



**BALATONALMÁDI VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

[polgarmester@balatonalmadi.hu](mailto:polgarmester@balatonalmadi.hu)

+ 36 88 542 410

Szám: 20/423-4/2023.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2023. december 14-i ülésére**

**Tárgy:** A 'fekvő telek' fogalmának módosítására irányuló kérelem ügyében szükséges megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítész feljegyzés jóváhagyása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Természetes személy építtető a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) alapján Balatonalmádi belterületi ingatlanon, kertvárosias lakó övezetben új lakóépületet épített. Tervező a kivitelezési dokumentációban az építési helyet a helyszínrajzon Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) az adott övezetre vonatkozó előírásainak megfelelően a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint határozta meg, azonban a telek alakja okán azt fekvő telekként értelmezte.

A HÉSZ 3.§ e) pontja szerinte a fekvőtelek „a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek”. A HÉSZ 48.§ (7) bekezdése értelmében ugyanis fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0,5 méter.

Építtető a Rend 6.§ (1) bekezdése értelmében kérte az építésfelügyeleti hatóságtól az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását, az építésfelügyelet álláspontja az, hogy a ház egy része építési helyen kívül épült, tekintve, hogy az nem fekvő telek. A kivitelezéssel érintett (amúgy építési) telek „közterületkapcsolata” ugyanis közforgalom elől elzárt magánútról valósul meg, ami az érintett ingatlanok tulajdonosainak a tulajdonát képezi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2.§ 13. pontja szerinte a közterület „közhatalatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván”.

A hatályos HÉSZ-nek a fekvő telekkel kapcsolatos szövegezése arra az időre nyúlik vissza, amikor az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) elődjének, az OÉSZ-nek a fogalom meghatározása szerint "építési teleknek és az építési területnek, területnek közterületről - külterületen legalább magánútról - gépjárművel közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie".

Az Étv-nek az építési telekkel kapcsolatos jelenleg hatályos megfogalmazása a telek megközelítését tekintve megengedőbb, úgy fogalmaz, hogy "a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m". Azaz nem korlátozza le csak közterületre az építési telek megközelíthetőségét.

12

12

17

17

Noha az Étv. az építési telek definíciója tekintetében megengedőbb, a HÉSZ a korábbi jogszabályi környezetnek megfelelő szövegezése miatt ez esetben szigorúbban rendelkezik. Tekintettel arra, hogy a HÉSZ rendeletben erre semmi sem utal, nyilvánvalóan nem volt jogalkotói szándék a közterület kizárólagossága, a magánút kizárása az elő- és hátsókertre vonatkozó eltérés lehetőségéből.

Fentiek miatt időszerű a HÉSZ és az OTÉK, valamint az Étv. közötti lehetőség szerinti még koherensebb összhang – vélhetően a jogalkotó eredeti szándékának megfelelően - megteremtése, ugyanis így telekosztások esetében kialakuló egyes telek megközelítését biztosító magánutak esetében nem alkalmazhatóak a fekvő telekre vonatkozó paraméterek, noha a telek alakjából ez következne.

Több újabban elfogadott helyi építési szabályzat úgy oldotta fel a problémát, hogy a fekvő telek megközelítésébe a magánutat is belevette a következők szerint: a közterülethez, vagy magánúthoz csak a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, vagy teljesen függetlenül a fekvő telek fogalom meghatározását az úttól; olyan téglalap jellegű telekként határozza meg, melynek telekszélességi értéke meghaladja a telekmélységi értékét.

Építető HÉSZ módosítási szándékával megkereste a Planteus-t; Németh Ferenc TT/1 19-0221 (8200 Veszprém, Jutasi út 81. III. 12.), valamint Németh Kristóf Ferenc (8196 Litér, Huba u. 19.) tervezőket. A Planteus a HÉSZ értelmező rendelkezéseinek a „Fekvő telek” fogalma kapcsán szükségessé vált módosításnak, annak a valós állapotokhoz való igazodása tárgyában az építetővel megegyezett.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) tervezett együttes módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Korm. rend.) megfelelően egyszerűsített eljárásban történik.

A tervezéssel kapcsolatosan a Korm. rend. 7. § (1)-(2) bekezdései értelmében a településtervezés, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervezést alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. Ugyanezen szakasz (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze, vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A feljegyzést a megalapozó vizsgálat tartalmáról a településtervezés felelős tervezője a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a jogszabályoknak megfelelő tartalommal összeállította, amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A Korm. rend. 7.§ (8) bekezdése értelmében a feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető.

A főépítési feljegyzés elfogadásáról szóló önkormányzati határozatnak együttesen tartalmaznia kell településterv készítés tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény követelményeknek való megfelelést.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja a kezdeményező kérelmének településrendezési szerződés keretei közötti elbírását, úgy a Korm. rend. 19.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében kezdeményezőnek telepítési tanulmánytervet kell készítenie, majd ennek elfogadása után az Étv. 30/A.§ (1) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötését követően kezdődhet meg a településrendezési eljárás folyamata. A településrendezési szerződés keretében kezdeményezőtől a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozásán túl egyéb többletvállalások nem indokoltak, tekintve, hogy a kérelmező önhibáján kívül kéri a településrendezési terv módosítását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. december 5.



A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

1. melléklet: Feljegyzés

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi, Településfejlesztés és Környezetvédelmi  
Bizottság

Az előterjesztés melléklete:

Kérelem

~

↑

**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**

**..... /2023. (.....) önkormányzati határozata**

**a 'fekvő telek' fogalmának módosítására irányuló kérelem ügyében  
szükséges megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítész feljegyzés  
jóváhagyásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A 'fekvő telek' fogalmának módosítására irányuló kérelem ügyében szükséges megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítész feljegyzés jóváhagyása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az előterjesztés 1. mellékletét képező, a Helyi Építési Szabályzat módosításra irányuló kérelmét, és azt településrendezési szerződés keretei között bírálja el.
2. A Képviselő-testülete elfogadja, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének Értelmező rendelkezései a „Fekvő telek” fogalma kapcsán a valós állapotokhoz való igazodás miatt módosuljanak.
3. A Képviselő-testület a településtervét megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló - a határozat 1. mellékletét képező - önkormányzati főépítész feljegyzést megismerte és azt jóváhagyja.
4. A Képviselő-testület az új beépítésre szánt területet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásait betartva jelöli ki.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozat 1. mellékletét képező önkormányzati főépítész feljegyzést a megalapozó vizsgálatához mellékelje.

Felelős: Fabó Péter polgármester  
Hivatali felelős: Berki Bálint települési főépítész  
Határidő: 5. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. december 14.

Fabó Péter sk.  
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.  
jegyző

Tárgy: 27/2015 (IX.25.) számú önkormányzati  
rendelet módosítási kérelme

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Fabó Péter Polgármester úr részére

Tisztet Polgármester Úr!

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendeletének Értelmező rendelkezése a „Fekvő telek” fogalma kapcsán módosítás válik szükségessé, melyet a városi Főépítész úrral egyeztetünk, az előterjesztést támogatja.

A módosítást azért szeretnénk külön eljárásban előterjeszteni, mert a telkünk, a Balatonalmádi 266/27 hrsz-ú ingatlan magánútról közelíthető meg. Mivel a HÉSZ jelenleg csak közterületekhez hosszabbik oldalával kapcsolódó telket tekint fekvő teleknek, Főépítész úrral egyeztetve, ennek a fogalomnak a szükségszerű módosítását és a jelenleg hatályos jogszabályokhoz történő igazodását kérjük, hogy a telkek beépítése annak arányai miatt, ne legyen előnytelen.

A HÉSZ módosítás ügyében megbíztuk a Planteus Kft-t a szükséges dokumentációk és egyeztetések lefolytatására, melynek költségeit vállaljuk.

Kérjük Önt, hogy a Képviselő testület elé terjesztéskor segítse beadványunk elfogadását, hogy a módosítás mihamarabb végrehajtásra kerülhessen.

Köszönettel.



Kiss Ákos  
tulajdonos

Budapest, 2023. december 6.



**BALATONALMÁDI VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

[polgarmester@balatonalmadi.hu](mailto:polgarmester@balatonalmadi.hu)

+ 36 88 542 410

ü.sz.: 20/432-3/2023

ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Főépítési feljegyzés a HÉSZ 'fekvő telek'  
fogalmának módosítására irányuló  
kérelme ügyében

### Feljegyzés

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendeletének Értelmező rendelkezéseinek módosítása a „Fekvő telek” fogalma vonatkozásában elhatározott településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.

Elfogadandó munkarészek:

- Rendelet (HÉSZ) módosítás

Alátámasztó munkarészek:

- Helyzetfeltáró és értékelő leírás kizárólag a módosítást érintő pontjaira.
- Felsőbb szintű területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
- Környezeti vizsgálat és értékelés szükségtelenségének rövid indoklása.

A további alátámasztó munkarészek a módosítás jellege miatt elhagyhatók.

A tervezett módosítások tényében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) együttes módosítása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletnek megfelelő egyszerűsített eljárással szükséges lefolytatni.

Balatonalmádi, 2023. december 7.

Berki Bálint  
önkormányzati főépítész