

Főépítési feljegyzés

a Bánk, 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosításához készített telepítési tanulmánytervről

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. Ugyanezen paragrafus (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítész határozta meg. A telepítési tanulmánytervet ilyen tartalommal a Völgyzugoly Műhely Kft. Készítette el. (Munkaszám: VZM 1934/25) **A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.**

Bánk község belterületének keleti határában, az 1018/1-2 hrsz-ú ingatlanok területén a Tó Hotel Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) többlakásos lakóépületek építését tervezi. A két ingatlan területén összesen 8 db lakóépület létesítése tervezett, épületenként 5 lakással. A tervezett fejlesztés Bánk község hatályos helyi építési szabályzatának és annak mellékletét képező szabályozási tervének módosítását igényli, hiszen a jelenlegi Vt* településközpont vegyes terület építési övezet előírásai, paraméterei nem teszik lehetővé a kívánt beépítés megvalósítását.



A tanulmányterv tárgyát képező két ingatlan esetében 2014. júliusában településrendezési eszközök módosítás történt, mely Bánk Község Önkormányzat Képviselő- testületének 9/2014 (X.1.) rendeletével kerül elfogadásra. A módosítás területi hatálya az 1018/1-2 hrsz-ú ingatlanokra terjedt ki. A korábban hatályos településrendezési eszközök helyébe fedvénytervként a H-2/m1 szerkezeti tervlap és H-4/m1 szabályozási tervlapja lépett.

A Gip övezetben nagy zajjal járó tevékenységek is elhelyezhetők, ami a szomszédos kijelölt Lf lakóövezetet zavarhatják.

A tervezési területen a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A továbbtervezés során a tényleges igény ismeretében lehet az ellátás módját és mértékét megtervezni. Új építési övezet bevezetése nem szükséges, azonban a Vt* építési övezet előírásainak módosítása két ponton szükséges: Vt* építési övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épületek listája kiegészül a lakó rendeltetéssel, valamint a beépítés módja oldalhatáron álló helyet, szabadonálló lesz.



A HÉSZ 12. § (7) bekezdése szerint a szomszédos Gip övezetben a telken belül biztosítani kell a terület zöldövezettel való körbevételét (védőfásor telepítése) Miután ez a szomszédos telek beépítettsége miatt nem lehetséges, ezért az érintett telken belüli elvárás, hogy az ipari övezettől egy kötelezően beültetendő zöldsáv határolja le a lakóterületet.

A Lókos patak mentének védelme érdekében egyértelműen legyen lehatárolva a telek be nem építhető része.



Beépítési helyszínrajz (forrás: Ferdinánd és Ferdinánd Építészroda Kft.)

Az alátámasztó beépítési terv épület-tömegeket jelöl, de jó lenne arról határozni, hogy az új épületek magastetők legyenek, vagy lehetnek lapostetők is. A hegyes/tompaszögű épületkontúr nehezen értelmezhető.

A továbbtervezésnél a zöldfelületek megtervezése is ugyanolyan fontos, mint az épületeké.

Összességében a tanulmányterv alkalmas a továbbgondolásra és az önkormányzati döntés megalapozására.

Tétényi Éva
mb. főépítész

Budapest, 2026. január 4.