



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 20/47-2/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. január 25-i rendes ülésére

Tárgy: egyedi HÉSZ módosítási kérelem - Káptalanfüred Iskola utca, Kőrisfa utca és Káptalan utcák által határolt telektömbre vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Természetes személy építtető/tulajdonos a Balatonalmádi, Iskola utca 24. szám alatti 3071/2 hrsz-ú, 563 m² területű belterületi ingatlanon 2020. december 18. napján egyszerű bejelentést tett új lakóépület építésére vonatkozóan. Az épület felépültének megtörténtét az illetékes Hatóság 2023. január 9. napján kelt hatósági bizonyítvánnyal tanúsította, az épületkontúr ingatlannyilvántartási átvezetése még nem történt meg. Az ingatlan fejlesztése során létesült a főépület mellett egy tárolóépület, fedett-nyitott autóbeálló, valamint az előkertben kivitelezés alatt áll egy támfalgarázs a déli teleksarokhoz illeszkedően. A lakóépületen kívüli építmények építésrendészeti eljárás során vizsgált elemek, szabálytalanságuk megállapított, fennmaradásukhoz, vagy átalakítással történő fennmaradásukhoz a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására lenne szükség.

Építtető/tulajdonos fentiek alapján 2023. október 18. napján HÉSZ módosítási kérelmet adott be. Kérelmében kérte az érintett telektömbre vonatkozó beépítési százalék 30%-ra emelését.

Az építtető/tulajdonos által megvalósítandó településfejlesztési cél a saját ingatlanán szabálytalanul megvalósított épületek fennmaradásának, vagy átalakítással történő fennmaradásának biztosítása.

Építtető HÉSZ módosítási szándékával megkereste a TÉR-SZER Kft.-t (8200 Veszprém, Viola u. 14/B., a továbbiakban: Tervezők), hogy a telepítési tanulmánytervet elkészítsék.

Építtető/tulajdonos a telepítési tanulmánytervet 2024. január 18. napján rendelkezésünkre bocsátotta, ami az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A településrendezési eszközök jelenleg hatályos előírásai alapján a tervezéssel érintett telektömb Üh3 jelű hétvégi ház üdülőterület építési övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket, határértékeket a HÉSZ 56.§ (11) szerinti táblázata határozza meg az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
4	Üh3	SZ	900	16	15	15	5,0	60

A tervezett módosítások során cél a telektömb Üh3 jelű építési övezetből Üh10 jelű építési övezetbe sorolása. Az Üh10 jelű építési övezet már megtalálható Balatonalmádi közigazgatási területén belül, így nem történik új építési övezet megalkotása. Az övezeti átsorolás során végbemenő lényegi módosítások a kialakítható legkisebb telek területét, a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, a terepszint alatti

beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, valamint a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékét érintik az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
II.	Üh10	SZ	720	16	20	20	5,0	55

A Tervezők a módosítás során javasolják a HÉSZ normaszövegébe további előírások beiktatását a melléképületek és támfalgarázsok telken belüli elhelyezésének egyértelműsítése érdekében. Tekintettel arra, hogy a telektömb a módosítást megelőzően és azt követően is hétvégiházás üdülőterületként kerül szabályozásra, településszerkezeti módosítás nem történik.

Fentiek alapján mindösszesen a vonatkozó szabályozási tervlap és a HÉSZ normaszövegének módosítása szükséges.

A telepítési tanulmányterv által javasolt Megengedett legnagyobb beépítettség (20 %), Megengedett legnagyobb beépítési magasság (5,0 m), Legkisebb zöldfelület (55 %) értékek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti - a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit tartalmazó - táblázatban meghatározott határértékeken belül vannak.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) tervezett együttes módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Korm. rend.) megfelelően egyszerűsített eljárásban történik.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja a kezdeményező kérelmének településrendezési szerződés keretei közötti elbírását, úgy a telepítési tanulmányterv elfogadása után az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ (1) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötését követően kezdődhet meg a településrendezési eljárás folyamata.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy ítéli meg, hogy a Telepítési tanulmánytervben dokumentáltakat nem támogatja, úgy a 2. határozati javaslat szerint kezdeményezőt a döntésről – a határozat megküldésével - tájékoztatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a döntést meghozni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. január 18.


Fabó Péter
 polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

1. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a Káptalanfüred Iskola utca, Kőrisfa utca és Káptalan utcák által határolt telektömbre vonatkozó egyedi HÉSZ módosítási kérelemről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „egyedi HÉSZ módosítási kérelem - Káptalanfüred Iskola utca, Kőrisfa utca és Káptalan utcák által határolt telektömbre vonatkozóan” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az előterjesztés 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, és azt az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdése szerint jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján településrendezési terv módosításának finanszírozása az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint a Balatonalmádi, Iskola utca 24. szám alatti 3071/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával településrendezési szerződést köt.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés előkészítésére és megkötésére, a településrendezési terv módosításával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, dokumentum aláírására amelyek a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódnak.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2. pontban: döntésétől számított 30 napon belül
3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. január 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

2. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a Káptalanfüred Iskola utca, Kőrisfa utca és Káptalan utcák által határolt telektömbre vonatkozó egyedi HÉSZ módosítási kérelemről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „egyedi HÉSZ módosítási kérelem - Káptalanfüred Iskola utca, Kőrisfa utca és Káptalan utcák által határolt telektömbre vonatkozóan” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, annak jóváhagyását elutasítja. A Balatonalmádi, Iskola utca 24. szám alatti 3071/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a településrendezési terv módosítására vonatkozó kérelmét a készülő településterv jóváhagyása során bírálja el.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a kérelem nyilvántartásba vételéről és a döntésről – a határozat megküldésével - kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

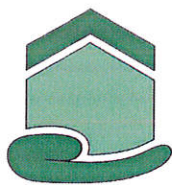
Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. január 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző



TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola utca 14/B.

Cg.19-09-514762

Tel.: +36 30 902 05 52

Fax: +36 88 403 818

email: terszerkft@gmail.com

Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Balatonalmádi-Káptalanfüred hrsz. 3071/2. alatti ingatlant magába foglaló telektömb átsorolásának vizsgálata Üh-3 jelű hétvégiházás üdülőterület építési övezetből Üh-10 jelű hétvégiházás üdülőterület építési övezetbe a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

2024. január hó.

Megbízó:

Zwillinger Richárd

8220 Balatonalmádi, Kőrisfa u. 19/b.

Tervező:

TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola u. 14/b.

Tel: (88) 403-818 és (30) 642-36-62

Email: terszerkft@gmail.com

Kapcsolattartó ügyvezető:

Szabó Bence

Településrendező:

Szabó Zoltán okl. építészmérnök

településrendező vezető tervező

TT/1 19-0100.

Szabó Bence

Munkatárs:

Szabó Bence okl. építészmérnök, okl. településmérnök

településrendező gyakornok, É 19-0454

Törzsszám:

TSZ-141/1/2024.

Tartalomjegyzék, tervjegyzék

Tartalomjegyzék	2
A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	3
Beépítési terv	8
A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	9
A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	10
A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	11

Melléklet

Beépítési terv (B-1, 1: 500)

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezéssel érintett terület Balatonalmádi déli közigazgatási határának közelében, Káptalanfüred központi része közelében található kialakult ingatlan környezetben.

Az érintett telket magába foglaló telektömb és környezete beépült, jellemzően szabadon álló beépítésű terület.



Jelmagyarázat

- Balatonalmádi közigazgatási határa
- Tervezéssel érintett terület

a tervezéssel érintett terület lehatárolása műholdfelvételen, *forrás: Google Earth*

A tervezéssel érintett terület és annak közvetlen környezete a hatályos szabályozási terv értelmében hétvégiházas üdülőterület építési övezetekbe sorolt telektömbökből áll. A Helyi Építési Szabályzat szerint megállapított tíz különböző hétvégiházas üdülőterület építési övezet közül három megtalálható a területen és annak közvetlen környezetében (Üh1, Üh3 és Üh6). A megjelölt építési övezetek többnyire csak a kialakítható legkisebb telekméret mértékében térnek el, minden további jellemző szabályozási paraméter megegyezik. Az előírt beépítési mód minden esetben szabadon álló, a kialakítható legkisebb telekméret 1100, 900, illetve 720 m², a megengedett legnagyobb beépítettség, épületmagasság és terepszint alatti beépítettség, valamint a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke megegyezik.

A tervezéssel érintett telektömb a hatályos szabályozás szerint Üh3 jelű hétvégiházas üdülőterületbe tartozik, ahol a kialakítható legkisebb telek területe 900 m², a megengedett beépítettség legnagyobb mértéke 15%. Kérelmező tulajdonában álló ingatlan kialakult, területe az ingatlannyilvántartási adatok szerint 563 m². A telek beépített, azonban fejlesztése során

felmerült, hogy a szabályozás szerinti beépíthetőség felső határa akadályozhatja a tulajdonos által megvalósítandó beruházást, így igényli annak megemelését.



Jelmagyarázat

Tervezéssel érintett terület

A hatályos szabályozási terv kivágata a módosítással érintett terület megjelölésével

A Helyi Építési Szabályzat 56. §-a szerint meghatározott hétvégiházaz üdülőterület építési övezetei tekintetében a megengedett legnagyobb beépítettség és építménymagasság mellett a kialakítható legkisebb telekméret értékei különböznek jelentősen.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üh1	SZ	1100	16	15	15	5,0	60
3	Üh2	SZ	900	16	15	15	6,0	60
4	Üh3	SZ	900	16	15	15	5,0	60
5	Üh4	SZ	900	16	15	15	4,5	60
6	Üh5	SZ	720	16	15	15	6,0	60
7	Üh6	SZ	720	16	15	15	5,0	60
8	Üh7	SZ	720	16	15	15	4,5	60
9	Üh8	SZ	550	14	15	15	5,0	60
10	Üh9	SZ	550	14	20	20	5,0	55
11.	Üh10	SZ	720	16	20	20	5,0	55

Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatának 56. § (11) szerinti táblázata a hétvégiházaz üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó szabályozási paraméterekkel

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során Kérelmező célja a saját tulajdonában álló hrsz. 3071/2. alatti ingatlant is magába foglaló telektömb átsorolása Üh3 jelű építési övezetből Üh10 jelű építési övezetbe.

A két építési övezet összesen 4 szabályozási paraméterben tér el egymástól: kialakítható legkisebb telekméret, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke.

A kialakítható legkisebb telekméret tervezett változása miatt az érintett telektömb és a közvetlen környezetében kialakult telekméretek vizsgálata szükséges. Az alábbi ábra részletezi telekméretek eloszlását az érintett ingatlanok és azok közvetlen környezetének tekintetében az egyes hétvégi házas üdülőterületek előírásainak megfelelő határtértékekkel történő bontásban.



A kialakult telekméretek vizsgálata a tervezéssel érintett telektömb és közvetlen környezete tekintetében

A vizsgált viszonylatban mindösszesen 161 ingatlan található. A hétvégi házas üdülőterületek esetében a HÉSZ idézett táblázatában megjelenő legkisebb kialakítható telekméret 550 m² (Üh8 és Üh9), azonban a vizsgált telkek 14,29 %-a ennél kisebb területű annak ellenére, hogy a területen nem található Üh8 és Üh9 jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezet. A legnagyobb csoportot az 550 és 720 m² közötti területű telkek képviselik 30,43 %-os aránnyal, ezen kategóriát erősíti Kérelmező tulajdonában álló ingatlan is. A 720 és 900 m² közötti területű ingatlanok 19,26%-os arányban alakultak ki, a 900 és 1100 m² közötti ingatlanok 12,42%-ban, míg az 1100 m² fölötti területű ingatlanok 23,60%-os arányban vannak jelen.

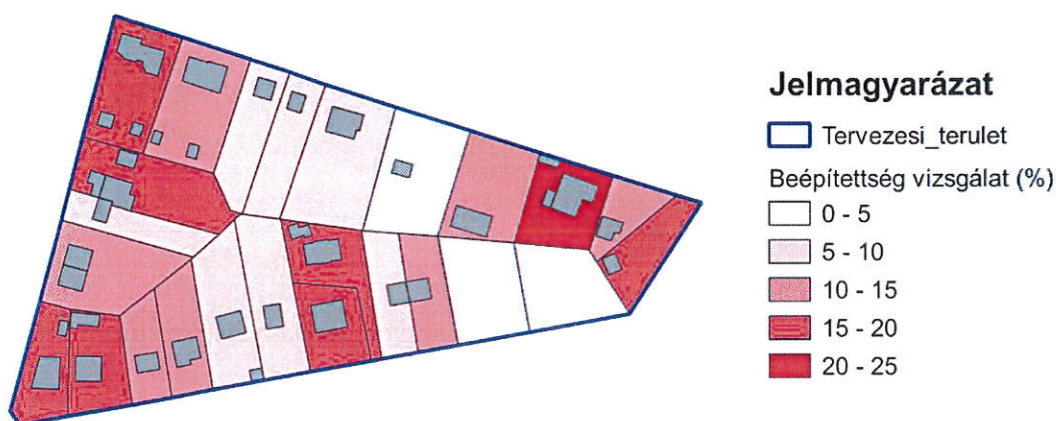
Fentiek alapján kijelenthető, hogy a vizsgált viszonylatban az ingatlanok közel fele (44,72%) 720 m² alatti területű.

A tervezéssel érintett telektömb esetében a kialakult állapot szerint 25 telek található. Az ingatlanok 20 %-a 550 m² alatti, 32%-a 550 és 720 m² közötti, 24 %-a 720 és 900 m² közötti, 20%-a 900 és 1100 m² közötti, valamint egy ingatlan területe nagyobb, mint 1100 m², amely 4%-os arányt jelent. Mindezek alapján kijelenthető, hogy a kialakult ingatlanállapot szerint a telkek 76%-a jelenleg is kisebb alapterületű, mint a kialakítható legkisebb telekméret (Üh3, 900 m²), valamint 52%-ban kisebbek, mint a tervezett építési övezet szerinti kialakítható legkisebb telekméret (Üh10, 720 m²).

A tervezéssel érintett tömb 92%-ban beépített, mindösszesen két, egymással szomszédos ingatlan maradt beépítetlen. Együttes területük az ingatlan nyilvántartási adatok szerint 1662 m², amely a tervezett állapot szerinti legkisebb kialakítható telekméretet figyelembe véve sem

osztható 3 építési telekké, így a településrendezési eszközök tervezett módosítását követően sem várható a kialakult telekstruktúra átrendeződése.

A településrendezési eszközök módosítása során megváltozó beépítési paraméterek legjelentősebb pontja a megnövekvő legnagyobb beépítettségi határérték. Mindezek alapján vizsgálendő a telektömbben kialakult egyes telkekre jellemző beépítettség mértéke. Természetesen a kiindulási alapot az ingatlannyilvántartásban is szereplő főépületek és melléképületek adnak, így az esetlegesen engedély nélkül létesített, vagy ingatlannyilvántartásba át nem vezetett épületek nem szerepelnek az ábrán.



Telkenkénti beépítettség vizsgálata a tervezéssel érintett tömbben az ingatlannyilvántartási adatok alapján

A két beépítetlen telken kívül további egy ingatlan beépítettsége marad 5% alatt. 5 és 10% közötti beépítettségi mutatóval 7 db telek rendelkezik, 10 és 15 % között 7 telek szerepel, 15 és 20% között szintén 7, míg 20%-ot meghaladó beépítettséggel 1 ingatlan rendelkezik. Mindezek alapján kijelenthető, hogy 8 telek meghaladja a jelenleg hatályos szabályozás szerinti 15%-os maximális megengedett beépítettségi értéket, amely a telkek 32%-a. Amennyiben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%-ban kerül meghatározásra, úgy az ingatlannyilvántartási adatok alapján mindösszesen 1 telek lépi túl a határértéket (4%).

A tervezéssel érintett telektömb esetében az ingatlannyilvántartási adatok is ábrázolnak melléképületeket. Az ábrázolt kontúrvonalak több esetben érintik az elő-, oldal- és hátsóterületeit is. A településrendezési eszközök módosítása során a melléképítmények telken belüli elhelyezését szükséges lehet meghatározni tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos előírások az elhelyezhető melléképületek sora mellett csupán a gépjármű tárolók térbeli elhelyezését egyértelműsíti. Szükséges lehet továbbá a hétvégi házas üdülőterületek esetében adott terepviszonyok mellett elhelyezhető támfalgarázs előkertben belüli elhelyezésének pontosítása is. A melléképítmények és támfalgarázs elhelyezésének kérdésével Kérelmező ingatlana is

érintett, a telken kialakított melléképület és kivitelezés alatt álló támfalgarázs építésrendészeti eljárás keretében szankcionált építmények. Az ingatlan – és egyben a telektömb – további építészeti fejlesztése érdekében az Üh3 jelű építési övezetből Üh10 jelű építési övezetbe történő átsorolás indokolt. A tervezett módosítás adta lehetőségek nem okozhatnak jelentős változást a kialakult telekszerkezetben, egyúttal rendezheti a meglévő állapotban is 32%-ban túlépített telektömb építészeti háttérét. A melléképületek és támfalgarázsok telken belüli elhelyezésének részletszabályozása a módosítást követően rendezettebbé, egységesebbé teheti az akár építési engedély nélkül végezhető beruházásokat.

A Balatonalmádi, Kőrísa utca 19/b, hrsz. 3071/2. alatti ingatlanon Kérelmező korábban egyszerű bejelentés alapján lakóépületet létesített, amelynek használatbavétele megtörtént, az épületkontúr ingatlannyilvántartási átvezetése még nem. Az ingatlan fejlesztése során létesült a főépület mellett egy tárolóépület, fedett-nyitott autóbeálló, valamint az előkertben kivitelezés alatt áll egy támfalgarázs a déli teleksarokhoz illeszkedően. A lakóépületen kívüli építmények építésrendészeti eljárás során vizsgált elemek, szabálytalanságuk megállapított, fennmaradásukhoz, vagy átalakítással történő fennmaradásukhoz a Helyi Építési Szabályzat módosítására van szükség.

Az alábbi beépítési terv ábrázolja a telektömb meglévő (ingatlanyilvántartási adatokból és Kérelmező adatszolgáltatásából származtatott) állapotát, beleértve a telekhatárokat, közterületi határokat, meglévő épületállományt, jellemzően fás szárú növényzettel borított területeket, valamint a Kérelmező tulajdonában álló ingatlanon építésrendészeti eljárás alá vont építményeket.



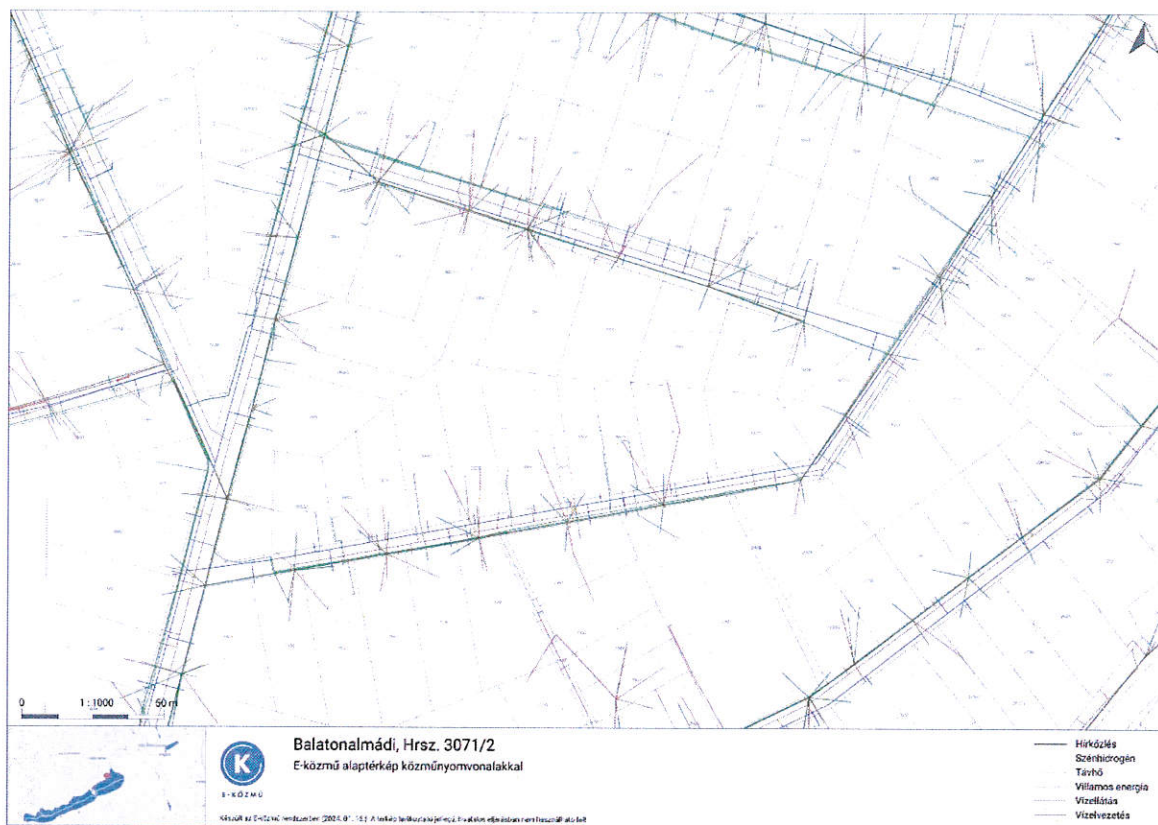
A Balatonalmádi, Kőrishegy utca 19/b, hrsz. 3071/2. alatti ingatlant magába foglaló telektömb meglévő állapotát ábrázoló beépítési terv

A telektömbben található ingatlanok - ideértve természetesen Kérelmező tulajdonában álló telket is – fejlesztéséhez az előző fejezetben felsorolt tényezők figyelembevételével elengedhetetlen a településrendezési eszközök módosítása.

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra- igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tervezéssel mindösszesen egy telektömb érintett. A tervezési terület környezete kialakult, az érintett telektömb többségében már beépített. Jellemzően csak a 3072 és 3073 hrsz-ú ingatlanok beépítetlen telkek.

Az ingatlanok közvetlenül közútról megközelíthetők, a telektömbben egyetlen nyúlványos telek található.



A tervezéssel érintett telektömb a közműtérképen, forrás: e-közmű

Az épületlétesítéshez, üzemeltetéshez szükséges közmű hálózatok elérhetők közterületen. A közmű térkép adatai alapján a tervezéssel érintett ingatlanok környezetében minden közmű elérhető, a létesítendő épületek további közművekkel történő elláthatósága a közműszolgáltatókkal folytatott egyeztetések függvénye.

Fentiek értelmében a szükséges műszaki infrastruktúra hálózatok rendelkezésre állnak, fejlesztés nem indokolt vagy szükséges.

Tekintettel a beruházás egy telektömbre történő koncentrációjára nem merül fel igény humán infrastrukturális fejlesztésre sem.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A beépítési terv meglévő állapotot ábrázol. Kérelmező ingatlanán több építmény is építésrendészeti eljárással érintett a telek túlépítése miatt. Az előző fejezetekben bemutatott vizsgálatok azonban alátámasztják, az érintett telektömb telkeinek harmada szintén meghaladja a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során megnövekedett beépítettségi értékek érhetők el, amely a beépítési intenzitás növekedésével járhat, ugyanakkor az egyes ingatlanokra jellemző beépítettség a kialakult állapot szerint a tervezett értéknek megfelelő, így szabályos építési folyamattal többnyire olyan ingatlanokon létesíthető nagyobb alapterületű épület, amelyek jelenleg is rendelkeznek beépítési tartalékkal.

A településrendezési eszközök tervezett módosításakor az elhelyezhető melléképületek és támfalgarázsok telken belüli pozíciójának egyértelmű meghatározásával egységesíthető az esetlegesen engedély nélkül végezhető építési tevékenységek volumene, valamint a rendezettebb településkép létrehozásában is előnyösebb állapot érhető el.

A településrendezési eszközök minden további vonatkozó előírásának megtartása biztosítja a környezeti hatások szinten tartását, így további egyedi követelmények meghatározása nem indokolt.

A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A településrendezési eszközök jelenleg hatályos előírásai alapján a tervezéssel érintett telektömb Üh3 jelű hétvégiházas üdülőterület építési övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket, határértékeket a Helyi Építési Szabályzat 56. § (11) szerinti táblázata határozza meg az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üh1	SZ	1100	16	15	15	5,0	60
3	Üh2	SZ	900	16	15	15	6,0	60
4	Üh3	SZ	900	16	15	15	5,0	60
5	Üh4	SZ	900	16	15	15	4,5	60
6	Üh5	SZ	720	16	15	15	6,0	60
7	Üh6	SZ	720	16	15	15	5,0	60
8	Üh7	SZ	720	16	15	15	4,5	60
9	Üh8	SZ	550	14	15	15	5,0	60
10	Üh9	SZ	550	14	20	20	5,0	55
11.	Üh10	SZ	720	16	20	20	5,0	55

Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatának 56. § (11) szerinti táblázata a hétvégiházas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó szabályozási paraméterekkel

A tervezett módosítások során cél a telektömb Üh3 jelű építési övezetből Üh10 jelű építési övezetbe sorolása. Az Üh10 jelű építési övezet már megtalálható Balatonalmádi közigazgatási területén belül így nem történik új építési övezet megalkotása. Az átsorolás során végbemenő lényegi módosítások a kialakítható legkisebb telek területét, a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, valamint a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékét érintik a fenti táblázat szerint.

A módosítás során javasolt a Helyi Építési Szabályzat normaszövegébe további előírások beiktatása a melléképületek és támfalgarázsok telken belüli elhelyezésének egyértelműsítése érdekében. Tekintettel arra, hogy a telektömb a módosítást megelőzően és azt követően is hétvégiházas üdülőterületként kerül szabályozásra, településszerkezeit módosítás nem történik.

Fentiek alapján mindösszesen a vonatkozó szabályozási tervlap és a Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása szükséges.

Beépítési terv M = 1 : 500

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Tervezéssel érintett terület határa
- Meglévő, ingatlannyilvántartásban szereplő épület
- Meglévő, ingatlannyilvántartásban nem szereplő épület
- Ingatlannyilvántartásban szereplő, de bizonyítottan átalakított/bontott épület
- Meglévő, jellemzően fás száru növényzettel borított terület



TÉR - SZER Kft.		Tervezői
8220 Balatonalmádi, Kőrösi u. 19/B.		141/1/2024
Zwilling Richard		Rapszám
8220 Balatonalmádi, Kőrösi u. 19/B.		B-1
A Balatonalmádi, Kőrösi u. hsz. 3071/2.		Beépítési terv
alatti ingatlan magába foglaló telektömb beépítési terve		Rajzterület
Rajz megnevezése:		0,250 m ²
Beépítési terv		Méretarány
Településtervezési		1:500
Szálló Bence		Dátum
2024.01.		2024.01.