

Tárgy **Felsőkert utca ingatlan elhelyezés**
Feladó Szabolcs Nagyiványi <nagyivanyiszabolcs@yahoo.com>
Címzett foepitesz@ocsa.hu <foepitesz@ocsa.hu>
Másolat Fodor Katalin <fodork77@gmail.com>
Dátum 2017-08-17 15:25



Tisztelt Főépítész Úr!

Tegnap egyeztetésünkre hivatkozva fordulunk Önhöz az alábbi kéréssel.

A kérdéses ingatlan a 2364 Ócsa, Felsőkert utca 22. szám alatt található (Ócsa, belterület 2609/1 hrsz.)

Az ingatlan jelenleg kivett, beépítetlen területként van nyilvántartva, területe 1743m², a települési térkép szerint ez az utolsó "építési telek". Az ingatlant a közelmúltban megvásároltuk, és reményeink szerint a jövő év folyamán családi házat szeretnénk rá építeni. Tájékozódunk az építéssel kapcsolatos helyi szabályokról, és ennek alapján az általunk elképzelt épület mindenben megfelelné a helyi szabályozásnak, egyetlen pontot kivéve.

Az ingatlan az LF2/A építési övezetben található, ahol a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat 36.§ (8) a.) pontja szerint: "új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni."

A Felsőkert utcának a kérdéses oldalán az épületek, - az ingatlanokat szemből nézve - a telkek bal oldali határán kerültek elhelyezésre, tehát ez a "szomszédos ingatlanokon kialakult" helyzet.

A mi problémánk az lenne, hogy az épületet, - szintén szemből, az utcáról nézve - a telek jobb oldali határán szeretnénk elhelyezni.

A telek mérete (1743m²) lehetővé teszi, - hogy megfelelő védőtávolságot megtartva (cca 4-5m, illetve amennyi szükséges) a jobb oldali telekhatártól a szomszédos épület miatt - a jobb oldalon helyezzük el az épületet, természetesen minden egyéb szabály, magasság, tetőgerinc iránya, oldalkert, hátsókert, előkert stb. figyelembe vételével.

Az indokaink a következők:

A legfontosabb szempontunk az, hogy a jobb oldali határon történő építés esetén, az épület a bal oldal felé, vagyis a tájvédelmi körzet felé lenne "nyitva". Abba az irányba nézne a terasz, a nappali, a kert stb., és az épület hátsó része fordulna a szomszéd épület hátsó része felé.

Nekünk ez nagyon fontos lenne és reméljük, hogy az utolsó utca, utolsó épülete esetén talán van erre lehetőség.

A telek hátsó része a volt strandfürdővel határos, a bal oldali része pedig már a tájvédelmi körzethez tartozik, így véleményünk szerint nem zavarna senkit, és a településképet sem rontaná, ha így helyeznénk el az épületet.

Ezen kívül a telek bal oldali határán egy fasor és a hozzá tartozó aljnövényzet található, amelyet szinte teljesen ki kellene vágnunk, ha a helyben kialakult építési helyre kellene az épületet felépítenünk.

Tisztelettel kérjük a segítségét abban, hogy az építhetőságnál tájékozódjon arról, hogy a tegnap tárgyalt főépítési vélemény segítségével megvalósítható-e az elképzelésünk.

Segítségét előre is köszönjük, várjuk megtisztelő válaszát!

Üdvözlettel:

dr. Nagyiványiné Fodor Katalin
dr. Nagyiványi Szabolcs