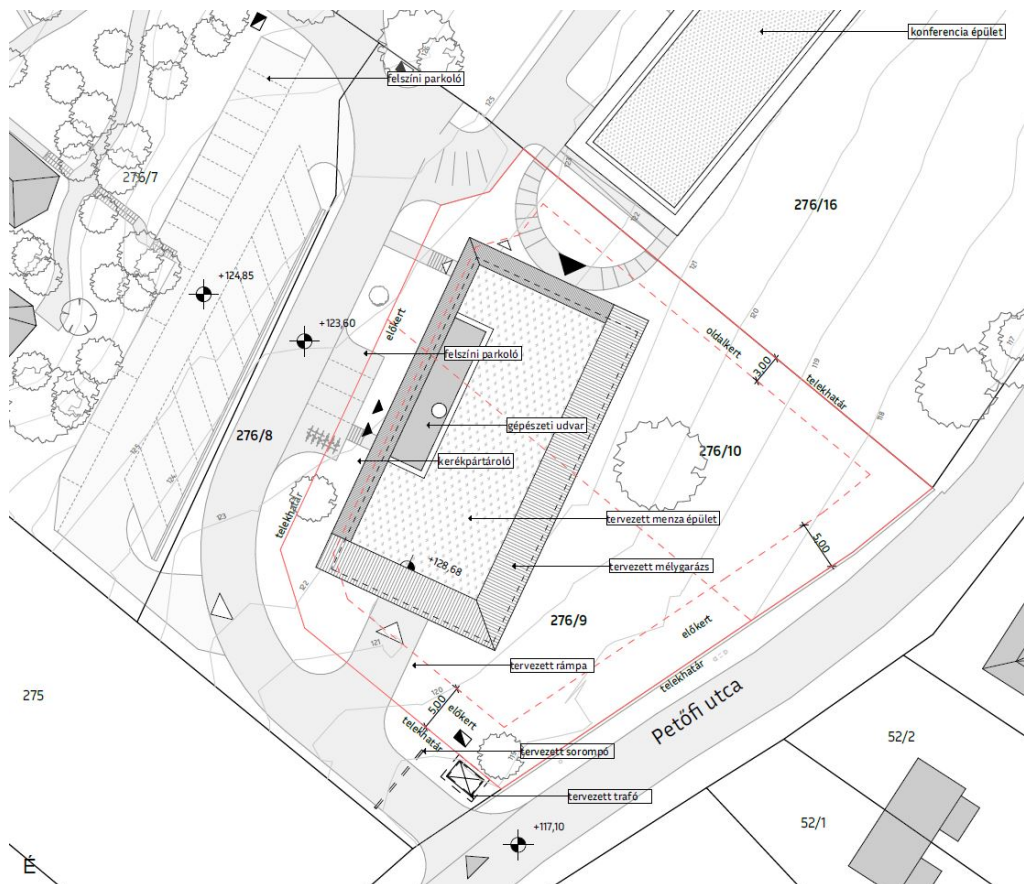
A gyakorlatban mindkét telek beépített. A területtől délre lévő Petőfi utca másik oldalának lakóház sora az utolsó beépített teleksáv a Balaton felé. Azon túl már csak a „magyar tenger” északi partján vezető 71-es számú főút és a mellette húzódó vasútvonal, illetve a parti zöldfelület, nádas van a tó előtt.

2. A fejlesztési cél ismertetése, beépítési terv, látványterv

Jelen Telepítési Tanulmányterv célja a Képzési Központ funkcióbővítési lehetőségének megteremtése, azaz egy új étkező épület létesítésének előkészítése.

A szállás- és konferencia egységek mellett szükséges a résztvevők külön térben történő étkeztetése is, így az Alapítvány megvásárolta a szomszédos 276/10 hrsz-ú telkeket, s itt tervezi az étkező felépítését.

Telepítés



Helyszínrajz - Konceptió, vázlat

Az egyesített telket a 276/8 hrsz-ú közlekedési területről lehet gépjárművel és gyalogosan is elérni, de természetesen megoldott a gyalogos összeköttetés konferencia épület irányába is. A 276/7 hrsz-ú ingatlanon kialakított 22+1 parkolóhely is a Képzési Központ vendégeit szolgálja ki, illetve az oszlopokon álló étkező épület alsó szintjén további 21 állásos fedett-nyitott mélygarázs készül. Három felszíni parkolóhely kerül kialakításra kerékpártárolókkal a 276/8 és 276/10 hrsz-ú ingatlan telekhatárán.

Az építési hely a közterületek felé 5-5 méter, az oldalkert 3 m. A terep a Balaton irányába, délkelet felé lejt. A terep 5 métert emelkedik a területen belül.

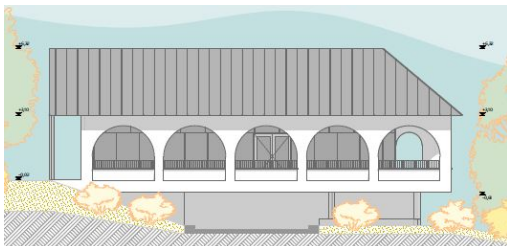
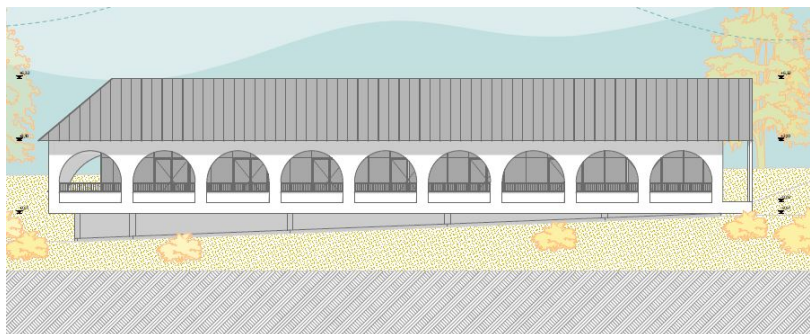
A tervezett kétszintes (mélygarázs + földszint) épületben a földszinten kap helyet az étkező tér, a hozzá tartozó konyhával, mellékhelyiségekkel és egyéb kiszolgáló terekkel. Ezeket az egységeket két oldalról fedett terasz keretezi, melyről minden irányba felemelő panoráma tárul fel a Balaton felé.

Épületszerkezet, építészeti kialakítás

A vasbeton pillérvázás tartószerkezet monolit vasbeton födémét és csárda motívumot idéző körítőfalakat gyámolít. A terepre ültetett kétszintes ház a távolból földszintes magastetős épületként jelenik meg.

Az épület kialakításánál, anyaghasználatánál fontos szempont volt a településképbbe való illeszkedés. Ennek érdekében a falak fehér vakolt borításúak lesznek, ami jól tükrözi a falu egyes lakóépületeinek, templomainak vagy akár a préházak megjelenését és megfelel a 264/2017. (XI.28.) számú önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásainak.

A tetőszerkezet mindeközben frappáns, kortárs építészeti megoldással erősíti a kapcsolatot a szomszédos épületekkel: a héjak oldalai ugyan ferde hasáb palásjának formáját rajzolják ki, de a szerkezet végül zöldfelületű, lapos tetőt eredményez.



Homlokzatok, Forrás: Konceptió terv



Balatonszepezd

Képzési Központ fejlesztése
176/9-10 hrsz.
Telepítési tanulmányterv

- Képzési Központ területe
- Fejlesztési terület
- 1. Szálló (F+1+T)
- 2. Konferencia épület (F)
- 3. Menza épülete (G+F)
- 4. Műemlék Makovecz épületek (F)
- 5. Üdülő épületek (F)
- Magastetős épület
- Zöldtetővel fedett lapostetős épület
- Képzési Központ belső úthálózata
- Közút
- Járda
- Gyalogos bejárat
- Gépkocsi bejárat
- Közterületi zöldfelület
- Magánterület zöldfelülete
- Egyéb fa
- Képzési Központ fája
- Szintvonal
- Vasút
- Balaton

Készült a Paradigma Ariadne adatszolgáltatásai alapján.

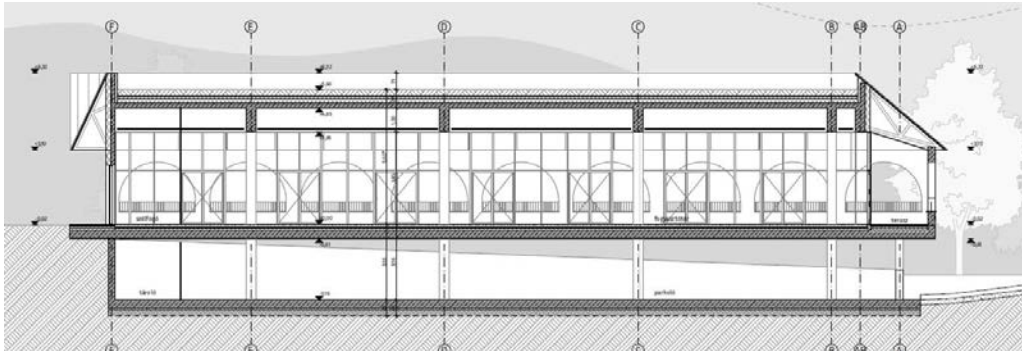
Megbízó:
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36.
proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

Beépítési tervlap

Településtervezés:
R. Takács Eszter
okl. építésszámőrök, vezető városépítész,
E1, T11 01-2883
Leel-Össy Zsolt
okl. településszámőrök



2024. május
M = 1:1000



Hosszmetszet, *Forrás: Konceptió terv*



Homlokzat a képzési központ felé, *Forrás: Konceptió*



Homlokzat Balaton felé, *Forrás: Konceptió terv*

Zöldfelületek

A zöldfelület kialakítása tovább viszi az Képzési Központ már megvalósult arcukat: nagy kiterjedésű gyepterítés a rézsúkhöz illeszkedő növény-kiültetésekkel. A tető sík területén lehetőség szerint extenzív zöldtető kerül kialakításra, ami párhuzamban van a konferencia épület zöldtetőjével.

3. A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények

Közlekedésfejlesztési javaslat

Kötőtpályás közlekedés:

Székesfehérvár-Tapolca-vasútvonal Balatonszepezden a Balatonparttal párhuzamosan halad. A közigazgatási területen belül két megálló is található, amik közül a „*Balatonszepezd vasútállomás*” mindössze 700 méterre van. A kötött pályás közlekedésen kívül távolsági busszal is elérhető a terület, ami a „*Balatonszepezd, Víriusz telep*” és a „*Balatonszepezd, vasúti megállóhely*” buszmegállók között félúton van. Az itt megálló buszok bekapcsolják a Képzési Központot a helyközi buszjáratokkal a közösségi közlekedésbe Keszthely-Zalaegerszeg-Szombathely, Veszprém-Győr, illetve Székesfehérvár irányába.

Közút

A tervezési terület a Balaton északi partján végig haladó 71-es számú másodrendű főútról a Petőfi utcán keresztül, 240 méter után érhető el. Ez közvetlen és gyors összeköttetést biztosít a Központ és az országos közúthálózat között anélkül, hogy a forgalom terhelné Balatonszepezd lakó- és gyűjtőútjait.

Parkoló

A Képzési Központba közúton érkezők a 267/7 hrsz-ú telken kialakított parkolót (lásd helyszínrajz) is igénybe tudják venni, de a tervezett étkező épület alatti fedett-nyitott mélygarázs 21 db parkolóhelye is rendelkezésükre áll. Továbbá három felszíni parkolóhely kerül kialakításra kerékpártárolókkal a 276/8 hrsz-ú ingatlan telekhatárán.

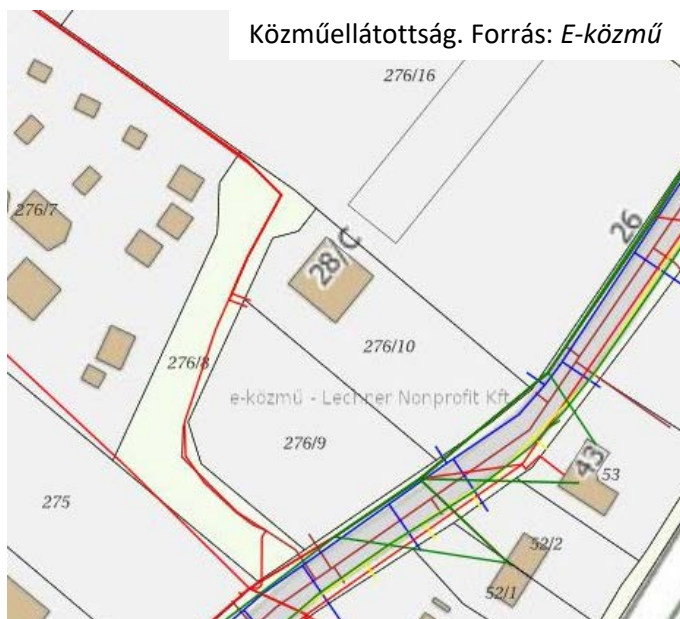
A beruházás további közlekedésfejlesztést **nem igényel**.

Környezetalakítási javaslat

A fejlesztés során nem csak új étkezőt építenek, hanem a telek zöldfelülete is megújul. A Központban már elkezdett kialakulni egyfajta zöldfelületi struktúra, amit nagy kiterjedésű pázsit jellemez, a rézsúknél diverz növénykiültetéssel. Javasolt a tervezett zöldfelület intenzitásának fokozása nagyobb méretű cserjékkel, helyi fajok alkalmazásával.

Közműfejlesztési javaslat

A tervezéssel érintett ingatlan (276/10 hrsz) jelenleg is teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az elektromos energiát az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja földkábelon keresztül (a jelenlegi transzformátorállomás cseréje folyamatban), szénhidrogént pedig az E.GAS Kft. szállít. A vízellátást és a szennyvízelvezetést is a DRV Zrt. végzi, míg a hírközlést a PR-TELECOM Zrt. és a Magyar Telekom Nyrt is szolgáltatja. A beruházás további közműfejlesztést **nem igényel**.



4. A javasolt beépítés környezeti hatásai

Környezetalakítási következtetések, javaslatok

Az épülő étkező a Képzési Központ építészeti együtteséhez illeszkedik, lényegében annak következő ütemét jelenti. A tervezett épület formavilága, anyaghasználata és színe illeszkedik a településképhez, a TAK ajánlásainak és a TKR előírásainak megfelel. Az új, összevonással keletkező telek zöldfelülete harmonizálni fog a Központ eddig kialakított területének zöldfelületeivel, tovább viszi a letisztult, gondozott kert megjelenését.

Környezetet felértékelő hatások

A Képzési Központ helyén a beruházás kezdetekor elhagyott, használaton kívüli területek voltak. A Harmónia Üdülőház épületén és az egykori SZÖVOSZ komplexum leromlott állapotú területein kezdődött meg a fejlesztés. A gázos, magára hagyott zöldfelületeket rendbe tették, a leromlott állapotú épületeket felújították. Ez a folyamat folytatódik, ami által a környezet is megújul. Ennek eredményeként az egykori üdülőterület modernizáltan kapja vissza régi fényét, ami vizuális értéket is teremt a szomszédok és az arra járók számára. A Képzési Központba látogatóknak lehetőségük nyílik megcsodálni a Balaton-parti falut, igénybe venni annak szolgáltatásait, felpozícióba a település gazdaságát.

Közlekedési (közúti)

A tervezési terület Balatonszepezd lakott területének északi felén van. A Balaton északi parti főútját jelentő 71-es számú másodrendű főúttól induló Petőfi utcán mindössze 240 méter után nyílik a 276/8 jelű közlekedési terület, ami már a Képzési Központba vezet. Az ide érkezők a 276/7 helyrajzi számon kialakított parkolókat, illetve a jelen tanulmányterv tárgyát képező étkező épület alatti mélygarázst is tudják használni. Így a Központ vendégei nem terhelik a települést, hiszen a terület még a faluközponttól északra helyezkedik el és egy rövid szakaszt leszámítva a lakóutakat sem érintik a vendégek.

Védett értékek

Az étkező területe közvetlenül nem érint védett értéket, de a közeli 276/7 hrsz-ú ingatlanon áll Makovecz Imre 1965-ös tervei által épített egykori SZÖVOSZ Üdülő műemlék épületei. Az elhagyott, leromlott állapotú épületek megmaradt elemeit a Kommentár Alapítvány felújította, újra életet költöztetve ezzel a falak közé.

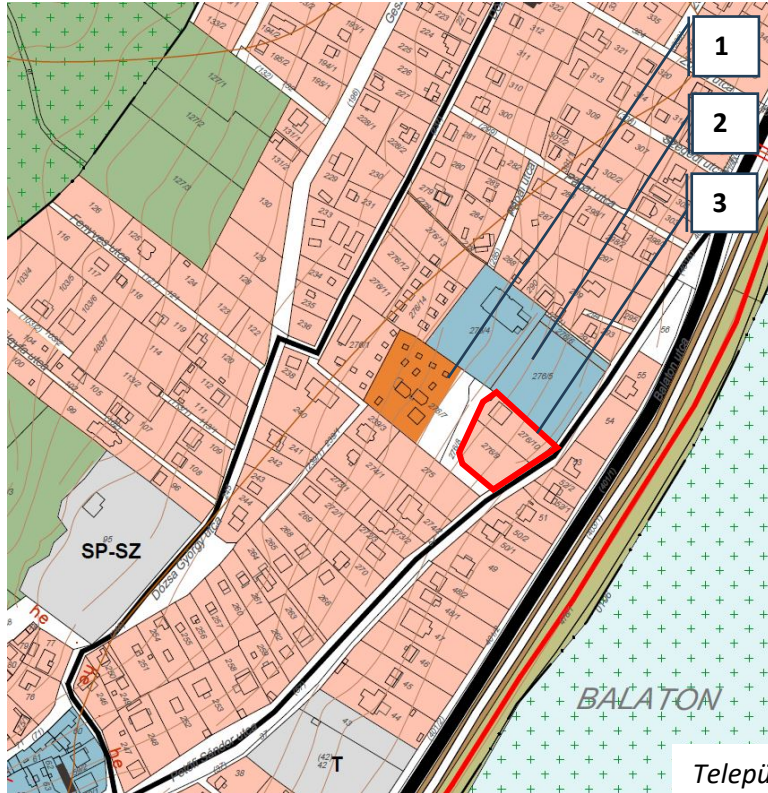
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	egykori üdülő építményei	műemlék		30721	2016
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	nyársalóhely és pince	műemlék		30722	2016
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	konyha	műemlék		30723	2016

Nyilvántartási adatok *Forrás: OÉNY.*

5. Településrendezési terv

Hatályos településrendezési eszközök rövid áttekintése

Településszerkezeti terv (TSZT)



A hatályos **Településszerkezeti tervet (TSZT)** a 235/2016. (XII. 19.) Kt. határozattal hagyta jóvá a képviselő-testület. A TSZT kivonat jól mutatja, hogy a Képzési Központ településközponti vegyes területfelhasználási besorolású területe a vizsgált területtől északra van. Északnyugatra az egykori SZÖVOSZ területe még mindig üdülőházas területfelhasználási egység besorolású. A területen és környezetében a szerkezeti terv kertvárosias lakóterületet jelöl.

Településszerkezeti Terv, kivonat

Területfelhasználás

Egyes területhasználati egységekben az elhelyezhető építmények köre:

1. Üdülőházas területek

Az építési övezet területén szabadon álló beépítési mód szerint olyan üdülőépületek, üdültáborok helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgál.

2. Településközpont vegyes területek (intézmények)

Az övezet területén elhelyezhető:

- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport
- rendeltetésű épület.

Az övezet területén nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:

- ipari- és raktárépületek,
- kisüzemi termelő- és tároló építmények,
- üzemi jellegű szolgáltató építmény,
- nagykereskedelmi raktárak,
- üzemanyagtöltő állomás,
- gazdasági építmények,
- a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.

3. Kertvárosias lakóterületek

Az övezet területén - a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető:

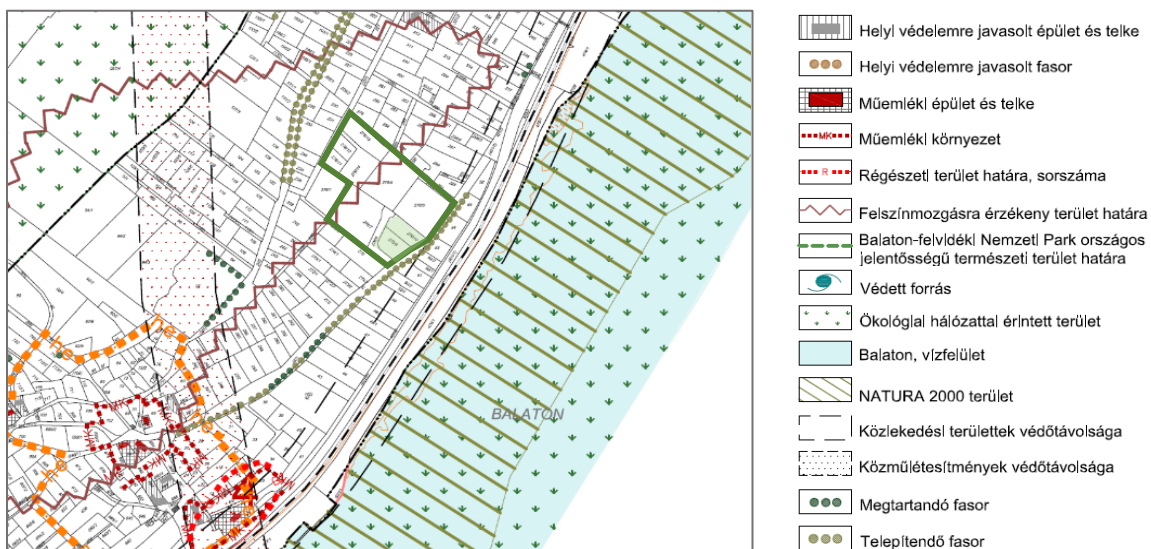
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű épület
 - sport
- rendeltetésű épület.

Az övezet területén nem helyezhető el:

- ipari- és raktárépületek,
- kisüzemi termelő- és tárolóépítmények,
- üzemanyagtöltő állomások,
- gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
- a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei,
- nagykereskedelmi üzletek, raktárak,
- fém- és hulladékkereskedelem, ill. tárolás építményei, telephelyei.

A vizsgált terület **lakóterületi területfelhasználási egységben van, itt alapvetően a helyi ellátást szolgáló intézmények helyezhetők el a lakóépületek mellett.** A tervezett funkciónak a **településközpont vegyes területfelhasználás** jobban megfelel.

Védelmek és korlátozások



Balatonszepezd, Településszerkezeti terv Védelmek és Korlátozások tervlap kivonat

A „Védelmek és korlátozó tényezők” tervlap is része a Településszerkezeti tervnek. A terület környezetében a vonatkozó előírások:

- északi területeken mozgáveszélyes területek határa érinti a Központ területét.
- ökológiai magterület az északi erdő és a Balaton területe
- NATURA 2000 területi besorolású a Balaton területe
- fasorokra vonatkozó előírások érintik a Petőfi utcát és a Gesztenyesor utcát.

A Balaton kerékpárút a Petőfi utcáról átkerült a Dózsa György utcára.

Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv

Balatonszepezd **Helyi Építési Szabályzatának** (HÉSZ) alaprendelete 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A HÉSZ-ben a Képzési Központra és a fejlesztési területre vonatkozó építési előírások:

Vt-5 jelű településközpont vegyes területek (intézmények) vonatkozó általános előírások

- A Vt övezetben az építési telek minden 250 m²-e után egy lakó rendeltetési egység létesíthető.

Kertvárosias lakóterületek

- Egy épület beépített alapterülete bruttó 250 m²-nél nagyobb nem lehet.
- Az építési övezet a kertvárosias lakóterület azon része, ahol a telkek jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint épültek be, ill. építhetők be.
- Az építési övezetben
 - a) az előkert mérete: 5,0 m
 - b) az oldalkert mérete: 3,0 m
 - c) a hátsókert mérete: 6,0 m
 kivéve a 15,0 m-nél kisebb mélységű telkek esetén, ahol az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete egyaránt 3,0 m.
- Ha a Lke-2 övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 40 %-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány teljes egészében megtartandó.

Beépítésre szánt területekre vonatkozó részletes előírások

Sor-szám	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Lke-1	O	30	800	7,5	K-6,0	50
2.	Lke-2	Sz	20	800	6	4,5	50
3.	Lke-3	Sz	K-15	800	6	4,5	60
4.	Vt-1	K	K-40	500	7,5	6	40
5.	Vt-2	Sz	20	K-1500	7,5	6	60
6.	Vt-3	Sz	40	K-700	6,0	4,5	40
7.	Vt-4	Sz	20	2000	7,5	6	70
8.	Vt-5	Sz	20	K-2000	9	7,5	70
9.	Üü	Sz	20	2000	K-7,5	7,5	70
10.	Üh	Sz	15	800	6	4,5	60

Összegezve: Lakóterületen szabadonálló beépítés mellett, legfeljebb 250m² alapterületű épület építhető, melynek 4,5 méter az építmény magassága. A terület környezetében magasabb épületek építése megengedett, s a zöldfelületi fedettségi elvárás is nagyobb értéket mutat.

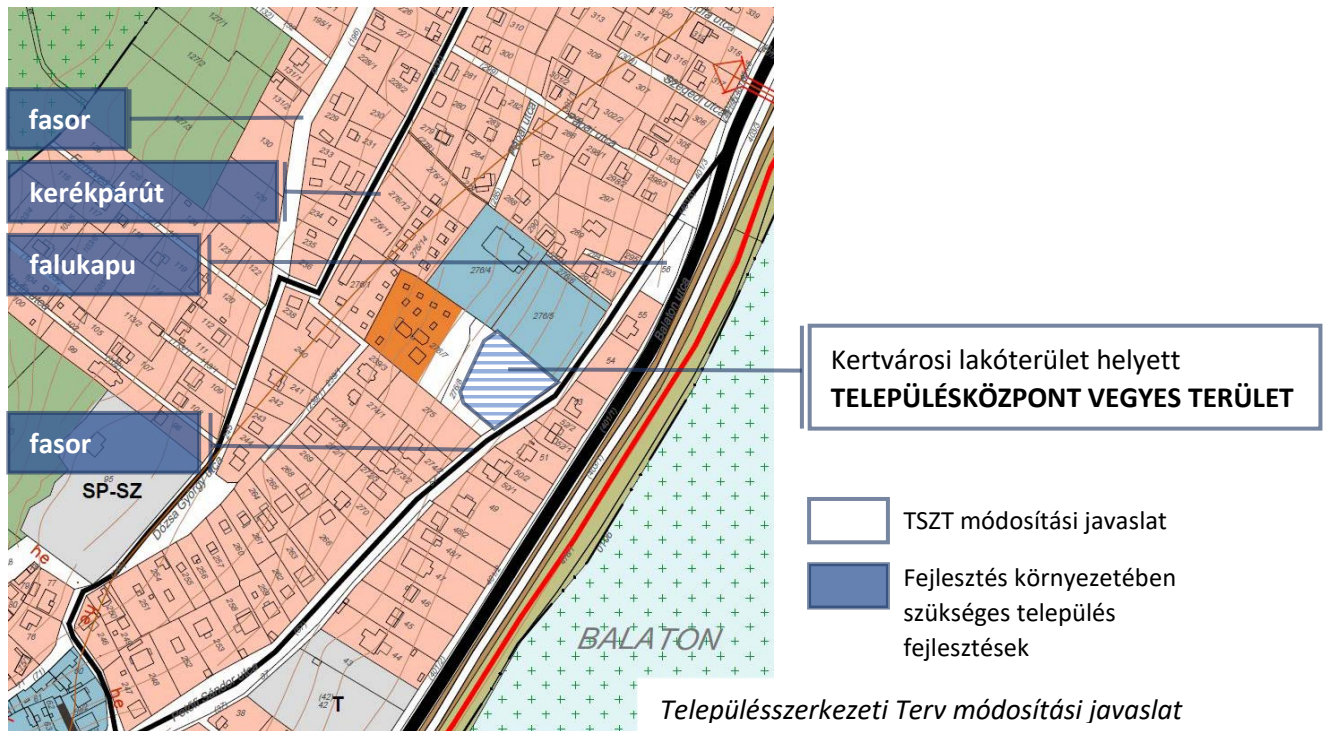
Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

A részletes építési előírások alapján a jelenlegi építési övezeti besorolásnak (Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület) tervezett *beépítés funkciója, nagysága (nagyobb 250 m², építmény*

magassága nem megfelelő. A terv csak településrendezési terv módosításával valósítható meg.

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A vizsgált telkek a már kiépült Képzési központhoz kapcsolódnak, az elhelyezett létesítmény szerves része lesz a létesítménynek, így javasolható, hogy azzal azonos területfelhasználási egység besorolását legyen. **A kertvárosias lakóterületi (Lke) besorolás helyett Településközpont vegyes övezet (Vt) kijelölése lenne a legmegfelelőbb.**



A település egységes területfelhasználása szempontjából érdemes az azonos igényű, területhasznosítású területeket azonos módon kezelni. **A beruházás környezetében a településrendezési tervben több közterület fejlesztési javaslat van,** melyek megvalósítása a Képzési Központ számára is előnyösen formálná a környezet képét.

HÉSZ módosítási javaslat

A részletes vizsgálatok alapján a Képzési Központ területének településközpont vegyes övezet (Vt-5) előírásai - minimális módosítással - megfelelőek lesznek a fejlesztési területen is.

A Vt-5 övezet jelenlegi részletes szabályozási előírásai:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-5	Sz	20	K-2000	9	7,5	70

A 20%-os megengedett beépítettség nem szolgálja a telken kialakuló intézmény továbbfejlődését. A beépítési százalék növelésének javaslata lehetővé teheti a tervezett konyha elhelyezését, az étkező szintjei között egy megfelelő függőleges közlekedő tér megépítését, valamint az új és meglévő épületek közötti átjáró megvalósítását.

Javasoljuk a beépítési százalék növelését 20% helyett 25%-ra, s ezzel párhuzamosan az szükséges zöldfelületi fedettség mérték 60% legyen.

	Jelenleg	Javasolt
Építési övezet, funkciók	LKe-2, kertvárosias lakóterület	Vt-5, településközpont vegyes terület
Egyéb építészeti előírások	legfeljebb: 250 m ²	legfeljebb 600 m ² , lapostetős kialakítás esetén a tetőfelület min: 60 % zöldtető kialakítású legyen
Építési hely	előkert, szabadon-álló	előkert, szabadon álló
Beépítettség mértéke	20 %	25 %
Zöldfelületi fedettség	50 %	60 %
Tervezett épületmagasság	4,5 m	6,5 m
Parkolók	telken belül	telken belül

Összegezve:

A tervezett fejlesztés kizárólag a már üzemelő Képzési Központ gyakorlati működését segíti, ezáltal új vendégforgalmat nem generál. A terület elhelyezkedése miatt a település belső közlekedését az új létesítmény nem zavarja. A Képzési Központ funkcióját bővítő beruházás megépítéséhez a közműhálózat fejlesztése várhatóan nem szükséges.

A tervezett beruházás csak Településrendezési tervmódosítás után valósítható meg. Mivel új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, természeti területet és alapinfrastruktúrát a módosítás nem érint, így a rendezési terv elkészítése teljes egyeztetési eljárást nem igényel.



Képzési központ fejlesztése - Étkező épület létesítése

6.Közfeladatok és közköltségek

A 2023. évi C. törvény 92. § (3) előírja, hogy a Telepítési Tanulmánytervben bemutatott, tervezett fejlesztéshez kapcsolódó közfeladatokat a tanulmányban be kell mutatni, s azok tervezett várható költségeit meg kell állapítani. Így lehetőség lesz arra, hogy az Önkormányzati feladatok finanszírozását a Befektető településrendezési szerződés keretén belül át tudja vállalni az Önkormányzattól.

1. A tervezett fejlesztés megvalósításához az érvényben lévő Településrendezési terv (TRT) módosítása szükséges. A Önkormányzat a TRT módosítását már több éve tervezi, s ehhez számos lakossági módosítási kérelem is beérkezett. Mivel eddig anyagi fedezet hiánya miatt késlekedett a TRT módosítás megkezdése, most csak a lakossági kérelmek rendezésével együtt tudja vállalni a módosítás megkezdését.

TRT módosítás tervezett költsége: br. 7,11 M Ft

2. A beruházás körüli közterületek, utak fejlesztése szükséges a terület jobb megközelíthetősége érdekében. A tervek szerint Dózsa György út és a Gesztenye sor utca felújítása szükséges.

Dózsa György út felújítása tervezett költsége: br. 20 M Ft

Gesztenye sor utca felújítása: br. 20 M Ft

összköltség: br. 47,11 M Ft

A Befektetőnek a projekt megvalósítása érdekében bruttó 47,11 M Ft költséggel kell a közfeladatok ellátásához hozzájárulnia.