

TELEKES KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
419/2021. (VII.15.) KORM. R. 19.§.



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2210
MUNKASZÁM: Ee276
2025. JÚNIUS HÓ

TARTALOMJEGYZÉK ¹

1. ELŐZMÉNYEK

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.2. A fejlesztési cél leírása, változást szemléltető beépítési terv
 - 2.2.1. a beépítés javaslata,
 - 2.2.2. a határoló köz-, illetve közhasználatú területek,
 - 2.2.3. a zöldfelületek kialakításának módja,
 - 2.2.4. a közlekedési és parkolási rendje,
 - 2.2.5. a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei.
- 2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
- 2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
 - a) hatályos településrendezési eszközök vizsgálata,
 - b) módosítással érintett településrendezési eszközök,
 - c) szabályozási koncepció és javaslat.

3. MELLÉKLETEK

- 3.1. Főépítész feljegyzés ²
- 3.2. Fotómelléklet
- 3.3. Beépítési terv

1 Összeállítva a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet szerint a 7. sz. melléklet felsorolásából a Főépítész feljegyzés szerint releváns 1. és 2. pontok alapján

2 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése alapján

1. ELŐZMÉNYEK

Telekes Község Önkormányzata 2007-ben készítette el településrendezési eszközeit. A településszerkezeti tervet a **12/2007. (IV.19.)** számú képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá.

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete **6/2007. (IV.20.)** számú önkormányzati rendelettel állapította meg a helyi építési szabályzatot, amely több alkalommal módosításra került.

A Telekes, 0114/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kezdeményezik a jelenlegi HÉSZ telkükre vonatkozó építési szabályainak módosítását az ingatlan adottságának jobb kihasználhatósága érdekében.

Telekes Község Önkormányzata képviselő-testületének Telekes Község szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzata jóváhagyásáról szóló **2/2021.(III.8.)** számú módosításával az ingatlan beépítése szánt különleges vadászház terület K-Va-jelű besorolást kapott.

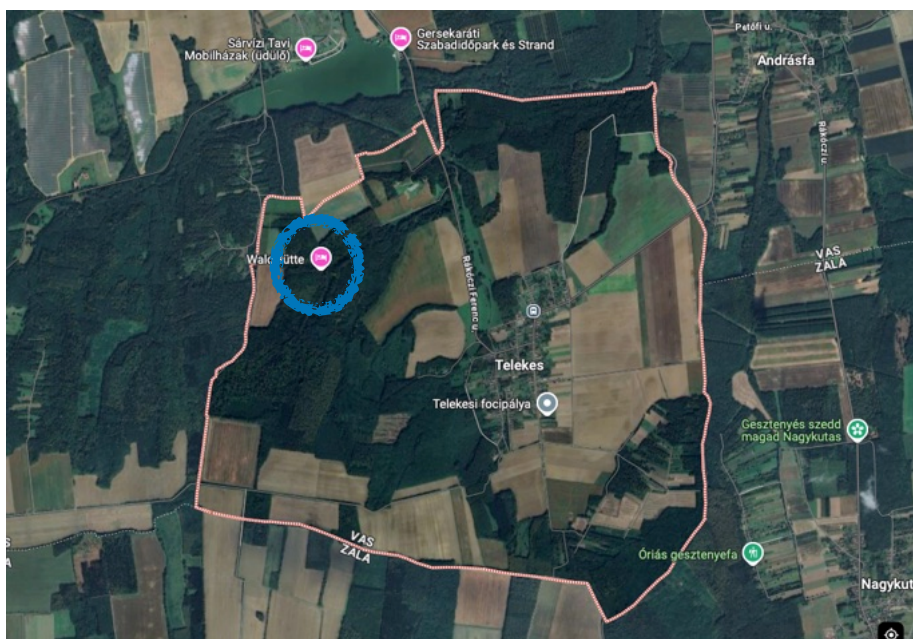
A kialakult beépítettség vizsgálata alapján az ingatlan turisztikai, idegenforgalmi lehetőségeinek jobb hasznosítása érdekében, a terület építészeti háttérének megteremtéséhez szükséges az építési övezet hatályos előírásainak felülvizsgálata.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök Képviselő-testület elvi támogatást megadó határozattal jóváhagyott módosítási eljárásának szakmai alátámasztására szolgál.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

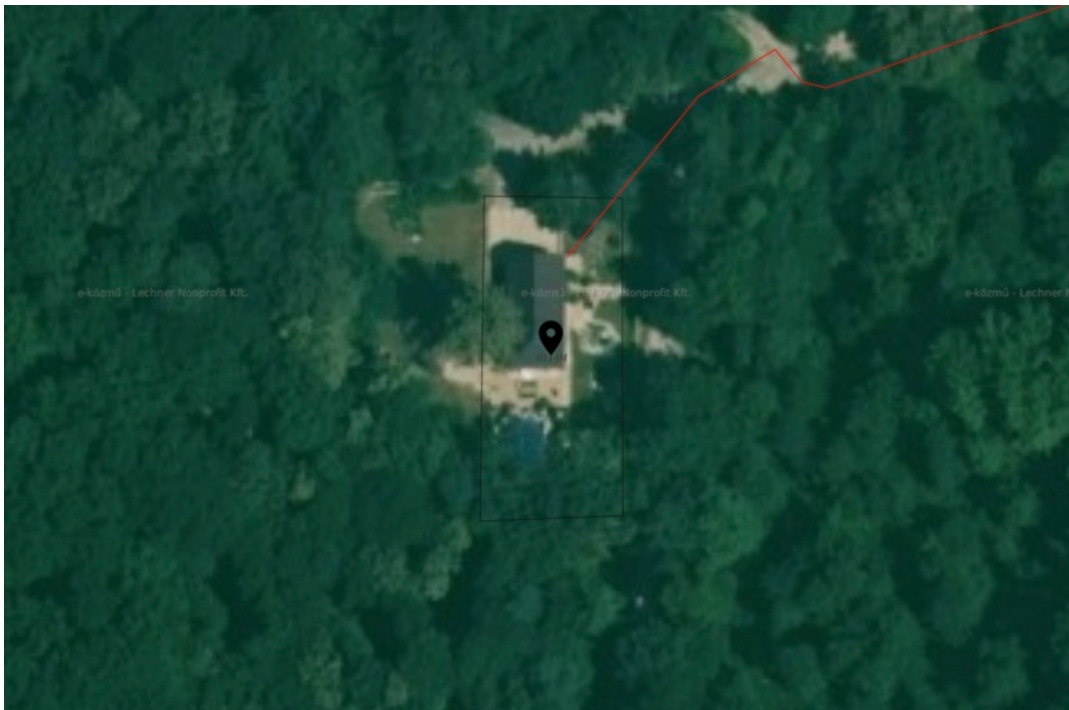
A tervezési terület Telekes északnyugati, erdővel körülvett területén található. A jelenlegi, kialakult állapot szerint a telken egy erdészházból kialakult turisztikai célt szolgáló épület áll. Az épület megközelítését jelenleg a 0154 hrsz-ú ingatlan "b" alrészletén kialakult út teszi lehetővé, amelynek módosítása, külön helyrajzi számú ingatlanként való bejegyzése folyamatban van.



A légifotó 2025-ből.

Forrás: www.google/maps

Az alábbi légfotón látszik, hogy az ingatlan erdővel borított területen található. Már az oda vezető út is az erdőn vezet át. Az épület önálló helyrajzi számon egy tisztáson helyezkedik el. Az ingatlan elektronos közműcsatlakozása kiépített, és saját fűtő kútja, valamint zárt szennyvízgyűjtője van. Ez az összközműves sziget az erdő közepén, kiváló adottság a turizmus számára.



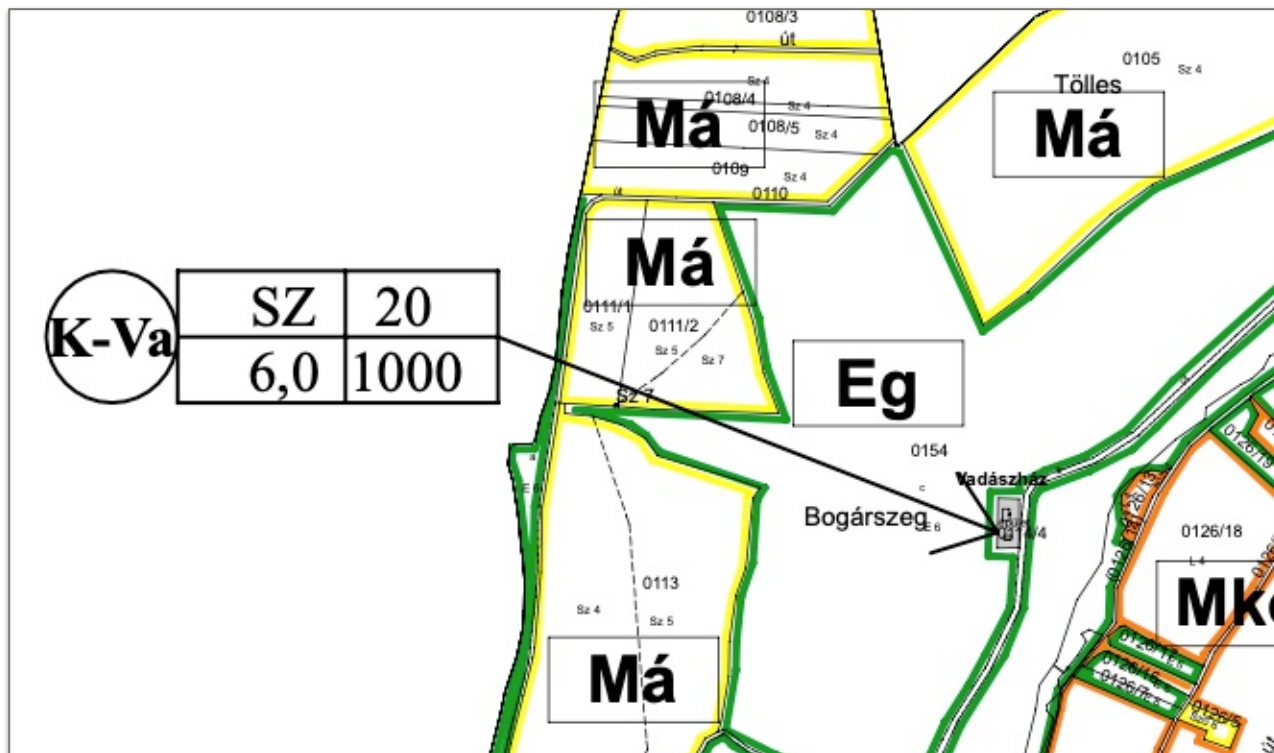
A vadászház
elhelyezkedése
- Forrás: [https://
e-kozmu.hu](https://e-kozmu.hu)

A jelenleg kialakult szálláshely, szolgáltatás tevékenység bővítésére, az épület és környezetének jobb kihasználása érdekében a tulajdonos az ingatlan további fejlesztését határozta el. Az épület emeleti teraszának lefedését, medence építését, a hozzá tartozó gépházzal, valamint szaunaház telepítését.



A vadászház
kialakítása -
Forrás: [https://
www.booking.com](https://www.booking.com)

Az ingatlan a hatályos szabályozás szerint K-Va jelű beépítésre szánt különleges vadászház területe.



Hatályos szabályozási terv kivonata

Az ingatlan a hatályos szabályozás a HÉSZ 21.§ (9) pontja szerint vendégváró terület.

A K-Va-SZ-20-6,0-1000 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírások:

- beépítés módja: szabadonálló
- előkert: legalább 0 m
- oldalkert: 3,0 m
- min. telek terület: 1000 m²
- beépítési %: 20%
- építménymagasság: 6,0 m
- legkisebb zöldfel. aránya: 40%
- szintterület sűrűség: 0,1.

2.2. A fejlesztési cél leírása, a változást szemléltető beépítési terv

2.2.1. A beépítés javaslata

Az ingatlan területe kialakult terület. A kialakult út a telket nem teljes hosszában csak 6m hosszúságban érinti. A telek kialakult hátsókerttel rendelkezik. A telekre való bejárás szintén kialakult, egy lekavicsozott terület amely nem a hivatalon útterület.

A tervezett fejlesztéshez több ponton módosítani szükséges a hatályos szabályozást.

Változik az építménymagasság a meglévő földszinti terasz lefedésével:

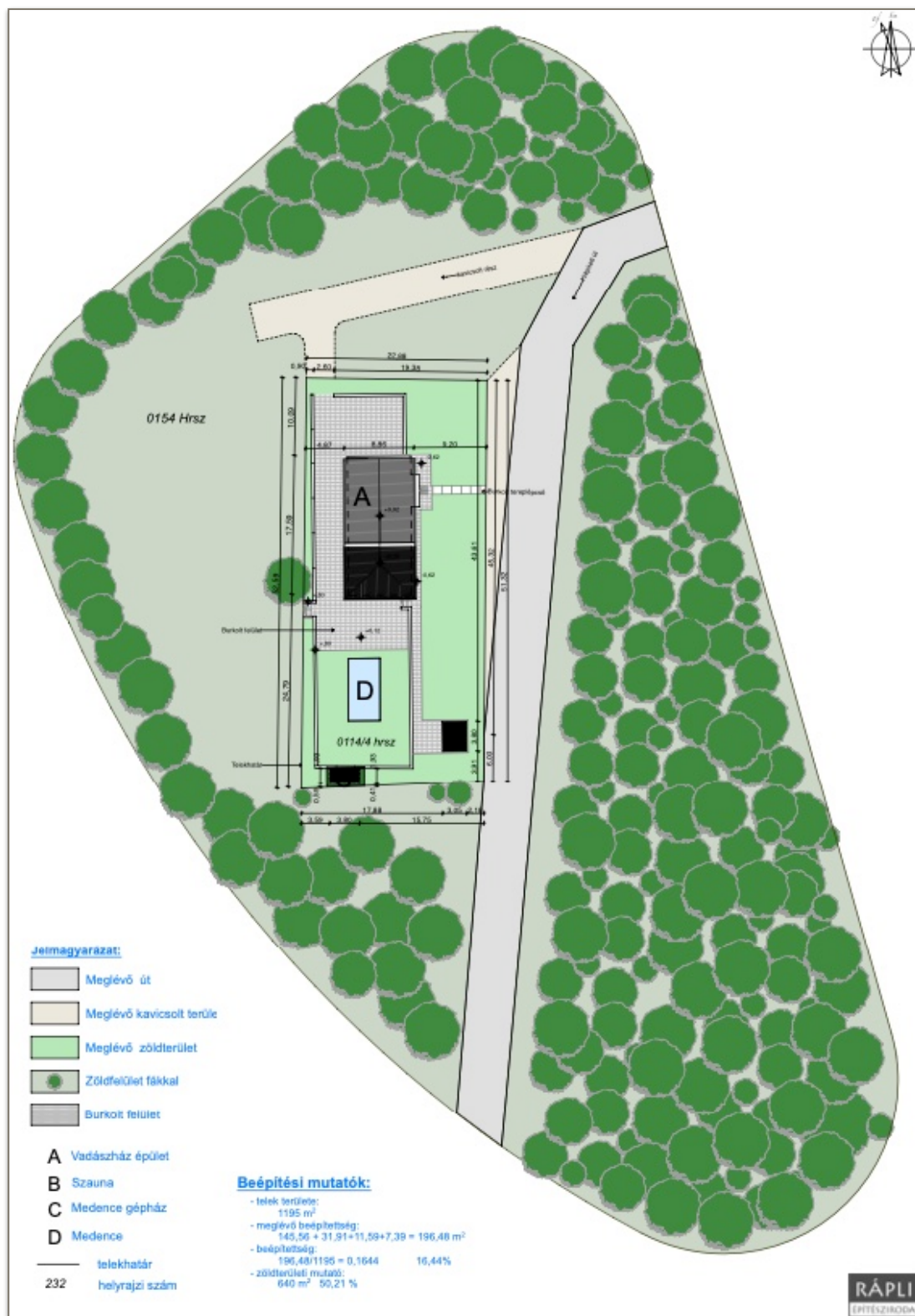


Terasz lefedése nélkül kialakult építménymagasság



Terasz lefedését követően kialakult építménymagasság

A medence építéséhez hozzá tartozik a annak gépháza, valamint szaunaház is telepítésre kerül amelynek elhelyezhetősége érdekében változik a beépítési mód.



Beépítési terv a fejlesztések ábrázolásával

A beépítési tervet teljes egészében a 3.3 ábra tartalmazza

2.2.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A területet három oldalról erdő határolja. A terület északi részéhez csatlakozik még a kis területű tisztás, azon kívül a telek nagy fákkal körülvett, ideális pihenő terület.

Az ingatlan a 0154 hrsz-ú állami erdőterülettel körülvett terület. A telket az ingatlan "b" alrészletén nyilvántartott útterületen lehet megközelíteni. Ennek önálló helyrajzi számú ingatlanként történő bejegyzése folyamatban van.

2.2.4. A közlekedési és parkolási rendje

Az építési telekhez az út 6 m szélesen csatlakozik. Ez a rész az előkert. A telek keleti oldalán található lekavicsozott részből megközelíthető a telek. Ez kialakult használati állapot, külön rendezést nem igényel. A fejlesztésekhez új parkolóigény nem tartozik így az kialakult állapotnak tekinthető.

2.2.5. A közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei

A működéshez szükséges közműellátás megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. Az ingatlan elektronos közműcsatlakozása kiépített, és saját fűtő kútja, valamint zárt szennyvízgyűjtője van. A megújuló energia-ellátás fejlesztése folyamatosan, a megnyíló pályázati lehetőségek szerint történik.

2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Az ingatlan a hatályos szabályozás a HÉSZ 21.§ (9) pontja szerint vendégváró terület. Ez a besorolás a módosítással nem változik.

A **K-Va-O-20-7,0-1000** jelű építési övezetre részletes előírásai a következők szerint változnak:

• beépítés módja:	oldalhatáron álló	változik
• előkert:	legalább 0 m	nem változik
• oldalkert:	3,0 m	nem változik
• hátsókert:	3,5 m	változik
• min. telek terület:	1000 m ²	nem változik
• beépítési %:	20%	nem változik
• építménymagasság:	7,0 m	változik
• legkisebb zöldfelület aránya:	40%	nem változik
• szintterület sűrűség:	0,1.	nem változik

2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2.4.1. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A módosítással érintett építési terület a településrendezési eszközök **2/2021.(III.8.) számú** módosításával beépítése szánt különleges vadászház terület K-Va-jelű vendégváró terület besorolást kapott.

A jelen módosítás célja az, hogy az ingatlan adottságának jobb kihasználhatósága érdekében módosuljanak az övezet részletes előírásai. Ennek megfelelően változik a beépítési mód oldalhatáros beépítési módra. Növekedik az építménymagasság 6,0 m-ről 7,0 m-re. Valamint előírásra kerül a hátsókert mérete a kialakult állapotnak megfelelően 3,5 m-ben.

2.4.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök

A módosítás tartalmilag nem érinti Telekes község Településfejlesztési koncepciójára és Településszerkezeti tervére.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv változik. A HÉSZ-nek **K-Va-jelű** különleges vadászház vendégváró terület építési övezet részletes vonatkozó előírása módosul.

2.4.3. A szabályozási koncepció és javaslat

A HÉSZ normaszövege változik, a HÉSZ 21.§ (9) pontja bekezdése változik, ez a bekezdés tartalmazza a **K-Va-jelű** különleges vadászház vendégváró terület részletes építési övezeti előírásait.

Ezzel megteremtődik a lehetősége a tervezési cél megvalósításának *A jelenleg kialakult szálláshely, szolgáltatás tevékenység bővítésére, az épület és környezetének jobb kihasználása érdekében.*

Szombathely, 2025. június 23.

Rápli Pál

okl. építészmérnök
okl. városépítési - városgazdasági
szakmérnök
É 18-0047, TT1 18-0047

3. MELLÉKLETEK

3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

3.2. FOTÓMELLÉKLET

TERASZLEFEDÉS A FŰTHETŐ MEDENCÉVEL



SZAUNAHÁZ



MEDENCE GÉPHÁZ

3.3. BEÉPÍTÉSI TERV