

# ROADLOG Útépítési, Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft.

2089 Telki, Szajkó u. 29/b.

2092 Budakeszi, Honvéd u. 5. B. ép. IV/13.

Telefon: +36 / 20 / 31-29-338

E-mail: ozorak.gabor @ yahoo.com

Bankszámlaszám: 11711003-20000734 OTP Bank Zrt.

Adószám: 13949424-2-13

**Tárgy:** Kérelem a HÉSZ módosítására, a Telki Öreghegy zónában

## Telki Község Önkormányzata

Deltai Károly úr

polgármester

Telki

Petőfi Sándor u. 1.

2089

Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton kérjük szíves segítségét a Telki Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) részleges módosítása tárgyában.

A kérésünk előzménye, hogy a Telki 1373. hrsz, természetben a 2089 Telki, Sármány utca 10. szám alatt található Lke A3 (2) besorolású építési telket cégünk a 2018. május 16-án kelt adás-vételi szerződés szerint vásárolta meg a Telki Önkormányzattól. A tavalyi telekvásárlást követően idén megkezdtük a tervezett lakóépület engedélyezési terveinek készítését.

A tervezés befejezését megelőző egyeztetési fázisban szembesültünk azzal a ténnyel, hogy a jelenleg hatályos HÉSZ értelmében, az Lke-A3 (2) építési övezetre figyelembe kell venni az alábbi, az oldalhatáros beépítésre vonatkozó előírást:

[https://www.telki.hu/images/e-hivatal/szabalyozasi\\_tervek/Telki\\_HESZ\\_egybeszerkesztve.pdf](https://www.telki.hu/images/e-hivatal/szabalyozasi_tervek/Telki_HESZ_egybeszerkesztve.pdf))

31§ (21) bekezdés:

*"(21) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén - amennyiben a telepítési távolság lehetővé teszi, - az új épületet az oldalkerttel átellenes telekhatártól 1,0m távolságra (csurgó távolságra) kell elhelyezni. Az épület ezen oldalkert felülete legalább 2/3-ad részének ezen építési határvonalon kell állnia, legfeljebb 1/3-ad részének pedig az építési határvonaltól (csurgó távolságtól) mért 1,9 m-en belül (azaz a telekhatártól mért 2,9 m-en belül) kell állnia. Fentiek nem vonatkoznak arra az esetre, ha az oldalkerttel átellenes telekhatárral szomszédos ingatlan utcafronti telekszélessége eléri a 30 m-t, továbbá nem alkalmazandók az Lke-A3 (1) építési övezetre. Védett utcakép esetén az új épület teljes oldalkert felülete minden esetben a csurgó távolság menti építési határvonalon kell álljon."*

Az idézett előírás - amit tudomásunk szerint kb. 4-5 éve tartalmaz csak a HÉSZ - betartása a megvalósítható épület tekintetében jelentős kötöttségnek tekinthető - ugyanakkor a környező telkeken, illetve a teljes szabályozási tömböt tekintve, ennek az előírásnak a betartása csak kevés helyen ismerhető fel.

Természetesen valószínűsíthető, hogy a területen az épületek nagy része a szabályozás bevezetése előtt épült, de a környező telkeken, az utcában és az Öreghegy jelentős részén nem valósult meg az oldalhatáros elhelyezés, helyette sok esetben választották a szabadon álló beépítést a tulajdonosok - ugyanakkor minket, mint új beépítést tervezőket, jelentős hátrány ér.

Tekintettel telkünk adottságaira, illetve a szomszédos telkeken megépült lakóingatlanok méretére és elhelyezkedésére, szeretnénk lehetőséget kérni arra, hogy a tervezett lakóházat szabadon álló beépítési móddal valósíthassuk meg – vagyis javasolnánk a HÉSZ-ben az idézett szövegrészlet kismértékű módosítását, amely az indokolatlannak tűnő (és a korábban figyelembe sem vett) előírást a valós, érzékelhető állapothoz igazítja.

Ez előzőek alapján, kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a HÉSZ vonatkozó bekezdésében olyan értelmű módosítást kezdeményezni szíveskedjen, amely szerint az Lke-A3 (1) övezetre érvényes, az oldalhatáros elhelyezés alól való mentesség az Lke-A3 (2) övezetre is kiterjesztésre kerül.

Segítő közreműködését előre is köszönjük!

Telki, 2019. szeptember 12.

Tisztelettel

Válóczi Valéria és Ozorák Gábor  
tulajdonosok