Telki Polgármesteri Hivatal
ügyintéző:
2025 MAJ 14.
ikt. szám:
előzmény: A/367-1/2025

Telki Önkormányzata
Deltai Károly polgármester

Telki,
Petőfi utca 1.
2089

tárgy: HÉSZ módosítás iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kovács Gábor Ferenc, úgyis, mint magánszemély, illetve mint a **Bankár Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Cg. 01-10-043706,) („Társaság") igazgatósága tagja az alábbiakkal fordulok Önhöz:

Kovács Gábor Ferenc 5712/7800 arányú és a Társaság 2088/7800 arányú tulajdonát képezi a jelenlegi **Telki 704/13 hrsz** alatt felvett, természetben 2089 Telki, Akácos utca 54. szám alatti, „kivett lakóház, udvar" megnevezésű, 7800 m2 területű ingatlan („Ingatlan"). Az Ingatlan a település jelenleg hatályos településrendezési eszközeiben Lke-E1 (2) övezetbe sorolt, vagyis egyedi beépítésre alkalmas területek építési övezetébe. A jelenlegi építési paraméterek a terület ingatlanfejlesztése és a rá vonatkozó akkori HÉSZ megalkotása idején, a '90-es években kerültek kialakításra és tükrözték az akkor egyetlen helyrajzi számot (Telki 704 hrsz.) magában foglaló földrészlet egyedi beépítési igényét és az akkori beépítés koncepcióját.

1995-re a hivatkozott földrészlet beépült, azon négy önálló épület került elhelyezésre. Ezt követően a tulajdonosok igényének megfelelően a hivatkozott, egykori 704 hrsz jó néhány évvel ezelőtt megosztásra került és kialakult a területen három, a tényleges használatot tükröző lakóegység a 704/13; /14; és /15 hrsz. alatt, három különböző tulajdonossal; illetve a 704/13 és 704/15 hrsz alatti ingatlanok között telekhatárrendezésre került sor.

Az Ingatlan jelenlegi használata mellett praktikus lenne az Ingatlanon található 2 felépítményt az azokhoz tartozó, és azokat kiszolgáló földrészletekkel önálló helyrajzi szám alatt kialakítani. Ennek megfelelően, mint az Ingatlan tulajdonostársai szeretnénk a tulajdoni hányadnak és a tényleges használatnak megfelelően az Ingatlant megosztani egy 2088 m2 területű és egy 5712 m2 területű ingatlanrészre, a mellékelt rajzon pirossal jelölt határvonal mentén.

A jelenlegi építési paraméterei mellett – különösen az övezetre kijelölt 3000 m2-es legkisebb telekméret miatt – a hivatkozott telekosztás nem lehetséges.

A fentiek alapján kérjük T. Polgármester úr segítségét a HÉSZ Ingatlant érintő olyan tartalmú módosításában, amely a fenti telekosztást lehetővé teszi, amely akár a jelenlegi övezet minimális telekmérete 2000 m2-re csökkentésével, akár megfelelő paraméterű új övezet kijelölésével is elérhető.

Kérésünk indokaként előadjuk, hogy az Ingatlant is magában foglaló jelenleg Lke-E1 (2) övezetbe sorolt építési blokk környezetében rendre más övezetbe sorolt, kisebb telkek

találhatóak, az átlagos méretük – néhány nagyobb telek kivételével – mindössze 1000 m2 körüli lehet, vagyis, amennyiben az Lke-E1 (2) övezet „legkisebb telekméret" esetlegesen az általunk javasolt 2.000 m^2-esre kerülne megváltoztatásra, az összhangban lenne az Ingatlan környékének kialakult beépítési szerkezetével, nem eredményezné a terület jelenlegitől eltérő beépítését, hiszen a jelenlegi övezetben telkenként 1 lakóépület helyezhető el, amely már megvalósult. Az esetleges beépítési paraméter megváltoztatása, mivel a jelenlegi Lke-E1 (2) övezetbe sorolt terület beépítése már döntően kialakult, nem változtatná meg a településképet, a beépítés jelenlegi jellegét, mindössze lehetővé tenné a területen már most meglévő, használatukban már most is elkülönülő ingatlanrészek önálló helyrajzi számra történő telekosztását.

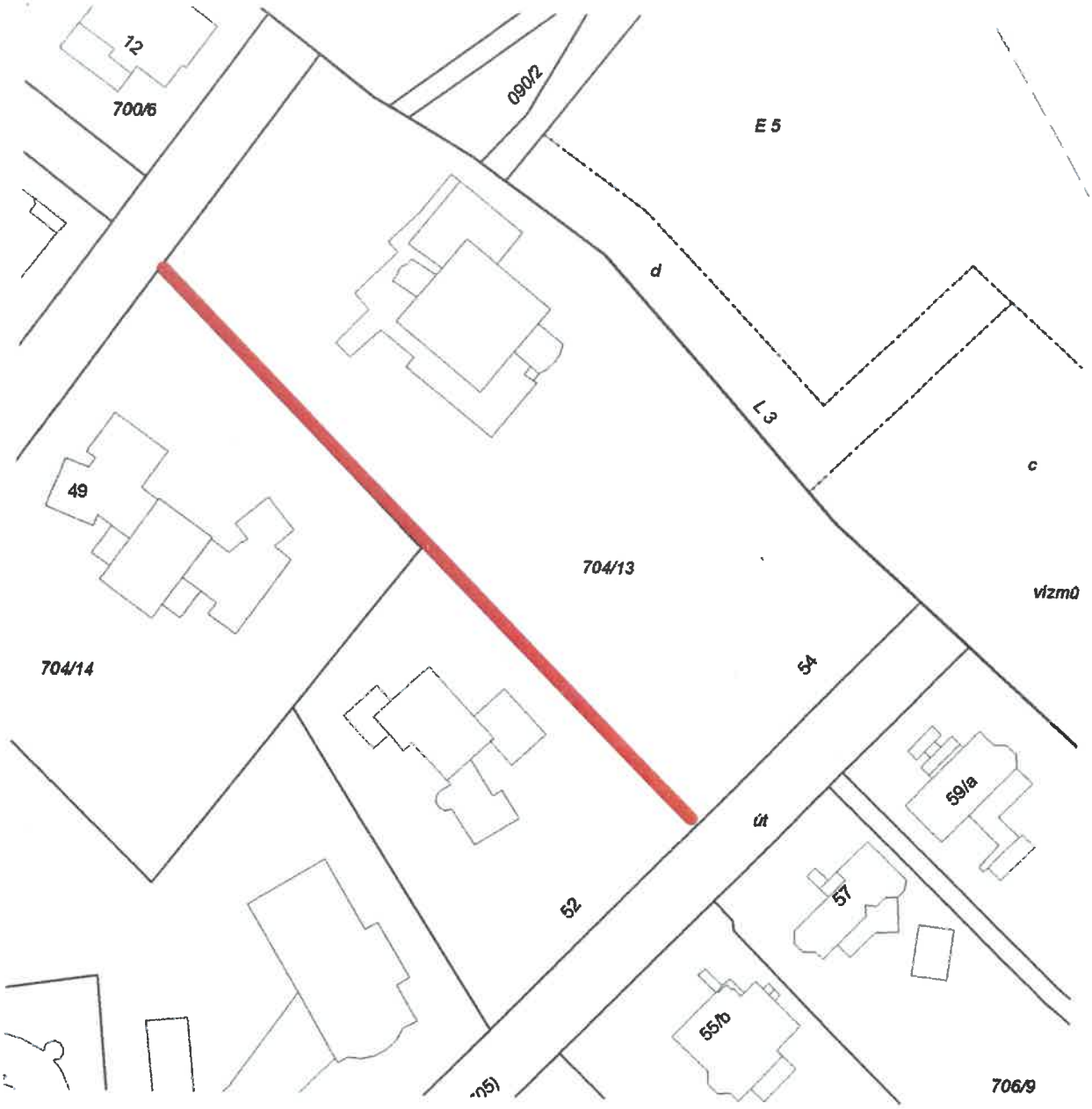
Kérjük T. Polgármester urat, hogy a kérésünket támogassa, és bennünket az esetleg további szükséges lépésekről tájékoztatni szíveskedjen.

Budapest, 2025. május 12.

Tisztelettel:

.....

Kovács Gábor Ferenc
úgyis, mint a Bankár Holding Zrt.
az Igazgatóság elnöke


12
700/6
090/2
E 5
d
L 3
c
49
704/13
vízmű
704/14
54
59/a
út
57
52
55/b
706/9