

Ügyiratszám: 04/1643-5/2025

Tárgy: **Főépítési feljegyzés** – A Balatonudvari hrsz. 073/71. és 073/87. alatti telkeken családiházak beépítést lehetővé tevő lakóterület kialakítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítását megalapozó **telepítési tanulmánytervről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Németh Ferenc okl. építésmérnök, TT-1 19-0221 és Németh Kristóf Ferenc, okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök által, 2025. szeptemberében elkészített, Balatonudvari hrsz. 073/71. és 073/87. alatti telkeken családiházak beépítést lehetővé tevő lakóterület kialakítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítását megalapozó településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges telepítési tanulmánytervre vonatkozóan az alábbi főépítési nyilatkozatot teszem:

A telepítési tanulmányterv a vonatkozó a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) kormányrendelet (Továbbiakban: Eljr.) 7. mellékletében foglalt tartalmi elemek, továbbá a 2025. június 15-én kelt főépítési feljegyzés figyelembevételével készült. A területen lehelyezni kívánt építmények jellegéből adódóan a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát megfelelőnek tartom.

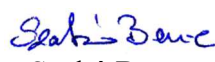
A tervezett fejlesztés célja a község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendeletben (HÉSZ) a területre meghatározott beépítési előírások módosítása oly módon, hogy azok a településképhez jobban illeszkedő családi házas beépítést tegyenek lehetővé. Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás a hatályos településrendezési eszközökben már szereplő beépítési előírások településképi szempontból kedvezőbb kihasználását készíti elő, a telepítési tanulmánytervben foglaltak – az alább részletezett főépítési észrevételek figyelembevételével – összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. A fejlesztés során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, az esetleges területnövekmény kizárólag a közlekedési terület szélességének megváltozásából ered.

A benyújtott telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos főépítési észrevételek:

1. a hatályos HÉSZ-ben meghatározott Lf-2 jelű falusias lakóterület tárgyi területre történő kiterjesztése során az elhelyezhető rendeltetési egységek számában bármilyen növekmény lehetővé tételét nem javaslom
2. a létrejövő telkek esetében a sarok- illetve tömbbelső telkek esetében javaslom grafikus építési hely alkalmazását az egyértelmű és településképhez illeszkedő épületelhelyezés biztosítása érdekében

Balatonudvari, 2025. október 22.


Szabó Bence
települési főépítész