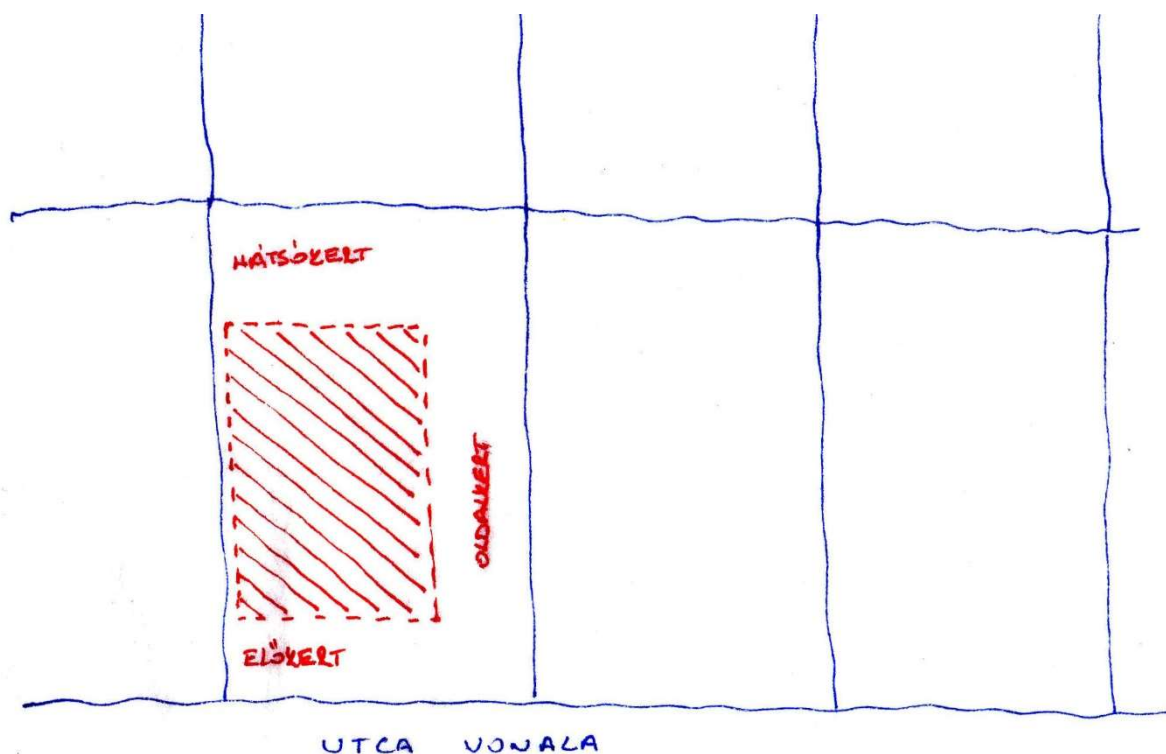


Feljegyzés

A fekvő telkeket érintő (különösen a Balatonudvari hrsz. 89/1. alatti telket) településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel kapcsolatosan

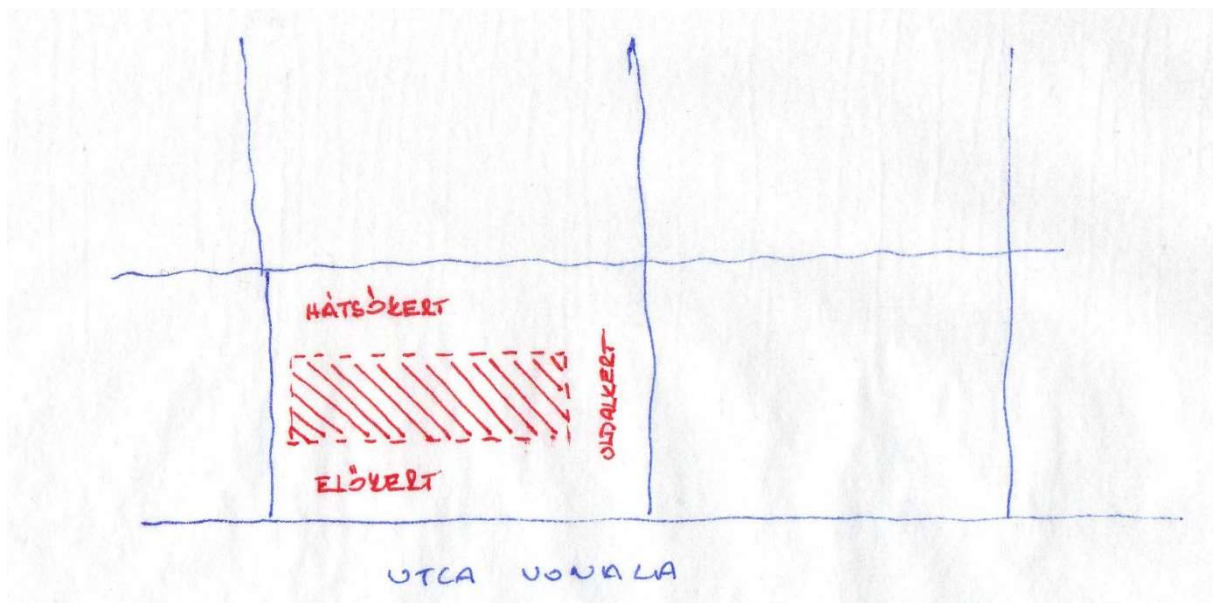
Szekeres Márton a Balatonudvari hrsz. 89/1. alatti telek tulajdonosai megbízásából a településrendezési eszközök, ezzel a község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását kezdeményezte a fekvő telkek, így különösen a hrsz. 89/1. alatti telek tekintetében.

Hivatkozott telek tekintetében korábban egy ikerház kapott engedélyt, melynek csak egyik fele épült meg. Szekeres Márton a közelmúltban tervezte a másik egység kialakítását ikresen csatlakozva a meglévő épületrészhez. A tervezés során azt tapasztalta, hogy számos térkép tartalmazza a hrsz. 89/1. alatti telektől északra a Leshegyi utca megnevezést, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásban, valamint a HÉSZ hatályos szabályozási tervében sem szerepel ilyen út, a hrsz. 89/1. alatti telek a megközelítését szolgáló magánúton kívül további közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, így gyakorlatilag fekvő telek.



Az általános helyzetű telek építési helyének meghatározása

Fekvő telkeknek tekinthetjük azt az építési telket, amelynek a feltárását biztosító közterülettel párhuzamos kiterjedése (szélessége) jóval nagyobb, mint a közterületre merőleges mérete (mélysége). Ezáltal az építési hely meghatározásánál használatos elő-, oldal- és hátsókerti paraméterek vizsgálata során a közterülettel párhuzamos, több esetben keskeny sáv alakul ki, amely az épület elhelyezésre használható. Ez abban az esetben jelent problémát, ha a telek mélysége viszonylag kicsi, így az elő- és hátsókert meghatározása után nagyon keskeny sáv vehető figyelembe az épület elhelyezésére.



A fekvő telkek építési helyének meghatározása

Az előzőekben leírt probléma kezelésére számos település önkormányzata külön beépítési szabályokat határoz meg a fekvő telkek esetében jellemzően a hátsókert legkisebb méretét csökkentett értékkel kezelve.

Fentieket figyelembe véve a módosítási szándék támogatható, amennyiben a kérelmező vállalja telepítési tanulmányterv elkészítését, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A telepítési tanulmánytervben ki kell térni a fekvő telkek körülményeinek vizsgálatára annak érdekében, hogy megfelelő legyen az eltérő építési hely meghatározása.

Balatonudvari, 2026. szeptember 16.

Szabó Bence

Szabó Bence

települési főépítész