

BÁNK

Völgyzugoly Műhely Kft.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BÁNK 1018/1 ÉS 1018/2 HRSZ-Ú INGATLANOK
ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

BÁNK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 1018/1 ÉS 1018/2 HRSZ-Ú INGATLANOK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



MEGBÍZÓ
Tó Hotel Szolgáltató Kft.
1185 Budapest, Rimaszombat u. 11.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-20-9138-575



2025. december
VZM 1934/25
bank_tohotel_251212

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Fóthi Annamária
okl. településmérnök
TT 13-1759



Gáspár- Kenyeres Krisztina
okl. településmérnök



Építészet

Ferdinánd és Ferdinánd Építésziroda
Ferdinánd Árpád
É/1 01-0918
Pikó Attila János

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
2	A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
2.1	A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	5
2.2	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	6
2.2.1	Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat	6
2.2.2	Településképi rendelet	7
3	A FEJLESZTÉSI CÉLOK BEMUTATÁSA, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	9
3.1	BEÉPÍTÉSI TERV	9
3.2	KÖZMŰELLÁTOTTSÁG, KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND	10
4	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	11
5	MELLÉKLET	13

1 BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Bánk község belterületének keleti határán, 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 tervezési terület elhelyezkedése (forrás: saját szerkesztés)

Jelen tervezési munka célja a tervezett 5 lakásos lakóépületek megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása, a fejlesztés részleteinek tisztázása, a lehetséges feltételek feltárása, a megfelelő szabályozási környezet megalkotása, az Önkormányzat és a Fejlesztő megállapodásának elősegítése. Cél a tanulmányterv elkészítése során egy olyan telepítési javaslat kidolgozása, amely alkalmas a hatályos településrendezési eszközökbe történő beépítésre.

A településrendezési eszközök módosításának feltétele jelen telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadása. A tanulmány elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően, a főépítési feljegyzésben foglaltak szerint készült.

2 A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési terület a Nógrád vármegyei Bánk község területén található. Bánk egy kis lélekszámú település, mely kedvelt üdülőhely, Váctól a 2-es számú főút mentén 20 kilométernyire, Balassagyarmat felé. A fejlesztés által érintett két ingatlan (1018/1-2 hrsz) Bánk belterületének keleti határában, a Bánki-tótól keletre helyezkedik el, a Petőfi út, Romhányi út, Petényi út csomópontjánál. Északról és nyugatról közutak, délről a Lókos-patak, keletről a HOR Zrt. telephelye határolja.

Az összesen 6 557,72 m² nagyságú tervezési terület megközelítése a 2115 jelű (Petőfi út- Petényi út) és a 2116 jelű (Romhányi út) országos mellékutakról közvetlenül lehetséges. A 2115 jelű közút a település északi határában körforgalmú csomópontban csatlakozik a 2-es és 22-es számú főúttal.

A tervezési terület közösségi közlekedési viszonylatokkal könnyen elérhető. Az 1018/1-2 hrsz-ú telkek északi határa menté autóbusz megállóhely található. A Bánk, Romhányi út megállóhelyen közlekedő 362, 3271, 3324, 3329 számú távolsági Volán buszjáratok a környező települések, Vác és Balassagyarmat felé közlekednek.

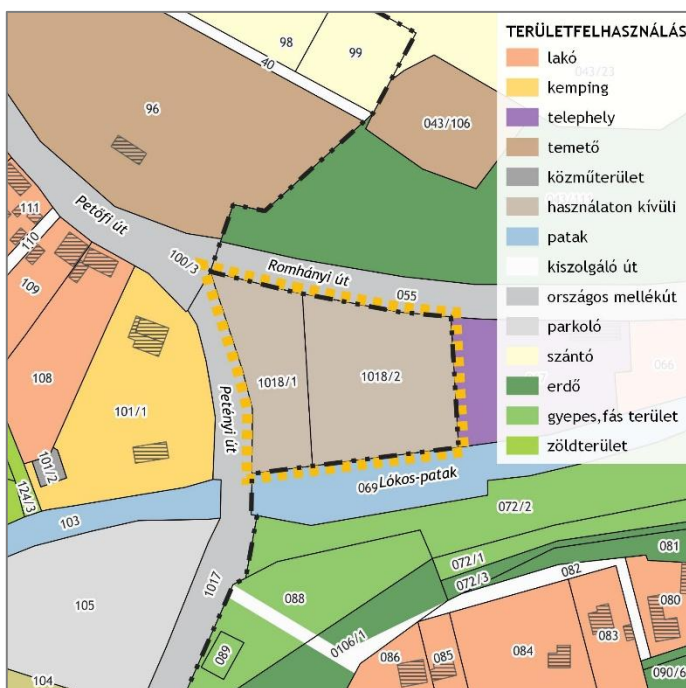
A jelenleg beépítetlen tervezési terület Bánk település- és üdülőközpontjának szélén található. A tó köré szerveződő központi részt változatos funkciójú földszintes épületek jellemzik, melyek karakterükben nem térnek el a lakóépületektől. A tó felé haladva és a tó mentén döntően a turizmust szolgáló létesítmények (strand épületei, szállások, kemping) sorakoznak. Léptékében kiemelkedő beépítési magasság - a Tó Hotel kivételével - nincs.

A tervezési terület közvetlen környezetében északra erdő és a bánki temető területe, keletre gazdasági terület, délre a Lókos-patak, lakóházak és az egykori bánki vasút erdősülő területe, nyugatra a Náda-kemping, parkoló és lakóházak helyezkednek el.



Hrsz	1018/1 hrsz	1018/2 hrsz
Fekvés	belterület	belterület
Művelési ág	kivett	kivett
Terület	2377,19 m ²	4180,53 m ²
Beépítettség	0%	0%
Tulajdon	fejlesztő	fejlesztő

A tervezési terület lehatárolása (forrás: saját szerkesztés)



A tervezési terület és környezetének területfelhasználása (forrás: saját szerkesztés)

A tervezési területen a közhálózati rendszer részeként kiépült a közüzemű vízellátás, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás. A tervezési terület környezetében a teljes közműellátás lehetősége biztosított. A tervezési terület közvetlen közelében szennyvíz csatornahálózat és hírközlési kábel nyomvonala halad, melyre a rákötés még nem történt meg. A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

A tervezéssel érintett ingatlanon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területét műemléki környezet, régészeti érdekű terület, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti. A terület a tájképvédelmi terület és a vízminőségvédelmi terület lehatárolása által érintett, egyéb természetvédelmi oltalom alatt nem áll. Közlekedésből és közművesítettségéből fakadó korlátozó elem által nem érintett.

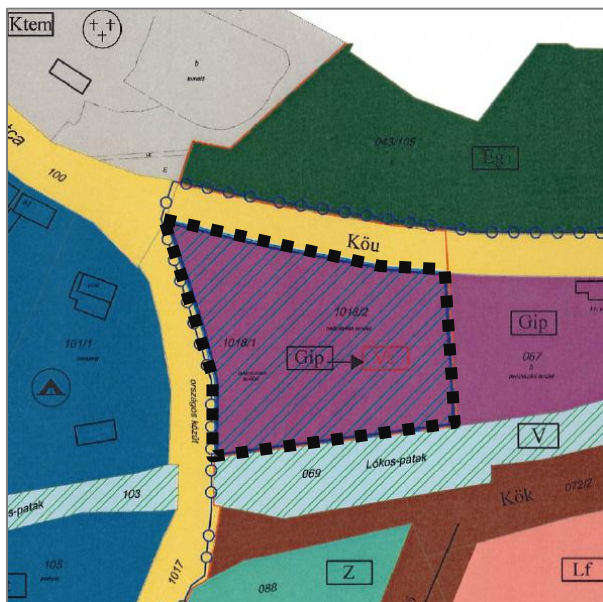
2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.2.1 Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat

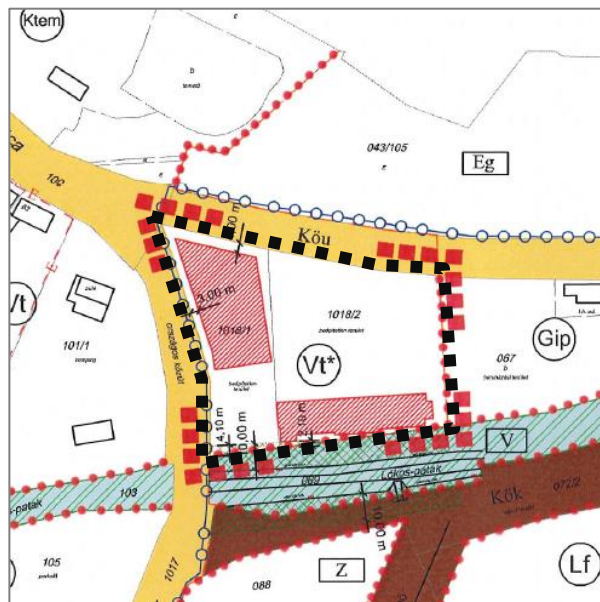
Bánk Község településrendezési eszközei 2003-ban kerültek jóváhagyásra, melyet azóta több alkalommal módosítottak. Bánk Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), és az annak mellékletét képező Szabályozási tervét (továbbiakban: SZT) a település Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2003. (V.1.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

A jelen telepítési 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 hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egységbe, Vt* jelű építési övezetbe sorolják. A Vt* építési övezet kizárólag csak a tervezési területen került kijelölésre a hatályos szabályozási terven. Mindkét telek esetében a hatályos szabályozás építési helyet jelöl. Az 1018/1 hrsz-ú telek északi, míg az 1018/2 hrsz-ú ingatlan déli részén, a telekhatártól mért 3,00-4,00, illetve 2,00 méter távolságban. A Vt* építési övezetben kizárólag az építési helyen belül helyezhető el épület, az építési övezeti előírások figyelembevételével. A Lókos-patak vízfolyás parti sávjának védőtávolsága a tervezési területet délen kis mértékben érinti. A tervlapokon a Petényi út, Romhányi út mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra-hálózat nyomvonala kék pontvonallal került feltüntetésre.



A hatályos településszerkezeti terv - H-2/m1 fedvényterv



A hatályos szabályozási terv - H-4/m1 fedvényterv

A településközpont vegyes terület - kulturális központ (Vt* jelű) építési övezet általános beépítésének szabályait a HÉSZ 10/A.§-a tartalmazza.

„10/A.§ (1) Az építési övezet legfeljebb 9,5 m építménymagasságú több önálló, rendeltetési egységet magába foglaló építmény elhelyezésére szolgál, az alábbiak szerint:

a) Az építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezet területén elhelyezhető épület - az a) pontban foglaltakon kívül - iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben csak a területen elhelyezkedő építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsi parkoló alakítható ki.

(3) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. [...]

(5) A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín felett - légvezetéken is - vezethetők.

(6) Az építési övezet telkein az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el. [...]

(8) Az építési övezet építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbiak alapján kell meghatározni: az építési telek: beépítési módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: Vt*, legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5, legkisebb területe (m²): 2000, legnagyobb beépítettség: 55 %, legnagyobb építménymagasság: 9,5 m, a legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%-a. A zöldfelület számítás során a műfüves sportpálya (amennyiben élettani hatása bizonyított, és megfelelő átteresztő képességgel bír), illetve a műagyag gyeprács 80 %-ban, betongyeprács 20 %-ban vehető figyelembe.

(9) A településközpont vegyes területen állattartási melléképület nem építhető."

A Vt* építési övezet telekalakítási és beépítési előírásait a HÉSZ 10/A.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg:

Építési övezet	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület mértéke (m ²)	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)
Vt*	oldalhatáron álló	55%	1,5	9,5 m	2 000 m ²	a be nem épített terület 50%-a

A fejlesztés megvalósításához az építési övezetben kijelölt építési hely korlátozza az épületek elhelyezését, továbbá lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

2.2.2 Településképi rendelet

A 14/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott településképi rendelet (TKR) a tervezési területet Település- és üdülőközpont terület (TÜK) településképi szempontból meghatározó területbe sorolja. A településképi rendelet a településképi szempontból meghatározó területekre (továbbiakban: MT) vonatkozóan területi és egyedi építészeti követelményeket határoz meg (TKR 14-20.§).

14.§ (1) Az MT-n új épület elhelyezésekor az utcában kialakult általános előkert méretet, vagy a helyi építési szabályzatban meghatározott előkert méretet kell alkalmazni.

(2) „TÜK” területén új épület elhelyezése csak a tópart melletti egybefüggő zöldterület megőrzésével lehetséges.

15. § (1) Az MT-n utcafronti tömör kerítés nem építhető, a kerítés átláthatóságát biztosítani kell - amennyiben az MT-re vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(2) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m-es tömör lábazattal. Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés 6,0 m magasságig építhető.

(3) A kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lenni. [...]

16.§ "TÜK" területén a meglévő épületek magassága nem növelhető. Újonnan legfeljebb 3 szintes (tetőtérbeépítéses) épület építhető.

16/A.§ A településképi védelme, jellegének megőrzése érdekében az MT-k területén lakókocsi, konténer, lakókonténer és mobil lakóház még ideiglenesen sem helyezhető el.

17.§ (1) Az épületek fedését a településen jellemző, égetett agyag pikkelyfedéssel kell megoldani. Fémlemez fedés és egyéb színes anyagok nem használhatók - amennyiben az MT-re vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(2) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a fent említett színek mellett az ehhez illeszkedő színek is alkalmazhatók.

(3) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

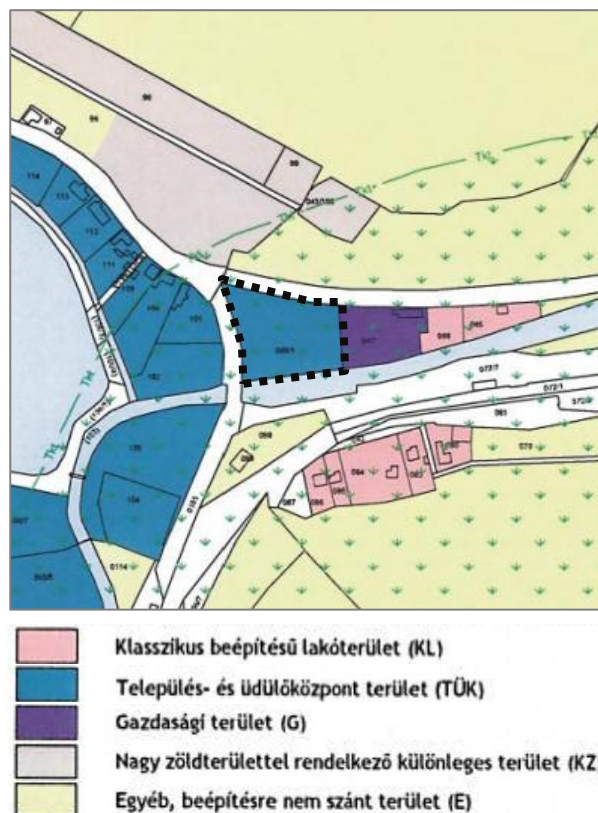
(4) „TÜK” és „Ü” területén az épületeken tetőhéjalásként, épületburkolatként korcolt fémlemez fedés is alkalmazható. [...]

18.§ [...] (2) „TÜK” és „Ü” területén alacsony hajlásszögű (8-15°) magastető, valamint lapostető is építhető. [...]

19.§ (1) Az épületek közterületi homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni nem lehet.

(2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - tetőfelületre történő telepítésnél - magastető esetén - a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.

20.§ A kert növényzetének kiválasztásakor az őshonos fajokat előtérbe kell helyezni, a 4. függelék szerint.



Településképi szempontból meghatározó területek
(forrás: TKR 1. melléklet)

A továbbtervezés során a TKR előírásait figyelembe kell venni.

3 A FEJLESZTÉSI CÉLOK BEMUTATÁSA, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

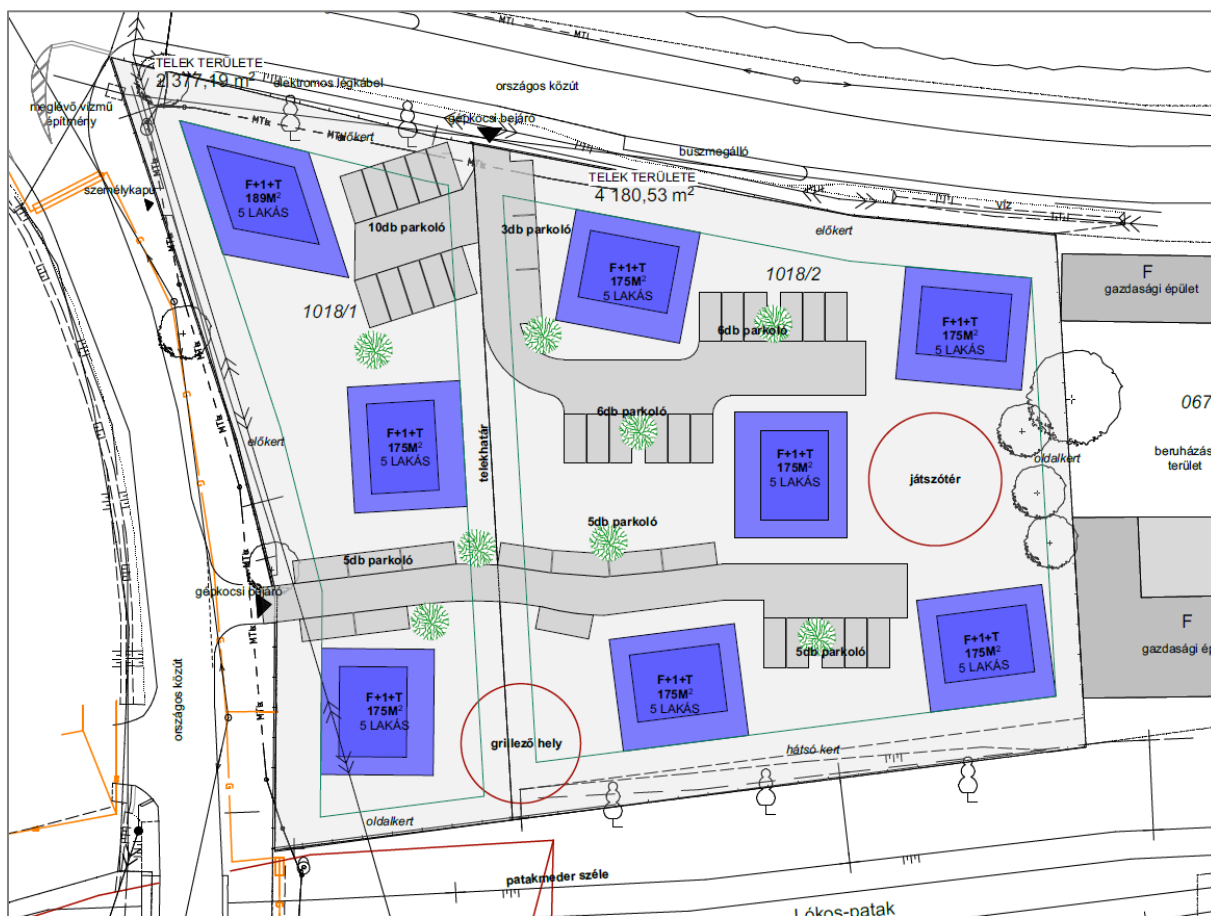
Tervezett beruházás célja, a fejlesztő tulajdonát képező, jelenleg beépítetlen területen többlakásos lakóépületek építése. A fejlesztés során az 1018/1-2 hrsz-ú ingatlanok területén összesen 8 db 5 lakásos társasház építése tervezett, mely összesen 40 lakás kialakítást jelent a 6557,72 m² nagyságú tervezési területen. A fejlesztés megvalósításához a beépítési mód, az építési hely módosítása és a lakó rendeltetés előírása szükséges.

3.1 BEÉPÍTÉSI TERV

A telkek tervezett beépítettsége az előírt 55%-ot nem fogja meghaladni, cca. 20-23% között lesz. Az épületek mindegyike földszint + 1 emelet + tetőtér beépítéssel kerül megépítésre, mely legfeljebb 9,5 méter építménymagassággal rendelkezhet. A négyzetes alaprajzú, lapostetős épületek elhelyezése a telken szabadonálló beépítési móddal tervezett, mely eltér a Vt* építési övezetben előírt oldalhatáron álló beépítési módtól. A tervezett lakóépületek alapterülete egységenként 175 m². A fejlesztéssel érintett területen a telkek kiosztása nem változik. A tervezett előkert 5 méterben, az oldalkert 3,5 méterben, a hátsókert 7 méterben került megállapításra.

A 8 db lakóépület alaprajzi elrendezése a tervezés jelen szakaszában még nem áll rendelkezésünkre. A Ferdinánd és Ferdinánd Építészeti Kft. előzetes tájékoztatása alapján a földszinten és az emeleten 2-2 kettő, a tetőtérben, pedig 1 lakás kialakítása tervezett minden társasházban. A telkeken a kialakításra kerülő burkolt felületek és a zöldfelület pontos aránya nem ismert. Az övezetben hatályos előírások alapján a zöldfelületek aránya a telkek be nem épített területének 50%-át el kell érje. A telkeken közös használatú játszótér és grillező hely kialakítása is tervezett.

A terület beépítési tervét és paramétereit az alábbi ábra és táblázat részletezi. A helyi építési szabályzat módosításának alátámasztásához készült beépítési helyszínrajzot a Ferdinánd és Ferdinánd Építészeti Kft. készítette. Az építészeti tervdokumentáció az 1. mellékletben látható.



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

TELEK	1018/1 HRSZ	1018/2 HRSZ
TELEK TERÜLETE	2377,19 m ²	4180,53 m ²
TERVEZETT BRUTTÓ BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET	539 m ²	875 m ²
TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG	22,67 %	20,93 %
TERVEZETT LAKÓÉPÜLETEK SZÁMA	3 db	5 db
TERVEZETT LAKÁSOK SZÁMA	15 db	25 db
TERVEZETT SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,57	0,54
TERVEZETT BE NEM ÉPÍTETT TERÜLET	1838,19 m ²	3 305,53 m ²
TERVEZETT SZINTSZÁM	F+1+T	F+1+T
A TELEK MAX. BEÉPÍTHETŐ TERÜLETE A HÉSZ SZERINT	1307,45 m ² (55%)	2 299,29 m ² (55%)
TERVEZETT BEÉPÍTÉS SZERINT MIN. KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET NAGYSÁGA (A HATÁLYOS HÉSZ SZERINT A BE NEM ÉPÍTETT TERÜLET 50%-A)	919,09 m ²	1 652,77 m ²

A tervezett beépítési paraméterek (forrás: Ferdinánd és Ferdinánd Építésziroda Kft.)

3.2 KÖZMŰELLÁTOTTSÁG, KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND

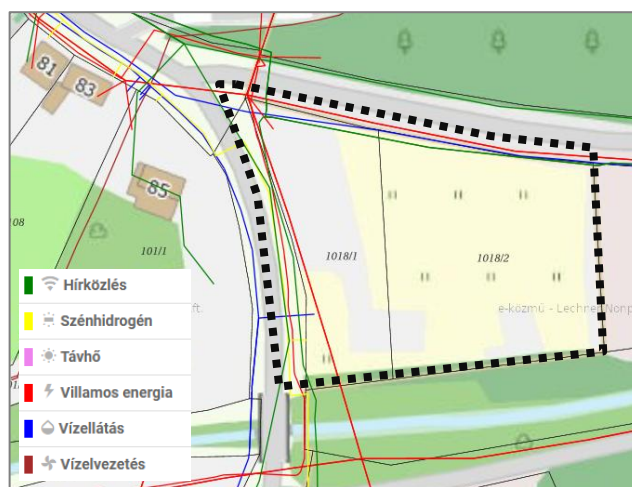
A tervezett beruházás a Bánki tótól keletre, a Petőfi út, Romhányi út, Petényi út csomópontjánál húzódó beépítetlen területen jön létre, feltárása a 2115 és 2116 jelű országos mellékutakról lehetséges. Az 1018/1 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Petényi útról, az 1018/2 hrsz-ú telek elérése a Romhányi útról tervezett. A lakóterülethez telkenként egy-egy gépkocsi behajtó épül a Petényi és a Romhányi út felől. A telkek területén két kizárólag a társasház lakói számára használható, a társasházak megközelítést biztosító belső út kerül kialakításra.

A tervezett beépítés 8 db épülettel, épületenként 5 db lakással, vagyis összesen 40 db lakással kerül megépítésre. A lakóépületek által generált többletforgalom tekintettel arra, hogy az érintett közutak forgalmi kapacitáskihasználtsága a nyári időszakokban magasabb, egyéb évszakokban meglehetősen alacsony, számottevő megterhelést nem fog jelenteni az utak forgalmán.

A tervezett lakóépületekhez szükséges gépkocsik számáról a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 4 sz. melléklete rendelkezik, mely értelmében 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás önálló rendeltetési egység után. Ez alapján a tervezési területen a 40 lakás kiszolgálásához összesen 40 parkolóhely került megtervezésre, párhuzamos és merőleges kialakítással vegyesen. A TÉKA 5. melléklete rendelkezik az elhelyezni szükséges kerékpárok és motorkerékpárok számáról is, mely alapján 1 kerékpár, vagy motorkerékpár elhelyezését kell biztosítani minden lakás után. A tervezés jelen szakaszában a tervezett kerékpár, motorkerékpár parkolók száma és helye nem ismert. Azonban fel kell hívni a figyelmet, hogy a jogszabályi előírások betartása érdekében a továbbtervezés során 40 db kerékpáros vagy motorkerékpáros férőhellyel kell számolni.

A tervezési területen a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A tervezett új beépítés számára a közüzemi vízellátás, villamos energiaellátás és gázellátás már biztosított. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell továbbá a szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, és az elektronikus hírközlést. A közcsatorna hálózatba való bekötésre a 101/1-2 hrsz-ú telkek felé van lehetőség, melyre vonatkozóan 2017-ben szennyvíz házbekötési terv is készült.

A tervezett új beépítés teljes közműellátásához szükséges közműigény a tervezés jelen fázisában nem megállapíthatók. A továbbtervezés során a tényleges igény ismeretében lehet az ellátás módját és mértékét megtervezni.



A tervezési terület meglévő közműhálózata (forrás: E közmű)

4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés Bánk község hatályos helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását igényli, hiszen a jelenlegi Vt* jelű településközpont vegyes terület - kulturális központ építési övezeti besorolás nem teszi lehetővé a kívánt beépítés megvalósítását. A hatályos Vt* építési övezetében lakó rendeltetési egység nem helyezhető el. A tervezett beépítés szabadonálló, valamint a hatályos állapot szerinti építési helyektől is eltér.

A Vt* építési övezet kizárólag csak a tervezési területen került kijelölésre a hatályos szabályozási terven, így új építési övezet bevezetése nem szükséges. A fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a tervezési területen jelölt Vt* építési övezet előírásainak módosítása az alábbiak szerinti javasolt:

- A Vt* építési övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épületek listája kiegészül a lakó rendeltetéssel.
- Az építési övezetben a beépítés módja oldalhatáron álló helyet, szabadonálló lesz.

A hatályos HÉSZ a településközpont vegyes terület - kulturális központ (Vt*) területeket a 10/A.§-ban kezeli. A szabályozás rendezése érdekében a HÉSZ 10/A. § (1), (6) és (8) bekezdésének módosítása az alábbiak szerint javasolt (zöld és piros színnel jelölve a hatályos állapottól való eltérést):

„10/A.§ (1) Az építési övezet legfeljebb 9,5 m építménymagasságú több önálló, rendeltetési egységet magába foglaló építmény elhelyezésére szolgál, az alábbiak szerint:

a) Az építési övezet elsősorban **lakó**, igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezet területén elhelyezhető épület - az a) pontban foglaltakon kívül - iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetést is tartalmazhat.[...]

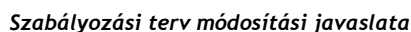
(6) Az építési övezet telkein az épületek ~~oldalhatáron állóan~~ **szabadonállóan** helyezhetők el. [...]

(8) Az építési övezet építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbiak alapján kell meghatározni: az építési telek: beépítési módja: ~~oldalhatáron álló~~ **szabadonálló**, övezeti jele: Vt*, legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5, legkisebb területe (m²): 2000, legnagyobb beépítettség: 55 %, legnagyobb építménymagasság: 9,5 m, a legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%-a. A zöldfelület számítás során a műfüves sportpálya (amennyiben élettani hatása bizonyított, és megfelelő áteresztő képességgel bír), illetve a műagyag gyeprács 80 %-ban, betongyeprács 20 %-ban vehető figyelembe.”

A HÉSZ hatályos előírásai alapján a településközpont vegyes terület - kulturális központ területen az alábbi előírásokat is figyelembe kell venni:

- Az építési övezetben csak a területen elhelyezkedő építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsi parkoló alakítható ki.
- A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín felett - légvezetéken is - vezethetők.
- A zöldfelület számítás során a műfüves sportpálya (amennyiben élettani hatása bizonyított, és megfelelő áteresztő képességgel bír), illetve a műagyag gyeprács 80 %-ban, betongyeprács 20 %-ban vehető figyelembe.
- A településközpont vegyes területen állattartási melléképület nem építhető.

A tervezési terület vonatkozásában a H-4/m1 számú fedvényterv van érvényben, melyet a település Önkormányzata a 9/2014 (X.1.) rendeletével fogadott el. A tervezési területen kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek. A szabályozási koncepcióban a hatályos szabályozási terven jelölt építési hely módosításra kerül az 1018/1-2 hrsz-ú ingatlanok területén. Az új építési hely a tervezett beépítés elő- (5 m), oldal- (3,5 m) és hátsókerti (7 m) paraméterei szerint, illetve az 1018/1 hrsz-ú ingatlan déli oldala esetében a Lókos-patak parti sávjának védőtávolságát figyelembe véve 4,5 méterben kerül meghatározásra. Az 1018/1 hrsz-ú telken egy 1430 m², az 1018/2 hrsz-ú teleken egy 3027 m² nagyságú területen.

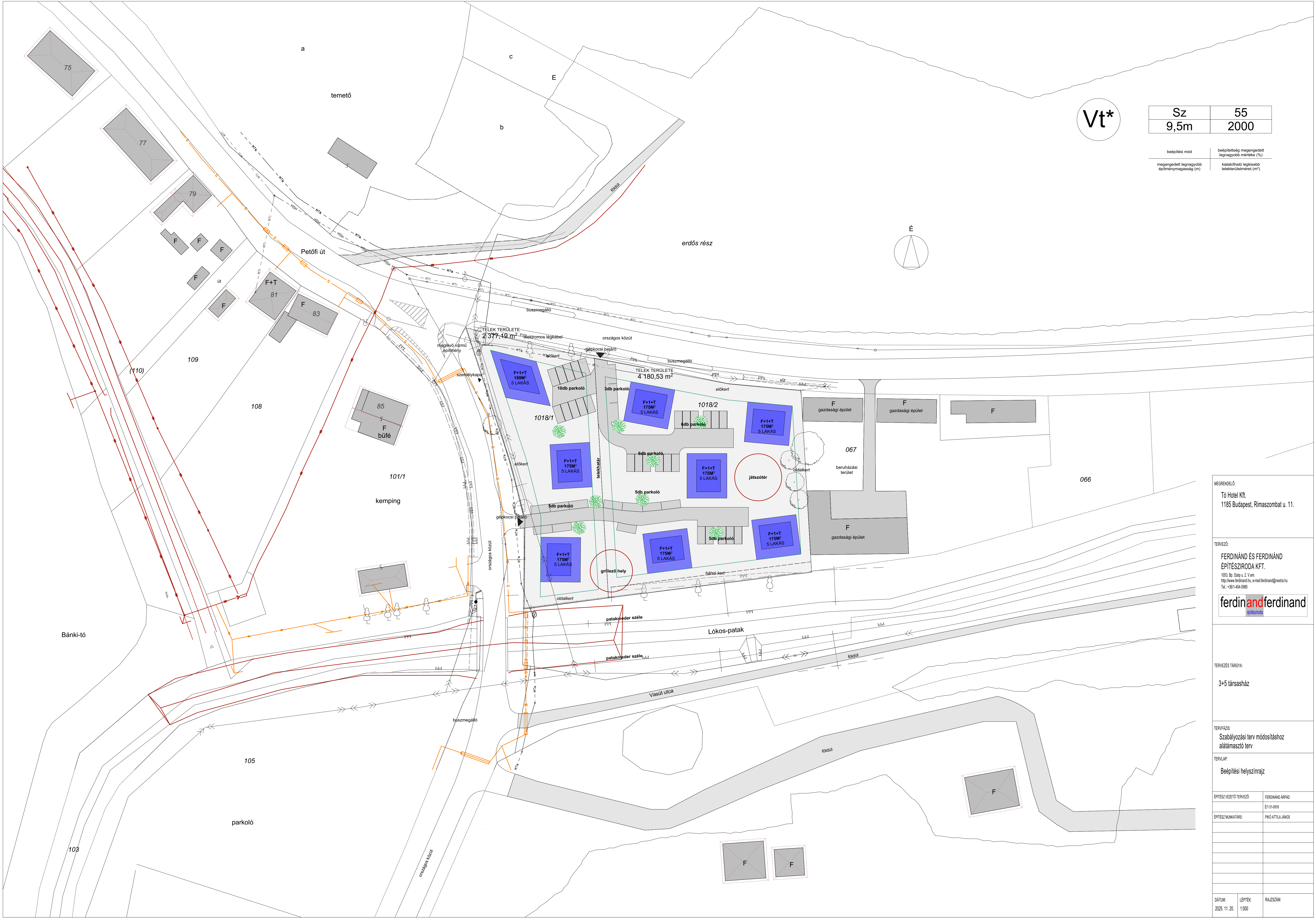


A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás keretében javasolt lefolytatni.

5 MELLÉKLET

1. Melléklet: Építészeti tervdokumentáció

A helyi építési szabályzat módosításához készül beépítési helyszínrajzot és 3D beépítési tömegmodellt a Ferdinánd és Ferdinánd Építészeti Kft. készítette.



Vt*

Sz	55
9,5m	2000

beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m²)

MEGRENDELŐ:
Tó Hotel Kft.
1185 Budapest, Rimaszombat u. 11.

TERVEZŐ:
FERDINÁND ÉS FERDINÁND
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1053, Bp. Solyp u. 2. V. em.
<http://www.ferdinand.hu>, e-mail: ferdinand@ferdinand.hu
Tel.: +361-404-5980

ferdinand
építészroda

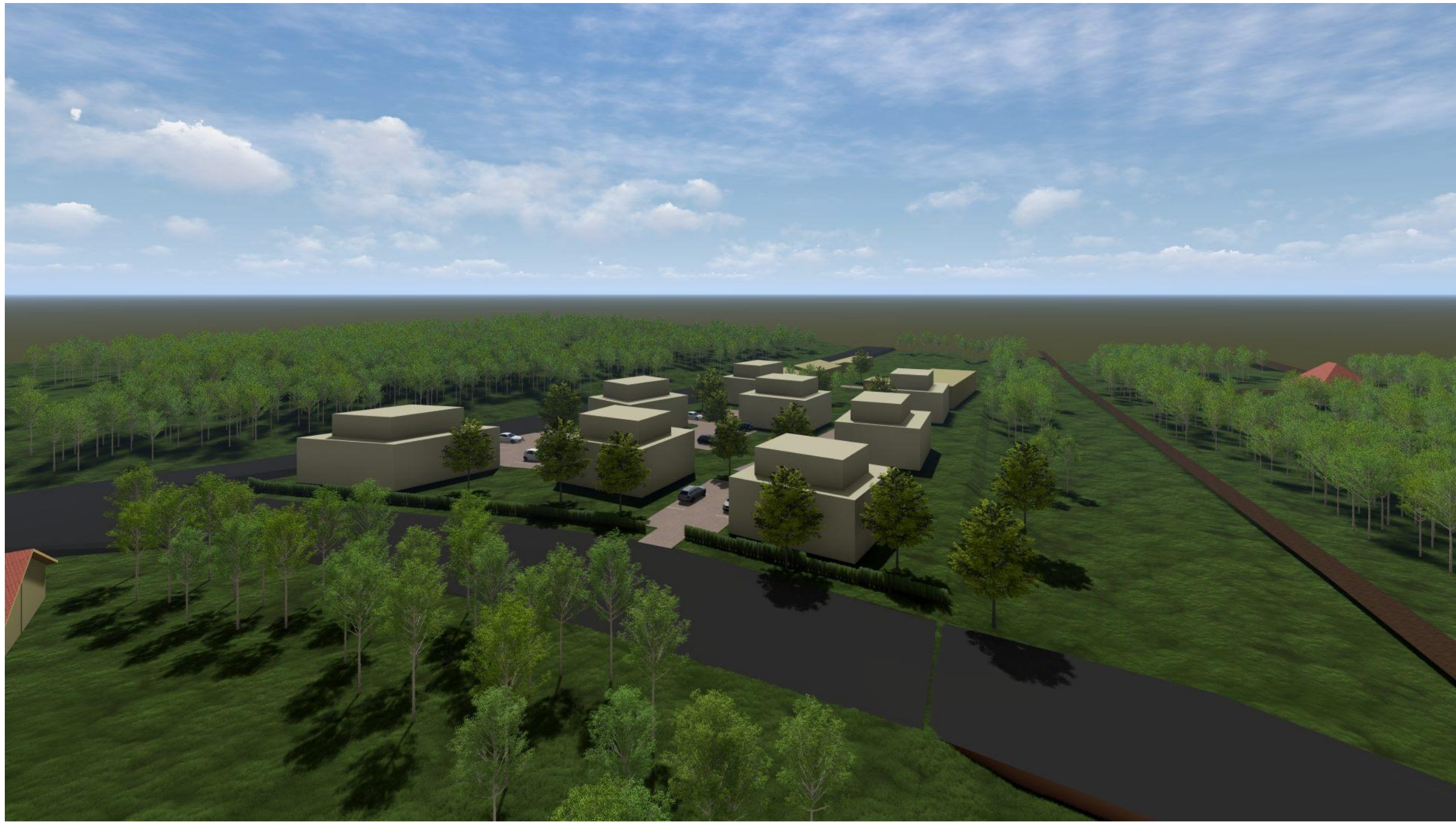
TERVEZÉS TÁRGYA:
3+5 társasház

TERVFÁZIS:
Szabályozási terv módosításhoz
alátámasztó terv

TERVLEP:
Beépítési helyszínrajz

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ	FERDINÁND ÁRPÁD
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS	PKÓ ATTILA JÁNOS

DÁTUM:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2025. 11. 20.	1:500	



MEGRENDELŐ: Tó Hotel Kft. 1185 Budapest, Rimaszombat u. 11.		
TERVEZŐ: FERDINÁND ÉS FERDINÁND ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1053. Bp. Szabó u. 2. / 1. em. http://www.ferdinand.hu , e-mail: ferdinand@nextra.hu Tel.: +361-404-5980		
TERVEZÉS TÁRGYA: 3+5 társasház		
TERVFÁZIS: Szabályozási terv módosításhoz alátámasztó terv		
TERVLEAP: Beépítés 3d		
ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ:	FERDINÁND ÁRPÁD	
	Ért 01-0916	
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:	PKD ATTILA JÁNOS	
DÁTUM: 2025. 11. 18.	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:

Főépítési feljegyzés

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 úgy rendelkezik, hogy a telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

Mindezek figyelembevételével a Bánk, 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosításához készülő tanulmányterv tartalmát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint az alábbiakban határozom meg:

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a szabályozási terv módosításának megalapozása érdekében tartalmazza az érintett terület és környezetének bemutatását, a szabályozási előírások változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, a közlekedési és parkolási rendet és mutassa be a közműellátottságot.
3. Készüljön egy beépítési vázlat, ami az épített és természeti környezetbe illesztett környezetalakítási tervet szemlélteti.

Tétényi Éva
mb. főépítész

Budapest, 2025. október 12.