

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Balatonfűzfő belterület 1773/3 hrsz-ú területre

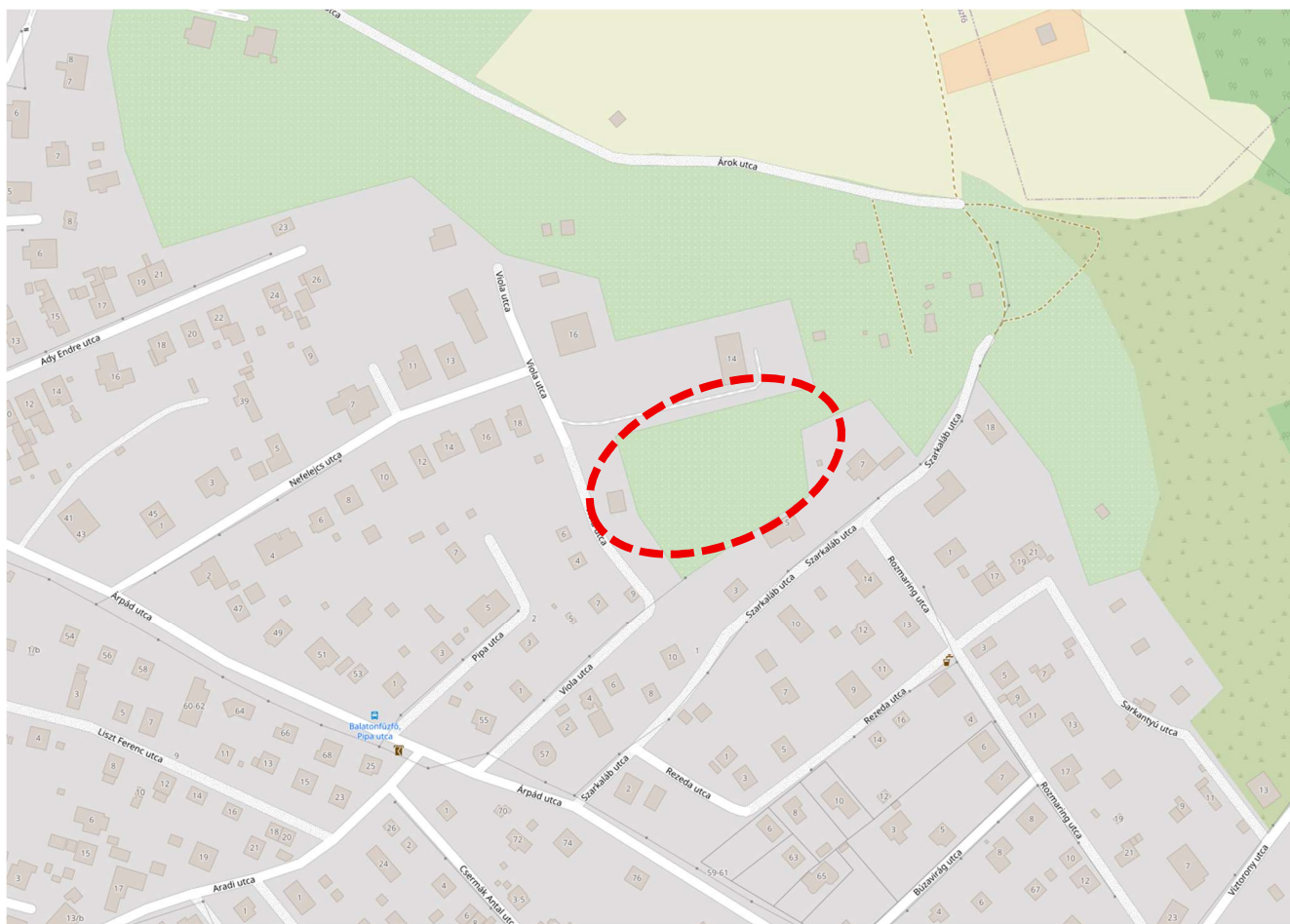
Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerint tartalommal

Előzmények

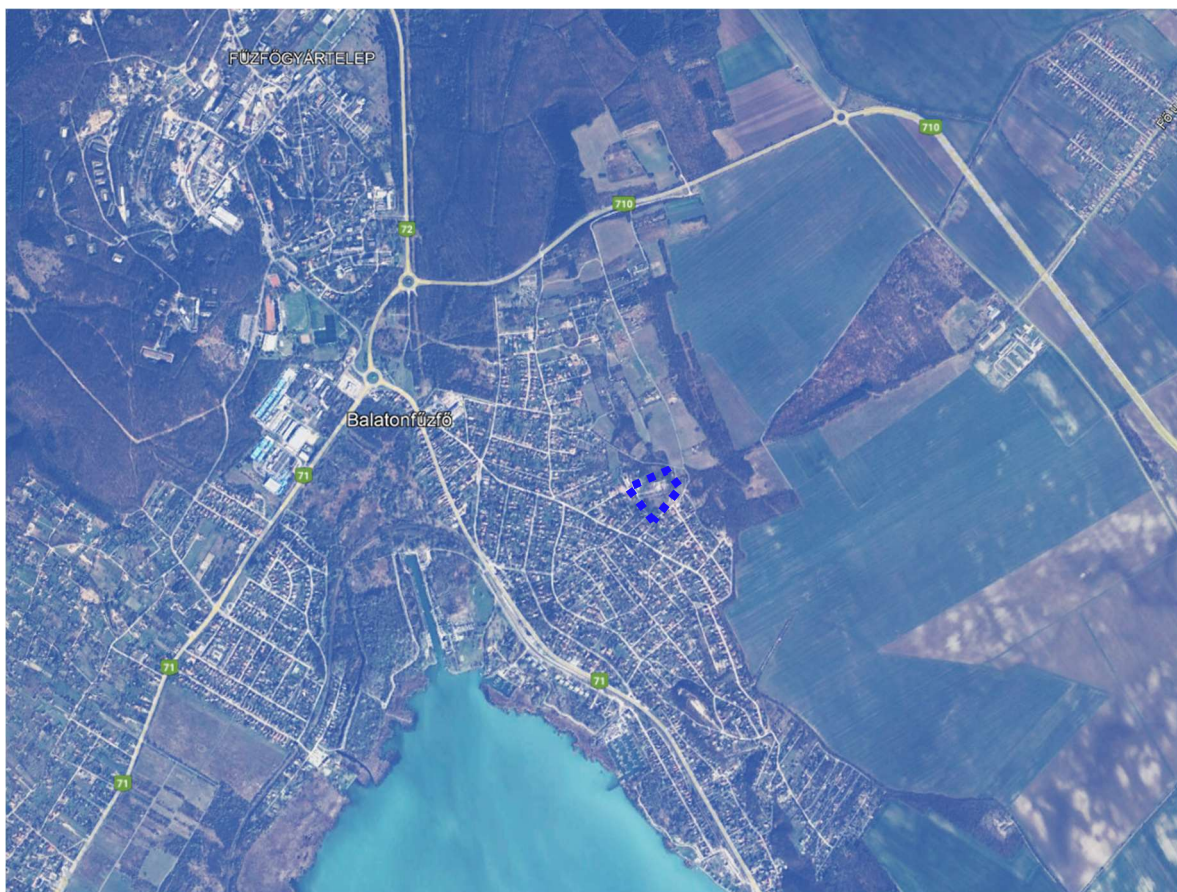
A Balatonfűzfő belterület 1773/2, 1773/3 és 1774/2, 1774/3 hrsz-ú telkeket illetően a tulajdonos kezdeményezte a területek rendezését a telkek optimális feloszthatóságával kapcsolatban. Az új telekosztás az állami főépítész jóváhagyására vár, azonban ennek előfeltétele a 1773/3 hrsz-ú telken feltüntetett építési hely és annak határvonalának törlése a hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervéről.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Balatonfűzfő a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém vármegye Balatonalmádi Járásában fekszik. A tervezési terület, Balatonfűzfő belterületének kelet részében, a még jellemzően ritkább beépítésű, ill. még nem beépített, de már építési övezetbe sorolt településrészen található. A terület a Nefelejcs és Viola utca felől, valamint a Szarkaláb utca felől magánúton keresztül közelíthető meg. A 1773/3 hrsz-ú terület művelési ága kivett beépítetlen terület, nagysága 854 m².



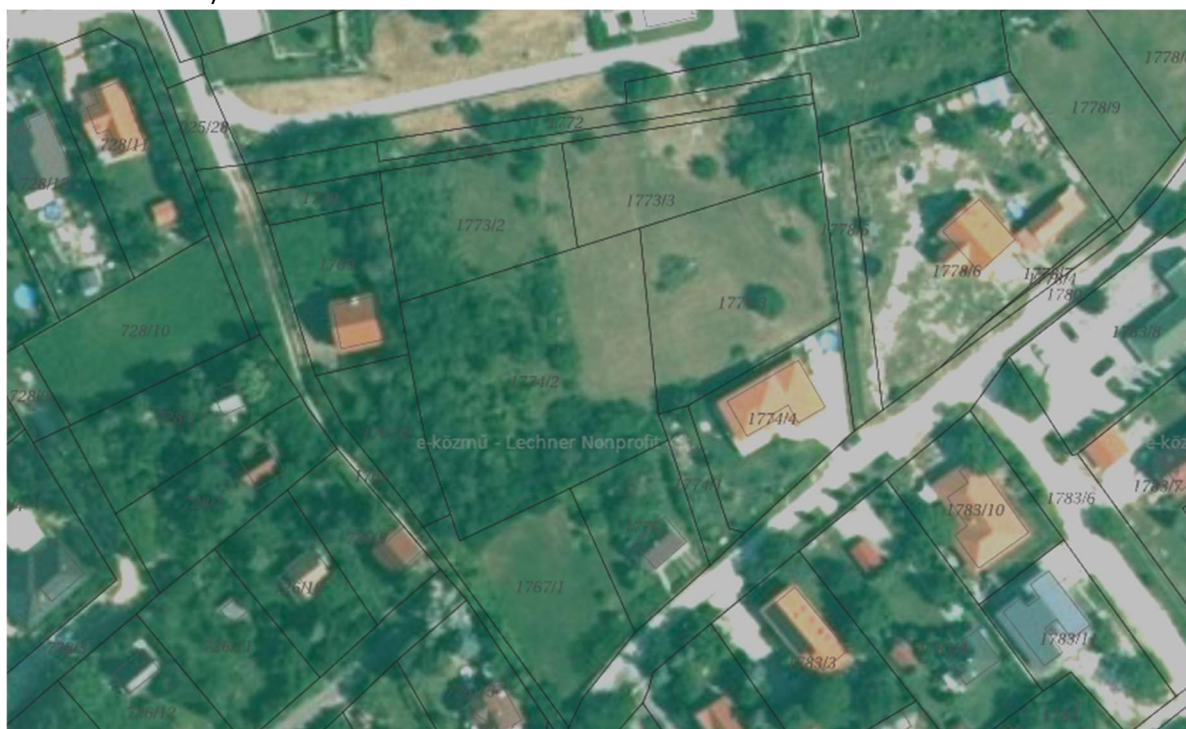
Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (Google, saját szerkesztés)

2. A területek és a környezetük vizsgálata bemutatása

A területek beépítetlen, de már régóta lakóterületként szabályozó térségben találhatók. Az északi oldalon két nagyobb telken lapostetős új épületek találhatók a déli és keleti, valamint a nyugati oldalon magastetős lakóépületek találhatók).



A terület elhelyezkedése ortofotón (E-közmű)

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási tervben a kertvárosias lakóterület Lke 6 jelű építési övezetébe tartozik.

A Helyi Építési Szabályzat (Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (X. 18.) önkormányzati rendelete) kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásai a következők:

„18. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 ill. 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) sport.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként

- a) gépjárműtároló,
- b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
- c) műhely,
- d) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
- e) kerti növényház (üvegház), legfeljebb 30 m² alapterülettel,
- f) állattartó építmény, épület helyezhető el továbbá fóliasátor létesíthető.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az [1. melléklet](#) 2. táblázata tartalmazza.

(5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik

(6) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a [\(2\) bekezdés](#) a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.

(7) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 12 m²-nél.

(8) A telek közterületi határvonalától 15 m mélységű területén állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

(9) Új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki, támfalgarázs kivételével.

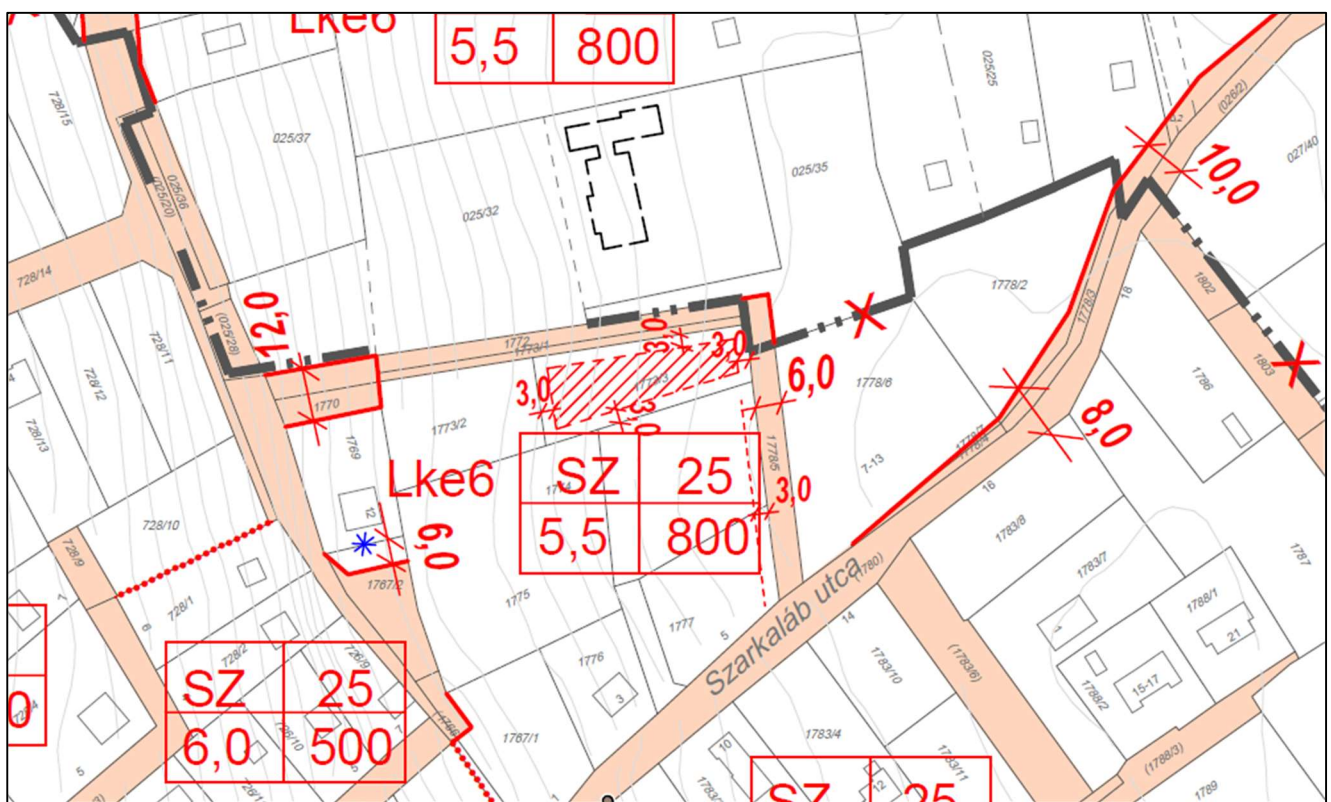
(10) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,

- c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) ól, állatkifutó,
 - f) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t.
 - g) komposztáló
 - h) csapadékvíz gyűjtő ciszterna
 - i) zöldségverem
- helyezhető el.
- (11) Az Lke5* építési övezetben az előkert mérete 3,0 m.

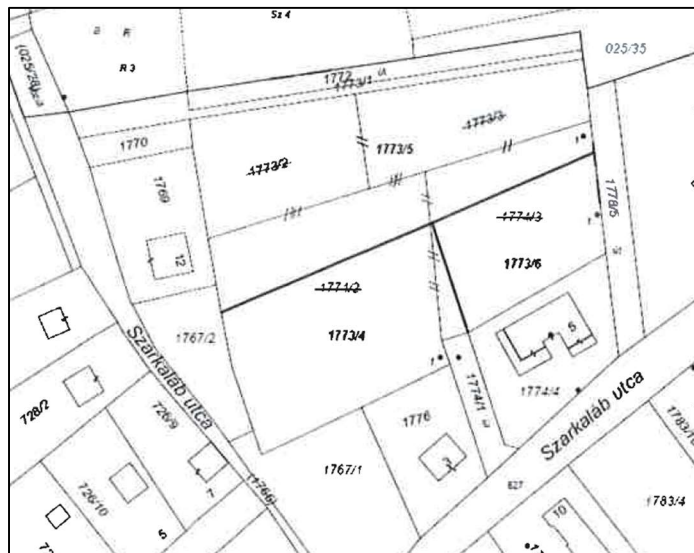
Az Lke jelű építési övezetben az alábbi övezeti paraméterek kerültek meghatározásra a HÉSZ 1. melléklet 2. táblázata alapján:

Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítési mérték:	max. 25 %
Kialakítható telekméret:	800 m ²
Max. építménymagasság:	5,5 m
Minimális zöldfelület:	min. 50 %



4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A cél a 1173/3 hrsz-ú területen megjelölt építési hely törlése a HÉSZ-ből illetve a Szabályozási tervről, mivel a telekhatárok a tervezett új osztás során megváltoznak, ezek érvényüket veszítik.

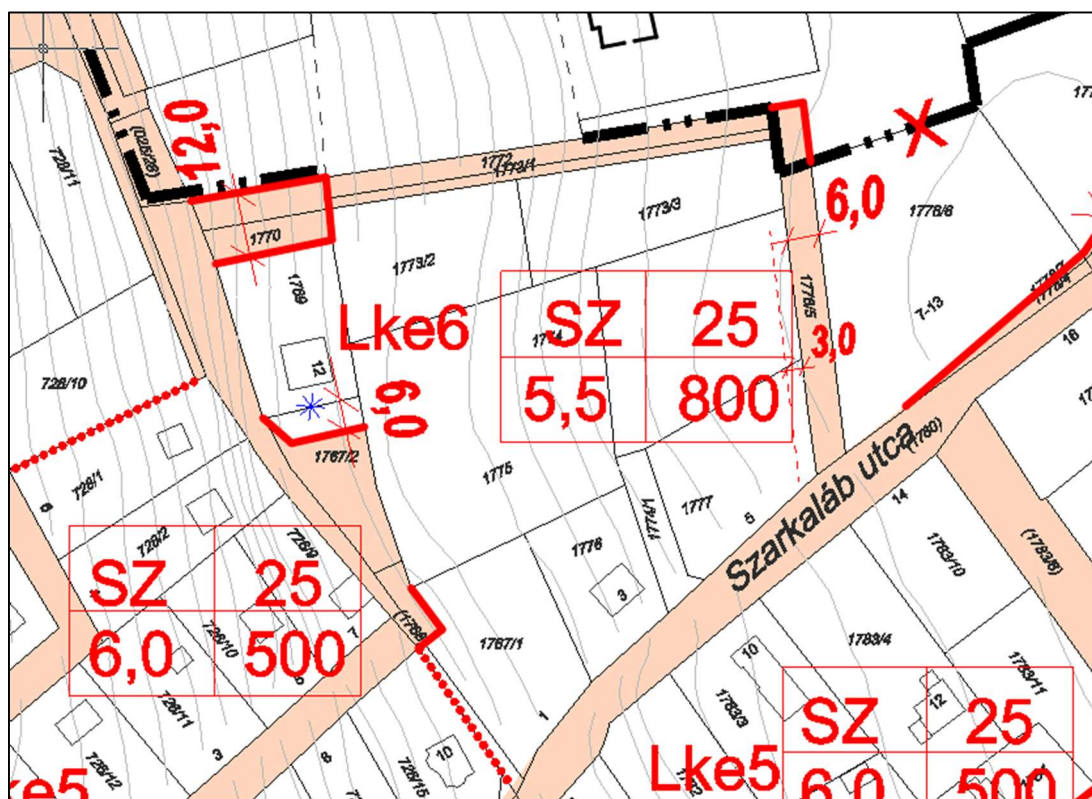


Tervezett telekrendezés

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezet terv nem változik.

A Szabályozási terven törlésre kerül az építési hely, annak határvonala és az elő-, oldal- és hátsókert méretei.



Szabályozási koncepció

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti.

Az érintett területek közművekkel jól elláthatók, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépíthetők. A jövőbeli lakóhasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területeken (Lke6 jelű építési övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érint, mivel az érintett telek területe művelésből kivett.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régésze terület nem található.

8. Beépítési terv

Nem releváns.

Budapest, 2025. december 22.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

FELJEGYZÉS

Balatonfüzfő 1773/3 hrsz-ú területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításához készült Telepítési tanulmányterv tartalmáról

A Bárdosi Andrea vezető településtervező (TT/1 01-4073) a Balatonfüzfő 1773/3 hrsz ingatlanra vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet a vonatkozó, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§ alapján és a 7. melléklete szerinti tartalommal készítette el.

Főépítési véleményem szerint a Telepítési tanulmányterv a HÉSZ módosítás előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti munkarészeket.

Balatonfüzfő, 2026. február 11.


Németh Balázs
főépítész

