DÖRGICSE 0197/2 HRSZ TELEK FELJESZÉSI LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA

KÉSZÜLT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELŐTANULMÁNYAKÉNT

KÉSZÜLT:

DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA MEGBÍZÁSÁBÓL A
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELŐTANULMÁNYAKÉNT

KÉSZÍTETTE:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VEZETŐ TERVEZŐ:

NÉMETH FERENC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
TT-1 19-0221

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

VARGA ORSOLYA
OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK

FELDOLGOZÁS:

PLANTEUS KFT.

8273 Monoszló, Fő u. 23. _____Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209_____e-mail: planteus@planteus.hu

2013. AUGUSZTUS

DÖRGICSE 0197/2 HRSZ TELEK
FELJESZÉSI LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA

ELŐZMÉNYEK:

Dörgicse Község Önkormányzata megbízta a Planteus Kft-t a Község Településrendezési terveinek módosításával. A munka kiterjed néhány kisebb erejű módosításra, a Balatoni Területrendezési Szabályzattal (továbbiakban BTSz) való összhang megteremtésére és a 0197/2 hrsz terület részletes szabályozásának elkészítésére.

A módosítások közül a 0197/2 hrsz terület szabályozásának előkészítése igényelte a legtöbb előkészületet. A részletes szabályozási előírások csak egy szintén részletesen kidolgozott fejlesztési- és legalább egy átfogó, koncepció-szerűen megfogalmazott beépítési program alapján tudnak elkészülni.

A fejlesztési elképzelések megalkotásakor törekedni kell arra, hogy a lakosság elképzelései minél inkább tükröződjenek benne, a *széles körű támogatottság* elengedhetetlen feltétele a sikeres fejlesztéseknek.

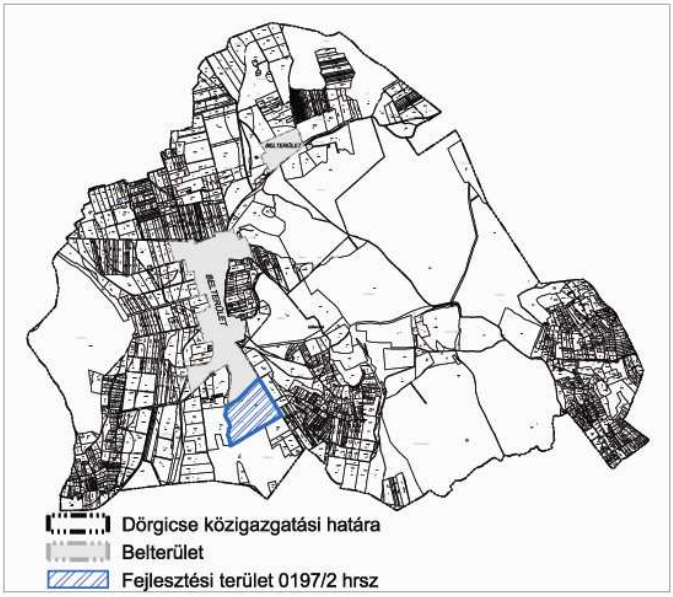
A fejlesztés elképzelésein túl tisztázni kell a kereteket, amiken belül mozoghatnak az elképzelések. Át kell tekinteni a terület jelenlegi helyzetét, természeti, társadalmi, épített és gazdasági környezetben elhelyezett szerepét, a vonatkozó jogszabályok adta lehetőségeket. Fontos megvizsgálni a területre eddig elkészült koncepciók, programokat is. A lehetőségek, keretek feltárását követően nyílik mód a tervezés elveinek definiálására és a konkrét ötletek, elképzelések megfogalmazására.

A VIZSGÁLAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ TERÜLET:

A Dörgicse **0197/2 hrsz** telek a rendkívül tagolt, több településrészből összeépülő dörgicsei lakószövet déli határában, a belterülettel határosan helyezkedik el a Bere-árok mentén, Balatonakali irányában. Területe 196.993 m2.

Tőle északra a rendezési tervek új lakóterületet jelöltek ki, ami egyelőre többnyire beépítetlen.

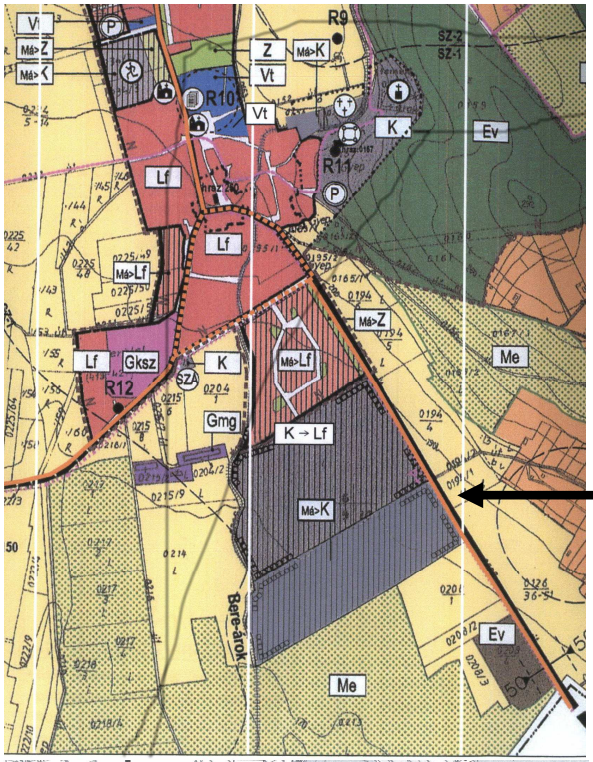
Jelenleg a 0197/2 hrsz terület kihasználatlan, gyepes, illetve felhagyott szőlő. Erdősávval és mezőgazdasági területekkel, valamint rétekkel határos.



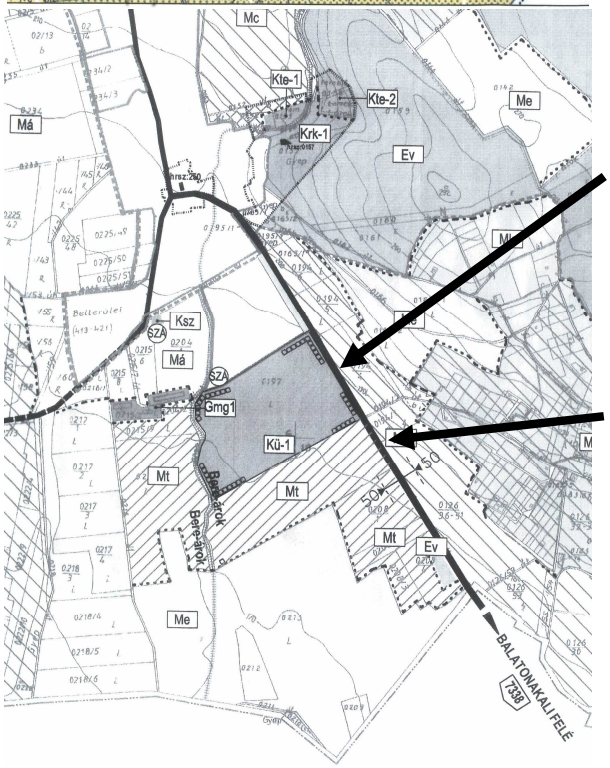
PLANTEUS KFT.

ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

A TERÜLET BESOROLÁSA A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK SZERINT:



A hatályos **településszerkezeti terv** (melyet a képviselő testület 41/2008 (VI.11.) Önk. Határozattal módosított 2/2007.(IV.27.) sz. ök. határozattal fogadott el) a 0197/2 hrsz területet *tervezett* *<u>különleges beépítésre szánt</u>* területként jelöli.



A hatályos **szabályozási terv** (melyet a képviselő testület 7/2003.(X.3.) sz. Önk. Rendelettel fogadott el és 2005-ben majd 2008-ban módosított)

<u>Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület (Kü-1)</u> övezetbe sorolja a terület északi részét (~9,5 ha), és előírja, hogy további *szabályozási terv készítendő* a területre. Alapvető paramétereket ugyanakkor meghatároz, a kialakítható legkisebb telekméret 50 000 m2, a beépítettség legnagyobb mértéke 8%.

A déli, kisebb részét (~10 ha) *<u>tájképi és természeti védelemmel érintett általános mezőgazdasági terület (Mt)</u>* övezetébe sorolja. A kialakítható legkisebb telek területe gyep, rét művelési ágban 50 000 m2, gyümölcsös művelési ágban 30 000 m2, a beépítés módja szabadon álló lehet, a beépítettség legnagyobb mértéke 0,5%, de legfeljebb 300 m2, a megengedhető legnagyobb építménymagasság lakóépület esetén 4,2 m, gazdasági, vendéglátó épület esetén 5,5 m, a burkolt felület nagysága legfeljebb 5%, és a beépítés feltétele a részleges közművesítettség megléte.

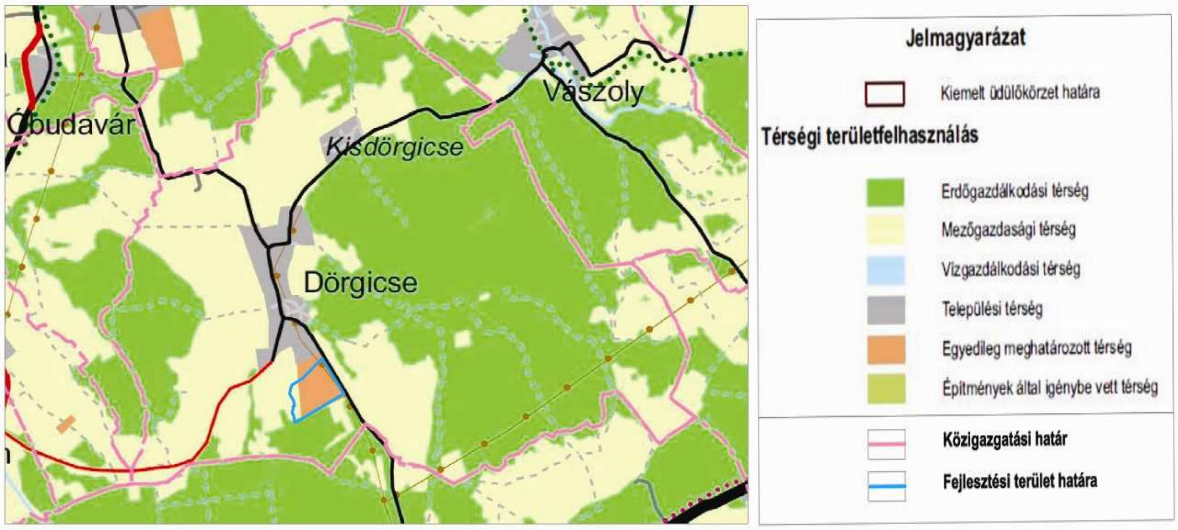
PLANTEUS KFT.

ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA

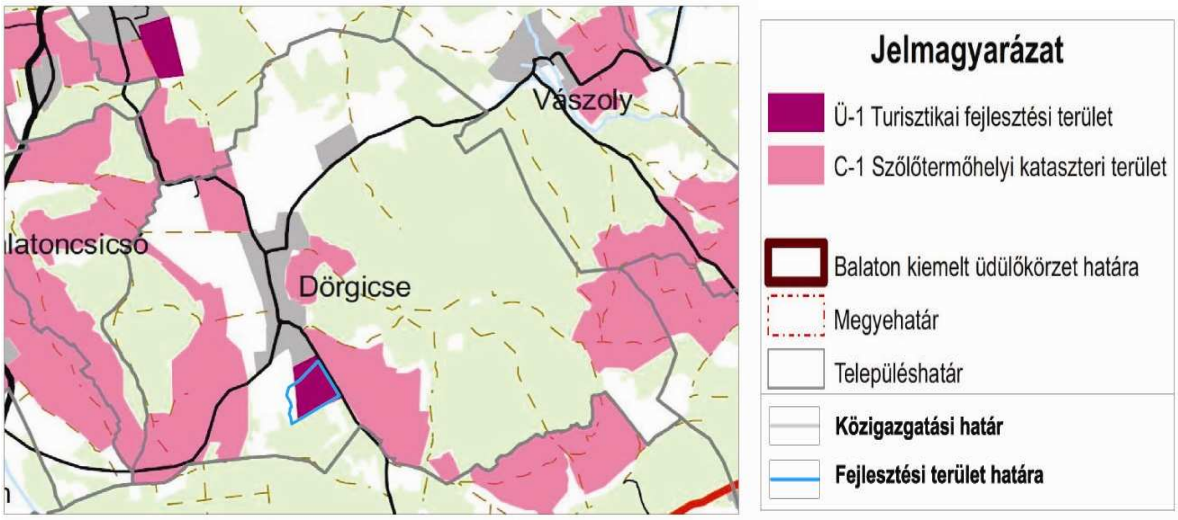
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

A TERÜLET BESOROLÁSA A BTSZ. SZERINT:

A településrendezési tervek készítése során összhangot kell teremteni a vonatkozó területrendezési tervek előírásaival. Drgicse község területére a 2000. évi CXII. Törvénnyel elfogadott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (továbbiakban: Btsz) vonatkozik.
A **Térségi Szerkezeti Terv** a területet egyedileg meghatározott térségként kezeli, a nyugati felét mezőgazdasági térségbe sorolja, környezetükben erdő- és mezőgazdasági térséggel.



A **BTSz** kiemelt térségi övezeteit tartalmazó tervlapjain a turisztikai fejlesztési terület övezete (**Ü-1**) fedi le a terület jelentősebb felét.



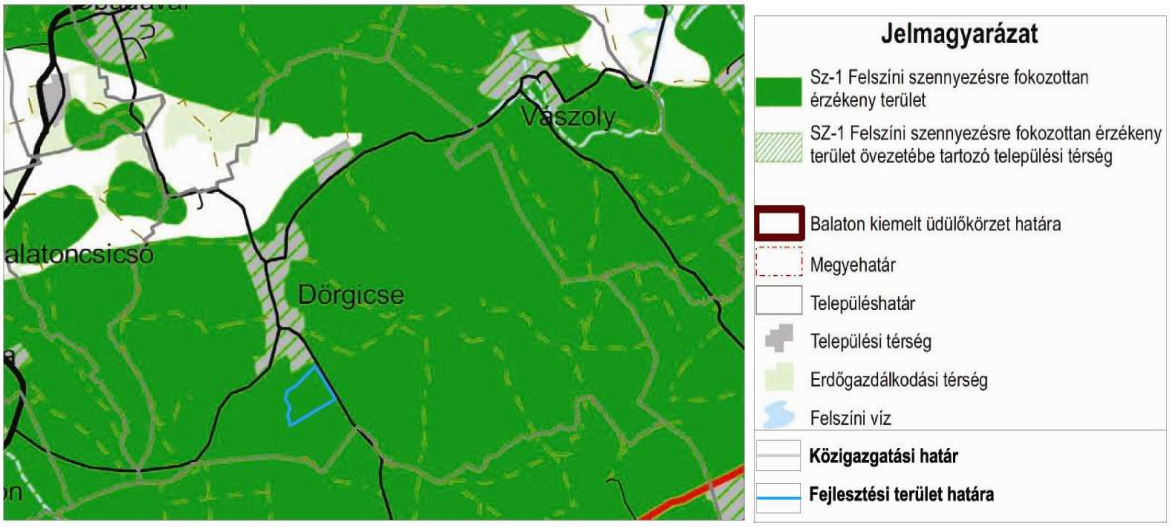
A településrendezési tervek korábbi, 2008-as módosítása során az Önkormányzat észrevételezte, hogy a Btsz. tervlapjai nem szerepeltetik pontosan a 0197/2 hrsz-ú telek határait. Ezért egyszerűsített területrendezési eljárást kezdeményeztek, melynek végeredményeként a 2008. január 30-án kelt **hatósági bizonyítványban** megállapították, hogy a Btsz Ü-1-es övezete a 0197/2 hrsz-ú ingatlan területén található, valamint hogy nem tartozik a T-1 jelű tájképvédelmi és tájkarakter szempontjából

PLANTEUS KFT.

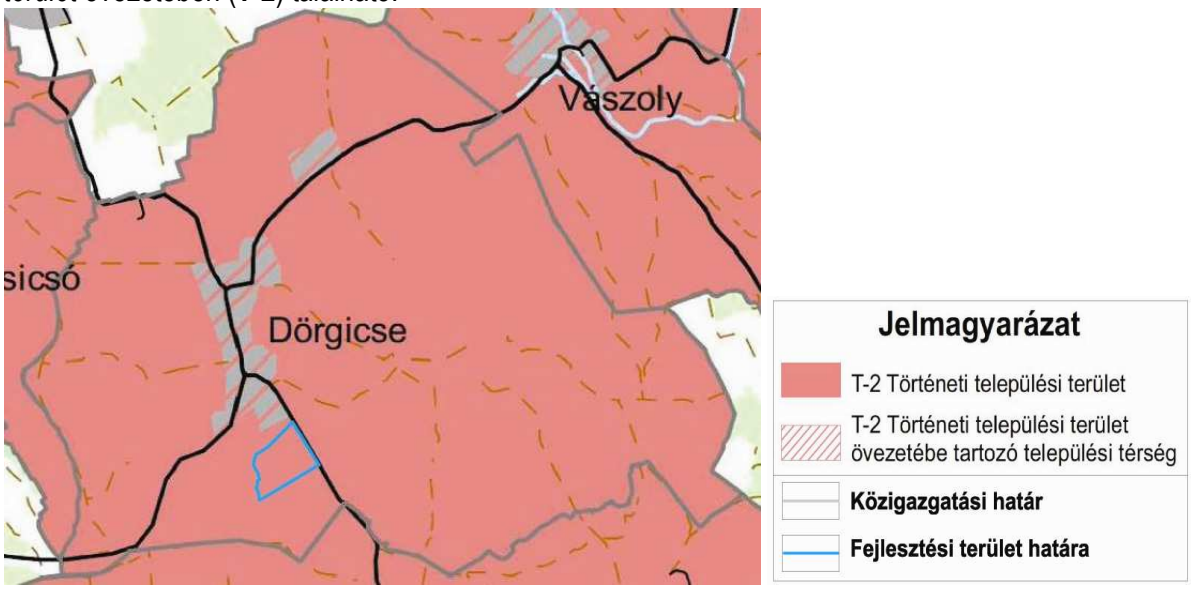
ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

kiemelt jelentőségű terület alövezetébe. A hatósági bizonyítványt a településrendezési terv módosítás során mellékletként csatoljuk.

A **BTSz** kiemelt térségi övezetei közül a tervezési terület érinti a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny (**SZ-1**) terület övezetét.



A **BTSz** kiemelt térségi övezetei közül a tervezési terület és az egész település *történeti települési terület* övezetében (**T-2**) található.



A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ADTA LEHETŐSÉGEK VIZSGÁLATA:

A terület természeti érintettsége miatt a Planteus Kft. tájékoztatást kért a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságától a 0197/2 hrsz-ú ingatlan természeti értékeivel kapcsolatban. Az Igazgatóság 2718-2/2010. ügyiratszámú tájékoztatását a későbbi tervezés során figyelembe kell venni. Ebben az Igazgatóság megállapította, hogy a szóban forgó telek nyugati része szerepel a Balaton-felvidéki Nemzeti Park természeti területeinek felmérésében, és *természeti területek* kategóriájába tartozik.

A 0197/2 hrsz-ú ingatlan természetvédelmi szempontból értékes részének lehatárolták térképen is. Az Igazgatóság kéri, hogy a lehatárolt területen extenzív területhasználaton (legeltetés) kívül egyéb hasznosítást ne tervezzenek.

A TERÜLETRE EZ IDÁIG SZÜLETETT TERVEK, TANULMÁNYOK, VÉLEMÉNYEK RÖVID IS MERTETÉSE:

- Mesterségek faluja és villapark – Megvalósíthatósági tanulmány
- Mesterségek faluja és villapark – előzetes vizsgálati dokumentáció környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz
- Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakértői véleménye

A 0197/2 hrsz telekre 2008. augusztusában a Modum Építésziroda Kft. készített *Megvalósíthatósági tanulmányt*, mely tartalmazza a projekt adatlapot, vezetői összefoglalót, a projekt hátterének elemzését, lehetséges alternatívákat, a projekt részletes bemutatását, pénzügyi elemzést, környezeti hatások vizsgálatát, gazdasági-társadalmi hatások vizsgálatát, összegzést.
A projekt céljaként a megrendelője a térségben igen fontos jövedelemforrásnak számító turizmus fejlesztését határozta meg. A közel 20 hektáros fejlesztési terület hivatott új fejlődési pályára állítani a település turizmusát, új, egyedi, szezontól független kínálattal.

A célok elérése érdekében a település a Mesterségek faluja néven kulturális hagyományokra épülő témaparkot és hozzá kapcsolódó Villaparkot kíván megvalósítani. A fejlesztési elképzelés nyolc hagyományos mesterségeket bemutató műhely, egy pajtaszínház, egy csárda étterem és 75 üdülő egységből álló villapark építését tervezte.
A Mesterségek faluja beépítési javaslat szinten kidolgozásra került (összesen 50.544 m2 alapterületen helyezkedik el), a Villapark elképzelései ilyen formán nem kerültek ábrázolásra.

A leírt projekthez, azzal egy időben elkészült a Schőmer Műterem Településrendezési és Építészeti Kft. által készített *Mesterségek faluja és villapark – előzetes vizsgálati dokumentáció környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz* tanulmányt. A tanulmány bemutatja a tervezett projekt körülményeit, vázolja a lényegét, számba veszi alapadatait, majd a Mesterségek falujában tervezett egységek részletesebb funkcionális és szakmai leírása következik. A vizsgálat összeveti a tervet a terület- és

PLANTEUS KFT.

ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

településfejlesztési tervekkel, majd a várható környezetre, tájra, településre gyakorolt hatásokkal foglalkozik, súlyozva azokat, valamint a megmutatva a hatások összefüggéseit.

Az előzetes vizsgálati dokumentációra a *Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség* 24072/2008. ügyiratszámú, 26434/09 iktatószámú dr. Bajusz Andrea és Herkéné Török Erzsébet ügyintézők által adott ki egy, a környezeti hatásvizsgálat előírására vonatkozó határozatot. Ebben megállapítja, hogy a tervezett tevékenységből jelentős környezeti hatások származnak, és a tevékenységhez környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása szükséges. Megállapítást nyert továbbá hogy a terület nyugati fele természeti terület, valamint hogy az itt található időszakos vízfolyás partvonalától számított 50 méteren belül történő építmény elhelyezéséről az 1996. évi LIII. Tv. 18. § (3) bekezdése rendelkezik.

A FEJLESZTÉSI TERÜLET TÁGABB KÖRNYEZETÉBEN A KÖZELMÚLTBAN MEGINDULT JELENTŐSEBB FEJLESZTÉSEK

Dörgicse község környezetében viszonylag kevés nagyobb horderejű, ténylegesen megvalósult fejlesztés történt az utóbbi időben. A szomszédos településen, Balatonudvariban a közelmúltban készült el egy 18 lyukú, profi versenyek tartására is alkalmas golfpálya. A beruházás hatása egyelőre még nem érződik a térségben.
Balatonakaliban a tervek szintjén elkészült az egykori kempingek területének fejlesztése, üdülő területté alakítása. Ez karakteresen eltérő adottságokkal rendelkező beruházás, mint jelen tanulmányunk tárgya, a vízpart adta lehetőségek kiaknázásával.
Vászolyban már korábban elindult egy lovarda üzemeltetése, ugyanakkor az nem foglalkozik szálláshely-szolgáltatással.

A Balaton környékén többnyire a kisebb férőhelyű szállóknak, apartman házas szállásoltatásnak van hagyománya. Magasabb szobaszámú szállodát többnyire a kevés számú városok némelyikében (Keszthely, Balatonfüred, Siófok) találhatunk, Dörgicséhez legközelebb Balatonfüreden.

A TERÜLET FELJESZTÉSI ELKÉPZELÉSEINEK MEGALKOTÁSAKOR FIGYELEMBE VEENDŐ ALAPELVEK

Jelen tanulmány célja Dörgicse község déli területének turisztikai célú fejlesztési irányainak megfogalmazása, egy átfogó elképzelés vázolása, támaszkodva és kiegészítve a korábban már elfogadott MESTERSÉGEK FALUJA fejlesztés elképzelését. A tanulmány egy fejlesztési programot vázol fel, valamint egy beépítési javaslat is elkészül, ahol lekövethetők az alapelvek, és jó alapul szolgál a szabályozási paraméterek megalkotásához.
A tanulmány nem tűzte ki céljául a program részletes kidolgozását (pl. részletes építészeti tervek), mivel részletes tervet csak egy jól meghatározott, mindenki által elfogadott és a területen befektető elképzeléseit is tartalmazó módon érdemes készíteni.

A fejlesztési terület igen kedvező elhelyezkedésű; egyaránt közel található a nagy arányú turizmust vonzó Balaton, ugyanakkor egy csendes, nyugodt kis falu határán fekszik. **Kedvező fekvését**, annak előnyeit a fejlesztési elképzelések kihasználhatják.

A fejlesztési elképzelések megalkotásakor be kell tartani a **felsőbbrendű jogszabályok** által megfogalmazott korlátokat, a lehetőségek a megadott keretek között kell hogy megvalósuljanak. A figyelembe veendő jogszabályok közül irányadónak is tekinthető a BTSz Ü-1 övezete, mely szerint a területen nagyobb léptékű turisztikai fejlesztés megvalósítása lehetséges.

ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

Minden fejlesztést a minél szélesebb körű helyi **társadalmi elfogadottság** birtokában lehet sikeresen megvalósítani, a helyi elképzelések, vélemények figyelembe vétele elengedhetetlen.

A **természeti környezet védelme** az egyik leg fontosabb alapelv, melyet a tervezés során figyelembe kell venni. A gazdag természeti adottságok, a környező természetes és kultúrtáj, a terület nyugati felén folyó patak, és az a mentén fekvő természetközeli terület mind meghatározzák a fejlesztési lehetőségeket. Ezek a megfelelő módon kezelve a terület kedvező adottságai, ugyanakkor különös figyelmet kell fordítani a megfelelő funkció kiválasztására, és a későbbi építmények elhelyezésére, tájba illesztésére.

A **település szövetéhez** való megfelelő módon történő kapcsolódás szintén fontos tervezési szempont, hiszen a terület Dörgicse kapujának számít, a dél felől érkezők számára ez lesz az első karakteres építészeti együttes amit megpillantható, és így a falu képében is meghatározó szerepű. A területtől északra Dörgicse újonnan kijelölt, egyenlőre beépítetlen lakóterülete található, ahol a telekalakítások, ez utak kialakítása már megtörtént. A Mesterségek falujának terve mind a közlekedési hálózat kialakítása, mind a beépítés jellege, léptéke és elrendezése tekintetében szervesen kapcsolódik a szomszédos területhez.

A fejlesztés koncepciója ugyanakkor nem rugaszkodhat el a valós **gazdasági környezettől** sem, haszna csak akkor jelentkezik, ha kedvező feltételek mellett ténylegesen megvalósul a beruházás. Mindehhez ugyanakkor kedvező befektetést jelentő, befektető-barát elképzelésre van szükség.

A további tervezés során érdemes alapul venni a **korábbi elképzeléseket**, terveket, azok erősségeire építeni a továbbiakat.

A tervezési folyamat során nem nélkülözhetjük a tágabb térségben zajló beruházások figyelembe vételét. A környékbeli turisztikai attrakciók önmagukban nem bírnak elegendő vonzerővel nagyobb tömegek számára, ugyanakkor a **turisztikai kínálatba** megfelelően **bekapcsolódva**, **egyedi** elemei annak.

Dörgicse nagyobb kaliberű fejlesztési lehetőségei bizonyos szempontból korlátozottak, ezt alátámasztja többek között az is, hogy a BTSz Ü-1 területként csak a vizsgált 0197/2 hrsz területet jelölte ki. Emiatt a területtel gazdálkodó Önkormányzat számára nagy felelősség, hogy hasznosításának megfelelő módját megtalálja. A döntések hatása hosszú távú, meghatározza a település fellendülésének mértékét, cél hogy annak motorja legyen. Ezért mindenképpen hosszú távra tervezett, fenntartható fejlesztési elképzelésekre és projektre lesz szükség.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ VESZÉLYEK

Az alapelvek áttekintése során érzékelhetővé vált, hogy a fejlesztés jelentős beavatkozást jelent a falu életébe, és ez számos veszély rejt magában.

A tervezési feladat nagy kihívást jelent azért is, mert egy teljesen egyedi, izgalmasan fejlődött, összetett, ugyanakkor hagyományos településszövetbe üdülő funkciójú épület együttest kell elhelyezni.
A jelenleg meglévő belterület egymástól elszakadva helyezkedik el az őket összekötő főút mentén, bizonyítékául annak, hogy ez a település is több egykori falumag összenövéséből vagy csupán

PLANTEUS KFT.

ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

igazgatási és egyéb szempontú kapcsolódásából alakult ki. (Érdekes adalék, hogy egykor a szomszédos Balatonakali is ehhez a településhez tartozott, csak üdülő jellegének erősödésekor vált önálló községgé.)

Ezt az értékes, észak-déli irányú fejlődési tematikát követő szövetet bővíti a fejlesztési terület déli irányban, folytatva a természetes bővítési mintát. A bővítés ugyanakkor nagy arányú, a meglévő közel 66 hektáros beépült lakóterületekhez egy majdnem 20 hektáros turisztikai fejlesztési terület került kijelölésre.

A korábbi tervek kedvezően közelítik meg a feladatot, hiszen ütemezik a fejlesztést. Az arányaiban nagy volumenű beruházás területi és időbeni tagolása is lehetséges.

Fontos kérdés ugyanakkor az is, hogy az új terület milyen módon szeretne kapcsolódni a település építészeti mind társadalmi környezetéhez. Kedvezőtlen folyamatot eredményezne, ha a meglévő beépítési karaktertől *idegen*, elszigetelt, kapcsolattal nem rendelkező *épületegyüttes* jelenne meg a falu szélén. Ugyanakkor legalább ennyire káros lenne, ha a hagyományos faluközponti funkciók (pl. oktatás, szolgáltatás, bolt) tudnának helyet kapni a területen, és ezzel szinte „*külpontosítanák*" a települést, megváltoztatva ezzel a természetes rendjét.

A fejlesztési elképzeléseknek érzékenyen kell viszonyulnia a dörgicsei lakossághoz. Számukra ez egyaránt jelenthet új munkahelyeket, újabb kulturális, szabadidős lehetőségeket. Ehhez azonban figyelemmel kell lenni arra is, hogy az alapvetően üdülő funkciójú fejlesztés mellett *megfelelő arányban* keletkezzenek *közterületek,* a "köz" számára igénybe vehető szolgáltatások. A terület egésze ne egy elzárkózó üdülőegységként jelenjein meg.

A tervezett beruházás egy *határozott elemként* fog jelentkezni a falu déli kapujában, amit ellensúlyozni kell egyrészt az építészeti elemek alakításának szabályozásával, másrészt a természeti környezet érvényesülésének biztosításával.

A korábban született megvalósíthatósági tanulmány, ami a Mesterségek faluja és villapark kialakítását célozta meg, nem dolgozta ki a kapcsolódó villapark koncepcióját. Meggyőződésünk, hogy az ide látogató turisták legfőképp a falu meglévő karaktere, az építészeti arculata és a természet-közelisége miatt látogatják Dörgicsét. Éppen ezért a szálláshely szolgáltatást nyújtó terület kialakítása is ezzel összhangban, harmóniában kell hogy kialakuljon.

A TERVEZŐ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEI

A terület északi felére tervezett Mesterségek faluja egy megfelelő kiindulási alapot jelent a továbbiakhoz. A beépítés intenzitása, jellege, vegyes funkciója, számos közcélú **szabadidős építménye** kedvező átmenetet jelent a lakó szövet és az üdülő egység között. A kihalóban lévő vidéki mesterségekre épít, egyszerre hoz létre turisztikai terméket, és önállóan is értékesíthető kézműves termékeket.

A fejlesztési terület további részén létrejövő üdülőterület is ezt a gondolatmenetet követve, egy jellemzően vidékies tevékenység köré szervezheti a profilját. A hagyományos falusi tevékenységek között igen nagy jelentőségű volt az állattartás is.

PLANTEUS KFT.

ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MÉRNÖKI IRODA
8273 Monoszló, Fő u. 23. Tel.: 87/ 568-068, tel./fax: 87/ 469-209 e-mail: planteus@planteus.hu

Az üdülőterület vezérgondolata ezért lehet egyrészt az egyre népszerűbbé, intenzívebbé váló ***lovas turizmus***. Elsősorban a lovassport kedvelői számára adna megfelelő üdülési lehetőséget, mindamellett, hogy a falusias jelleg és az állatokkal való találkozás élménye vonzó lehet a családos, illetve az idősebb korosztály számára is. A térségben számos helyen már rég óta foglalkoznak lovak tartásával, ugyanakkor nem találkozunk olyan erre épülő szállodai komplexummal, ami mint szálláshely szolgáltató is megfelelő színvonalon funkcionál.
A lovas panzió épületegyüttes részét képeznék egyrészt az istálló épületek, valamint a több egységes szállásépületek.
Ez összhangban van azzal az elvárással is, miszerint a teljes fejlesztési terület patak közeli részén a lehetőségek csak legeltetést engednek, építési tevékenységet nem.

A program vonzó lehet a térség természeti adottságait, a túra és kerékpáros útvonalak iránt érdeklődő, ***bakancsos turistáknak*** is. A szálloda kiváló megállópontja lehet egy, a Balaton-felvidéket bejáró túraútvonalnak. A természetjáró, élővilágot és a hagyományokat kedvelő közönség számára szintén kiváló környezetet biztosít a fejlesztési terület. A vidéki mesterségeket aktívan űző mesterekkel való találkozás, valamint az állatokkal és a velük foglalkozókkal való személyes kapcsolat lehetősége csábító lehet a vendégek számára. A szinte érintetlen, hagyományokat megőrző falusi környezet, és egy magas színvonalú, nem elaprózott beépítésű, nagyobb kapacitású természetközeli szálloda az üdülőkör széles rétegeihez szólhat.

A magas szintű szállodai szolgáltatás mellett a terület alkalmas lehet a nem csak a fiatalabb korosztály számára vonzó ***kemping*** kialakítására is. Érdemes ebben is gondolkodni, mivel a térségben eddig nagy jelentőséggel bíró kempingek száma az utóbbi időben megfogyatkozott.

A felvázolt gondolatcsokor törekedett arra, hogy a BTSz által körvonalazott **nagy kapacitású üdülő funkciót** megtöltse olyan a környezethez, az élővilághoz, a társadalomhoz illeszkedő plusz ötlettel, ami **programot, elfoglaltságot jelent** az üdülő vendégek és a lakosság számára. Egy újabb szálláshely szolgáltatás önmagában kevésnek bizonyul a Balaton ilyen közelségében, ugyanakkor az egyedi profillal felépített, meghatározott közönséget megcélzó program számos turistát képes vonzani, és marasztalni. Javaslatunk tehát egy **LOVAS BARÁT SZÁLLODA ÉS ERDEI KEMPING** létrehozását vázolja fel.

A szálloda tevékenységi körét ideális volna kiegészíteni egyéb szolgáltatással, pl. a helyi termékeket (borok, apróbb kézműves termékek) bemutatásával és árusításával. Így egyrészt a szálló vendégei, másrészt a környék lakói, turistái is megismerkedhetnek a helyi termékekkel.