

K É R E L E M

Címzett:

Balatonudvari Község Polgármestere,
Önkormányzata és Főépítésze részére

Tisztelt Címzettek!

Balatonudvari belterületén több olyan telek is található, mely úgynevezett „fekvő telek”. (Az építési telek a hosszabb oldalával csatlakozik az annak megközelítését szolgáló úthoz). Az ilyen telkek esetén célszerű átgondolni és külön szabályozni az építési hely meghatározását, főleg, ha a telekmélység viszonylag kicsi.

Ilyen a 89/1 hrsz.-ú ingatlan is, Leshegyi utca 3 ingatlan is. A Leshegyi utca több térképen is szerepel, de Balatonudvari utcajegyzékében mégsem található. Ingatlan nyilvántartás szerint a 058/9 Ingatlanon húzódik, nincs önálló helyrajzi száma, „Út” megnevezés sem található rajta. Tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Veszprémi Erdőgazdasági Zrt.

A telken közművek húzódnak a Szőlőhegyi és a Kökény utca között, víz, szennyvíz és földgáz vezeték. Több elektromos légkábel is található az ingatlan ezen részén.

A vezetékekere telkenként több becsatlakozás is kialakításra került, Ikerházak építésének megfelelően.

Feltehetően szándék volt az út kialakítására a 80, 90-es években, de a folyamat valahol elakadt.

A jelenlegi 89/1, /2, /3 hrsz.-ú ingatlan egy telek volt, 2021-ben lett 2 építési telekre és egy útra megosztva. Viszont 1990 körül is a jelenlegihez hasonlóak voltak a telkek. A későbbiekben miért lettek összevonva, arról nincs tudomásom.

1990-ben a jelenlegi 89/1 ingatlanra ikerház építésére szereztek tulajdonosok jogerős építési engedélyt. Ugyanilyen engedély készült a nyugati szomszédos telekre is.

Az ikerház egyik egysége készült csak el, másikat tulajdonos a közeljövőben építené meg. Az eredeti tervektől eltérően, kisebb épületet, de a már meglévő egységhez ikresen csatlakozóan.

Az ingatlan 2 egységre oszlik, tulajdonosok által elfogadott okiratban rögzített használati megosztással, mely a földhivatalban is bejegyzésre került.

Erre az új épületrészre bejelentési terv készült, mely az akkori főépítésszel egyeztetve „egyszerű bejelentéssel” tudomásul vételre került.

Az építkezés nem kezdődött meg, mivel a bejelentést követően vált egyértelművé, hogy a „Leshegyi utca” nem létezik, bármennyire is minden kialakult állapotból (térképen megnevezett utca, közművek, és utcanévtábla is kihelyezve) arra lehetett következtetni.

Így a 89/1 telek keleti oldalán nem oldalhatárt kell tartani, hanem a hivatalos telek megközelítését szolgáló 89/3 hrsz.-ú út felől nézve ezen a telekrészen hátsó kertet kell alkalmazni. Az oldalkert 3 méter lett volna, így a kb 9 méteres szabad sávban 6 méter széles épület építhető lenne. Hátsókert esetén 6 m-t kell eltartani a szomszédos telektől, aminek következtében a szabad építési terület már csak 3 m, melyen lakóépületet építeni nem lehet.

Az országos építési előírások lehetőséget adnak a fekvő telkek esetében az elő, illetve a hátsó kert méretének csökkentésére a helyi építési szabályzatban, amennyiben a szomszédos telkek jelenlegi vagy későbbi beépíthetőségét nem korlátozza hátrányosan.

A keleti szomszédos telken, hrsz.: 84, jelenleg is több épület található, több tulajdonos birtokában, de a közös telekhatártól 13 méterre. Itt is több ivóvíz és szennyvíz bekötés található.

Előzőek tekintetében kérjük, amennyiben lehetőség van rá, hogy Balatonudvari Helyi Építési Szabályzatába a következő módosítás során foglalják be, hogy fekvő telkek esetében a hátsó kert mérete 3,00 m-ig csökkenthető, amennyiben a szomszédos ingatlanokat nem befolyásolja hátrányosan. Az előkert, mint kialakult állapot, jelenleg 3,00 m.

Balatonudvari, 2026-09-14

Köszönettel tulajdonosok megbízásából:



Szekeres Márton

okl. építész é-19-0340/2026

8251 Zánka, Mandula utca 14.

szekeresmarci40@gmail.com; +36709494014