

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Alsóörs Község Képviselő-testülete megindította helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének (7/2005. (XI. 11.) önk. rendelet) módosítását három helyszínen a 156/2018. (X. 25.) önkormányzati határozat értelmében. A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése alapján a módosítások állami főépítési eljárásban történnek, mivel az építési helyeket érintő módosítások mellett hibajavítás, valamint a településképi rendelettel való összhang megteremtése történik. A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet.

1. módosítás: Volt polgármesteri hivatal telkét érintő módosítás (560 hrsz)

A lakossági észrevételeket mérlegelve a képviselő-testület úgy döntött, hogy felülvizsgálja a volt polgármesteri hivatal építési helyeit: a csoportos beépítés helyett, a telek felosztását és egyedi beépítését támogatja. Emiatt az építési helyek elrendezését újra kell tervezni

A terület jelenlegi besorolása szerint az Lf-15 építési övezetbe tartozik, és műemléki környezetben fekszik. A környezetében szintén falusias lakóterület van, illetve tőle északra a 734 hrsz-ú telken üdülőházas üdülőterület helyezkedik el. A módosítással érintett kb. 3500 m² nagyságú terület három közterületről is megközelíthető: Ady Endre utca, Gagarin utca, Alkotás köz (zsákutca), mely a telekalakításnál nem elhanyagolható szempont. Közműellátása megoldott, hiszen belterületen található. A telken a volt polgármesteri hivatal épületei, valamint a településüzemeltetéséhez kapcsolódó üres tárolók, és melléképületek állnak. Az Lf-15 építési övezetre vonatkozó paraméterek a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb	
								építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Lf-15	O/SZ	700	18	0,5	30	45	20	4,5	5,0

A legnagyobb építménymagasság és homlokzatmagassági érték a szabályozási tervlapon ettől eltérő: 5,0 m illetve 5,5 m.

Javaslat:

A beépítési mód (kialakult és oldalhatáron álló), valamint az előkertre, oldalkertre vonatkozó szabályok, továbbá a nem beépíthető telekrész kijelölése figyelembe veszi a meglévő épületek elhelyezkedését, valamint a környező telkek kialakult beépítési módját. Ezzel összhangban szükséges a 18/A. § (3) és (4) bekezdések módosítása, a kialakult állapot értelmezése. A 18/A. § (3) és (4) bekezdések jelenlegi tartalmi szabályozása településképi előírásnak tekintendő, így a bekezdések törlésre kerülnek.

Az Lf-15 építési övezetre vonatkozó építmény- és homlokzatmagasság a szabályozási tervlapon eltér a helyi építési szabályzatban jelölt paraméterektől (18. § (3) bekezdés)). A joggyakorlat szerint a helyi építési szabályzat szöveges része az irányadó ilyen esetben, ezért azzal összhangban kerül korrigálásra: építménymagasság 5,0 méter helyett 4,5 méter, homlokzatmagasság 5,5 méter helyett 5,0 méter.

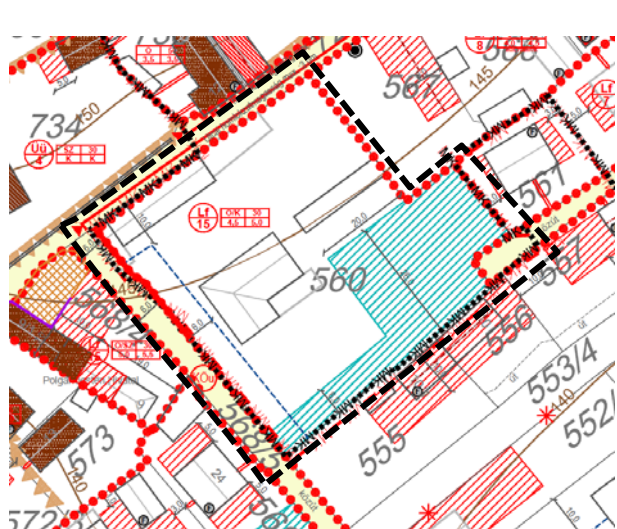
Az utcai homlokzatmagasság max. 3,0 méterben került meghatározásra a szabályozási tervlapon, ugyanakkor általános probléma, hogy a telek és így az építési hely terepszintje a közterület vonalától nagyobb mértékben csökken, így az előírás nehezen betartható, félreérthető, illetve megnehezíti a településképi előírások alkalmazását, hiszen a településképi védelméről szóló 4/2018. (III. 27.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése szerint Alsóörs területén olyan építmény létesíthető,

amely tömegképzésében, anyaghasználatában, színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedik. Az utcai homlokzatmagasság minden esetben az úttengely szintjéhez képest értelmezendő, mely a településképhez tömegképzésében is illeszkedő épületek létesítését teszi lehetővé. Ennek érdekében szükséges a maximális 3,0 méteres utcai homlokzatmagasság értelmezésének pontosítása, a településképi előírásokkal való összhangban hozása.

Részlet a hatályos szabályozási tervből



Módosítás javaslata



A módosítás során korrigálásra kerül a Gagarin utca és az Ady Endre utca kereszteződése azzal, hogy a Gagarin utca torkolatánál kb. 1,0 méterrel szélesebb közterület kerül kijelölésre, ezzel biztonságosabbá téve a kereszteződést.

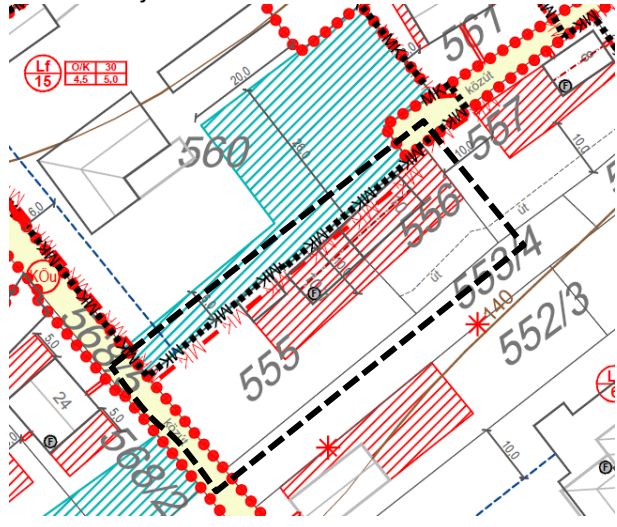
2. módosítás: Építési hely korrekciója az 555 és 556 hrsz-ú telket érintően

Az SZT-3 jelű szabályozási tervlap építési hely mellett bontás esetén újra beépítendő építési helyet határoz meg. Az 555 hrsz-ú telken álló épület már most sem tölti ki az újra beépítendő építési helyet (a telekhatárig 40 cm hiányzik), így az 556 hrsz-ú épület csatlakozását lehetetlenné teszi, illetve az épületek között fennmarad egy nehezen kezelhető 40 cm-es sáv. A kialakult állapot miatt nem célszerű ezt a szabályozást fenntartani, ezért a két telekről a „bontás esetén újra beépítendő építési hely” törlésre kerül és csak a „sima” építési hely kerül ábrázolásra. A módosítással lehetőség van nagyobb (karbantartásra, fenntartásra alkalmas) távolságot tartani a két épület között, mely összhangban van az Ófalu településképeinek védelmével is.

Részlet a hatályos szabályozási tervből



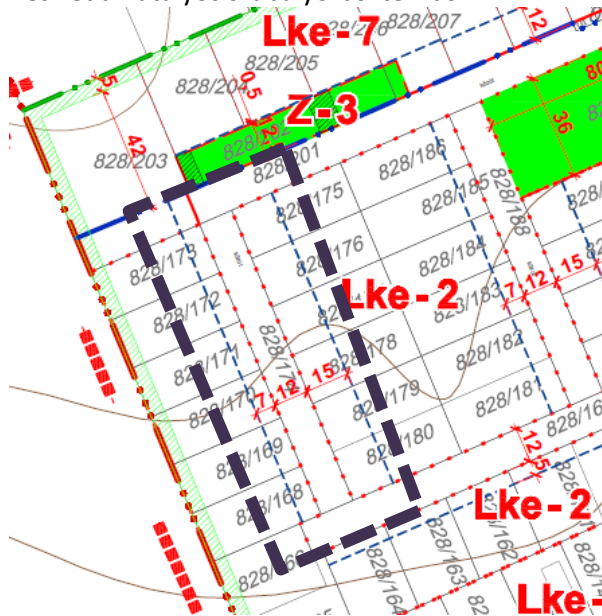
Módosítás javaslata



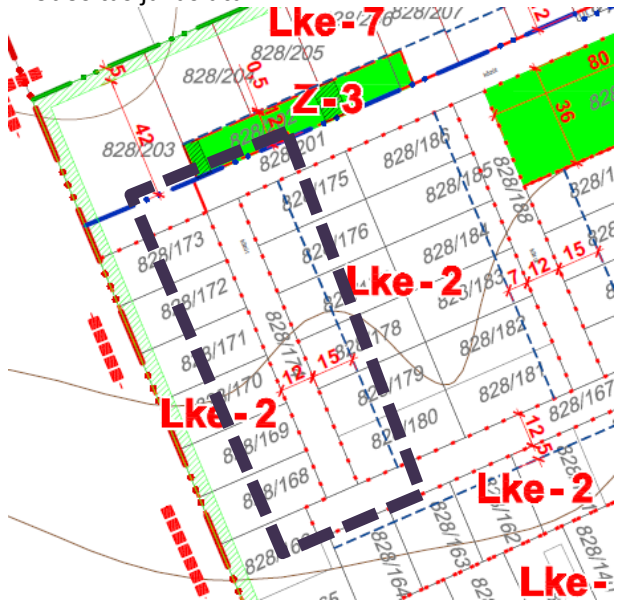
3. módosítás: A min. 7,0 méteres előkert törlése az Iklódy Szabó utca páros oldalán

A 12,0 méter szélességű Iklódy Szabó utca térsége Alsóörs újonnan kialakuló lakóterületeinek egyike. Az utca páros oldalán min. 7,0 m, a páratlan oldalán min. 15,0 m legkisebb előkert került kijelölésre. Lakossági igény, hogy a páros oldalon 7,0 m-nél keskenyebb előkert kerüljön meghagyásra. Ennek érdekében törlésre kerül a szabályozási tervről az előkert jele, így az OTÉK szerinti legkisebb előkert méret fog érvényesülni (min. 5,0 m). A terület jelenleg beépítés alatt áll, a változtatás nem érinti hátrányosan a meglévő épületeket.

Részlet a hatályos szabályozási tervből



Módosítás javaslata



A módosítások belterületen történnek, így tájrendezési kérdéseket nem vetnek fel és összhangban vannak az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény előírásaival.

Az 1. módosításhoz kapcsolódó közterületi korrekció a Gagarin utca és az Ady Endre utca szűk csomópontját teszi biztonságosabbá. A további módosítások közlekedési kérdéseket nem vetnek fel. A módosítások továbbá nem érintenek közmű és hírközlési szakkérdéseket.

Budapest, 2018. november 21.

Koszorú Lajos
Vezető településrendező tervező

Tábori Attila
Településrendező

Szaló Péter
Településrendező