

Feljegyzés

A Balatonudvari, hrsz. 1077 alatti közút megszüntetésére irányuló településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kérelem tekintetében

A Shadowbox Kft. meghatalmazottjaként Dr. Németh Péter László egyéni ügyvéd kérelmet adott be Balatonudvari Község Önkormányzatához, melyben a településrendezési eszközök, ezzel a község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását kezdeményezte.

A kérelemben leírja, a Shadobox Kft. tulajdonában vannak a Balatonudvari hrsz. 1076/1 és 1076/5 alatti ingatlanok, melyekkel határos a hrsz. 1077. alatti kivett közút megnevezésű telek. Hivatkozott telken kialakított út nem azonosítható, jelenleg hálózati szerepet nem tölt be. A Shadowbox Kft. a hrsz 1077. alatti ingatlant meg kívánja vásárolni, hogy azt a 1076/1 hrsz-ú ingatlanához csatolja, majd a három telket együttesen kezelje tervezett fejlesztéseinek megvalósítása érdekében.

A hrsz. 1077. alatti telek területe az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 180 m, kivett közút. Jelen formájában forgalomképtelen, közút besorolását módosítani szükséges annak érdekében, hogy adásvétel tárgya lehessen. Az út megszüntetésnek kizárólagos gátja a HÉSZ, tekintettel arra, hogy közlekedési területbe sorolt telek, továbbá fizikailag kiépített út nem található rajta.


A hrsz. 1076/1. alatti telek területe az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 2212 m², művelés alól kivett terület. A hrsz. 1076/5. alatti telek területe az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 2989 m², szintén művelés alól kivett terület. Az ingatlanba úszótelekként tagozódik a hrsz. 1076/6. alatti „kivett présház” 58 m²-es területtel, melyről a kérelem nem tesz említést. Továbbá a műholdfelvételek alapján a telkeken további építmények helyezkednek el. A telkek mindegyike Mk1 jelű kertés mezőgazdasági terület övezetbe sorolt, csak azok a 2700 m²-t elérő telkek építhetők be, melyek legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartottak és ténylegesen is így műveltek. A maximális beépítettség mértéke 3%, de legfeljebb 100 m². A kialakítható legkisebb telekméretet magasabb rendű jogszabály határozza meg, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 52. § (1) értelmében az 3000 m². A HÉSZ. 38. § (2) a) értelmében telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el.

A három telek tervezett összevonását követően a kialakuló telekméret (5381 m²) lehetővé teszi a maximális épületterület (100 m²) kialakítását, ugyanakkor két telekre nem osztható, valamint rendezendő a meglévő építmények sorsa is. A maximális 100 m²-es épület elhelyezése az út területének becsatolása nélkül is biztosítható, így az út megszüntetése többlet építési lehetőséget nem ad.

Az út megszüntetésével és értékesítésével továbbá csökken az önkormányzati vagyon. Ennek elkerülése érdekében a megszűnő út területe áthelyezhető lehetne egy másik út telek területének növelésével a Kérelmező tulajdonában álló telkek terhére. Fenti megoldásra potenciálisan alkalmas helyszín lehet a 1078. hrsz. alatti út és a hrsz. 1076/5. alatti telek találkozási pontja, amely esetben megfordulásra alkalmas hely biztosítható lenne.

Az út kizárólag megszüntetését és értékestését nem javaslom, az út területének áthelyezése másik útszakaszhoz kapcsolódóan a Kérelmező telkeinek rovására elfogadható alternatíva.

Balatonudvari, 2025. június 12.



Szabó Bence
települési főépítész