

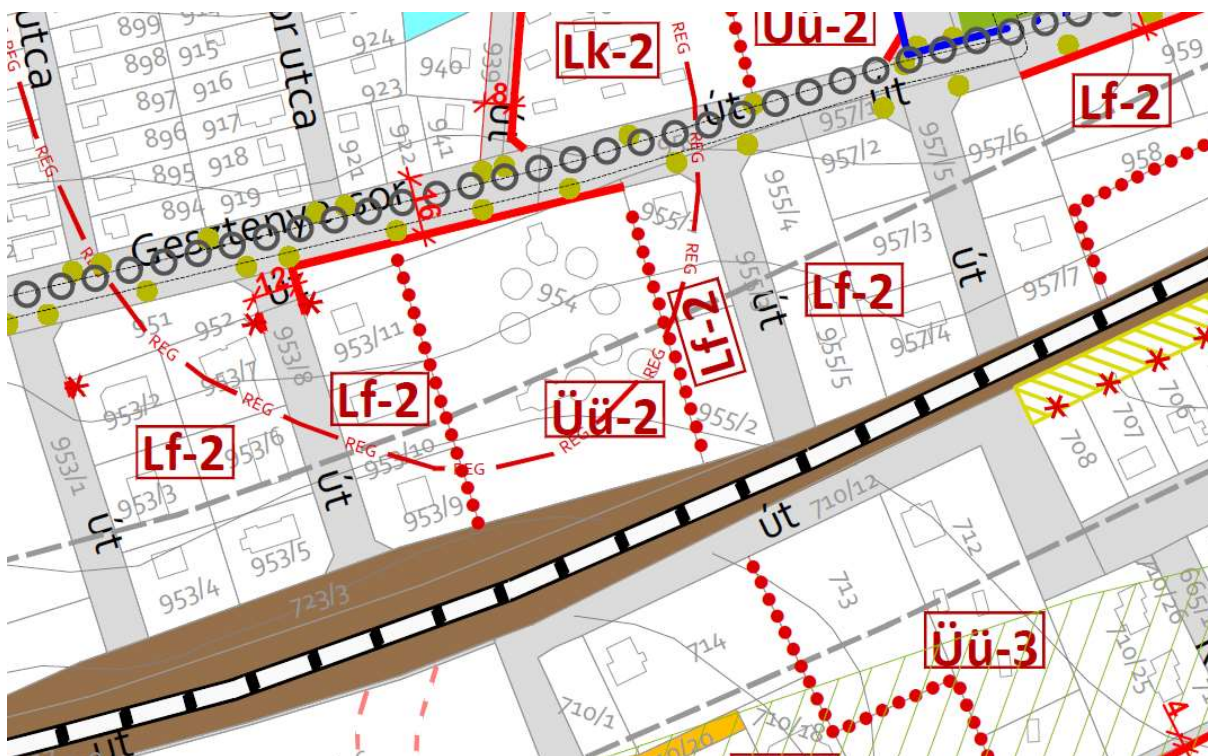
Feljegyzés

A Balatonudvari, hrsz. 954. alatti területet érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel kapcsolatosan

Fabinyi András a Gesztenyesor Apartman Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. képviselőjeként a településrendezési eszközök, ezzel a község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását kezdeményezte a Kft. 2/8-ad arányú tulajdonában álló hrsz. 954. alatti telek tekintetében.

A Kft-t 2022 novemberében vásárolták meg kifejezetten azért, mert a telek megjelölt tulajdonrész a Kft. tulajdonában áll, melyre családi nyaralót kívántak létesíteni.

A telken egy 1995-ös építési engedély alapján valósult meg a ma is meglévő beépítés (Gesztenye Nyaralópark), a kérelmező által megküldött eredeti építési engedély hivatkozik arra, hogy a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot. A telek a HÉSZ hatályos szabályozási tervlapja értelmében Üü-2 jelű üdülőházas üdülőterületen található, a telket északi telekhatára mentén az út megfelelő szélességű kialakítását célzó szabályozási vonal érinti, amely mindezidáig nem került végrehajtásra.



A hrsz. 954. alatti telket ér környezetét ábrázoló kivágata a HÉSZ hatályos szabályozási tervi mellékletének

A telek jelenlegi építési övezetei besorolása a HÉSZ 2020-as elfogadása óta változatlan, a terület a HÉSZ elfogadásakor hatályos szabályozási terv szerint is Üü-2 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetben volt, az akkori szabályozás szerint a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke megegyezik a jelenleg hatályos szabályozás szerinti 10% értékkel. A jelenlegi HÉSZ elfogadását megelőzően hatályos, a község a helyi építési szabályzatáról szóló 1/2014. (I. 15.) önkormányzati rendelet 2014. február 28-án hatályos állapota szerint a hrsz.

954. alatti telek Üü-1 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetben szerepelt, az akkor szabályozás szerint a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10 %.



Kivágot a község a helyi építési szabályzatáról szóló 1/2014. (I. 15.) önkormányzati rendelet 2014. február 28-án hatályos állapota szerinti szabályozási tervlapból

Fentiek alapján megállapítható, hogy a kérelemben megjelölt telekre vonatkozó szabályozás több, mint tíz éve szerepelteti a legfeljebb 10%-os beépítettséget, így a kérelem azon megállapítása, hogy az önkormányzat a telek övezeti besorolását, így a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a közelmúltban módosította, nem igaz. Továbbá a telekrész 2022 novemberi megvásárlásakor hatályos szabályozás értelmében a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10% volt.

A telekre vonatkozó jelenleg hatályos szabályozás szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

- a kialakítható legkisebb telekméret **2500 m²**
- a beépítés módja **szabadon álló**
- a beépítés megengedett legnagyobb mértéke **10%**
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke **50%**
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke **6,50 m**

A kérelemben megjelölt telket északról a Gesztényesor, keletről és nyugatról Lf-2 jelű falusias lakóterületbe sorolt lakótelkek, míg délről a vasút területe határolja. A közvetlen környezetben található építési övezetek megengedett legnagyobb beépítettségi határértékei az alábbiak szerint alakulnak:

- Lf-2 jelű falusias lakóterület: 30 %
- Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület: 30%

- Üh-1 jelű hétvégházás üdülőterület: 15%
- Üü-3 jelű üdülőház üdülőterület: 15%

A környezetben található építési övezetek mindegyike magasabb beépítési intenzitást enged, mint a telken kijelölt Üü-2 jelű építési övezet, azonban fontos megjegyezni, hogy az Lf-2 jelű falusias lakóterület, az Üh-1 jelű hétvégházás üdülőterület, valamint az Üü-3 jelű üdülőház üdülőterület kisebb területű telkeken került kijelölésre, így a nagyobb beépítési intenzitás mellett is kisebb alapterületű épületek létesítése várható.

Kérelmező a kérelemben a terület Üü-2 jelű építési övezetből Üü-3 jelű építési övezetbe történő átsorolást kérte kifejezetten a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelés érdekében, a két építési övezet szabályozási paraméterei az alábbiak szerint alakulnak:

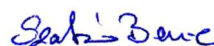
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	A beépítés módja	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke
Üü-2	2500 m ²	szabadon álló	10 %	50 %	6,5 m
Üü-3	1100 m ²	szabadon álló	15 %	50 %	6,5 m

Fenti táblázatból jól látható, hogy a két építési övezet nem csak a megengedett legnagyobb beépítettség mértékében, hanem a kialakítható legkisebb telek méretében is eltér.

Összességében elképzelhetőnek tartom a telken elérhető megengedett legnagyobb beépítettség 10 %-ról 15%-ra történő emelését, azonban telepítési tanulmánytervben kell megvizsgálni egyrészt a tervezett épület meglévő, igencsak karakteres beépítéshez történő igazításának módját, továbbá a beépítési többlet által elért többlet terhelés kompenzációjának módját, esetlegesen a beépítési magasság mérséklésének lehetőségét.

Fentieket figyelembe véve a fejlesztési szándék támogatását akkor javaslom, ha kérelmező vállalja telepítési tanulmányterv elkészítését, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Balatonudvari, 2026. szeptember 16.



Szabó Bence
települési főépítész