

Zánka Község Önkormányzata  
8251 Zánka, Iskola utca 11.

Filep Miklós polgármester  
Németh Balázs főépítész

## KÉRELEM

Kérem a rendezési terv módosítása folyamán a kérelemben leírtak és a csatolt melléletek alapján a tulajdonunkban lévő Zánka 057/20 és 057/4 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítási, illetve övezeti besorolás megváltoztatási kérelmünket figyelembe venni és az új szabályzásba átvezetni szíveskedjenek.

### Meglévő állapot

A Zánka 057/20 és 057/4 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg a „**Kr** rekreációs idegenforgalmi terület” építési övezetbe tartoznak Major művelési ággal. Az övezeti előírások szerint jelenleg szabadonálló beépítési móddal az ingatlan 15%-a beépíthető 4,5m építménymagassággal.

Az ingatlanokon az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- sportpályák, lovaspályák,
- vendéglátó, szálláshely-szolgáltató létesítmények,
- lovasturizmushoz kapcsolódó létesítmények: pl. lovasfogadó stb.,
- a lovas farmhoz kapcsolódó mezőgazdasági építmények: pl. állattartó épület, terménytároló,
- a személyzet alapfokú ellátását szolgáló építmények,
- a terület fenntartásához szükséges épület.

### Tervezett állapot

A 057/20 hrsz.-ú ingatlan közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Fő utcára (az ingatlan nyilvántartásban Zánka, Fő utca 51. sz. címmel), területe 9263 m<sup>2</sup>. Az út, utca szemben lévő oldala és a telek délnyugati határa közvetlenül és szervesen kapcsolódik a belterülethez, beépítésre szánt területhez melynek övezeti besorolása **Lf-k** kialakult falusi lakóövezet, oldalhatáros beépítési móddal az ingatlanok 30% beépíthető 3,5m építménymagassággal. A 057/20 hrsz.-ú ingatlan az **Lf-k** építési övezetbe való átemelésével az övezeti előírások figyelembevételével a Fő utcára csatlakozva legalább négy új építési telek lenne kialakítható egy 12m széles úttal egyetemben ami biztosítaná a 057/4 hrsz.-ú ingatlan útkapcsolatát és ezzel együtt beépíthetőségét és használhatóságát is. Az út déli nyúlványa biztosíthatja a meglévő, Fő utcára néző ingatlanok esetleges hátsó, gazdasági bejáratát, illetve a jövőben ha a településnek építési telkekre lenne szüksége az út keleti oldalán kialakíthatóvá válnának újabb építési telkek. A kialakítandó T alakú út 057/20 hrsz.-ú délkeleti maradványából és a 057/4 hrsz.-ú ingatlan délnyugati szegletéből további két építési telek kerülne kialakításra a déli útnyúlványra csatlakozva. Ennek a két teleknek a folytatásában lehetne utána szükség esetén az újabb építési telkeket kialakítani.

A telekalakítás után a 057/4 hrsz.-ú ingatlan visszamaradó területe meghaladja 14 ezer m<sup>2</sup>-t ami még bőven felette van az előírt minimális 10 ezer m<sup>2</sup>-nek és így az övezeti előírásoknak továbbra is megfelel.

Az **Lf-k** építési övezet jelenleg építménymagassággal határozza meg az építendő épületek magasságát de az új előírások szerint már épületmagasságot kell majd használni ahol az oromfalak felületét is be kell számolni a homlokzatfelületekbe. Mivel esztétikailag ajánlott három oromfal létesítése, célszerű lenne az övezet épületmagasságát min 4,5m-ben meghatározni. Konkrét tervdokumentációk még nem készültek a telkek beépítésére de durva modellezés és homlokzatmagasság számítás igen és erre hivatkozva felhívnom a figyelmet arra, hogy ezek a jogszabályi épület és építménymagasság számítások büntetik a lejtős terepen való építkezést összehasonlítva a sík terepen való építkezéssel mivel lejtős terepen a lakás padlószintjével és homlokzatmagasságával nem tudjuk követni a terep lejtését úgy mint ahogy a sík terepen ez magától adódik és így a homlokzaton holt felületek, veszteségek keletkeznek. Ezért kérem, hogy az új szabályozásban az épületmagasság meghatározásánál ezt szíveskedjenek figyelembe venni.

A kilencvenes években viszonylag nagyszabású beruházási terveket készítettünk a kérelmünkben szereplő ingatlanokra de jelenleg a lótarítás veszteséges vállalkozás és ezért felül kell vizsgálnunk az eredeti elképzelésünket és alkalmazkodva a jelenleg kialakult helyzethez racionalizálni kell a működésünket ezért döntöttünk a terület csökkentése mellett.

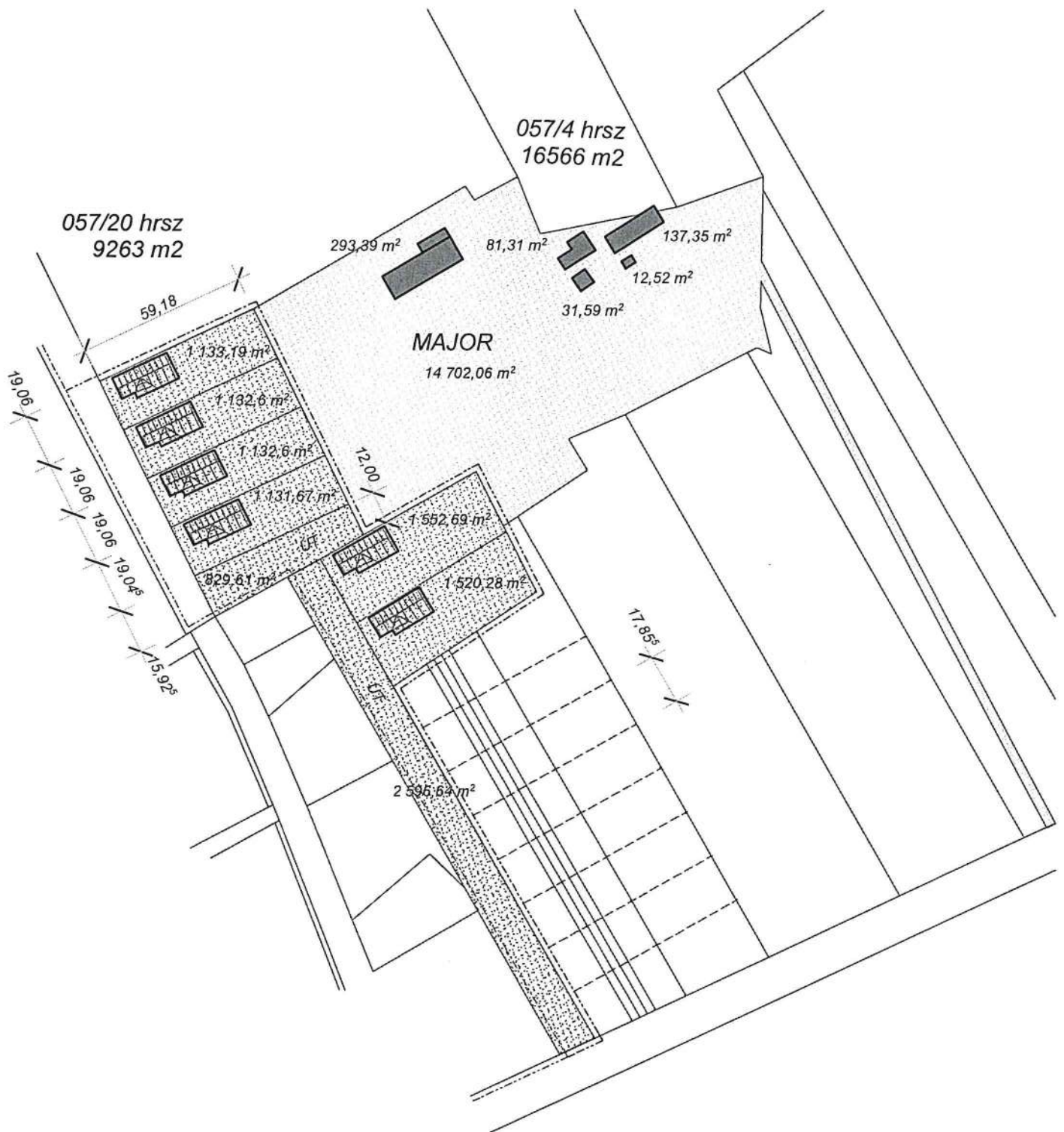
Kérem a fentiekben leírtak megértését és elfogadását!

Tisztelettel:

Köveskál, 2018.08.21.

.....  
Kérelmező: Falusi Vendégház Kft. (1131 Bp. Dolmány utca 16.)  
Képviseli: Tóth Eszter (2096 Üröm, Kárókatona u. 7.)



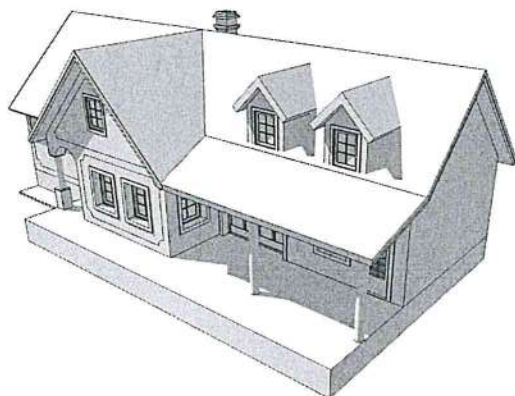
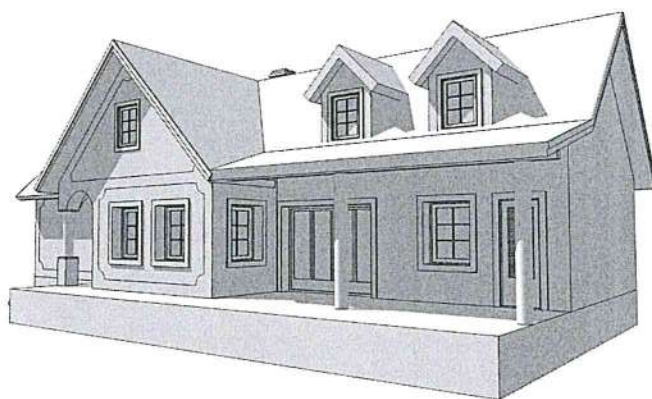
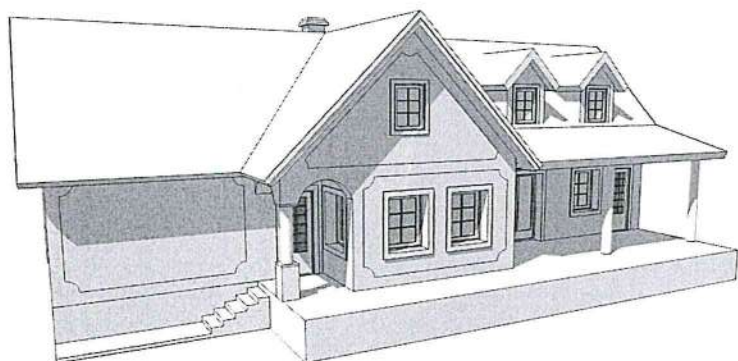
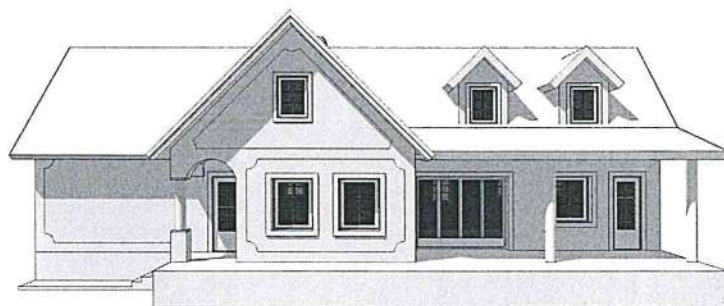
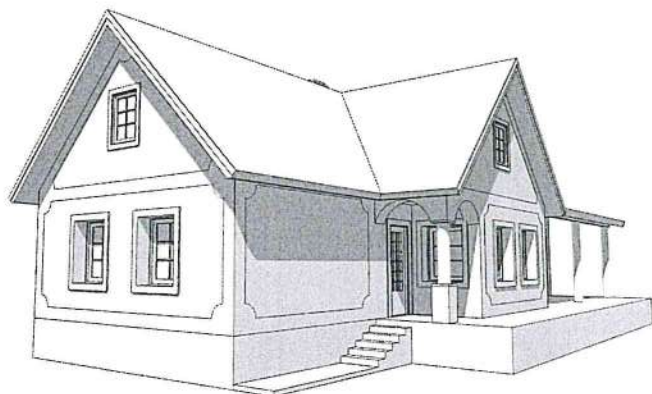
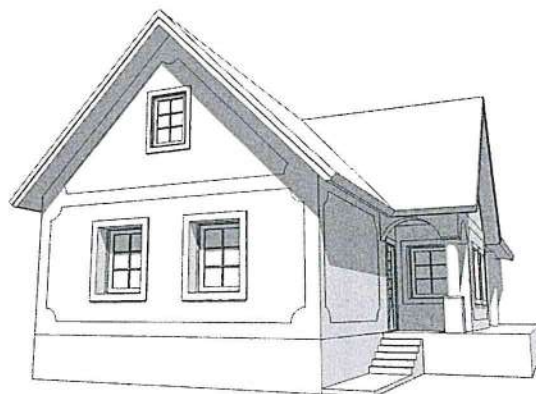
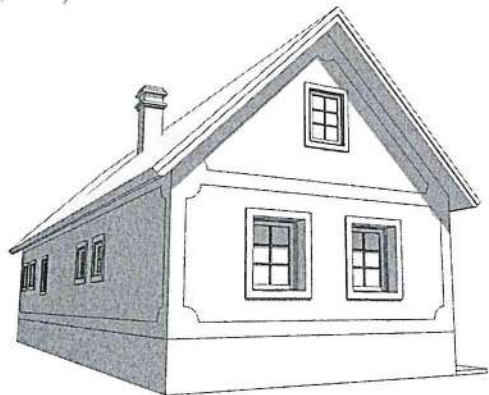


BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET MÓDOSÍTOTT HATÁRA

BEÉPÍTÉSI VÁZRAJZ		
Zánka, 057/20 és 057/4 hrsz.		
Építtető:	Falusi Vendégház Kft. képviseli Tóth Eszter	1131 Budapest, Dolmány utca 16.
Tervező:	Dencs Tibor okl. építészmérnök É 19-0262	8255 Balatonrendes, László Gyula utca 9.
HELYSZÍNRAJZ M=1:2000		2018.08.21. 002





<b>BEÉPÍTÉSI VÁZRAJZ</b>		
Zánka, 057/20 és 057/4 hrsz.		
Építtető:	Falusi Vendégház Kft. képviseli Tóth Eszter	1131 Budapest, Dolmány utca 16.
Tervező:	Dencs Tibor okl. építészmérnök É 19-0262	8255 Balatonrendes, László Gyula utca 9.
LÁTVÁNYKÉPEK M=1:100		2018.08.21.    003