BALATONAKALI – AUTÓSBOLT ÉS KISGÉP SZERVÍZ BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

a 314/2012.(XI.8) korm, rendelet szerint

Balatonakali,
Hrsz: 40/2

Tulajdonos,
megbízó:
BERTA
KFT.
Balatonakali
Pacsirta u. 6.sz.

2022. február

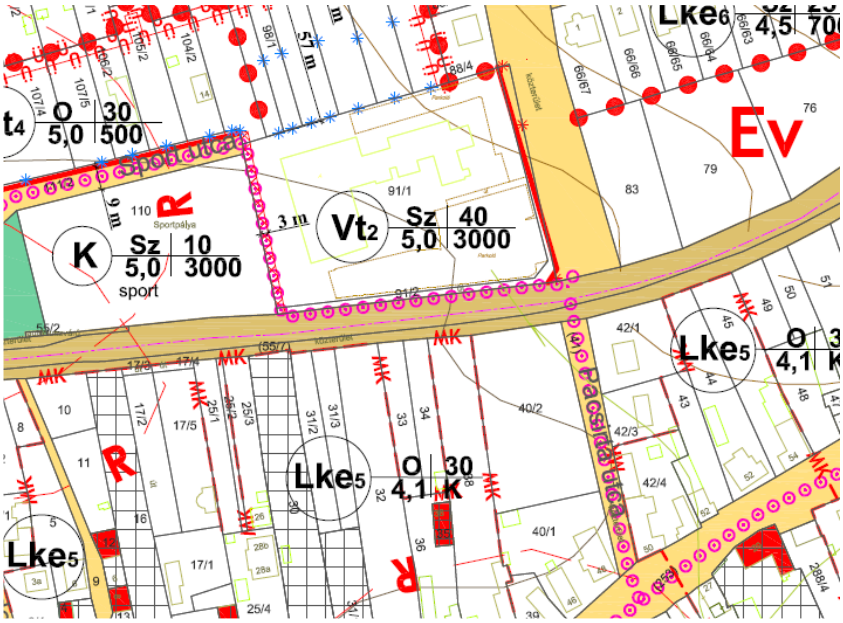
1. ELŐZETES

Megbízónk Balatonakali község 40/2 hrsz.-ú belterületi ingatlanán szolgáltató funkciójú épületet kíván létesíteni, ahol jelenleg is a településen működő vállalkozásának lenne az új telephelye. A jelenlegi telephely és kis üzlet egy családi ház földszintjén működik, szintén a településen.
A 40/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó jelenlegi szabályzás - a hatályos településrendezési eszközök alapján- nem elégséges, így a tervezés előkészítő szakaszában felmerült annak módosítási igénye.
Jelen beépítési tanulmányterv a szükséges testületi döntéshez és a szabályozás módosításának előkészítéséhez készült, a vonatkozó 314/2012.(XI.8) kormányrendeletnek megfelelően.

2. AZ INGATLAN JÖVŐBELI HASZNOSÍTÁSA, AZ ÉPÜLET TERVEZETT RENDELTETÉSE

Az ingatlanon, mint a vállalkozás új telephelyén a tervezett épületben jóval nagyobb raktározási lehetőség, üzlettér kerülne kialakításra, valamint a profil kisgépszervízzel is bővülne. Ilyen, háztartási és kiskert szintű kisgép javító tevékenység a környező településeken nincs, ellenben a nagy lenne rá az igény.
Az épületben az autósboltot kiszolgáló nagyméretű raktár, üzlettér mellett shop is működne, valamint a dolgozók számára öltöző, egészségügyi helyiség, étkező, teakonyha. Az üzletvezetéshez kapcsolódó iroda, és tárgyaló is helyet kapna.
A közlekedés szempontjából elválasztásra kerül a bolt bejárata és a hozzá kapcsolódó parkoló, valamint a gazdasági bejárat és a hozzá kapcsolódó parkoló.

3. AZ ÉRINTETT INGATLAN RÖVID BEMUTATÁSA

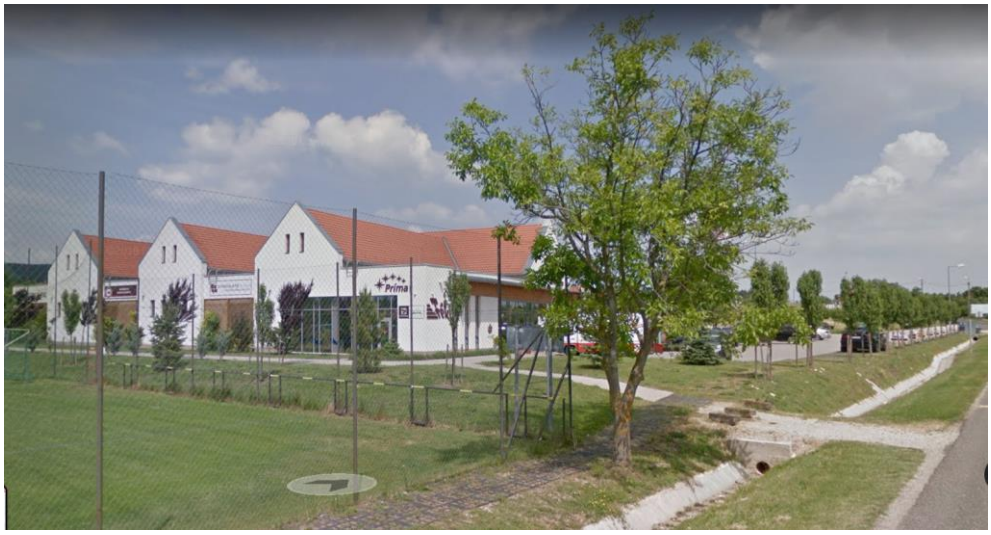


A 40/2 hrsz.-ú ingatlan Balatonakali község belterületén fekszik a 71-es főút és a Kossuth utca közötti területen. A saroktelket északról a 71-es út, kelet felől a Pipacs utca délről és nyugatról családi házas övezetben épült lakóépületek telkei határolják.

Kivágat a hatályos szabályozási tervből.

4. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET

A telek enyhén lejt a Kossuth utca felé - terepszintje észak felől kb. 1-1,5 m-rel mélyebben van, főleg a keleti saroknál a 71-es út korona szintjénél. Az ingatlan nagy része azonban a déli környezetében elhelyezkedő telkekkel közel egy szinten van.
Az ingatlan környezetében jellemzően földszintes, magastetős, hagyományos építési technológiával, és anyagból készült, lakóépületek találhatók, melyek egy részét nyaralóként használnak.
Az északi oldalon, a 71-es út túloldalán kialakult beépítéssel a FÉK üzletház tömbje található, mely kb.10 éve épült.



Az ingatlan környezete Lke (kertvárosias lakó) övezet, ahol az építménymagasság 4,1m. A közút feletti terület – FÉK üzletház területe - Vt2 (településközponti vegyes) övezet, ahol az építménymagasság 5,0 m-es.
A tervezett tömeg építménymagassága nagyobb lenne 4,1m-nél, de várhatóan nem érné el az

5m-t.
A környezeti illeszkedést figyelembe véve földszintes, magastetős, oromfalas épület tömeget tervezünk, ahol a gazdasági rész nem dominál a közterület felé.
Az épület funkciója nincsen zavaró hatással környezetére, használata jelentős zajterhelést és légszennyezést nem okoz a környezetében.
A várható gépkocsi forgalom nem terheli a terület alatti lakóövezetet jelentősen.

5. JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A tervezett épület funkciójából adódóan szükséges a jelenlegi övezet (Lke 5) előírásainak módosítása az alábbiak szerint:

- a viszonylag nagy belmagasság – raktározás - miatt szükség lenne a területen az építménymagasság növelésére, 5m-re
- a tervezett épület területszükséglete a jelenlegi beépítési százalék szerint megfelel
- a jelenlegi övezetnek megfelelő zöldfelületi mutató csökkentése azonban a parkolók és a belső utak kialakítása miatt elengedhetetlen, így célszerű lenne azt 25%-ban meghatározni.
- az épület ingatlanon történő elhelyezése a szabadonálló beépítést helyezi előtérbe az oldalhatárossal szemben /lásd helyszínrajz/

6. A BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE

Az ingatlan közművesített, így további közműfejlesztés nem szükséges. Ugyan csak rendelkezésre áll a burkolt közutak csatlakozása, az után burkolt járdafelület van. A kihajtásból adódóan forgalmi rendet kell majd meghatározni. Várhatóan az ingatlanra történő behajtás a 71-es főút felől lesz, még az ingatlanról történő kihajtás kötelező jobbra fordulással lesz megoldható.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK ÉRINTETTSÉGE

A tervezet örökségi és környezeti értéket közvetlenül nem érint. Az ingatlan délről határos a község településképi szempontból lehatárolt ó-falu területével, illetve a 71-es út felett található az ún.” Felső-falu” területe.
Az épület környezetbe való illesztésével tiszteletben tartottuk az érintett településrészek kialakult arculatát, azok településképi értékét.

8. TERVLAPOK

Helyszínrajz
Látványtervek

Budapest, 2022.február Bartók Csilla építész / É 04 0262/