ARKER TELEPÜLÉS TERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 25175019-1-14 - OTP BANK: 11743095-20019914-00000000
TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Balatonföldvár, Pergola Panzió telkének

övezeti átsorolásához



Balatonföldvár, József Attila utca 31.

HRSZ.: 1651

2026.10.29.

Aláírólap

Balatonföldvár, Pergola Panzió – telepítési tanulmányterv

MEGRENDELŐ:

VÁROSKÉP KFT.
9026 GYŐR,
Dózsa György rakpart 7. 2.em. 3.

GENERÁL TERVEZÉS:

AEDIS KFT.
7621 PÉCS, MÁTYÁS K. U. 8.
MÉK nyilvántartási szám: C-2-1881

ÉPÍTÉSZET:

……

VICZENCZ OTTÓ ÉPÍTÉSZ
VEZETŐ TERVEZŐ
É/1 02-0257

MUNKATÁRSAK:

RÉDL KÁROLY
ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

NAGY ERIKA
TARTÓSZERKEZETI
VEZETŐ TERVEZŐ

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

……..

VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0325

Tartalomjegyzék

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
    - 1.1 ELŐZMÉNYEK
    - 1.2 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA
    - 1.3 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
    - 1.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA
        - 1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján
        - 1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján
        - 1.4.3 Vizsgálat a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026. (X.5.) számú rendelete alapján
        - 1.4.4 Vizsgálat a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet (BATÉK) alapján
    - 1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
    - 1.6 BEÉPÍTÉS, KÖZLEKEDÉS, INFRASTRUKTÚRA
    - 1.7 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS
    - 1.8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI
2. BEÉPÍTÉSI TERV
3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 Előzmények:

Tárgyi ingatlan Balatonföldváron, a József Attila utca 31. szám alatt található (Hrsz.: 1651).

A tárgyi ingatlanon álló épület az 1970-es években több ütemben épült és a 2000-es évek elején készített felújításával nyerte el jelenlegi formáját. A Pergola Panzió néven üzemelő épület kereskedelmi szálláshelyként működik. A főépületben 24 szobaegységből 16 szoba kétágyas, 8 szoba háromágyas kialakítással működött, a melléképület 1 db négyágyas üdülőapartmanként üzemelt. Az ingatlan tulajdonosa a melléképület elbontását és a főépület felújítását, korszerűsítését tervezi az épület szobaegységeinek összevonásával és az étterem és konferenciaterem funkciók megszüntetésével. A felújítás az épület bővítése nélkül a meglévő kubatúrán belül történik, amely során többek közt a tetőszigetelések és a nyílászárók kerülnek kicserélésre, a külső falak hőszigetelést kapnak és a szobák összevonásával 17 szobaegységes üdülőapartmanként üzemelne tovább az épület. A felújítás során az udvari zöldfelületek is megújításra, kiterjesztésre kerülnek, ugyanis a kevesebb szobaegységszám kevesebb telken belül kialakítandó parkolóhelyet igényel, ami nagyobb zöldfelületek kialakítását, élhetőbb közösségi terek létrehozását teszi lehetővé az udvari telekrészeken is. Az ingatlan a felújítást követően üdülőapartmanként fog tovább üzemelni.
A hatályos szabályozási terv az 1651 hrsz-ú ingatlanon álló panzió telektömbjét kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. Kertvárosias lakóterület építési övezetben a rendeltetési egységek száma a négy egységet nem haladhatja meg, valamint az övezetben szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el, ezért az évtizedek óta működő kialakult állapot szabályozással való lekövetése céljából, a telek tulajdonosa a településrendezési eszközök módosítását kérelmezte Balatonföldvár Város Önkormányzatánál. A módosítás alátámasztásához a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján kidolgozandó telepítési tanulmányterv elkészítése szükséges, melyre a beruházó az Arker Településtervező Bt.-t kérte fel.

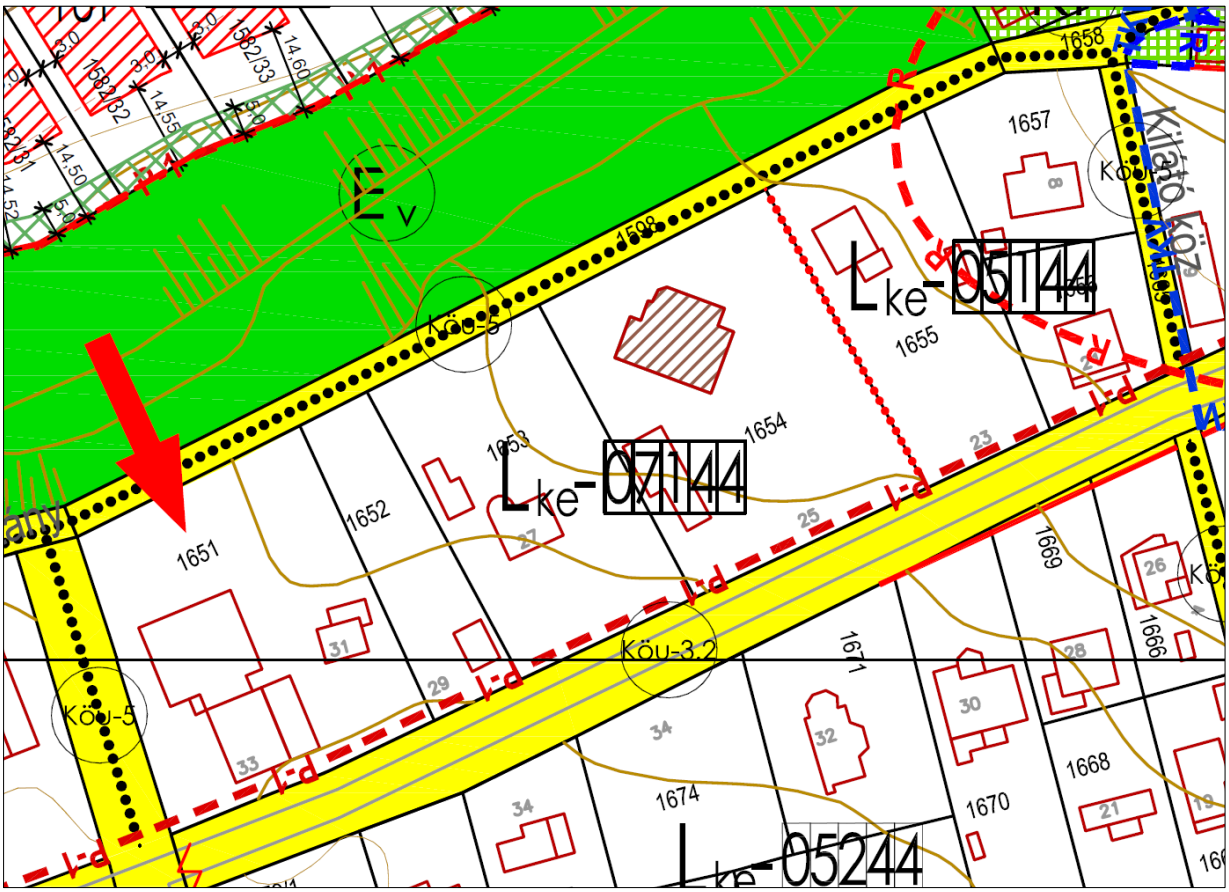
1.2 Az ingatlan bemutatása:

A telepítési tanulmányterv tárgyát képező Pergola Panzió területe Balatonföldvár városközpontjától nyugatra a magasparti Kelta sétány mentén a Badacsony utca, Kelta sétány, Kilátó köz és a József Attila utca által határolt telektömbben található sík területen fekszik. Az ingatlan a Balatonparttól légvonalban cca. 300 m-re található, azonban a magaspart miatt a Balatonhoz történő lejutás kisebb kerülővel oldható csak meg. A Pergola Panzió telke már beépített terület, az ingatlanon egy főépület és egy - jelenleg bútorok raktározására használt, korábban üdülőapartmanként, eredetileg szolgálati lakásként szolgáló - melléképület, valamint egy kerti építmény (szerszámtároló) is található az ingatlanon. A melléképület és a szerszámtároló a felújítás során elbontásra kerül.



1.3 Hatályos szabályozás:

Balatonföldvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével. A hatályos szabályozási terv a Pergola Panzió telektömbjét **Lke-07144** jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetként jelöli.



Az **Lke-07144** jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó beépítési mutatókat a HÉSZ 35.§-a tartalmazza az alábbiak szerint:

Építési övezet típusa: Kialakult építési övezet
Beépítési mód: Szabadon álló villa beépítés
Legkisebb teleknagyság: 1100 m^2
Legkisebb telekmélység: 45 m
Beépíthetőség (max.): 30%
Zöldfelületi fedettség (min.): 50%
Építménymagasság (max.): 7,5 m

Beépítési adatok:
1651 hrsz-ú ingatlan területe: 2608 m^2
Meglévő beépítettség: 574,17 m^2
Az ingatlan beépítettsége 22,02%, amely a hatályos szabályozási terv által előírt 30%-os értéknek megfelel. A tervezett felújítás során bővítésre nem kerül sor, a tervezett zöldfelületi fedettséget a 2. fejezetben szerepeltetett beépítési terv tartalmazza.

1.4 Területrendezési tervek vizsgálata:

1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

Az Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a település teljes közigazgatási területét:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

A településrendezési eszközök kérelmezett módosításával érintett telektömb a települési térség területén belül található, a fent felsorolt országos övezetek közül egyik sem érinti, a Pergola Panzió telkét.

1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

a) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a településrendezési eszközök kérelmezett módosításával érintett telektömböt a Tájképvédelmi terület övezete és a Vízminőség-védelmi terület övezete is érinti.

b) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök kérelmezett módosításával érintett telektömböt az országos és a kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete

Az érintetti övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:
(A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatai)

Tájképvédelmi terület övezete

4. § *(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete

***5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

Földtani veszélyforrás terület övezete

***11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

1.4.3 Vizsgálat a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026. (X.5.) számú rendelete alapján:

Balatonföldvár Város közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik. Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026.(X.5.) önkormányzati rendelete 1.§ (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településekre vonatkozóan csak a naperőmű céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetére terjed ki, ezért a vizsgálat is csak erre az övezetre korlátozódik.

A Pergola Panzió telke a települési térség területén belül található, Somogy Megye Területrendezési tervének Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete az ingatlant nem érinti.

1.4.4 Vizsgálat a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet (BATÉK) alapján:

A BATÉK 1. melléklete határolja le a Balaton vízparti területét. A Pergola Panzió telke a vízparti területen kívül helyezkedik el, ezért a BATÉK előírásait a módosítás során nem kell figyelembe venni.

Területrendezési tervek vizsgálatának összegzése:

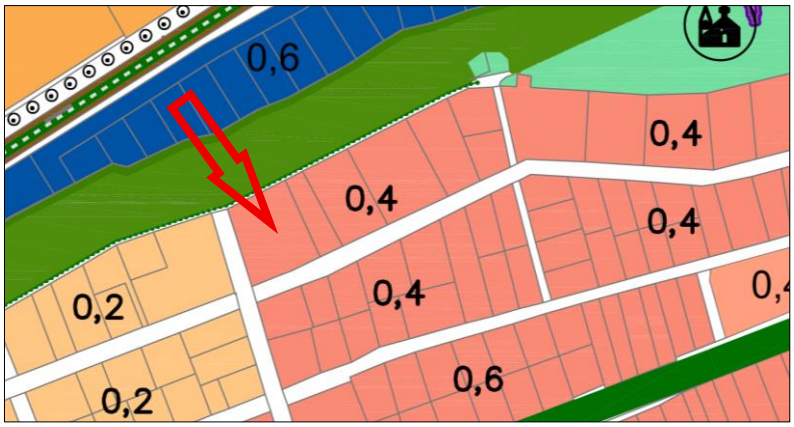
A Pergola Panzió telkét érintő országos, kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy **Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása - a telek üdülőházas üdülőterületbe sorolása - az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek előírásaival nem ütközik, a tervezett övezeti átsorolás a területrendezési tervek előírásaival összhangban van.**

1.5 Szabályozási koncepció:

A Pergola Panzió tulajdonosa rendeltetés módosítást kezdeményezett azzal a céllal, hogy a kereskedelmi szálláshelyként funkcionáló szobaegységeit, üdülő rendeltetési egységekként tudja bejegyeztetni a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba. Az 1651 hrsz.-ú ingatlanon álló panzió jelenleg Kertvárosias lakóterület besorolású telektömbben található, ahol telkenként legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el, tehát sem a funkció, sem a rendeltetési egységek száma nem felel meg a hatályos HÉSZ előírásainak. Az ingatlan tulajdonosa ezért telkének övezeti átsorolását kérelmezte az önkormányzatnál üdülőházas üdülőövezet építési övezetbe, rendezve - szabályossá téve - ezzel az évtizedek óta panzióként üzemelő épület övezeti besorolását, lehetővé téve a felújított kereskedelmi szálláshely további jogszerű működését. A településrendezési eszközök tervezett módosítása során az **Lke-07144** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 1651 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása a meglévő területhasználat szerint módosul **Üü-07144** jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetre. A tervezett övezeti átsorolás során az ingatlan beépítési paramétereiben és a HÉSZ üdülőterületre vonatkozó rendelkezéseiben változás nem történik:

Építési övezet jele: **Lke-07144→ Üü -07144**
Építési övezet típusa: **0** (Kialakult építési övezet) → **0** (nem változik)
Beépítési mód: **szabadon álló villa beépítés → szabadon álló villa beépítés** (nem változik)
Legkisebb teleknagyság: **1100 m²** → **1100 m²** (nem változik)
Beépíthetőség (max.): **30%** → **30%** (nem változik)
Zöldfelületi fedettség (min.): **50%** → **50%** (nem változik)
Építménymagasság (max.): **7,5 m** → **7,5 m** (nem változik)

A módosítás során fontos megvizsgálni a hatályos településszerkezeti tervet is, amely a telektömbre 0,4 szintterület-sűrűségi értéket határoz meg. A hatályos településszerkezeti terv kivonatát az alábbi kivágat tartalmazza:



Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítást követően az üdülőházas üdülőövezetet egy darab telek (1651 hrsz.-ú ingatlan) alkotja, ezért a szintterület-sűrűség értéke a módosítást követően meg fog egyezni a telekre vonatkozó szintterületi mutató értékével. Tehát vizsgálni szükséges, hogy a tervezett módosítást követően a meglévő beépítettség szintterületi mutatója megfelel-e a 0,4-es szintterület-sűrűségi értéknek.

Számítás:
Telekterület: **2608 m²**
Beépített bruttó területek:

Alagsor:	84,83 m²
Földszint:	577,5 + 64,41= 641,91 m2
1. Emelet:	515,67 m²
2. Emelet:	315,93 m²
Összesen:	**1558,34 m²**

Összes szintterület / telekterület: 1558,34 / 2608 = **0,597**

A telek jelenlegi szintterületi mutatója a fenti számítás alapján 0,597. A szintterület-sűrűség értékét 0,4-ről tehát 0,597 felkerekített értékére 0,6-ra szükséges módosítani, hogy a jelenlegi állapottal ne kerüljön a módosítás tervezete ellentmondásba. A felkerekítés a beépíthetőséget számottevően nem befolyásolja, csak pár négyzetméternyi bővítést engedne, így intenzitás növekedést az új szintterület-sűrűségi érték megállapítása nem eredményez.

1.6 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

1.6.1 Beépítés

A Pergola Panzió és melléképületei jelenleg a szabadon álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezkednek el, bővítést a felújítás során nem tervez a beruházó. Tekintettel arra, hogy az épület kubatúrája a felújítás során nem változik meg és a jelenlegi beépítése a szabadonálló építési módnak megfelel, a beépítési mód megváltoztatása a módosítás során nem indokolt.
A beépítési terven kimutatásra került, hogy a telek északkeleti részén található két melléképület elbontását követően 22%-os a beépítettsége az ingatlannak. A hatályos szabályozási terv 30%-os beépíthetőséget engedélyez, amelyen a módosítás tervezet sem kíván változtatni (emelni), figyelembe véve, hogy a minimális zöldfelületet a HÉSZ 50%-ban határozza meg és a telken belül kötelezően kialakítandó parkolók megépítésével a zöldfelület 51,32% lesz, tehát további épületbővítésre nem lesz lehetőség. Fentiek okán - valamint a településszerkezeti terv vizsgálata során megállapított szintterület-sűrűségi mutató értéke miatt - a beépíthetőség még kihasználatlan 8%-át sem lehet realizálni a későbbiekben sem, mert akkor a zöldfelület megadott minimális értéke nem lenne betartható. Összességében tehát a telek beépítésének növelése nem, vagy csak olyan kis mértékben lehetséges, amely valódi intenzitás növekedést nem eredményez

Balatonföldvár településkép védelméről szóló 25/2018.(XII.17.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) 1. melléklete a Pergola Panziót magába foglaló telektömböt „lakóövezet” településrészként nevesíti, amely telektömb a „nyaralóházas” településrész határán helyezkedik el. A TKR a településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelményeket lakó- és nyaralóházas településrészek esetében egységesen tartalmazza, mely előírások a felújítás során betartásra kerülnek.

1.6.2 Közlekedés

A felújításra kerülő panzió megközelítése 2 irányból tervezett. Az ingatlan gépjárművel déli irányból a József Attila utca felől, nyugati irányból pedig a Badacsony utca felől közelíthető meg. A József Attila utca felől 8 db, a Badacsony utca felől 9 darab parkoló található telken belüli kialakítással. Jelenleg a panzió 25 szobaegységgel üzemel. A felújítást követően a szobák összevonásával 17 szobaegységesre csökken a panzió rendeltetési egységeinek a száma. A szobaszám csökkentése a panziót látogató vendégek számát érdemben nem befolyásolja, azonban a gépkocsiszám jelentős arányú csökkenését eredményezi, feltételezve, hogy a családok egy gépkocsival érkeznek meg. A területet terhelő gépkocsiforgalom csökkenése környezetterhelési szempontból tehát kedvező változást jelent a településrész életében.

1.6.3 Infrastruktúra

Az ingatlanok közműcsatlakozása a József Attila utcáról biztosított, az utcában kiépült villanyvezeték, ivóvízvezeték, szennyvízcsatorna és a gázvezeték található, amelyekhez az épület már most is csatlakozik, valamint az épület tetején a korábbi években kiépült napelemrendszer is működik.
A felújítás során az épület bővítésére sem vízszintes sem függőleges irányban nem kerül sor, így a közművekkel kiszolgálandó szintterületek mérete sem változik. Megállapítható tehát, hogy a meglévő közművek a felújítást követően is kielégítik az üdülőapartmanok problémamentes működéséhez szükséges kapacitásokat.
A tervezett módosítás humánerőforrás fejlesztés szempontjából nem releváns, a takarító személyzet létszáma nem változik, azonban a konyhai létszám megszűnése kisebb csökkenését eredményezi a humánerőforrás felhasználásának.

1.7 Várható környezeti hatás:

A Pergola Panzió épületének bővítés nélküli felújítása és az ingatlan üdülőházas üdülőövezetbe történő átsorolása, a lakónépesség megnövekedésével nem jár és az üdülőnépesség növekedését sem eredményezi. A rendeltetési egységek számának jelentős csökkentése azonban kisebb gépjárműterhelést generál a településrészen. Ez valamelyest csökkenti a környezeti alapzaj szintjét, a változás így várhatóan nem jelent nagyobb zajterhelést a környezetben. A hatás e tekintetben semleges.
A levegőminőséget érintő változások - a csökkenő gépjárműterhelés miatt - a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentik, a lokális alapterhelés várhatóan a megengedett értékhatárokon belül marad, a módosítás kockázatos levegőterhelést nem okoz. A hatás ezek ismeretében is semleges.
A tervmódosítás talajra és vizekre gyakorolt hatása semleges, a szennyvizek elvezetése megoldott. A fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása szintén semlegesnek mondható.
A módosítással érintett terület településhálózati pozíciója - a meglévő szálláshely szolgáltató funkció változatlanul hagyása miatt - nem változik, gazdasági értéke az épület felújításából hőszigeteléséből és korszerűsítésből adódóan erősödni fog.
A tervezett fejlesztés eredményeképpen összességében kiszámítható, kezelhető terhelések megjelenése lesz jellemző.

1.8 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

Örökségvédelmi szempontból elmondható, hogy műemlék, műemléki környezet, helyi védett művi érték, helyileg védett egyedi táji érték, valamint régészeti lelőhely az érintett ingatlanon és annak környezetében nem található.
Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosítása és a felújítás megvalósítása – a vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi jogszabályok felelős betartása mellett - örökségi vagy környezeti értéket nem sért.

Összegzés:

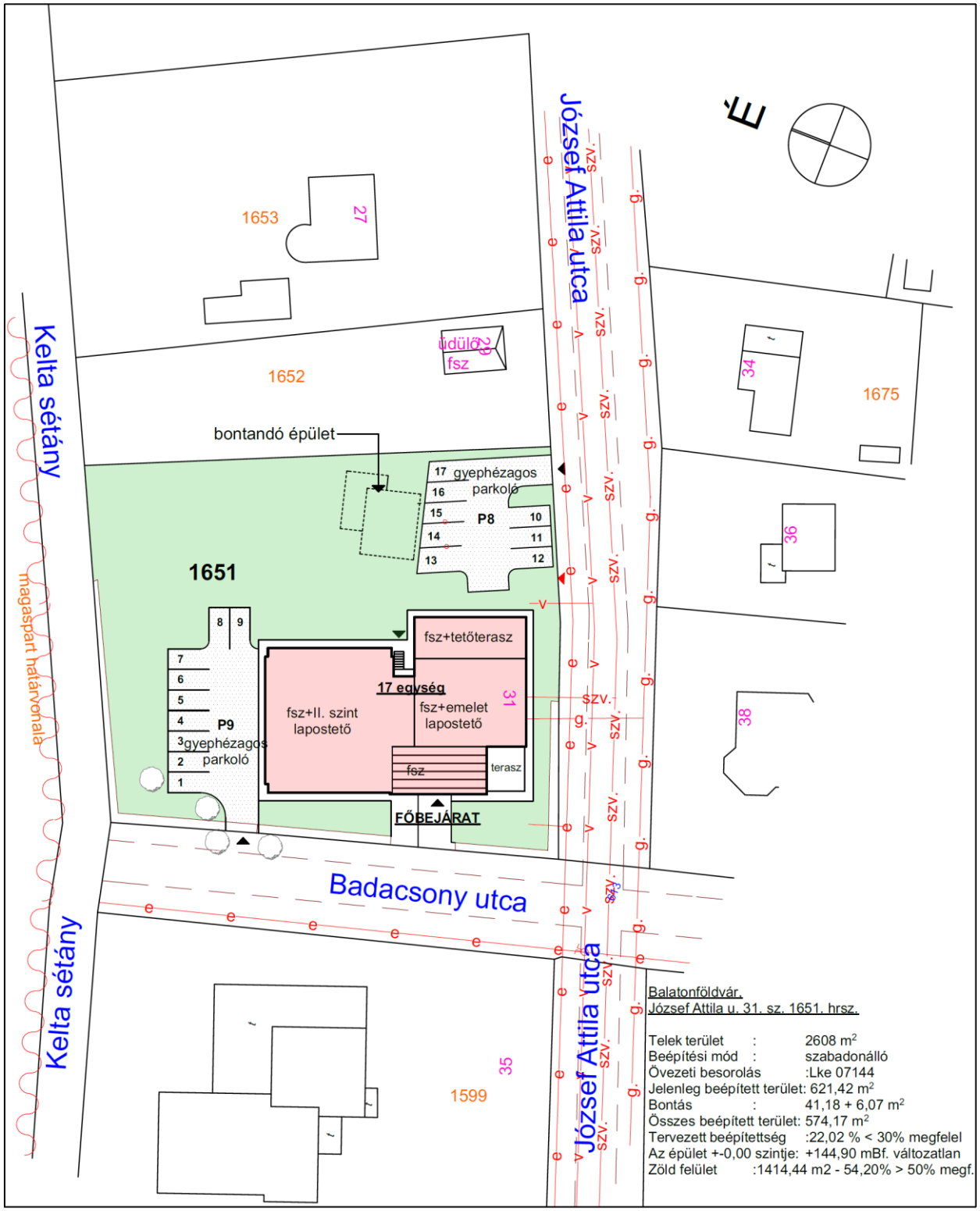
A Pergola Panzió tervezett felújítása és műszaki korszerűsítése az épület kubatúráján belül, az épület bővítése nélkül készül, hatására az épület energetikai szempontból kedvezőbb helyzetbe kerül, kisebb energiafelhasználással üzemelhet. A szobaegységek összevonásából adódóan kevesebb parkoló kialakítása szükséges az ingatlanon belül, így a telek beépítetlen, burkolatlan telekrészein és az elbontandó melléképület és szerszámos tárolók helyén a zöldfelületek növelésére, fejlesztésre kerül sor. A rendeltetési egységek számának csökkentése kisebb gépjárműforgalmat generál a településrészen, amely a környezeti alapzaj szintjét, a levegőminőséget kedvező irányban befolyásolja. A módosítás során az ingatlan övezeti besorolása az évtizedek óta kialakult területhasználat szerint kerül üdülőházas területként kiszabályozásra, szabályossá téve az eddig lakóterületen üzemelő panzióépületet.
Összességében megállapítható, hogy a Pergola Panzió felújítása, korszerűsítése és az ingatlan üdülőházas területbe történő átsorolása a telepítési tanulmánytervben vizsgált szempontok alapján kedvezőbb helyzetet teremt a meglévő állapothoz képest, a módosítás támogatása javasolható a döntést hozó képviselő-testület számára.

Kaposvár, 2026. november 5.

…….

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

2. BEÉPÍTÉSI TERV



3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE







