



ÉSZAK- ÉS DÉL-BALATONI VASÚTÁLLOMÁSOK ÉS MEGÁLLÓHELYEK FELVÉTELI ÉPÜLETEINEK REKONSTRUKCIÓJA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
BALATONALMÁDI
VASÚTÁLLOMÁS



1.2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

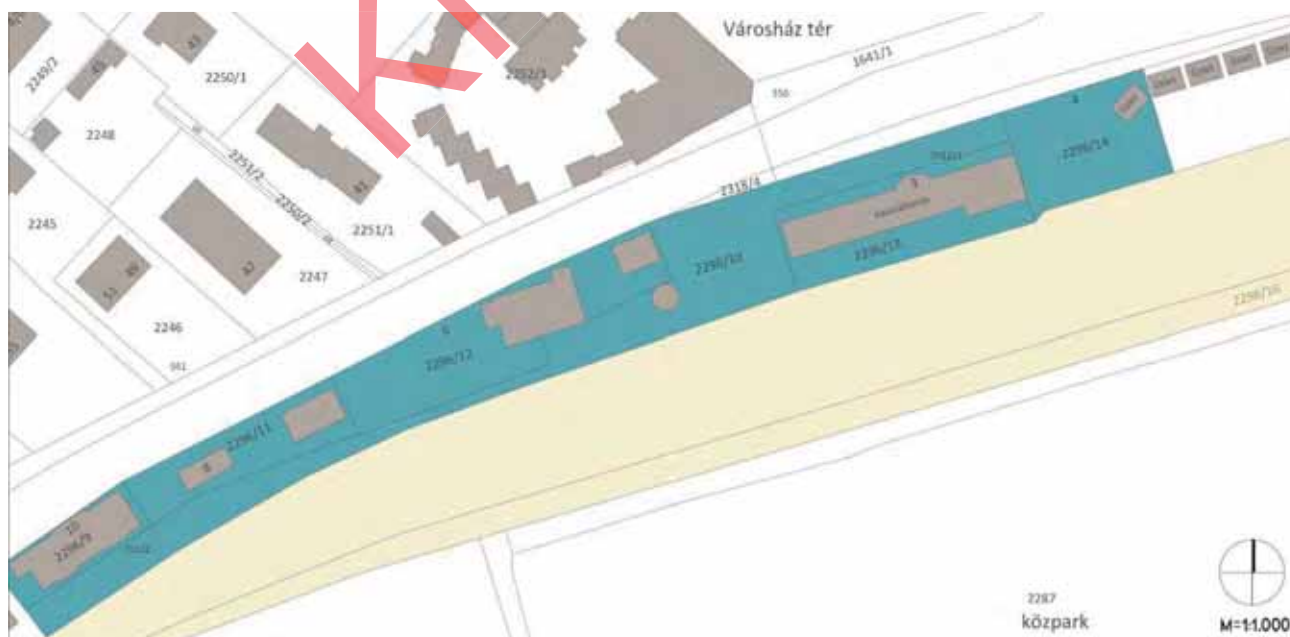
Balatonalmádi vasútállomás a Balaton északi oldalán haladó 29-es vasúti nyomvonalon, Balatonfűzfő állomás és Káptalanfűzfő megállóhely között van. A megállóhely Balatonalmádi közigazgatási határán belül, a város központjában található.



1.1. ábra: Vasúti áttekintő térkép

(forrás: Engedélyezési terv – útépitési szakági munkarész)

Balatonalmádi vasútállomása a 71. sz. főút és a Balaton közötti sávban helyezkedik el, a Szent István park mellett, Polgármesteri Hivatal és a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár tőzsomszédságában. Ezen felül éppen itt csatlakozik be a Veszprémbe vezető 7217 j. út is, tehát nem csak településszerkezeti, de közlekedésszempontból is a város magjának tekinthető.



1.2. ábra: Alaptérkép, a vasútállomás, a vasúti telkek és a vasúti pálya telkének jelölésével (1. melléklet)

1.2.1. A beépítés állapotának bemutatása

Balatonalmádi vasútállomása az 1910-as évek elején épült HÉV III. Osztályú típusépület tervei szerint. A megnövekedett forgalom miatt 1929-ben jelentősen kibővítették, ekkor mindkét irányban oldalszárnyakat kapott. A nyugati épületrészbe díszes előcsarnok elkerült, a vágányok felől esővédő tetőt kapott. Az évek során több kisebb bővítés történt még, az épületet többször átfestették, nyílászárókat, tetőfedést cseréltek. Jellemzően megőrizte az 1929-es állapot fő építészeti jegyeit, formáját, azonban jó pár homlokzati díszítő elem ma már nem látható rajta. Az épület azonban számos egyedi karaktert kölcsönző részlettel is rendelkezik. Ilyenek pl. a kifelé és befelé is működő jegyárúsító fülke, vagy az utasforgalmi váróterem feletti tetődísz, mely a MÁV eredeti emblémáját formázza, a vasúti kerékkal és a szárnyakkal.



1.3. ábra: 1910-es, 20-as évek, a HÉV III. osztályú típusépület



1.4. ábra: az 1929-es bővítés után



1.5. ábra: 1950-es évek vége



1.6. ábra: 1970-es évek

Az állomásépület a 20. század folyamán

Az épület tagolt, kétszintes falazott szerkezetű, ácsolt fa fedélszékes. Az épület épületszerkezete jó állapotú., állagát tekintve azonban külső-belső felújításra szorul.

A város felőli a gyalogos forgalmat aluljárók teszik lehetővé, azonban ezek nem akadálymentesek, a lépcsők nem fedettek. Ugyanakkor jó állapotúak, s a kiállított művészeti alkotások funkcióval töltötték meg azt. Az állomást az M71-es úttól mediterrán növényekkel beültetett zöldsáv választja el. Az állomás előtti térjelenleg parkolás céljára hasznosított terület, s zsákutcaként működik, burkolata töredezett aszfalt.

Az állomás és a szomszédos élelmiszer áruház közötti terület kihasználatlan. Az élelmiszerüzlet klímáinak kültéri egységei a tervezett állomási előtér felé helyezkednek el, és így ipari jelleget adnak a jelenlegi térnek. Az állomás előtti fedett teraszon a régi ivókútszakoszerűtlen átalakításon esett át. Az állomás egész területén több korszak bútorzata is megtalálható. A peronok bútorzata cserére szorul. Azonban az egész állomás területére elmondható, hogy a zöldterületek fenntartása intenzív.



1.4. ábra: Az állomás épülete a vágányok felől



1.5. ábra: Az állomás épülete a főút irányából



1.6. ábra: Az állomás utasforgalmi várója



1.7. ábra: Építészeti részletek – a váró feletti tetőkupola a vasúttársaság emblémájával



1.8. ábra: Építészeti részletek – a kifelé és befelé is működő jegyárusító fülke

Az állomásépület és a vasúti kiszolgáló funkciók a 71-es főút és a vasúti pálya közötti sávban lévő telkeken helyezkednek el. A vasútállomás épülete a 2296/13 hrsz telken van, mely felvételi épület közvetlen környezetére terjed ki. Tőle keletre az élelmiszeráruház és az épület között (az alaptérképpel ellentétben) beépítetlen telek van (2296/14), az elválasztó kerítést időközben elbontották. Az állomásépület előtere a 2296/10 hrsz. telekre esik, mely az épülettől nyugatra elnyúlik a vasút mellett. Ettől nyugatra az út mentén több a MÁV kezelésében lévő telek található (2296/9, 2296/11, 2296/12), melyeket mind a vasút kőlabázatos kerítése zár le. A telkeket valamilyen korábbi funkció érdekében beépítettek, azonban a vasútállomás környezetrendezése során ezeket is javasolt figyelembe venni, az épületek állaga és kihasználtsága függvényében, mérlegelni az elbontást és a felszabaduló területek másfajta hasznosítását.

A vasútállomás telkére vonatkozó adatokat az alábbi táblázat foglalja össze:

| Hrsz. | Telek területe (m ²) | Beépítés |
|---------|----------------------------------|--|
| 2296/13 | 1.026,68 | vasútállomás épülete – megtartásra, felújításra javasolt |
| 2296/14 | 784,63, | beépítetlen |
| 2296/10 | 2.000,76 | beépítetlen |
| 2296/12 | 1.225,96 | közepes/elhanyagolt állapotú beépítés – funkció függvényében bontása javasolható |
| 2296/11 | 606,44 | közepes/elhanyagolt állapotú beépítés – funkció függvényében bontása javasolható |
| 2296/9 | 393,44 | közepes állapotú beépítés |

A területre vonatkozó vizsgálatok alapján a felmerülő problémákat összefoglaló Helyszínelemző térkép tartalmazza, mely a dokumentáció 3. mellékletében található.

1.3. BEÉPÍTÉSI TERV

1.3.1. Az állomásépület

Az állomás épületen építési engedély köteles munkával nem számolunk. Jellemzően belső átalakítások, korszerűsítések, illetve külső homlokzatfelújítás, a tetőfedés cseréje tervezett, az 1929-es állapot fő értékeinek megtartásával, helyreállításával. Külső, utólagos homlokzati hőszigetelés nem készül, mivel az a meglévő külső épületdíszek, terméskő lábazat, homlokzatburkolat, nyílászáró keretezések elvesztésével járna és reprodukálásuk az épület karakterének megőrzésével nem lehetséges. Megfontolandó ugyanakkor az épületet helyi védelem alá vonni.

A vasútállomás belsejében kisebb átalakítási munkákat tervezünk. Cél az utasforgalmi kiszolgálóterek korszerűsítése, a forgalomirányítás és a jegyértékesítés különválasztása, racionálisabb helykihasználás. Az utca felőli homlokzaton visszaállítjuk a korábbi gondnoki bejáratot. A forgalmi iroda saját tartózkodót, pihenőt és vizesblokkot kap. A pénztár áthelyezésre kerül a váróterem keleti oldalára, a MÁV Start igényit kielégítve biztosítjuk a pénztárhoz kapcsolódó háttérterületet, külön biztonságos, zsillippel leválasztott bejáratot.

Az utasforgalmi területek teljes belső felújításra szorulnak. A váróban a meglévő épületdíszek, eredeti cementlap padlóburkolat megtartandó, helyreállítandó.

Az utasforgalmi vizesblokk felújításra kerül. Közös mosdóból, előtérből nyílnak a külön nemű wc helyiségek. A váróterem nyugati oldalára kerül az új akadálymentes wc és a takarítóhelyiség. Az épület keleti oldalszárnyában található bérleményi területen, valamint az emeleten és tetőtérben levő „lakás” célját szolgáló helyiségekben csak a közműkiállításokat biztosítjuk, külön mérőkkel felszerelve. A további kialakítás az esetleges bérleti igényei szerint lehetséges.

A vasútüzemi helyiségekben nem történik módosítás, csak felújítás. A gépészeti (hűtés fűtés szellőzés) igényeket biztosítjuk.



2.1. ábra: A vasútállomás látványtervei a vasút irányából- színezése, részlethelyreállításai (forrás: engedélyezési tervdokumentáció)



2.2. ábra: A vasútállomás látványtervei a főút irányából – színezése, részlethelyreállításai (forrás: engedélyezési tervdokumentáció)

1.3.2. Az állomásépület környezetének rendezése

A felújítás keretében az épület környezetének rendezése is feladat.

Az épülettől nyugatra új parkoló (P+R és B+R), az épület előtt taxi, K+R, valamint buszmegálló létesül. Új szintbeni gyalogosátkelőhelyet tervezett kialakítani a város irányába a 71.sz főút – Petőfi Sándor utca kereszteződésében.

A keleti oldalon levő könnyűszerkezetes vendéglátó épület és kerítés időközben elbontásra került. A felszabadult területen új fogadóterület jön létre. Az új városi tér jellemzően egy találkozási pont, rövid pihenésre ad lehetőséget. Az állomás épület keleti oldalszárnyában vendéglátó bérlemény alakítható ki, mely a tér felé kertkapcsolattal rendelkezik.

A meglévő aluljáró akadálymentesítését három új lift kialakításával tervezett megvalósítani. A peronra vezető lépcsőfeljárók felszíni mellvédje korrekcióra szorul, hogy a mellettük levő biztonsági védőtávolság biztosítható legyen. A lépcsőfeljárók a fejlesztés keretein belül új lefedést kapnak.

1.3.3. Telekalakítási javaslat

A telekalakítási javaslat elsősorban az engedélyezési tervdokumentációhoz készült Kezelői lehatárolási helyszínrajzot figyelembe véve került kialakításra, ugyanakkor az ebből következő további telekrendezési javaslatokat is tartalmazza.



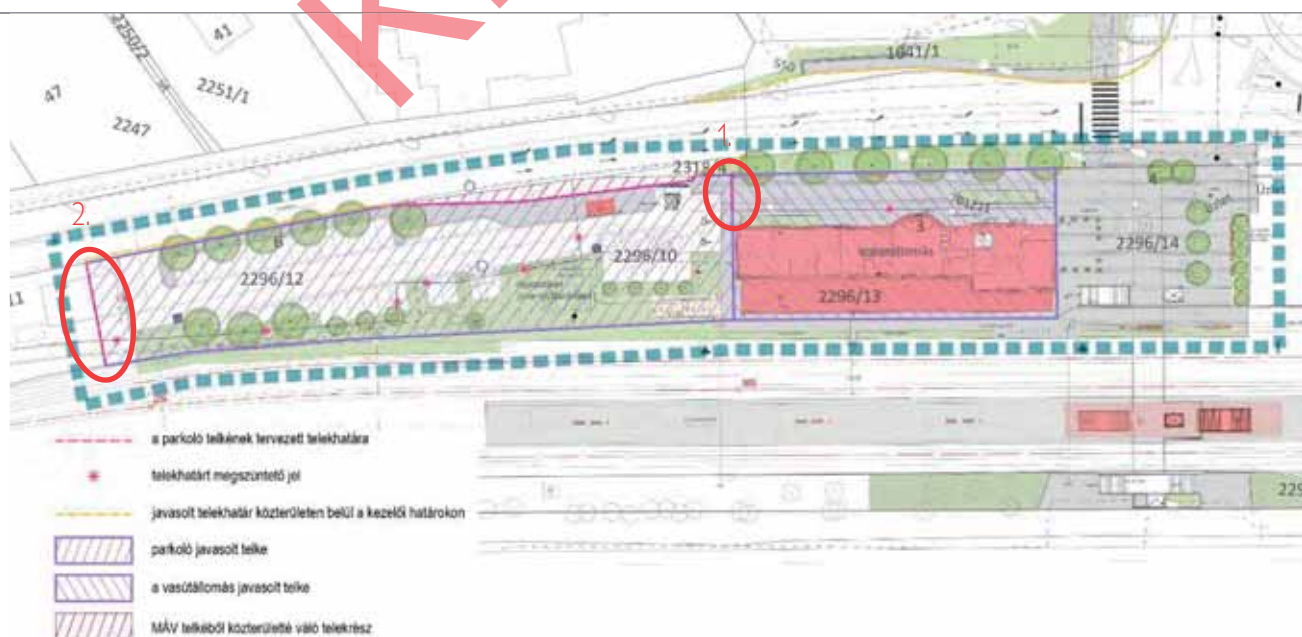
2.3. ábra: Javasolt közterületi határ a Kezelői lehatárolási helyszínrajz alapján

Köz- és magánterület határának rendezése

A Kezelői lehatárolási helyszínrajz alapján a közterületi határ rendezése válik szükségessé az út és a vasút telkei között. A határt úgy javasolt meghatározni, hogy az állami tulajdonba/kezelésbe kerülő út telekrészek (buszöböl területe a vasút oldalán) a MÁV tulajdonban lévő telkekből kerüljenek leválasztásra. A Szabályozási koncepcióban ez a vonal szabályozási vonalként (köz- és a magánterület tervezett határa) kerül meghatározásra. A vasúti területek Kvá, míg az úthoz kerülő telekrészek KÖu övezetekbe sorolódnak, a további javasolt telekosztások/telekrendezések pedig ezen két övezeten belül történhetnek már meg.

A tervezett parkoló és az állomásépület telkének kialakítása

Az állomásépület előtti parkolóterület a Beépítési terv alapján megszüntetésre kerül, s az épülettől nyugatra egy nagyobb kapacitású parkoló kerül kialakításra. Ezzel együtt az állomás előtere gyalogos térré alakul át, s funkcionálisan is jobban kapcsolódik majd az épülethez.



2.4. ábra: Javasolt telekalakítások az állomásépület és a tervezett parkoló viszonyában (4. melléklet – kivágat)

Észak- és Dél-Baltoni vasútállomások és megállóhelyek felvételi épületeinek rekonstrukciója

A 2296/10 hrsz. telek nyúlványát az állomásépület előtt eddig a parkolók indokolhatták, azonban a térrendezéssel ez megszűnik. Bár az állomásépület esetében építési engedély köteles tevékenység nem tervezett, az OTÉK fogalommagyarázata alapján a 2296/13 hrsz. telek a kialakult állapot szerint nem építési telek, mivel nincs közterületi vagy magánúti kapcsolata:

„30. Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

Ez kétféleképpen kezelhető:

- a parkoló területének része marad a nyúlvány, s a telek magánútként kerül lejegyzésre,
- vagy (és alapvetően ez javasolt – 2.4. ábra 1. jelű telekhatár) a nyúlvány a 2296/13 hrsz. telekhez csatolódik, s közvetlen közterületi telekkel lesz határos.

A Beépítési terv alapján a parkoló nyugati oldali kihajtója a 2296/11 hrsz. telekig nyúl, s részben arra is rányúlik. A parkoló javasolt telke tehát három telek rendezéséből alakul ki, a 2.4. ábra 2. jelű javasolt telekhatáráig. A telkeken álló meglévő épületek értelem szerűen bontásra javasoltak.

A javasolt telekalakítások területi mérlegét, a közterületté váló az alábbi táblázat tartalmazza:

| | meglévő telekméret | közterülethez kerülő telekrész | parkoló tervezett telke | állomásépület tervezett telke | visszamaradó telekrészek |
|---------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | (m ²) | (m ²) | (m ²) | (m ²) | (m ²) |
| 2296/13 | 1 026,68 | - | - | 1 026,68 | - |
| 2296/10 | 2 000,76 | 91,66 | 1 009,65 | 348,90 | 550,55 |
| 2296/12 | 1 225,96 | 235,34 | 990,62 | - | - |
| 2296/11 | 606,44 | - | 75,39 | - | 531,05 |
| össz.: | - | 326,99 | 2 075,66 | 1 375,59 | - |

A Beépítési terv és a telekalakítási javaslat rajzi munkarészét a 4 melléklet tartalmazza.

Tervezett övezeteken belüli telekosztások

A Beépítési terven jelölésre kerültek olyan javasolt telekhatárok is, amelyek a közterületen belüli kezelői határok menti javasolt telekhatárokat mutatja. Szabályozási szempontból ezek nem kerülnek kiszabályozásra a Szabályozási koncepcióban, mivel ezek mind a KÖu övezeten belülré esnek, s jelentősen függenek a burkolatok (szegélyek ívei) tényleges kialakításától. Mindazonáltal a közterületen belüli kezelői határok menti telekosztások valószínűsíthetőek, mivel a környezetében a kialakult telekállapot is ezt a szemléletet mutatja.

A vasúti területen belül külön kezelői megállapodás kérdése, hogy a területen belül lesznek e további telekosztások. Egy javaslat alapján a tervezett parkoló menti gyalogos felületek és zöld felületek (Kezelői lehatárolási helyszínrajzon sraffal jelölt rész) önkormányzati kezelésbe kerülhetnének, azonban a vasút Üzemeltetőjével való egyeztetés alapján ezek MÁV kezelésben is maradhatnak. Ennek szabályozási tervi vonzata azonban nincs, így ez alapvetően megállapodás kérdése.

1.4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Telepítési tanulmányterv elsődleges célja Balatonalmádi településrendezési eszközeinek módosítási javaslatának kidolgozása, s ezzel együtt a rendezési tervek módosításának kezdeményezése. A módosítási javaslatok az alábbi szempontok figyelembevételével kerültek kialakításra:

- a településrendezési eszközök olyan módosítása, mely figyelembe veszi a tervezett tulajdonosi/kezelői változásokat,
- ezzel együtt olyan telekszerkezet alakuljon ki, amely követi a tervezett állapotot, az egyes vasútállomási és közterületi funkciók rendezettek legyenek.

A tervezett módosítás olyan területfelhasználási változásokat nem jelent, amely a Településszerkezeti Terv módosítását igényelné, ezért a településrendezési eszközök közül csak a:

- Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzata válik szükségessé, melyet az Önkormányzat a 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelettel (HÉSZ) fogadott el.

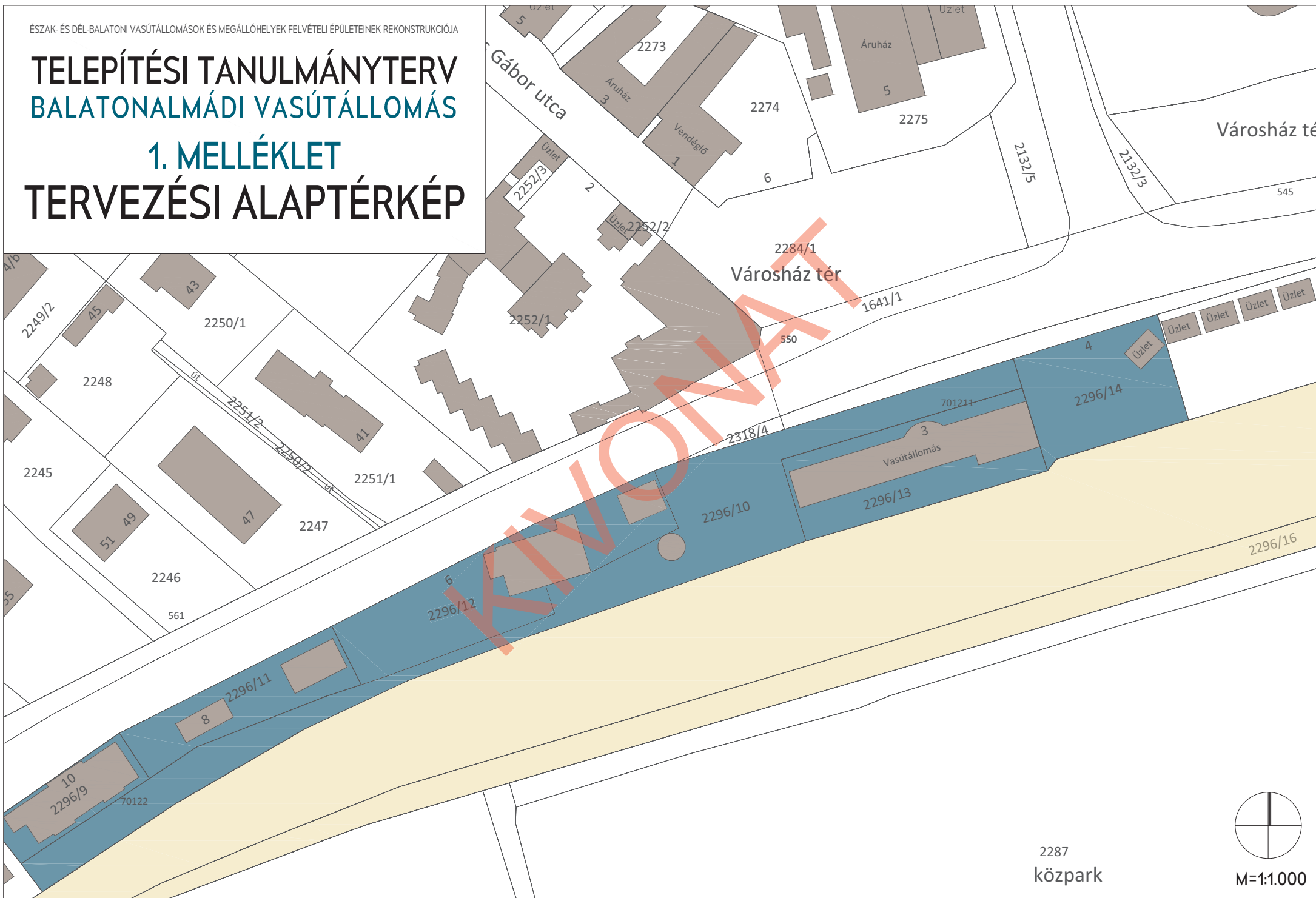
KIVONAT

ÉSZAK- ÉS DÉL-BALATONI VASÚTÁLLOMÁSOK ÉS MEGÁLLÓHELYEK FELVÉTELI ÉPÜLETEINEK REKONSTRUKCIÓJA

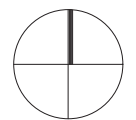
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BALATONALMÁDI VASÚTÁLLOMÁS

1. MELLÉKLET

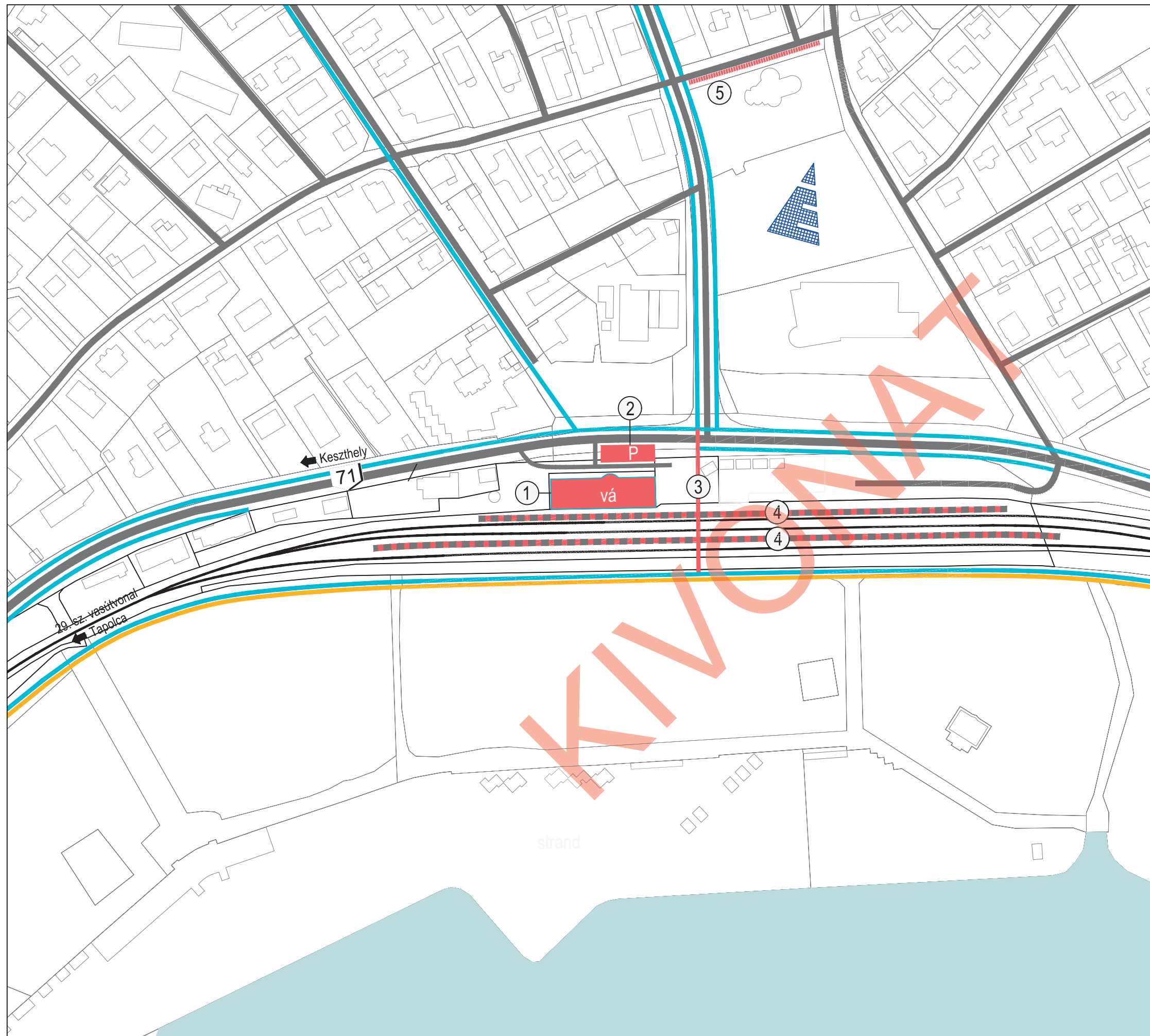
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP



2287
közpark



M=1:1.000



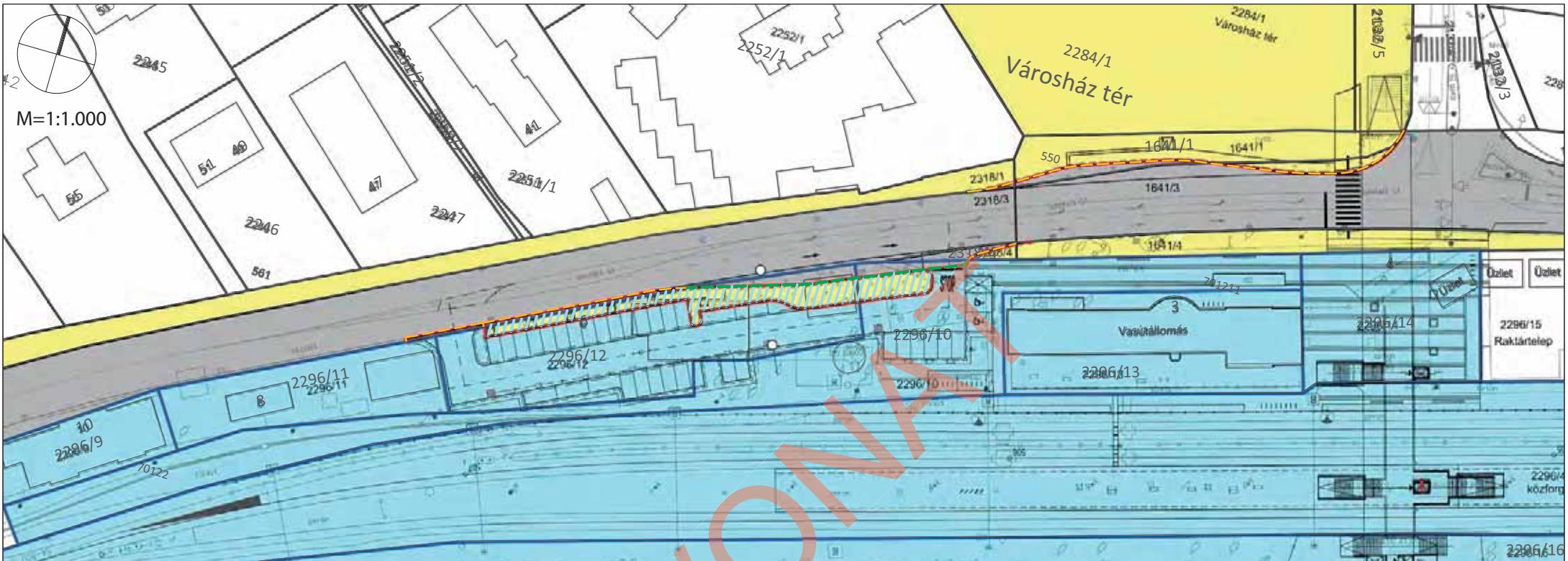
JELMAGYARÁZAT

- 29.sz.vasútvonal
- peron
- közúthálózat
- buszmegálló
- mértékadó gyalogos útvonal
- kijelölt kerékpárút
- problémás helyszín

- ① Az állomás épülete felújítandó
- ② Kevés a parkolóhely, nehézkes parkoló mozgások
- ③ Szintbeli gyalogos kapcsolat és akadálymentes megközelíthetőség hiánya
- ④ A peron kialakítása nem akadálymentes, sk+55 cm helyett sk+30 cm magasságú
- ⑤ Nincs közvetlen buszkapcsolat, jelenleg kb 250 m-re van a legközelebbi buszmegálló

2. MELLÉKLET





Üzemeltető:

- ① MAV Zrt.
- ② Magyar Közút NZrt.
- ③ Balatonalmádi Város Önk.

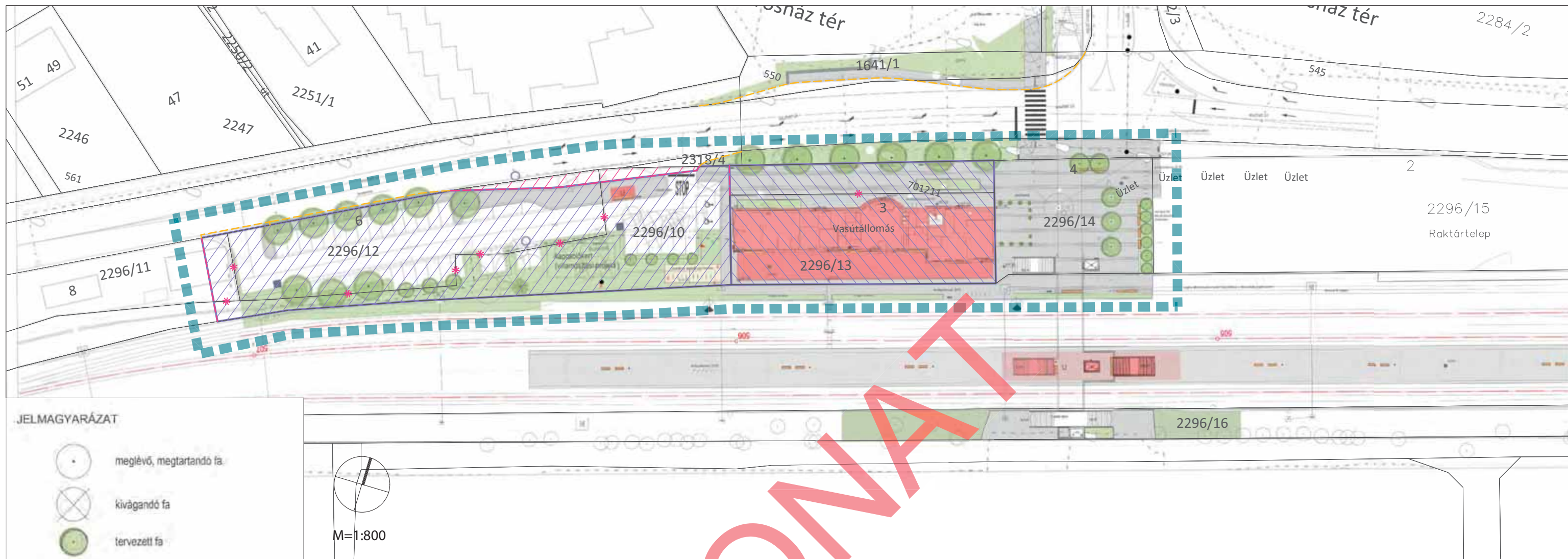
- Tulajdonos váltás
- Meglévő kezelői/tulajdonosi határ
- Meglévő MAV Zrt. kezelői/tulajdonosi határ
- Tervezett kezelői/tulajdonosi határ
- Javasolt közterületi határvonal

KEZELŐI LEHATÁROLÁSI HELYSZÍNRAJZ

ÉSZAK- ÉS DÉL-BALATONI VASÚTÁLLOMÁSOK ÉS MEGÁLLÓHELYEK
FELVÉTELI ÉPÜLETEINEK REKONSTRUKCIÓJA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BALATONALMÁDI VASÚTÁLLOMÁS

3. MELLÉKLET



JELMAGYARÁZAT

- meglévő, megtartandó fa
- kivágandó fa
- tervezett fa
- tervezett fa
- tervezett fenyő
- tervezett szőlőter cserje
- tervezett kúszófenyő
- meglévő, megtartandó növényállomány
- tervezett gyepfelület
- tervezett falejtakaró
- tervezett cserjefolt, sövény
- tervezett gyöngykavics terítés
- tervezett zúzottkő
- tervezett térkő burkolat
- meglévő, megtartandó kerítés
- tervezett életvédelmi kerítés
- bontandó kerítés
- tervezett kerítés
- korlát
- vasúti pálya tengely
- tervezett támfal

M=1:800

- tervezett utasbeálló
- pad
- támlás pad
- beton pad
- szelektív hulladékgyűjtő
- kerékpártámasz
- ivókút
- forgalomterelő elemek (Mfnicité 'lot' SL 200)
- információs tábla
- jegykiadó automata
- tervezett magasság
- faveremrács
- beton pad
- rácsos folyóka

- a parkoló telkének tervezett telekhatára
- telekhatárt megszüntető jel
- javasolt telekhatár közterületen belül a kezelői határokon
- parkoló javasolt telke
- a vasútállomás javasolt telke
- MÁV telkéből közterületté váló telekrész

ÉSZAK- ÉS DÉL-BALATONI VASÚTÁLLOMÁSOK ÉS MEGÁLLÓHELYEK
FELVÉTELI ÉPÜLETEINEK REKONSTRUKCIÓJA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BALATONALMÁDI VASÚTÁLLOMÁS

BEÉPÍTÉSI TERV

A Beépítési terv az építészeti engedélyezési tervek alapján, és a környezetrendezési terv (helyszínrajz) felhasználásával készült, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 7. melléklete szerinti tartalommal