

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2025. január 17-i nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás megindításáról**Előterjesztő:** Bíró Imre polgármester**Előkészítette:** dr. Varga Viktória jegyző**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A HÉSZ gyakorlati alkalmazása során a lakosok és az önkormányzat részéről különböző módosítási igények merültek fel, amelyek a következők:

1./ Külterületi építési lehetőségek

Az építési lehetőségek módosítása elsősorban a külterületen: Má-2, Má-C1, és Ek beépítésre nem szánt övezetekben a megállapított legkisebb teleknagyság 5 hektárban kerüljön megállapításra, továbbá Ma övezetekben az építhető legnagyobb épületeknél ne a hasznos terület, hanem a beépített alapterület legyen szabályozva.

2./ Adótorony létesítése

Sportpályánál (Ksp övezetben) adótorony létesítésének lehetőségét kell megteremtetni.

3./ Belterületbe vonás

Meg kell vizsgálni a 051/3 hrsz-ú erdőterület tulajdonosának kérésére, hogy kerüljön-e a telke belterületbe vagy a kerítésre vonatkozó előírások módosuljanak-e.

4./ Övezeti besorolás

1450/3 hrsz-ú telek közterület legyen, továbbá a szomszédos (1462/1 és az 1462/2 hrsz-ú) telkek a Balaton Partvonal Rehabilitációs terv alapján övezeti besorolást kapjanak.

5./ Út megszüntetése

070/2, 072/7 hrsz-ú építési telkek között lévő önkormányzati tulajdonú út törlését, vagy átadását elősegítő szabályozás.

6./ Átsorolás jelenlegi használatnak megfelelően

A 083/9 és a 083/3 hrsz-ú területek átsorolása a jelenlegi használat szerint, továbbá szükséges a 085 hrsz-ú területet zöldövezetté átminősíteni erdőterületből.

7./ Átsorolás beépítésre szánt területbe

Az 1956 hrsz-ú telek átsorolása beépítésre szánt területi besorolásba, belterületbe.

8./ Kommentár Alapítvány

A Kommentár Alapítvány által kialakított szállás- és konferencia egységek mellett szükséges a résztvevők külön térben történő étkeztetése is, melyet a tulajdonában levő Balatonszepezd belterület 276/10 hrsz-ú ingatlanon kíván megvalósítani, ahol étkező felépítését tervezi. A vizsgált terület lakóterületi területfelhasználási egységben van, de a tervezett funkciónak a településközpont vegyes területfelhasználás jobban megfelel.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-a alapján a képviselő-testület 2024. december 13-i ülésén a telepítési tanulmánytervet elfogadta, majd a 419/2021 (VII.15.) Korm.rendelet

előírásai szerint az önkormányzati főépítész véleményezését követően a telepítési tanulmánytervet partnerségi egyeztetésre bocsátotta. A partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

8.1./ Településrendezési szerződés

A beruházás megvalósítása tárgyában Kommentár Alapítvány (továbbiakban: Alapítvány) az Önkormányzat együttműködését kérte. A felek abban állapodtak meg, hogy településrendezési szerződést kötnek, amelynek értelmében az Önkormányzat a Balatonszepezd belterület 276/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan övezeti előírásaiban intézményi beépítését lehetővé tevő rendezési tervi módosításához szükséges eljárást megindítja, amely lehetővé teszi a Tanulmánytervben foglalt Fejlesztés megvalósítását. A településrendezési szerződés alapján az Alapítvány 40.000.000 Ft összeget fizet meg az Önkormányzat részére a fejleszteni kívánt ingatlanok közvetlen környezetében lévő utak útburkolat javítási feladatok végrehajtásához, továbbá vállalja a tervezés teljes költségét. A szerződés tervezete az előterjesztés 1. sz. melléklete.

9./ Tervezési szerződés

A felsorolt változások átvezetése tervezői munkát igényel, így az önkormányzat megbízza a PRO ARCH. Építész Stúdió Bt-t a településrendezési terv módosításával az előterjesztés 2. mellékletét képező szerződéstervezet szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítását kezdeményezi az alábbi változások végrehajtása miatt:

- Má-2, Má-C1, és Ek beépítésre nem szánt övezetekben a megállapított legkisebb teleknagyság 5 hektár
- Ma övezetekben az építhető legnagyobb épületeknél a beépített alapterület szabályozása
- Sportpályánál (Ksp övezetben) adótorony létesítési lehetőség
- a Balatonszepezd 051/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása vagy a kerítésre vonatkozó előírások módosítása
- 1462/1 és az 1462/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása
- 070/2, 072/7 hrsz-ú építési telkek között lévő önkormányzati tulajdonú út megszüntetése
- 083/9 és a 083/3 hrsz-ú területek átsorolása a jelenlegi használat szerint, a 085 hrsz-ú terület zöldövezetté átminősítése
- 1956 hrsz-ú ingatlan átsorolása beépítésre szánt területi besorolásba, belterületbe
- 276/10 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területfelhasználásba sorolása

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök módosítási eljárásában közreműködő településtervezővel megkötendő szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

II.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd 276/10 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési szerződés megkötését a Kommentár Alapítvánnyal az előterjesztés 1. sz. melléklete szerint jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

III.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a PRO ARCH. Építész Stúdió Bt-vel kötendő tervezési szerződés megkötésével az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező szerződéstervezet szerint egyetért.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Balatonszepezd, 2025. január 8.

Bíró Imre
polgármester



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

Balatonszepezd Község Önkormányzata

székhelye: 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.,

Adószáma: 15734257-2-19,

bankszámla száma: 11748069-15734257,

képviseli: Bíró Imre, polgármester

a továbbiakban: „**Önkormányzat**”, vagy „**Jogosult**”,

másrésztől a

Kommentár Alapítvány

székhelye: 8252 Balatonszepezd, Petőfi utca 28/A.,

nyilvántartási száma: 01-01-0009798,

nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék,

adószáma: 18189199-1-19,

statisztikai számjele: 18189199-9499-569-19,

bankszámla száma: 11702043 - 21461998 (OTP Bank Nyrt.),

képviseli: Simon Ildikó Beatrix, a Kuratórium elnöke

mint jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonosa, mint fejlesztő,

a továbbiakban: „**Fejlesztő**” vagy „**Tulajdonos**”,

a továbbiakban együttesen, mint Felek vagy Szerződő Felek között az alulírt napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

1. Tulajdonos tulajdonában áll az alábbi Balatonszepezd belterületén elhelyezkedő ingatlan:

Balatonszepezd belterület 276/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (**Ingatlan**)

2. Az 1. pontban körülírt Ingatlan természetben Balatonszepezd Petőfi Sándor utca és Dózsa György utca között található területen helyezkednek el.

3. Tulajdonos a Fejlesztési Területen az elfogadott Rendelet-módosítás alapján előírányzott fejlesztést kíván megvalósítani.



1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

1.1 Rendelet-módosítás: valamennyi olyan településrendezési eszköz módosítása, amely ahhoz szükséges, hogy a jelen szerződés 3. pontja szerinti Célok elérhetőek legyenek

1.2 Fejlesztési Terület: az 1. pontban meghatározott Ingatlan

1.3. Településfejlesztési Hozzájárulás: a Rendelet-módosítás elkészítésével kapcsolatos költségek, továbbá a Kompenzáció teljesítése

1.4. Fejlesztés: a Tulajdonos által a Fejlesztési Területen a Tanulmánytervben foglaltak szerint az elfogadott Rendelet-módosítás alapján előírányzott fejlesztés.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

2.1. A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez, valamint a Fejlesztési Terület fejlődéséhez, továbbá a Fejlesztés következtében a településre háruló többletterhek és esetleges káros hatások kiküszöböléséhez infrastrukturális beruházásokra van szükség.

Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Fejlesztés a jelen Szerződésben rögzítettek és a Rendelet-módosításban foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljon.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeket elvállalja.

2.2. Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Fejlesztéshez szükséges dokumentumok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az **.../2024 (.....)** határozatában vállalt feladatok megvalósítása érdekében - az önkormányzati törvényben rögzített önkormányzati feladatai ellátása körében - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 92. § (1) bekezdése alapján - a jelen Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel.

2.4. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jelen településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: **Tanulmányterv**) a saját költségén elkészítette, és azt jelen szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat rendelkezésére bocsátotta. Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a Tanulmánytervet jogosult – műszaki-, gazdasági- vagy bármely egyéb ok miatt, időbeli korlátozás nélkül - módosítani, azzal, hogy a Fejlesztési terület felhasználási célja és a HÉSZ-nek való megfelelés nem módosulhat.



3. A FEJLESZTŐ ÁLTAL ELÉRNI KÍVÁNT CÉLOK

3.1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő az alábbi, Balatonszepezd Képviselő-testülete által jóváhagyandó HÉSZ- módosítás iránti kérelmet terjesztette elő:

- a 276/10 hrsz-ú ingatlan övezeti előírásaiban intézményi beépítését lehetővé tevő rendezési tervi módosítás iránti kérelme.

3.2. Önkormányzat kijelenti, hogy a fenti, Fejlesztő által elérni kívánt célokat támogatja, és együttműködik a célok elérése érdekében a Fejlesztővel.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

4.1. A Fejlesztő a Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján vállalja, hogy a Rendelet-módosítással összefüggő tervezési költségeket teljes mértékben saját maga viseli, azzal, hogy a tervezés teljes költségét **5.600.000,-Ft+ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 7.112.000,-Ft összeget** az Önkormányzat részére közvetlenül megfizet, az előterjesztés tervezetének kézhezvétele után, de az önkormányzati határozathozatalt megelőzően, az Önkormányzat által kiállított számla alapján.

4.2. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés az építkezés idején igénybe veszi a Fejlesztési terület körüli utakat, erre tekintettel a fenti 2.1. pontban megfogalmazott célokon túl támogatandó ezen infrastrukturális létesítmények fejlesztése a Méptv. 92. § alapján az építkezés ideje alatti forgalomterhelés miatt a következő célmeghatározással:

- útburkolat-javítások a fejleszteni kívánt ingatlanok közvetlen környezetében lévő Dózsa György utat és a Gesztenyesor utcát érintő területen.

A fenti fejlesztések tervezett költségbecslése:

Útburkolat javítások a fejleszteni kívánt ingatlanok közvetlen környezetében lévő

- Dózsa György út 20 millió Ft
- Gesztenyesor utca 20 millió Ft.

4.3. Felek megállapodnak, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján a Fejlesztő átvállalja azon egyéb költségeket, illetve egyéb ráfordításokat, amelyek az Önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának a fenti 4.2. pont szerinti következményei.

4.4. Felek rögzítik, hogy a jelen szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között a Méptv. 92. § (6) bekezdése alapján településfejlesztési összefüggés áll fent, ugyanis a Fejlesztő által vállalt kötelezettség

- a) és a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, mivel az építkezés ideje alatti forgalomterhelés ezt indokolja;
- b) a Fejlesztés bekerülési értékére tekintettel a Kompenzáció mértéke a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- c) az önkormányzatnál és a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését és a szükséges kiszolgáló intézmény és



Közösség · Hagomány · Szabadság

KOMMENTÁR ALAPÍTVÁNY

infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálja, ugyanis a Fejlesztés által használt utak útburkolatának javításai a Fejlesztés közvetlen környezetében lévő Dózsa György út és Gesztenyesor utca által határolt területet érintik.

4.5. Fejlesztő vállalja, hogy a fenti 4.2. és 4.4 pont alapján **40 000 000,-Ft (azaz negyvenmillió forint) összegű** költség- és egyéb ráfordítás megtérítését/kompenzációt (a továbbiakban: **Kompenzáció**) fizet Balatonszepezd Község Önkormányzata részére átutalással az önkormányzat 11748069-15734257 számú bankszámlájára, az alábbi ütemezés szerint:

- 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget a jelen szerződés aláírását követő 8, azaz nyolc banki napon belül (Felek rögzítik hogy a Kompenzációt ÁFA nem terheli);
- 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget az állami főépítész támogató tartalmú záróvéleményének kézhezvételét követő 8 azaz nyolc banki napon belül (Felek rögzítik hogy a Kompenzációt ÁFA nem terheli);

4.6. Felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy amennyiben NAV a jelen szerződés tárgyát képező szerződés tekintetében – mely a Méptv. 92.§ (1) bek. szerint közigazgatási szerződésnek (közhatalmi aktust előkészítő szerződésnek) minősül – a későbbiekben azt állapítaná meg jogerős és végrehajtható határozattal, hogy a szerződés az ÁFA hatálya alá tartozik, úgy az ÁFA összegét Önkormányzat jogosult felszámítani Fejlesztő irányában, mely alapján a Fejlesztő kötelezettséget vállal az ÁFA megtérítésére/megfizetésére.

4.7. Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (7) pontja alapján Fejlesztő a 4.2 pontban rögzítettek megvalósításának pénzügyi fedezetét bocsátja az Önkormányzat rendelkezésére, amellyel az Önkormányzat a mindenkorli zárszámadási kötelezettségek szerint elszámolni köteles. Felek rögzítik, hogy előzőekre tekintettel a Mépt. 92. § (8) bekezdése szerinti településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését mellőzik.

5. EGYÜTTMŰKÖDÉS

5.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja. Önkormányzat kijelenti egyidejűleg, hogy a Fejlesztéssel egyetért. Felek kötelesek a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő véleményeket megválaszolni, a tervekben szükséges módosításokat átvezetni, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetés iránt eljárni a jelen szerződésben rögzített értesítési és kapcsolattartási elérhetőségeken keresztül.

5.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.



Közösség · Hagomány · Szabadság

KOMMENTÁR ALAPÍTVÁNY

5.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

Az Önkormányzat értesítési címe:

Balatonszepezd Község Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.,
Bíró Imre - polgármester

Az Fejlesztő értesítési címe:

Kommentár Alapítvány
1241 Budapest, Pf. 70.
Simon Ildikó Beatrix - kuratórium elnök

A fenti értesítési címét bármely Fél a másik Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

6. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALKULÁCIÓK

A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési áruk átsorolására, illetőleg rendeltetés változtatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy előzőekkel összefüggő valamennyi költség a Fejlesztőt terhelik.

7. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A BERUHÁZÓ TÁRSASÁGÁNAK ÁTALAKULÁSA

7.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Egy Fejlesztő több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

7.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlan mindenkorai tulajdonosait terhelik, ideértve a fejlesztés kockázatát is. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlan, vagy annak egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen



szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlan tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.

7.3 A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

8. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE, ALKALMAZANDÓ JOG

8.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg, kölcsönösen együttműködve rendezni, figyelemmel a Ptk. 1:3 §-ban írt jóhiszeműség és tisztesség-, valamint 1:4.§ szerinti elvárható magatartás elvére is.

8.2 Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére, a 2017. évi I. törvény a közigazgatási perrendtartásról, valamint a 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról rendelkezései az irányadók. Felek nem várt jogvita esetére alávetik magukat az Önkormányzat székhelye szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróság ítélezésének.

8.3 A Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

9. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetatlenné, vagy érthetatlenné válna.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.

10.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.



Közösség · Hagomány · Szabadság

KOMMENTÁR ALAPÍTVÁNY

10.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.4. Felek rögzítik, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerint a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezte. A telepítési tanulmánytervet a fentiek szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztette a partnerekkel.

Jelen Szerződés minden oldalát Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a Méptv. szabályai az irányadók.

Balatonszepezd, 2025.

Balatonszepezd Község Önkormányzata

képviseli: Bíró Imre
polgármester
Jogosult

Kommentár Alapítvány

képviseli: Simon Ildikó Beatrix
kuratóriumi elnök
Fejlesztő

Mellékletek:

- *Telepítési tanulmányterv*
- *Az önkormányzati főépítész feljegyzése*



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

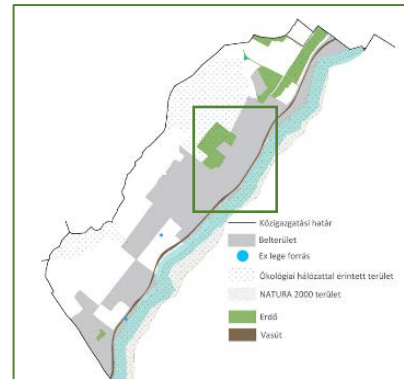
TARTALOMJEGYZÉK

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 üdülőterületet 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.

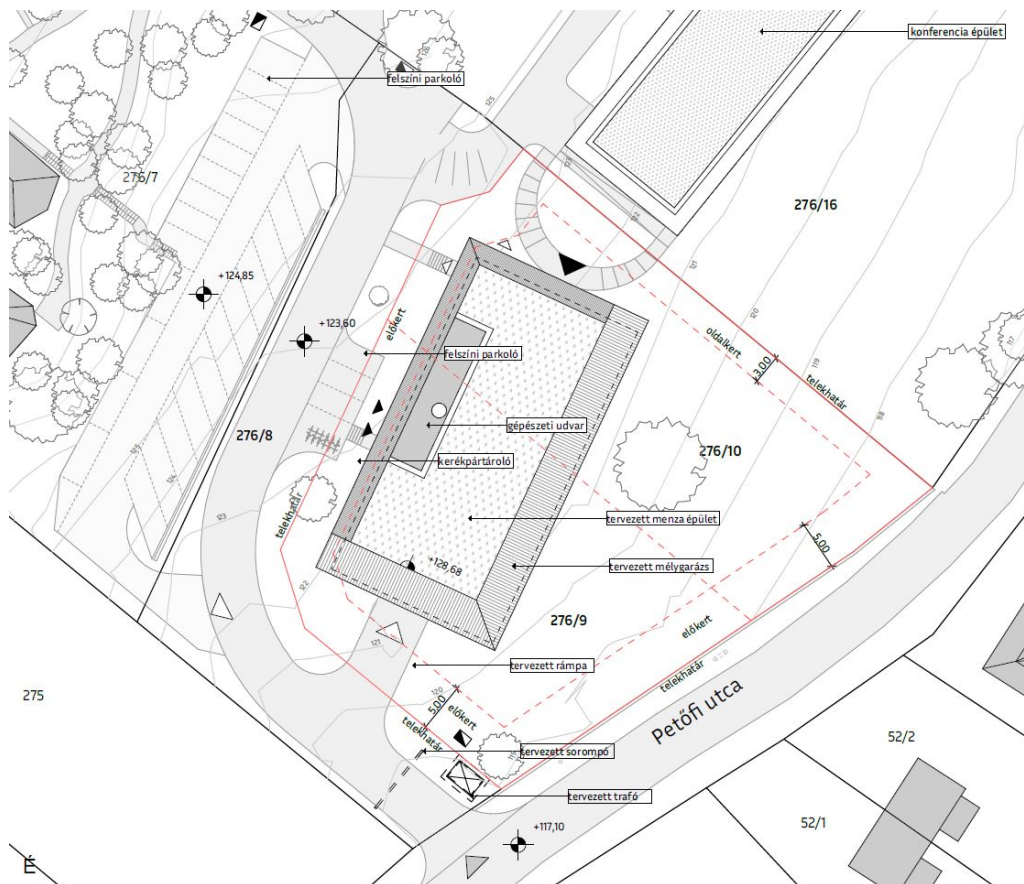
A gyakorlatban mindkét telek beépített. A területtől délre lévő Petőfi utca másik oldalának lakóház sora az utolsó beépített teleksáv a Balaton felé. Azon túl már csak a „magyar tenger” északi partján vezető 71-es számú főút és a mellette húzódó vasútvonal, illetve a parti zöldfelület, nádas van a tó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

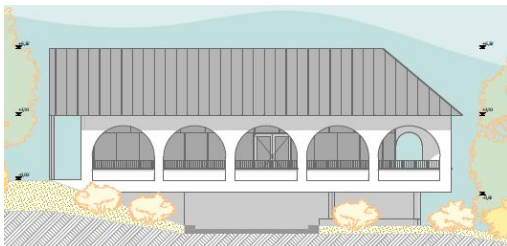
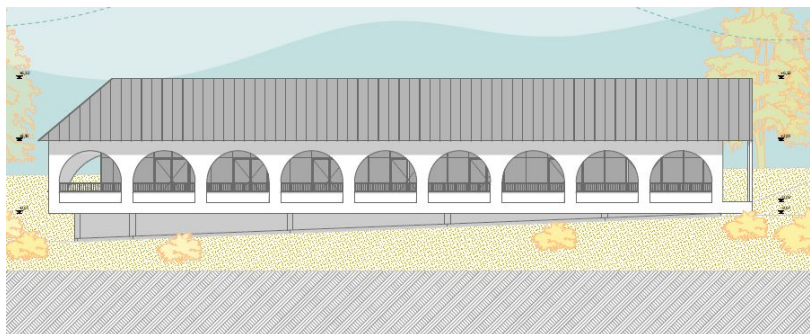
A tervezett kétszintes (mélygarázs + földszint) épületben a földszinten kap helyet az étkező tér, a hozzá tartozó konyhával, mellékhelyiségekkel és egyéb kiszolgáló terekkel. Ezeket az egységeket két oldalról fedett terasz keretezi, melyről minden irányba felemelő panoráma tárul fel a Balaton felé.

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.

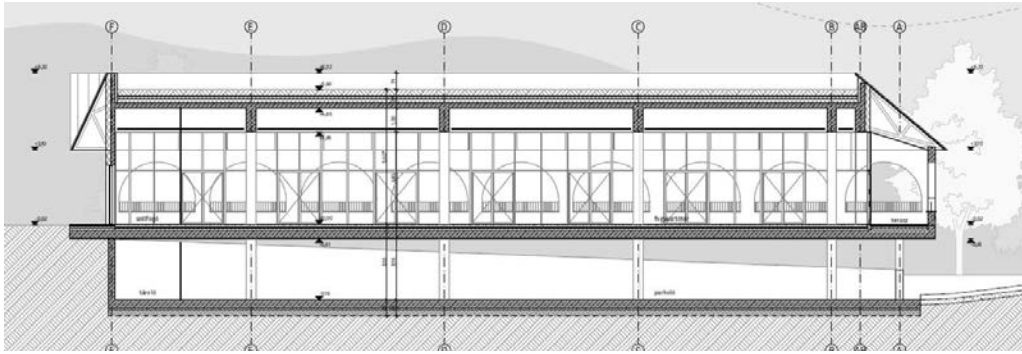
Megbízó:
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36.
proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

Beépítési tervlap

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



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 arculatát: 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.

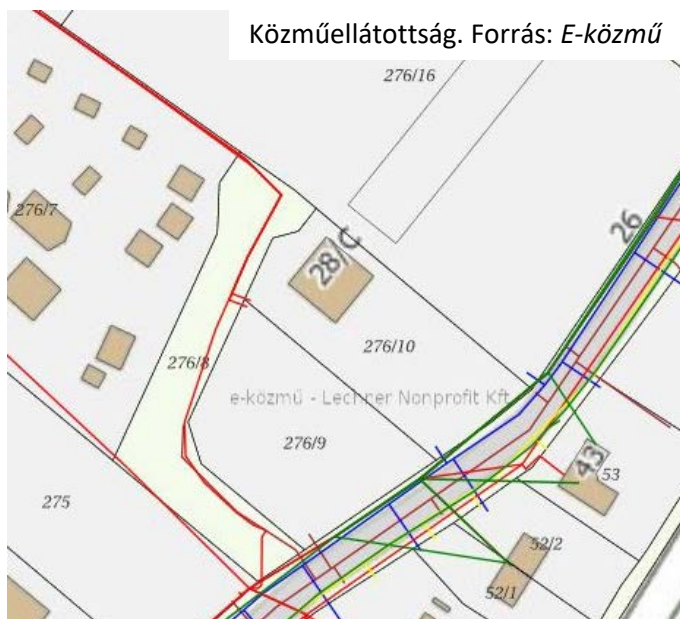
A beruházás további közlekedésfejlesztést **nem igényel**.

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 földkábelben 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.

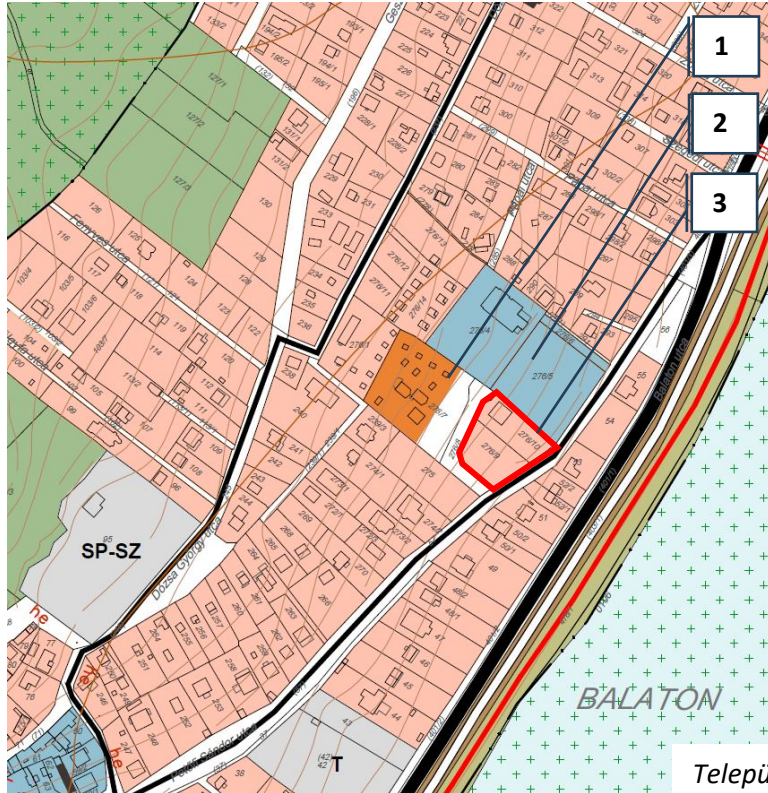
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	egykori üdülő építményei	műemlék		30721	2016
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	nyársalóhely és pince	műemlék		30722	2016
Veszprém	Balatonszepezd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

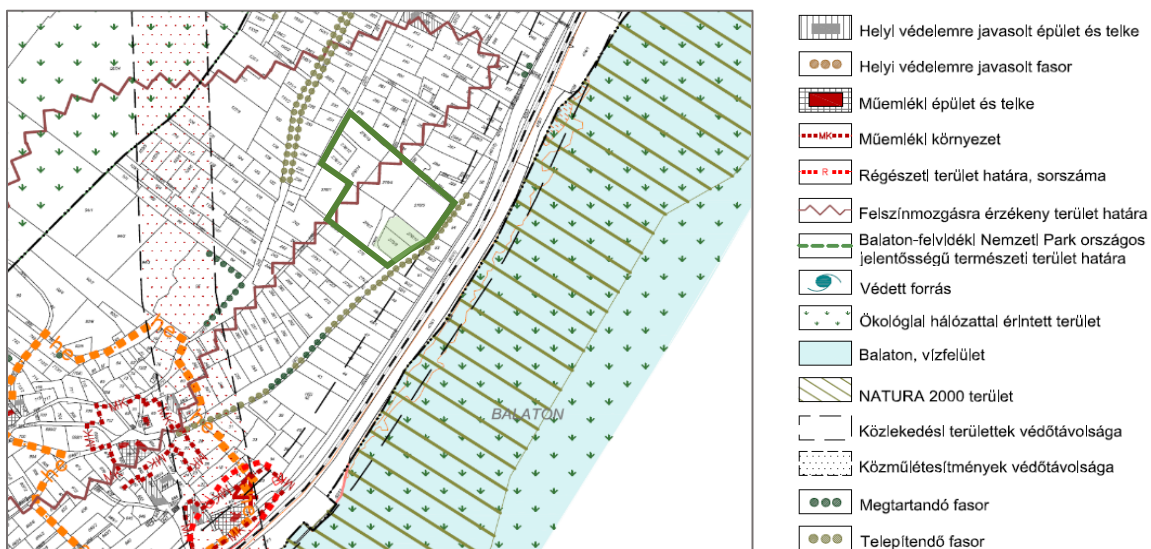
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű épület
 - sport
- rendeltetésű épület.

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.

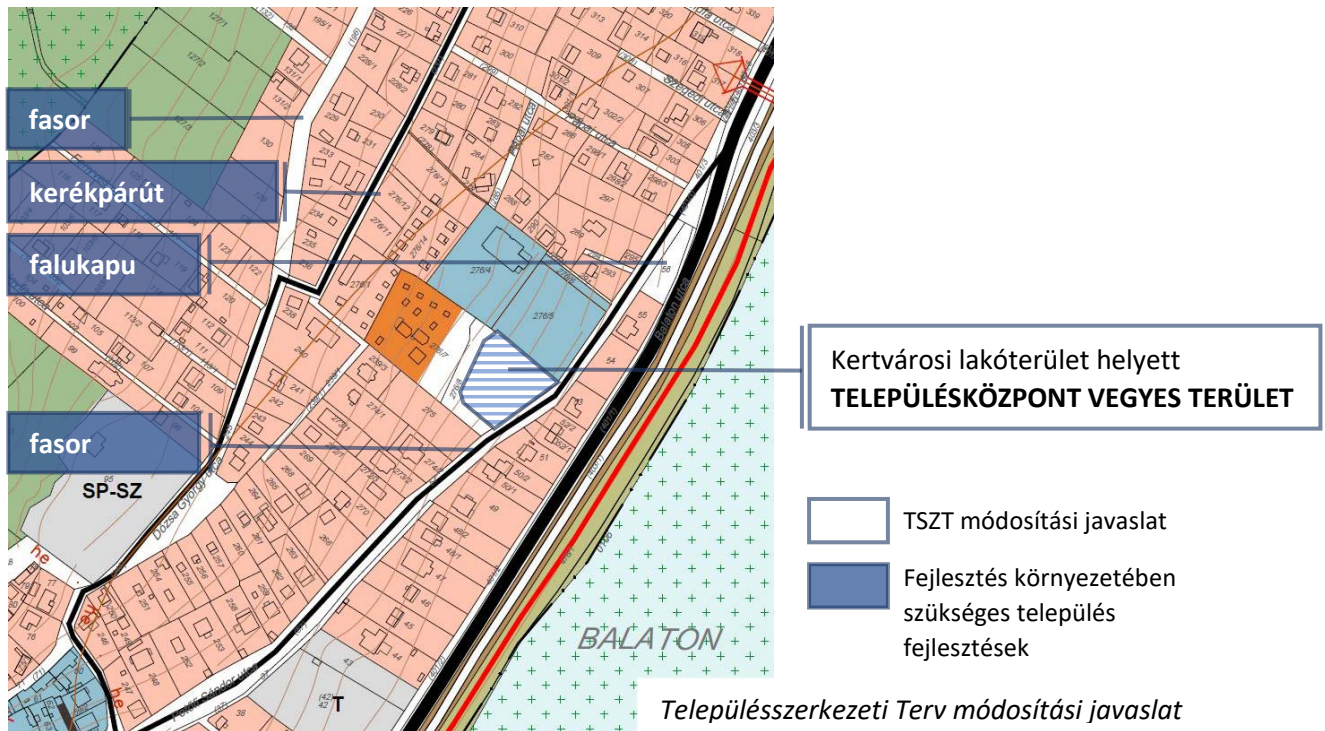
Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

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.

Főépítési feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonszepezd 276/10 hrsz-ú ingatlan fejlesztése tárgyában a PRO Arch Építész Stúdió (1085 Budapest, József körút 36., vezető tervező: R. Takács Eszter okl. építészmérnök É1, TT/1 01-2883) által készített telepítési tanulmánytervet a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § értelmében az alábbiakban véleményezem:

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. A tanulmánytervben vázolt településrendezési módosítás Balatonszepezd fejlődését szolgálja, a TrT módosítás alapján tervezett fejlesztés felépíthető.

A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöld infrastruktúra ellátottság követelményeivel, ezért elfogadásra javaslom.

Jelen véleményemet a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § alapján adtam ki.

Balatonszepezd, 2024. 12. 17.

Epres Róbert
önkormányzati főépítész

Tervezési szerződés

Szerződéskötő felek:

egyrésről: **Balatonszepezd Község Önkormányzata**
székhely: 8252 Balatonszepezd, Árpád utca 27.
adószám:15734257-2-19
törzsszám:734257
képviselő: Bíró Imre polgármester
(továbbiakban: Megrendelő)

másrészről: **PRO ARCH. Építész Stúdió Bt.**
székhely: 1085 Budapest, József krt. 36.
adószám: 283490334242
cégbejegyzési szám: 01-06-213779
képviselő: Dr. Ruszty Lászlóné / R. Takács Eszter/
(továbbiakban: Tervező)

Tárgy:

B A L A T O N S Z E P E Z D

Településrendezési terv módosítása 2024-25

- 1./ A Megrendelés alapján a Tervező vállalja tárgyban megjelölt, a 1. sz. mellékletben részletezett tervezési munka elkészítését. A Megbízó pedig annak átvételét az egyeztetési eljárásában való közreműködést, a díj megfizetését, az alábbi szerződés szerint vállalja.
- 2./ A TRT terv elkészítésének határideje: A szerződés aláírása és a Megbízói adatszolgáltatás után: 8 hét.
- 3./ Tervező az 1. pontban vállalt kötelezettségét az 1. számú melléklet szerinti példányszámban, tartalommal, a szakági munkarészekkel együtt összeállított dokumentáció formájában elkészíti.
- 4./ Tervezési díj:

TRT módosítás tervezési díj:	5 600 000 Ft + áfa
Tervezési díj összesen:	7 112 000 Ft

azaz **hétmillió száztizenkét ezer forint.**

- 5./ Kifizetés ütemezése:

	tervezési díj
Előzetes egyeztetés	10 %
Egyeztetési anyag	80%
végleges dokumentáció, jóváhagyás után	10%

Tervező a melléklet szerinti munkarészeket a megjelölt részhatáridőre elkészíti, ezek ellenértékének kiegyenlítése a 15. pont szerint történik.

- 6./ Megbízó vállalja, hogy a tervezés közbeni döntést igénylő kérdésekben 15 munkanapon belül hivatalosan állást foglal. Az azon túli állásfoglalás a tervezés határidejét a késedelem mértékével kitolja.
- 7/ Szerződő felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

Megbízó részéről: **Bíró Imre polgármester**

Tervező részéről: **Dr. Ruszty Lászlóné /R. Takács Eszter/ tervező**

- 9./ Tervező a szerződésben vállalt kötelezettségét az 1. számú mellékletben leírt tartalommal és példányszámban, elismervény ellenében adja át, vagy a tervdokumentációt postán küldi meg. Megbízó Képviselője jogosult a tervet 15 napon belül észrevételezni, Tervező köteles a hiánypótlást legkésőbb 30 napon belül teljesíteni. Amennyiben a felek nem tesznek észrevételt, a feladat teljesítettnek tekintendő.
- 11./ Tervező az irányadó jogszabályok, szabványok és hatósági előírások, illetve a Területi Főépítési Hivatallal egyeztetett követelmények, valamint az érvényben lévő Településszerkezeti, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat figyelembevételével készíti el a tervdokumentációt.
- 12./ Tervező kötelezettségét képezi mindazon hatóságokkal egyeztetést lefolytatni, amelyekre őt a munka jellege kötelezi. Tervező vállalja az Önkormányzat feladatát képező Államigazgatási, szakhatósági, lakossági egyeztetések lefolytatásában való közreműködést.
- 12./ Tervező a szerződés teljesítéséhez jogosult alvállalkozót igénybe venni.
- 13./ Megrendelő a Településrendezési tervet rendeltetésszerűen felhasználhatja. A tervdokumentációban foglaltakra a szerzői jogvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok érvényesek.
- 14./ A szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy késedelmes vagy nem a szerződés szerinti minőségben történő teljesítés esetén, a szerződésben vállalt közbenső intézkedések elmulasztása, illetve a szerződés meghíúsulása esetén Megrendelő köteles Vállalkozó részére megfizetni a Ptk. szerint érvényes késedelmi kamatot. A vállalkozó késedelmes teljesítés esetén késedelmi kötbér fizetésére köteles, melynek napi mértéke a vállalkozási díj: 0,3 %-a, a legnagyobb értéke a szerződés 15%-a.
- 15./ A szerződés szerinti munkák pénzügyi fedezete a Megbízó a számláján rendelkezésre áll. A Megbízó a Tervező rész-, végszámlája szerinti járandóságot a munka leszállítása után a tervezőnek 15 napon belül a Tervező számlája ellenében átutalással megfizeti.
- 17./ Jelen szerződésben és mellékletében nem érintett kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak.

Balatonszepezd, 2025.



.....
Dr. Ruszty Lászlóné
okl. építészmérnök, városépítész
Pro Arch. Építész Stúdió Bt.
1085 Budapest, József Krt.36.

/ Tervező /

.....
Bíró Imre
polgármester
Balatonszepezd Önkormányzat
8252 Balatonszepezd Árpád utca 27.

/ Megbízó /

1. számú melléklet

TERVEZÉSI MUNKA TARTALMA

1. Előkészítő munkák

- tájékoztató anyag a partnerségi egyeztetéshez, környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről
-
- készül digitális formában

2. Településszerkezeti Terv

- Kötelező munkarészek szükség szerinti kiegészítése
- Alátámasztó munkarészek szükség szerinti kiegészítése

3. HÉSZ, Szabályozási terv

- Kötelező munkarészek
 - Helyi Építési Szabályzat
 - Szabályozási terv
- Alátámasztó munkarészek szükség szerinti kiegészítése
 - Településrendezés
 - Közlekedés
 - Környezetvédelmi vizsgálat az előzetes egyeztetés szerint
 - Közművek
 - Örökségvédelmi Hatástanulmány az előzetes egyeztetés szerint
- Környezeti vizsgálat

Egyeztetési anyag, végleges dokumentáció 2- pld papír, digitális formában, 2-2- CD

TERVEZÉS MENETE- egy egyeztetéssel

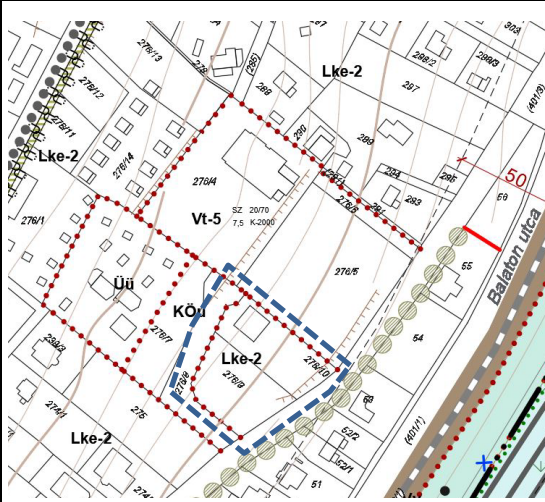
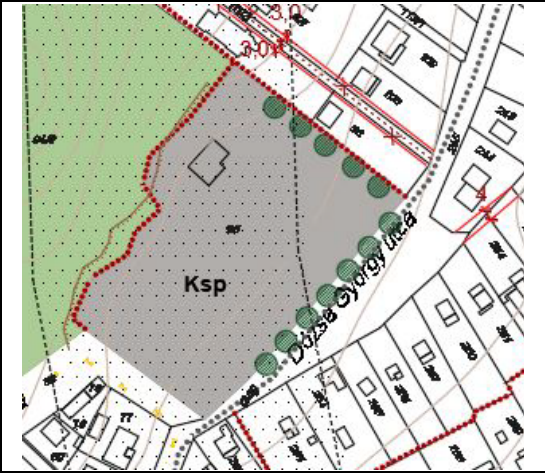
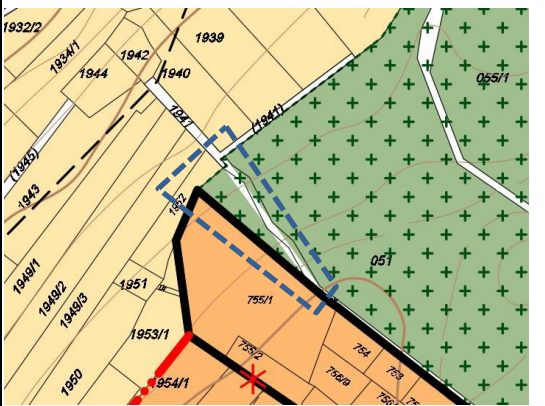
	Határidő	egyeztetés
1. Előzetes anyag	2 hét	
2. Előzetes egyeztetés partnerség, környezeti vizsgálat		15 nap
3. Egyeztetési anyag	6 hét	
4. Egyeztetés anyag az Államigazgatási szervekkel		30 nap
5. Lakossági ismertetés		
6. Tervmódosítás	2 mnap	-
7. Területi Főépítész véleményezés		30 nap
8. Képviselő Testületi jóváhagyás, rendeletalkotás	várhatóan 2025.év folyamán	
9. Dokumentálás	2 mnap	

TERVEZÉS MENETE- egyszerűsített eljárással

	Határidő	egyeztetés
10. Előzetes anyag	2 hét	
11. Előzetes egyeztetés partnerség, környezeti vizsgálat		15 nap
12. Egyeztetési anyag	6 hét	
13. Lakossági ismertetés		
14. Tervmódosítás	2 mnap	-
15. Területi Főépítész véleményezés		30 nap
16. Képviselő Testületi jóváhagyás, rendeletalkotás	várhatóan 2022 december	
17. Dokumentálás	2 mnap	

2. számú melléklet:

TERVEZÉSI FELADATOK

1.		A 276/16-os hrsz-ú ingatlanon kialakított képzési központ további bővítését tervezik. Új étkező építéséhez a szomszédos ingatlanokat megvásárolták. A jelenlegi Lke-2 övezetből a képzési központtal megegyező Vt jelű övezetbe sorolása szükséges. Önkormányzati elvárás: Javasolt paraméterek: legnagyobb épület nagyság nettó alapterülete 600 m², épületmagasság 6,5 m
2.	HÉSZ módosítások az építési lehetőségekről, elsősorban a külterületen. - Má-C1, Má-2, Ek külterületi, beépítésre nem szánt övezetekben a megállapított legkisebb teleknagyság legyen 5 hektár, - Ma övezetekben az építhető legnagyobb épületeknél ne a hasznos terület, hanem a beépített alapterület legyen szabályozva.	
3.		
4.		Sportpályánál adótorony létesítésének lehetőségét kell megteremtetni.
5.		Meg kell vizsgálni a 051/3 hrsz-ú erdőterület tulajdonosának kérésére, hogy kerüljön-e a telke belterületbe vagy a kerítésre vonatkozó előírások módosuljanak-e.

6.		1450/3 Hrsz számú telek közterület legyen (Kalós). A szomszédos (1462/1, és az 1462/2 hrsz-ú) telkek, a Balaton Partvonal Rehabilitációs terv alapján övezeti besorolást kapjanak
7.		070/2, 072/7 hrsz-ú építési telkek között lévő önkormányzati tulajdonú út-törlését, vagy átadását elősegítő szabályozás
8.		083/9 és a 083/3 területek átsorolása a jelenlegi használat szerint (milyen övezetbe?) Továbbá szükséges a 085-ös területet zöldövezetté átminősíteni erdőterületből.
9.		1956 Hrsz-ú telek átsorolása beépítésre szánt területi besorolásba, belterületbe