

**A meghirdetett ingatlanok és környezete ismertetése**

**I.) Balatonakali 295 hrsz. Kossuth u 45.**

Az ingatlan Balatonakali Központi D-i negyedében helyezkedik el, a Strand és a Kossuth L. utcák között. A HÉSZ szerinti besorolása Vt-3, környezete lakó, üdülő és egyéb ingatlanok, a vízparttól mért távolsága cca. 150m. A D-i határszegélyt követő út után vasútvonal húzódik.

**Tulajdoni lap adatai:**

Az ingatlan helye:	Balatonakali Belterület, Kossuth L. u 45.; 295 hrsz.
Megnevezés:	Kivett: szálláshely, udvar és egyéb épület
Tulajdoni forma:	Önkormányzati
Térmértéke:	3207 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Balatonakali község Önkormányzata
Teher:	nincs

**Közművek:** víz, villany, csatorna, vezetékes gáz. Gáz központi fűtés/meleg víz, a hő leadó felületek lemez radiátorok. Egyéb alternatív fűtés bio hulladékkal, (meleg víz is + bojler), udvari kút, gépészettel, csapadék víz gyűjtő, öntözővel, gépészettel, esővíz tartály 12 m<sup>3</sup>, kábeltévé, internet, telefon, riasztó. Az ingatlan összközműves.

**Telek:**

Megközelíthető szabályozott, portalanított útról.

Szabályos Észak-Déli tájolású telek, kerített, beton lábazatos téglá oszlopos faléces kerítés, betonozott bejárati burkolat és parkoló, járdák.

Jobb és baloldalt rakott kő kerítés. A Balaton felől azonos az északi telekhatár kerítésével.

A területen több helyen betonkocka és beton járdák, egyenes talajadottság, fákkal, gyepvel, dísznövényekkel beültetve, udvari világító testek, 2 kerékpár tároló, szalonna sütő építmény, fatároló kerültek elhelyezésre. Az összkép gondozott, igényes. Az épületek körül betonjárda, a területen 2 önálló épület áll.

A D-i kapun keresztül a strand, üzlet, vízpart elérhető.

**Épületek:**

Minkét épület vélhetően a 80-as években létesült, a főépület 2 szintes + tetőtéri beépítésű. Beton alap, beton tartószerkezet, vakolt téglá fal, betongerendás földem, fa tetőszerkezet, műemlékpala fedés. A melléképület 1 szintes.

Valamikor üdülő funkciót ellátó épület, a régi struktúrát megőrizte, megjelenése stílusos, a földszinten teraszok, az emeleten erkélyek, esőfogók kerültek kialakításra, műkő, kerámia borítással, oszlopos feltámasztással. A nyílászárók egyedi kivitelű hőszigetelt, esetenként nagy méretű ablakok, egyedi kivitelű bejárati ajtók.

Az apartman ház, melléképület, beton alap, vakolt téglá fal, fa tetőszerkezet, fa földémszerkezet. Az épület É-i egysége préselt lemez borítást kapott, ajtóit festett préselt lemez ajtók, ablaki zsalugáteres egyesített ablakok. Parabola antennával ellátva.

Mindkét épületnél elhasználódás látható. Vannak ázások, vakolási lehámlás, fali repedések stb.

Ereszcsatorna mindkét épületnél jelen van.

### **1.) Belső leírás apartman ház:**

Négy db lakrészt tartalmazó objektum.

Lakrész 1. Szoba, szalagparketta aljzat, fagerendás födém, beépített szekrény, tapétás fal.  
Szoba: műkö aljzat, préselt lemezborítású fal, DÉG típusú kazán, tároló tartály, egyedi gáz központi fűtés.

Előtér, zuhanyzó, WC helyiségek, kerámia aljzat, csempézett fal, zuhanytálca, fayance WC csésze, fayance mosdókagyló, lemez radiátor, TV és internet rendelkezésre áll.

Lakrész 2. Szoba, szalagparketta aljzat, fagerendás födém, beépített szekrény, tapétás fal.  
központi fűtés, lemez radiátor hő leadó felület.

Előtér, zuhanyzó, WC helyiségek, kerámia aljzat, csempézett fal, zuhanytálca, fayance WC csésze, fayance mosdókagyló, lemez radiátor, TV és internet rendelkezésre áll.

Lakrész 3. Szoba, szalagparketta aljzat, fagerendás födém, beépített szekrény, tapétás fal,  
helyenként leázott, központi fűtés, lemez radiátor hő leadó felület.

Előtér, zuhanyzó, WC helyiségek, kerámia aljzat, csempézett fal, zuhanytálca, fayance WC csésze, fayance mosdókagyló, lemez radiátor, TV és internet rendelkezésre áll.

Lakrész 4. Szoba, szalagparketta aljzat, fagerendás födém, beépített szekrény, tapétás fal,  
helyenként leázott, központi fűtés, lemez radiátor hő leadó felület.

Előtér, zuhanyzó, WC helyiségek, kerámia aljzat, csempézett fal, zuhanytálca, fayance WC csésze, fayance mosdókagyló, lemez radiátor, TV és internet rendelkezésre áll.

### **2.) Belső természetbeni leírás, főépület, (jelenlegi hivatal) irodaház:**

#### **Pinceszint:**

Csiszolt süttői kő borítású lejárati lépcső, fém korlát, üveg betét.

Előtér: Süttői kő aljzat, vakolt-meszelt falazat és mennyezet.

Kazánház: kerámia aljzat, vakolt-meszelt fal és mennyezet, Calor V-80 as aprítékos kazán,  
adagolóval és tároló tartállyal, lemez ajtó.

Kazánház-gázkazánnal:

Beton aljzat, vakolt-meszelt fal, telifa ajtó, korszerű gázkazánok, Wailant típusú 2 db kazán,  
meleg vizet is szolgáltat.

Raktár: kerámia aljzat, vakolt, meszelt fal.

#### **Földszint:**

Hall és vizesblokk: Süttői kő aljzat, nagy belmagasság, egyedi nyílászárók, nagy felületűek,  
galériával, fém oszlopos, üvegbetétes korláttal.

A vizesblokk első helyisége 3 db lábas fayance mosdókagylóval, keverő csapokkal, részben  
csempézett fallal.

Férfi - női WC-k telifa ajtókkal, csempézett fallal, fayance pisoárral, fayance WC csésze  
fayance mosdókagylók, szerelvényekkel,

4 db további helyiségek kerámia aljzattal, csempézett falakkal, préselt lemez ajtókkal, fayance mosdókagylókkal, fayance WC csészével, zománcos falikúttal.

Tisztító szer raktár: Kerámia aljzat, vakolt fal, Hajdú típusú villanybojler.  
Közlekedő: kerámia aljzat vakolt-meszelt fal és mennyezet.

Raktár: kerámia aljzat, részben csempe fal, Hajdú típusú bojler, saválló mosogató, H+M csaptelep,

Raktár, kerámia aljzat, részben csempézett fal, fayance mosdókagyló, csaptelep, fayance WC csésze, kézszáritó.

Könyvtár: Kerámia aljzat, vakolt fal, egyedi hőszigetelt ablak, telifa ajtó.  
Tárgyaló: Süttői kő aljzat, vakolt-meszelt fal és mennyezet. hőszigetelt nyílászáró.

Konyha: Beépített szekrény, 2 medencés mosogató, csempézett fal, kerámia aljzat.

Apartmanos konyha: Csúszásmentes kerámia aljzat, csempézett fal, beépített szekrény, MORA típusú tűzhely.

Mosogató: Csúszásmentes kerámia aljzat, saválló mosogató, csempézett fal, H+M csaptelep.

### **Tetőtér:**

#### **Tetőtéri feljáró:**

Süttöi kő borítású lépcső, fém korlát, Üvegbetét. Mennyezet lambériás.

Közlekedő: süttöi kő aljzat, vakolt-meszelt fal, lambériás mennyezet, mindkét végén terasz, kerámia aljzattal, faléces korlátokkal.

Iroda(szoba), WC, fürdő és szoba helyiségekkel, szalagparkettás , aljzat, tapétás és csempézett falak, lambériás mennyezet, telifa ajtó, fayance WC csésze, fayance WC kagyló és bide, mosdókagyló és fürdőkád szerelvényekkel.

Iroda(2) szoba: 4 egységes, fürdő, közlekedő, szoba, erkély, csempézett fürdőkád, fayance mosdókagyló, WC kagyló, beépített szekrény, a szoba szalagparkettás, a vizes helyiségek kerámia aljzatúak, tapétás fal, lambériás mennyezet. Az erkély kerámia aljzatú. Ablaka hőszigetelt.

Iroda(3) 4 egységes, fürdő, közlekedő, szoba, erkély, csempézett fürdőkád, fayance mosdókagyló, WC kagyló, beépített szekrény, a szoba szalagparkettás, a vizes helyiségek kerámia aljzatúak, tapétás fal, lambériás mennyezet. Az erkély kerámia aljzatú. Ablaka hőszigetelt.

Iroda(4) 4 egységes, fürdő, közlekedő, szoba, erkély, csempézett fürdőkád, fayance mosdókagyló, WC kagyló, beépített szekrény, a szoba szalagparkettás, a vizes helyiségek kerámia aljzatúak, tapétás fal, lambériás mennyezet. Az erkély kerámia aljzatú. Ablaka hőszigetelt.

Iroda (5) 3 helyiséges, WC, fürdő és szoba helyiségekkel, szalagparkettás, aljzat, tapétás és csempézett falak, lambériás mennyezet, telifa ajtó, fayance WC csésze, fayance WC kagyló mosdókagyló és fürdőkád szerelvényekkel.

Iroda (6) WC, fürdő és szoba helyiségekkel, szalagparkettás, aljzat, vakolt és csempézett falak, lambériás mennyezet, telifa ajtó, fayance WC csésze, fayance WC kagyló, mosdókagyló és fürdőkád szerelvényekkel.

Iroda (7) WC, fürdő és szoba helyiségekkel, szalagparkettás, aljzat, vakolt és csempézett falak, lambériás mennyezet, telifa ajtó, fayance WC csésze, fayance WC kagyló, mosdókagyló és fürdőkád szerelvényekkel, műanyag nyílászáró.

A helyiségek pontos strukturális elhelyezkedését a csatolt alaprajz mutatja. Az emeleten (tetőtérben) jelenleg irodák vannak, azonban ezek az irodák önálló üdülőegységként hasznosíthatóak, illetve azok belső szerkezete, szerelvényezése az eredetihez (üdülőegység) képest nem változott, többirányú hasznosítás lehetőségét megtartotta.

HÉSZ rendelkezések és alapterületi méretek:

### Vegyes területek

#### 35. Településközpont vegyes terület (Vt)

##### 35.§

- (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az építési övezetek területén elhelyezhetők az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
  - a) Kivéve parkolóház, üzemanyag-töltő állomás. Üzemanyag-töltő állomás kizárólag a Vt<sub>3</sub>' övezetében helyezhető el.
  - b) Egy telken, lakófunkció esetén maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) Az építési övezetekben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (5) A településközpont vegyes építési övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telkekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. Vt <sub>1</sub>	SZ	3000	10	60	5,0
2. Vt <sub>2</sub>	SZ	3000	40	30	5,0
3. Vt <sub>3</sub>	SZ	500	30	30	5,0
4. Vt <sub>3</sub> '	SZ	500	30	30	5,0
5. Vt <sub>4</sub>	O	500	30	30	5,0
6. Vt <sub>5</sub>	O	K/500	30	30	4,1
7. Vt <sub>6</sub>	SZ	1000	45	30	5,0

8. Vt <sub>7</sub>	SZ	1200	35	30	5,0
9. Vt <sub>8</sub>	SZ	500	20	50	5,0

- (6) A Vt-4, Vt-5 jelű építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület.
  - műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhetők el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően telepítve helyezhetők el.
- (7) A Vt-4 övezetben a Sport utcai területen 10 m-es előkert alakítandó ki.
- (8) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó, üdülő- és középületektől min. 8,5 m távolságra helyezhetők el.
- (9) Az építési övezetekben az épületkialakítás feltételei a következők:
- csak magastetős épület létesíthető 37 – 45° közötti dőlésszöggel;
  - a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány színek nem alkalmazhatók;
- (10) A Vt-5 jelű építési övezetre vonatkozó további építési előírásokat a Történeti településmagra vonatkozó előírás (11. §) tartalmazza. Új telek kialakítása esetén a min. telekterület 500 m<sup>2</sup>.
- (11) A Vt-7 övezetben az eredeti terep nem mozdítható, a Levendula utcában kialakítandó telkek az utcára merőlegesen alakítandók ki.

#### **MELLÉKÉPÜLET**

<b>101</b>	<b>SZOBA</b>	15,12 m <sup>2</sup>
<b>102</b>	<b>VIZESBLOKK</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>103</b>	<b>SZOBA</b>	15,12 m <sup>2</sup>
<b>104</b>	<b>VIZESBLOKK</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>105</b>	<b>SZOBA</b>	15,12 m <sup>2</sup>
<b>106</b>	<b>VIZESBLOKK</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>107</b>	<b>SZOBA</b>	15,12 m <sup>2</sup>
<b>108</b>	<b>VIZESBLOKK</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>82,08 m<sup>2</sup></b>

#### **FŐÉPÜLET- pincszint**

<b>001</b>	<b>KAZÁNTÉR</b>	9,95 m <sup>2</sup>
<b>002</b>	<b>RAKTÁR</b>	48,33 m <sup>2</sup>
<b>003</b>	<b>KLUBBHELYISÉG</b>	44,25 m <sup>2</sup>
<b>004</b>	<b>PIHENŐ</b>	4,42 m <sup>2</sup>
<b>005</b>	<b>RAKTÁR</b>	1,85 m <sup>2</sup>
<b>006</b>	<b>ELÓTÉR</b>	2,89 m <sup>2</sup>
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>111,69 m<sup>2</sup></b>

#### **FŐÉPÜLET- földszint**

<b>101</b>	<b>KÖZLEKEDŐ</b>	12,67 m <sup>2</sup>
<b>102</b>	<b>ELŐCSARNOK</b>	33,77 m <sup>2</sup>
<b>103</b>	<b>PIHENŐ</b>	13,33 m <sup>2</sup>
<b>104</b>	<b>SZÉLFOGÓ</b>	1,85 m <sup>2</sup>
<b>105</b>	<b>ELÓTÉR-KÉZMOSÓ</b>	8,23 m <sup>2</sup>
<b>106</b>	<b>ELÓTÉR</b>	3,88 m <sup>2</sup>
<b>107</b>	<b>NŐI WC.</b>	5,92 m <sup>2</sup>
<b>108</b>	<b>TAKARÍTÓSZER TÁROLÓ</b>	1,77 m <sup>2</sup>

109	FÉRFI WC.	3,87 m <sup>2</sup>
110	ELÓTÉR	3,04 m <sup>2</sup>
111	GONDNOKI IRODA	14,41 m <sup>2</sup>
112	RAKTÁR	6,45 m <sup>2</sup>
113	ZUHANYZÓ	3,10 m <sup>2</sup>
114	ÖLTÖZŐ	4,39 m <sup>2</sup>
115	RAKTÁR	2,59 m <sup>2</sup>
116	WC.	2,03 m <sup>2</sup>
117	RAKTÁR	4,85 m <sup>2</sup>
118	KÖNYVTÁR	34,02 m <sup>2</sup>
119	EBÉDLŐ	32,00 m <sup>2</sup>
120	BÜFÉ	3,76 m <sup>2</sup>
121	RAKTÁR	4,35 m <sup>2</sup>
122	MOSLÉKTÁROLO	3,28 m <sup>2</sup>
123	MOSOGATÓ	3,92 m <sup>2</sup>
124	MELEGÍTŐ KONYHA	19,73 m <sup>2</sup>
125	TERASZ	163,00 m <sup>2</sup>
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>390,21 m<sup>2</sup></b>

#### **FŐÉPÜLET- emeleti szint**

201	GALÉRIA	57,35 m <sup>2</sup>
202	IRODA	33,42 m <sup>2</sup>
203	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	19,41 m <sup>2</sup>
204	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	18,73 m <sup>2</sup>
205	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	19,25 m <sup>2</sup>
206	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	18,64 m <sup>2</sup>
207	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	18,64 m <sup>2</sup>
208	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	18,64 m <sup>2</sup>
209	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	18,64 m <sup>2</sup>
210	ELÓTÉR+IRODA+FÜRDŐ	19,25 m <sup>2</sup>
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>241,97 m<sup>2</sup></b>

**Teljes Hasznos alapterület:**

**825.95 m<sup>2</sup>**

#### **Összegezve:**

Az ingatlan partközeli, ideális üdülő funkcióhoz igazodó fekvésű, összközműves, állóképes ingatlan, mely több funkcióra hasznosítható, piaci szempontból elsődlegesen üdülő, vagy egészségháznak megfelelő szerkezetű objektum.

Felszereltsége és belső struktúrája ehhez a funkcióhoz igazodik.

A felépítmények esztétikai állapota kedvező, a kert gondozott, környezete ideális.

Az épületek korából fakadó műszaki és energetikai állapotok, a fenti lehetséges funkciók szempontjából komoly beruházási tényezőket generálhatnak (felújítási, korszerűsítési igények) a jelenlegi piaci igényszinthez kapcsolódóan.

#### **Jellemző Fényképfelvételek**









## **II.) Balatonakali 294 hrsz.**

Az ingatlan Balatonakali D-Dny-i lakóházas övezetében helyezkedik el, a Kossuth L. u. 39. szám alatti 294 hrsz-ú ingatlanon, közvetlen szomszédságban a település (jelenleg) Polgármesteri Hivatalával. Az ingatlan jól megközelíthető, szabályozott portalanított, aszfaltburkolatú úton.

### **Tulajdoni lap adatai:**

Az ingatlan helye: Balatonakali Belterület, Kossuth L. utca 39.; Hrsz: 294  
megnevezés: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület  
Tulajdoni forma: közösségi tulajdon  
Térmértéke: 1411m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Balatonakali Község Önkormányzata  
Terhek: nincs bejegyzés.

HÉSZ rendelkezések: (Lke-5)

#### **34. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

##### **34.§**

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az építési övezet területén elhelyezhetők:
  - a) az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
  - b) kivéve üzemanyagtöltő.
  - c) Egy telken maximum kétlakásos lakóépület építhető, kivéve az Lke-8 övezetet, ahol max. 6 lakásos lakóépület engedélyezhető.

(4) A kertvárosias lakóterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1.Lke <sub>1</sub>	O	800	25	50	4,5
2.Lke <sub>2</sub>	SZ	1000	25	50	4,5
3.Lke <sub>3</sub>	SZ	450	20	50	4,5
4.Lke <sub>4</sub>	O	700	25	50	4,5
5.Lke <sub>5</sub>	O	K	30	50	4,1
6.Lke <sub>6</sub>	SZ	700	25	50	4,5
7.Lke <sub>7</sub>	SZ	800	20	55	4,5
8.Lke <sub>8</sub>	SZ	3000	15	55	4,5
9.Lke <sub>9</sub>	SZ	K <sup>5</sup>	20	60	4,5

- (5) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el, kivétel ez alól az Lke-8 jelű építési övezet, ahol a (3) bekezdés szerinti funkciót több épületben – max. 2 lakásonként – kell elhelyezni.
- (6) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) gépjárműtároló, mely új beépítésnél a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.
  - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület.
  - c) műterem.
  - d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye.
  - e) a mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei.
- (7) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhetők el.
- (8) Az újonnan beépülő lakóterületek előkert mérete – ha a Szabályozás terv külön nem jelöli, 5 m.
- (9) A kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei a következők:

- a) csak magastetős épület létesíthető  $37 - 45^\circ$  közötti dőlésszöggel;
  - b) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány színek nem alkalmazhatók;
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (11) Az Lke-5 jelű építési övezetre vonatkozó további építési előírásokat a Történeti településmag alcím (68.§) tartalmazza. A „K” jelű min. telekméretre az 2. §-ban előírtak vonatkoznak.
- (12) Az Lke-6 jelű építési övezet 617/3, 617/5-7 hrsz-ú telkein a legkisebb hátsó kert: 7 m.
- (13) Az Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezet a „Keleti lakóterület” építési övezetben a maximális homlokzatmagasság: 7,0 m.
- (14) Az Lke-9 övezetben a SZT-en jelölt telkek összevonásával telkenként 1 lakóépület építhető.
- (15) Az Lke-9 övezetben a jogszerűen meglévő csoportházak az övezet sajátos előírásainak megfelelően bővíthetők, átépíthetők, felújíthatók, magastetővel elláthatók, amennyiben az oldalhatárához csatlakozó szomszéd épület is önálló főfallal rendelkezik. Sor, ill. lácház (továbbiakban: csoportház) esetén a meglévő épületek tetőszerkezetének átalakítása felújítása, tetőtér beépítése az egységes utcakép megtartása érdekében, az épület csoportokra egységesen csak az alábbi paraméterek mellett lehetséges:
- a) Csak az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincirányú,  $37 - 45^\circ$  hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető alakítható ki. Saroktelek esetén a tetőgerinc irányát a szomszédos épülethez való illeszkedés határozza meg. Egy csoportház esetén minden egység tetőhajlásszögének azonos nagyságúnak kell lennie. A csoportházakat egy egységként kell kezelni! Az egységen belül az első megépült magastetőhöz kell igazodni.
  - b) A tető héjazata szögletes vágású cserépfedés lehet, épületcsoportonként csak azonos színű és fajtájú. Településidegen, feltűnő szín (zöld, kék, fekete, stb.) nem használható.
  - c) Az épületek tetőgerinc magassága maximálisan 7,5 m lehet, de egy csoportház esetén minden egység tetőgerincének azonos magasságúnak kell lennie.
  - d) Az épületek közterület felőli ereszvonálának a közterület felőli homlokzatnál kell indulniuk, tagolt homlokzat esetén a közterülethez közelebbi homlokzat számít.
  - e) A tetőfelület max. 10 %-a lehet tetősikablak. Épített tetőablak (tetőből felnyíló kialakítású), és egyéb tetőfelépítmény nem alakítható ki. A tető közterület felőli és közterülettel ellentétes oldalán csak egy-egy nyílás alakítható ki.
- f) A tető közterülettel ellentétes oldalán - a tetőfelület max. 30 %-ának megbontásával - tetőterasszal ellátható.
  - g) Az épületek felújítása során a bejáratok felett kizárólag max. 2 m<sup>2</sup>-es esővédő előtető építhető, konzolos kialakítással szögletes cserépfedéssel.

Az ingatlan, csak a Kossuth L. u. felől közelíthető meg, de az ingatlan a Strand utcáig lenyúl, ahol közlekedésre alkalmas kapu nincs. Az ingatlanon kettő épület található, melyeket a község tárolásra, raktározásra hasznosít. Az ingatlanon álló épületek kb.: 100 éves épületek, melyek műszaki állapota rossz, felújításuk jelentős anyagi ráfordítást igényelne, gazdaságossági szempontból célszerűbb az épületek bontása.

Az ingatlan kis lejtéssel D-i irányban rendezett, beépítetlen, felszíne füves, cserjés borítással rendelkezik, D-i, Dk-i irányban rendezett kerítés kiépített, de a D-Dny-i és a É-Ény-i irányban kiépített kerítés a telekhatáron nem található.

### **KOSSUTH L. U. FELŐLI ÉPÜLET LEÍRÁS:**

- 1. ALAPOZÁS:** Valószínűsítetten rakott kő alapozás.
- 2. FALAZAT:** Vegyes szerkezetű, kő-tégla főfal. Belső falak kis részben égetett kerámia, túlnyomó részben tartószerkezeti kő falazat.
- 3. PADOZAT:** Az épület nem rendelkezik padozati réteggel, egyes helyiségek padozata talajra betonozott felület, többnyire döngölt agyag.
- 4. FÖDÉM:** Fa gerendázat, alul-felül borított, alul stukatúros mennyezet, felső síkban deszkaborításon agyagterítés. Az épület D-i padlásrészén a járófelület betonozott. Mennyezet stukatúr, illetve látszó gerendázat.
- 5. TETŐTÉR:** Beépítetlen, padlástér, jellemzően tárolásra, raktározásra használt.
- 6. TETŐHÉJAZAT:** Meglévő cserép fedés rossz állapotban. Az épület D-i oldala felett azbeszt tartalmú hullámpala alátét héjazattal épült, É-i oldalon a kémény mellett nagy felületen beszakadt, tartószerkezettel együtt.
- 7. NYÍLÁSZÁRÓK:** Acél és fa tokos rossz állapotban lévő nyílászárók, egy rétegű üvegezéssel
- 8. KÜLSŐ HOMLOKZAT:** Vakolt, dörzsölt omladozó felülettel
- 9. LÁBAZAT:** Nincs külön kiépített lábazat.
- 10. ÉPÜLET KÖRÜLI JÁRDA:** Nincs kiépített járda.
- 11. ERESZ, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS:** Nincs kiépített csapadékelvezető.
- 12. KÖZMŰ:** Az épület elektromos áram rákötésen kívül nem rendelkezik közmű csatlakozással.
- 13. FŰTÉS:** Nincs kiépített fűtés.
- 14. BELMAGASSÁG:** 2,80-3,00 m között változó
- 15. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS:** Az épület szerkezete felújításra nem került, az épület általánosan rossz állapotú, tartószerkezeti falakok életveszélyes repedések, károsodás nem tapasztalható. Az épület körül kiépített járda és a tető csapadékvíz elvezetés hiánya miatt az épületben látható talajvíz okozta károsodás.  
Padlásra felvezető fa lépcsők balesetveszélyesek  
Épület körüli terep – leszámítva az ott tárolt építési anyagokat - viszonylagosan rendezett.

16. KÉPEK:





### **KOSSUTH L. U. FELŐLI ÉPÜLET LEÍRÁS:**

- 1. ALAPOZÁS:** Valószínűsítetten rakott kő alapozás.
- 2. FALAZAT:** Vegyes szerkezetű, kő-tégla főfal. Belső falak kis részben égetett kerámia, túlnyomó részben tartószerkezeti kő falazat.
- 3. PADOZAT:** Az épület nem rendelkezik padozati réteggel, egyes helyiségek padozata talajra betonozott felület, többnyire döngölt agyag.
- 4. FÖDÉM:** Fa gerendázat, alul-felül borított, alul stukatúros mennyezet, felső síkban deszkaborítás agyagterítés.
- 5. TETŐTÉR:** Beépítetlen, padlástér, jellemzően tárolásra, raktározásra használt.
- 6. TETŐHÉJAZAT:** Meglévő cserép fedés rossz állapotban.
- 7. NYÍLÁSZÁRÓK:** Hiányos, valamint acél és fa tokos rossz állapotban lévő nyílászárók, egyrétegű üvegezéssel.
- 8. KÜLSŐ HOMLOKZAT:** Vakolt, dörzsölt omladozó felülettel
- 9. LÁBAZAT:** Nincs külön kiépített lábazat.
- 10. ÉPÜLET KÖRÜLI JÁRDA:** Nincs kiépített járda.
- 11. ERESZ, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS:** Nincs kiépített csapadékelvezető.
- 12. KÖZMŰ:** Az épület elektromos áram rákötésen kívül nem rendelkezik közmű csatlakozással.
- 13. FŰTÉS:** Nincs kiépített fűtés.
- 14. BELMAGASSÁG:** 2,80-3,00 m között változó

**15. ÁLTALÁNOSLEÍRÁS:** Az épület szerkezete felújításra nem került, az épület általánosan rossz állapotú. Tartószerkezeti falakon életveszélyes repedések, károsodás nem tapasztalható. Az épület körül kiépített járda és a tető csapadékvíz elvezetés hiánya miatt az épületben látható talajvíz okozta károsodás.

Épület körüli terep – leszámítva az ott tárolt építési anyagokat - viszonylagosan rendezett.

**16. KÉPEK:**



Közművek:

Villany, víz, ráköthető gáz és csatorna, egyedi vegyes tüzelés lehetősége.

**Alapterületek:**

**HELYISÉGLISTA**

**MELLÉKÉPÜLET.**

<b>101</b>	<b>ÜZEMANYAG TÁROLÓ+KIADÓ HELY.</b>	31,20 m <sup>2</sup>
<b>102</b>	<b>TÁROLÓ+RAKTÁR</b>	85,54 m <sup>2</sup>
<b>103</b>	<b>MŰHELY</b>	16,50 m <sup>2</sup>
<b>104</b>	<b>RAKTÁR</b>	35,20 m <sup>2</sup>
<b>105</b>	<b>SÓRAKTÁR</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>190,44 m<sup>2</sup></b>

Összegezés: Az ingatlan kedvező elhelyezkedésű, víz közeli objektum. Telek-mérete kedvező. Az épületek még állóképesek.

További közművesítési igény, teljes felújítási, korszerűsítési igény, épület idős kora és építési technológiája, korszerűtlensége, elhasználódott állapota. Bejegyzett funkcióra nem alkalmas, raktár, tároló és kiegészítési funkcióra viszont még igen.

Egy adott konkrét beruházás során nagyobb valószínűsége van a bontásnak, mint a jelenlegi épületek megtartásának.

### **III.) Balatonakali 293/1 Hrsz., Kossuth L. u 41.**

Az ingatlan Balatonakali D-Dny-i lakóházas övezetében helyezkedik el, a Kossuth L. u. 41. szám alatti 293/1 hrsz-ú ingatlanon, közvetlen szomszédságban a település Polgármesteri Hivatalával. Az ingatlan jól megközelíthető, szabályozott portalanított, aszfaltburkolatú úton.

#### **Tulajdoni lap adatai:**

Az ingatlan helye: Balatonakali Belterület, Kossuth L. utca 41., Hrsz: 293/1  
kivett, épület és udvar  
Tulajdoni forma: közösségi tulajdon  
Térmértéke: 921 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Balatonakali Község Önkormányzata  
Terhek: Bejegyzés nincs.

HÉSZ rendelkezések: (Lke-5)

#### **34. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

##### **34.§**

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az építési övezet területén elhelyezhetők:
  - a) az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
  - b) kivéve üzemanyagtöltő.
  - c) Egy telken maximum kétlakásos lakóépület építhető, kivéve az Lke-8 övezetet, ahol max. 6 lakásos lakóépület engedélyezhető.



(4) A kertvárosias lakóterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1.Lke <sub>1</sub>	O	800	25	50	4,5
2.Lke <sub>2</sub>	SZ	1000	25	50	4,5
3.Lke <sub>3</sub>	SZ	450	20	50	4,5
4.Lke <sub>4</sub>	O	700	25	50	4,5
5.Lke <sub>5</sub>	O	K	30	50	4,1
6.Lke <sub>6</sub>	SZ	700	25	50	4,5
7.Lke <sub>7</sub>	SZ	800	20	55	4,5
8.Lke <sub>8</sub>	SZ	3000	15	55	4,5
9.Lke <sub>9</sub>	SZ	K <sup>5</sup>	20	60	4,5

- (5) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el, kivétel ez alól az Lke-8 jelű építési övezet, ahol a (3) bekezdés szerinti funkciót több épületben – max. 2 lakásonként – kell elhelyezni.
- (6) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) gépjárműtároló, mely új beépítésnél a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.
  - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület.
  - c) műterem.
  - d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye.
  - e) a mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei.
- (7) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhetők el.
- (8) Az újonnan beépülő lakóterületek előkert mérete – ha a Szabályozás terv külön nem jelöli, 5 m.
- (9) A kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei a következők:

- a) csak magastetős épület létesíthető  $37 - 45^\circ$  közötti dőlésszöggel;
  - b) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány színek nem alkalmazhatók;
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (11) Az Lke-5 jelű építési övezetre vonatkozó további építési előírásokat a Történeti településmag alcím (68.§) tartalmazza. A „K” jelű min. telekméretre az 2. §-ban előírtak vonatkoznak.
- (12) Az Lke-6 jelű építési övezet 617/3, 617/5-7 hrsz-ú telkein a legkisebb hátsó kert: 7 m.
- (13) Az Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezet a „Keleti lakóterület” építési övezetben a maximális homlokzatmagasság: 7,0 m.
- (14) Az Lke-9 övezetben a SZT-en jelölt telkek összevonásával telkenként 1 lakóépület építhető.
- (15) Az Lke-9 övezetben a jogszerűen meglévő csoportházak az övezet sajátos előírásainak megfelelően bővíthetők, átépíthetők, felújíthatók, magastetővel elláthatók, amennyiben az oldalhatárához csatlakozó szomszéd épület is önálló főfallal rendelkezik. Sor, ill. lácház (továbbiakban: csoportház) esetén a meglévő épületek tetőszerkezetének átalakítása felújítása, tetőtér beépítése az egységes utcakép megtartása érdekében, az épület csoportokra egységesen csak az alábbi paraméterek mellett lehetséges:
- a) Csak az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincirányú,  $37 - 45^\circ$  hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető alakítható ki. Saroktelek esetén a tetőgerinc irányát a szomszédos épülethez való illeszkedés határozza meg. Egy csoportház esetén minden egység tetőhajlásszögének azonos nagyságúnak kell lennie. A csoportházakat egy egységként kell kezelni! Az egységen belül az első megépült magastetőhöz kell igazodni.
  - b) A tető héjazata szögletes vágású cserépfedés lehet, épületcsoportonként csak azonos színű és fajtájú. Településidegen, feltűnő szín (zöld, kék, fekete, stb.) nem használható.
  - c) Az épületek tetőgerinc magassága maximálisan 7,5 m lehet, de egy csoportház esetén minden egység tetőgerincének azonos magasságúnak kell lennie.
  - d) Az épületek közterület felőli ereszvonalanak a közterület felőli homlokzatnál kell indulniuk, tagolt homlokzat esetén a közterülethez közelebbi homlokzat számít.
  - e) A tetőfelület max. 10 %-a lehet tetősíklak. Épített tetőablak (tetőből felnyíló kialakítású), és egyéb tetőfelépítmény nem alakítható ki. A tető közterület felőli és közterülettel ellentétes oldalán csak egy-egy nyílás alakítható ki.

- f) A tető közterülettel ellentétes oldalán - a tetőfelület max. 30 %-ának megbontásával - tetőterasszal ellátható.
- g) Az épületek felújítása során a bejáratok felett kizárólag max. 2 m<sup>2</sup>-es esővédő előtető építhető, konzolos kialakítással szögletes cserépfedéssel.

Az ingatlan, csak a Kossuth L. u. felől közelíthető meg. Közvetlenül utcafrontra épített kb.: 100 éves épület, melyet jelenlegi tulajdonosa 10 évvel ezelőtt részlegesen újított fel. Az épület funkcióját tekintve sport és konditerem, közösségi használatban lévő épület. A szomszédos ingatlanok beépítettek, lakó és raktár-tároló funkcióval rendelkeznek.

Az ingatlan kis lejtéssel D-i irányban rendezett, beépítetlen, felszíne füves, cserjés borítással rendelkezik, D-Dny-i, É-Ény-i irányban rendezett kerítés kiépített, de a D-i és a Dk-i irányban kiépített kerítés a telekhatáron nem található.

#### ÉPÜLET LEÍRÁS:

1. **ALAPOZÁS:** Valószínűsítetten úsztatott beton, illetve kő alapozás.
2. **FALAZAT:** Vegyes szerkezetű, kő-tégla főfal. Belső válaszfalak égetett kerámia.
3. **PADOZAT:** Szőnyegpadló, viszonylag jó állapotban.
4. **FÖDÉM:** Fa gerendázat, alul-felül borított, alul stukatúros mennyezet, felső síkban deszkaborításon agyagterítés.
5. **TETŐTÉR:** Beépítetlen, használaton kívüli padlástér.
6. **TETŐHÉJAZAT:** Meglévő cserép fedés felújítva.
7. **NYÍLÁSZÁRÓK:** Cserélt műanyag szerkezetű, kétrétegű hőszigetelt nyílászárók 1,4 U értékkel.
8. **KÜLSŐ HOMLOKZAT:** Vakolt, meszelt, felújított felület.
9. **LÁBAZAT:** Fehér terméskő lábazat az épület egyes részein.
10. **ÉPÜLET KÖRÜLI JÁRDA:** Simított beton, illetve nagyméretű kavics.
11. **ERESZ, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS:** Meglévő régebbi eresz, illetve csatorna épület melletti járdára lefolyatva, és a természetes elfolyás irányába elvezetve.
12. **KÖZMŰ:** Az épület víz-, csatorna-, és gáz bekötéssel rendelkezik.
13. **FŰTÉS:** Edzőszobákban szabályozható konvektoros fűtés.
14. **BELMAGASSÁG:** 2,80-3,00 m között változó
15. **ÁLTALÁNOSLEÍRÁS:** A belső helyiségek egy egyszerűbb felújításra kerültek, amivel az épület jelenlegi funkcióját el tudja látni. Belső fürdőszoba burkolt meszelt, jó állapotú, viszonylag modern belső szerelvényekkel ellátott. Edzőszobák szőnyegpadlós burkolatúak, meszelt oldalfalak és mennyezetek. Tetőszerkezet meglévő tartószerkezet és héjazat beázás mentes szinten felújítva. Épület körüli terep viszonylagosan rendezett, hátsó udvar részben rossz állapotú melléképület található.

#### 16. KÉPEK:







Az alapterület: 51.75 m<sup>2</sup>

A melléképület az állapota miatt külön értéket nem képvisel.

Közművek: víz, villany, csatorna, vezetékes gáz, konvektor, használati meleg víz.

Összegezve: Felújított, közművesített, állóképes, kedvező fekvésű, közösségi funkciót betöltő objektum, Régi épületi primer szerkezet,- átminősítési és esetlegesen átalakítási igény, mint beruházási szükséglet jelentkezhet.

#### **IV.) 293/2 hrsz, kivett, beépítetlen terület**

Az értékelt ingatlan Balatonakali D-Dny-i lakóházas övezetében helyezkedik el, a Strand u. 2.szám alatti 293/2 hrsz-ú ingatlanon, közvetlen szomszédságban a település Polgármesteri Hivatalával. Az ingatlan jól megközelíthető, szabályozott portalanított, aszfaltburkolatú úton.

#### **Tulajdoni lap adatai:**

Az ingatlan helye: Balatonakali Belterület, Strand utca 2., Hrsz: 293/2  
Kivett, beépítetlen terület  
Tulajdoni forma: közösségi tulajdon  
Térmértéke: 473 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Balatonakali Község Önkormányzata  
Terhek: bejegyzés nincsen.

HÉSZ rendelkezések: (Lke-5)

#### **34. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

##### **34.§**

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az építési övezet területén elhelyezhetők:
  - a) az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
  - b) kivéve üzemanyagtöltő.
  - c) Egy telken maximum kétlakásos lakóépület építhető, kivéve az Lke-8 övezetet, ahol max. 6 lakásos lakóépület engedélyezhető.

(4) A kertvárosias lakóterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1.Lke <sub>1</sub>	O	800	25	50	4,5
2.Lke <sub>2</sub>	SZ	1000	25	50	4,5
3.Lke <sub>3</sub>	SZ	450	20	50	4,5
4.Lke <sub>4</sub>	O	700	25	50	4,5
5.Lke <sub>5</sub>	O	K	30	50	4,1
6.Lke <sub>6</sub>	SZ	700	25	50	4,5
7.Lke <sub>7</sub>	SZ	800	20	55	4,5
8.Lke <sub>8</sub>	SZ	3000	15	55	4,5
9.Lke <sub>9</sub>	SZ	K <sup>5</sup>	20	60	4,5

- (5) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el, kivétel ez alól az Lke-8 jelű építési övezet, ahol a (3) bekezdés szerinti funkciót több épületben – max. 2 lakásonként – kell elhelyezni.
- (6) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) gépjárműtároló, mely új beépítésnél a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.
  - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület.
  - c) műterem.
  - d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye.
  - e) a mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei.
- (7) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhetők el.
- (8) Az újonnan beépülő lakóterületek előkert mérete – ha a Szabályozás terv külön nem jelöli, 5 m.
- (9) A kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei a következők:

- a) csak magastetős épület létesíthető  $37 - 45^\circ$  közötti dőlésszöggel;
  - b) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány színek nem alkalmazhatók;
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (11) Az Lke-5 jelű építési övezetre vonatkozó további építési előírásokat a Történeti településmag alcím (68.§) tartalmazza. A „K” jelű min. telekméretre az 2. §-ban előírtak vonatkoznak.
- (12) Az Lke-6 jelű építési övezet 617/3, 617/5-7 hrsz-ú telkein a legkisebb hátsó kert: 7 m.
- (13) Az Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezet a „Keleti lakóterület” építési övezetben a maximális homlokzatmagasság: 7,0 m.
- (14) Az Lke-9 övezetben a SZT-en jelölt telkek összevonásával telkenként 1 lakóépület építhető.
- (15) Az Lke-9 övezetben a jogszerűen meglévő csoportházak az övezet sajátos előírásainak megfelelően bővíthetők, átépíthetők, felújíthatók, magastetővel elláthatók, amennyiben az oldalhatárához csatlakozó szomszéd épület is önálló főfallal rendelkezik. Sor, ill. lácház (továbbiakban: csoportház) esetén a meglévő épületek tetőszerkezetének átalakítása felújítása, tetőtér beépítése az egységes utcakép megtartása érdekében, az épület csoportokra egységesen csak az alábbi paraméterek mellett lehetséges:
- a) Csak az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincirányú,  $37 - 45^\circ$  hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető alakítható ki. Saroktelek esetén a tetőgerinc irányát a szomszédos épülethez való illeszkedés határozza meg. Egy csoportház esetén minden egység tetőhajlásszögének azonos nagyságúnak kell lennie. A csoportházakat egy egységként kell kezelni! Az egységen belül az első megépült magastetőhöz kell igazodni.
  - b) A tető héjazata szögletes vágású cserépfedés lehet, épületcsoportonként csak azonos színű és fajtájú. Településidegen, feltűnő szín (zöld, kék, fekete, stb.) nem használható.
  - c) Az épületek tetőgerinc magassága maximálisan 7,5 m lehet, de egy csoportház esetén minden egység tetőgerincének azonos magasságúnak kell lennie.
  - d) Az épületek közterület felőli ereszvonalanak a közterület felőli homlokzatnál kell indulniuk, tagolt homlokzat esetén a közterülethez közelebbi homlokzat számít.
  - e) A tetőfelület max. 10 %-a lehet tetősíklak. Épített tetőablak (tetőből felnyíló kialakítású), és egyéb tetőfelépítmény nem alakítható ki. A tető közterület felőli és közterülettel ellentétes oldalán csak egy-egy nyílás alakítható ki.



- f) A tető közterülettel ellentétes oldalán - a tetőfelület max. 30 %-ának megbontásával - tetőterasszal ellátható.
- g) Az épületek felújítása során a bejáratok felett kizárólag max. 2 m<sup>2</sup>-es esővédő előtető építhető, konzolos kialakítással szögletes cserépfedéssel.

Az ingatlan, csak a Strand u. felől közelíthető meg. A Strand utca válassza el az észak balatoni vasútvonaltól, vasút déli oldalán nádas, majd a Balaton partvonala található. Az ingatlan D-i oldalhatárától a vasút 30 m-re, a Balaton partvonala 110 m-re húzódik.

A szomszédos ingatlanok beépítettek, lakó és raktár/tároló funkcióval rendelkeznek.

Az ingatlan kis lejtéssel D-i irányban rendezett, beépítetlen, felszíne füves, cserjés borítással rendelkezik, D-i és D-Dny-i irányban rendezett kerítés kiépített, de az É-Ény és a Dk-i irányban kiépített kerítés a telekhatáron nem található.

Az ingatlan területén a jelenlegi tulajdonos a község üzemeltetésével kapcsolatos építési anyagokat tárol.

A HÉSZ szerint az ingatlan 30 %-a beépíthető.

### 1. KÉPEK:



Összegezés:

Az ingatlan közvetlenül közművesíthető, víz közeli fekvésű, beépíthető telek.