Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. február 27. napján tartandó testületi ülésére

Ügyiratszám: műsz/143/2020
Tárgy: Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, 082/36, 082/37, 0101 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítása
Előterjesztő: Jurcsó János polgármester
Törvényességi szempontból megvizsgálta: Jurics Tamás jegyző
Előkészítette: Vadász Lajos vezető főtanácsos
Melléklet: 1 pl. kérelem, 1 pl. rendezési terv kivágat

Tisztelt Képviselő-testület!

2020. február 7-i dátumozással településrendezési eszköz módosítására irányuló írásos kérelem érkezett Parragh László részéről. A kérelem a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ), 082/36, 082/37, 0101 hrsz. alatti ingatlanokat érintő szabályozás módosítására irányul.

Az érintett ingatlanok a HÉSZ övezeti besorolása szerint az Ev-0 jelű, külterületi erdőterület (véderdő) övezetbe tartozik, valamint terheli a Magyar Állam tulajdonában lévő közút (elkerülő út) 60,0 m-es szabályozási sávja. Az ingatlanok beépíthetősége 0%.

A 082/37 hrsz. és a 0101 hrsz. területet egymástól a 0102/2 hrsz. elválasztja.

A kérelem kapcsán főépítész Úr által megküldött véleményt a következőkben beidézem:

„Nagyon jól leírta a kérelmező, hogy mit kell csinálnia, s milyen problémát jelent a jelenlegi erdő besorolású terület átsorolása…..

Az új BtV, ami már nem az, eléggé szigorúan bánik az erdők megszüntetésével.

A jogszabály: *2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* magyarázatok a kérdéssel összefüggésben:

8. erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Tehát magasabb szintű jogszabály szabályozza, ezért mindenképpen kell tudnia terület besorolását, vajon szerepel-e az országos kataszterben.

Mivel összetett a kérdés, és egyedileg nehezen kezelhető, ezért a Képviselő-testületnek az a javaslatom, hogy a kérelmet a soron következő településrendezési eszközök felülvizsgálata során vegyük be a módosítási kérelmekkel együtt, hiszen egyedileg nagyon szerintem nem megoldható a történet... csak a teljes közigazgatási területen történő felülvizsgálattal együtt tudjuk kezelni a kérdést.

Bogdán László
főépítész"

Fentiek alapján kérjük, hogy a Képviselő-testület döntsön a kérelem vonatkozásában a határozati javaslat szerint.

Balatonkenese, 2020. február 13.

Tisztelettel:

Jurcsó János
polgármester

Jurics Tamás
jegyző

Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Határozat tervezet:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (II.) határozata

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, 082/36, 082/37, 0101 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítása kérdésében

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Parragh László Sütő részéről kezdeményezett, a Balatonkenese, Balatonkenese, 082/36, 082/37, 0101 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi építési szabályozás módosítására vonatkozó kérelmét befogadja azzal, hogy az a településrendezési eszközök teljes eljárást igénylő legközelebbi felülvizsgálata során szerepeljen a tervezési programban.

2. Felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy a kérelmezőt a döntésről tájékoztassa.

Felelős: Jurcsó János polgármester
Bogdán László főépítész

Határidő: folyamatos

V.L.

2020 FEBR 10

Balatonkenese Város Önkormányzata

Balatonkenese
Béri B. Á. tér 1.
8174

Ügyiratszám: műsz/143/2020
Ügyintéző: Vadász Lajos
E-mail: vadasz.lajos@balatonkenese.hu

Tárgy: Balatonkenese 082/36, 082/37, 0101 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanok településrendezési ügye

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Parragh László, mint tulajdonos a tárgyi ügyben 2020. január 30. napján kelt műsz/143-1/2020 ügyiratszámú levelükben foglaltakra hivatkozással a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre* hivatkozással azzal a kérelemmel fordulok a Tisztelt Önkormányzat felé, hogy a Balatonkenese 082/36, 082/37, 0101 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanokat érintően mellékelt ingatlanfejlesztési tervvel kapcsolatban a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezését szíveskedjenek támogatni.

Kérem, hogy a Tisztelt Önkormányzat Képviselő-testülete a 2020. februári ülésén szíveskedjen tárgyalni a mellékleteként is megküldésre kerülő dokumentumot, valamint a jelen településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelmemet.

Bízom abban, hogy a kérelmem támogatása esetén a jogi megvalósíthatóság vizsgálatához szükséges előkészítő lépéseket mielőbb megkezdhetjük.

Balatonkenese, 2020. február 7.

Tisztelettel:

.....
Parragh László
tulajdonos

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: műsz/143-2/2020
Érkezett:
Előszám: Előadó: V.L.

A 710. SZÁMÚ FŐÚT MELLETT FEKVŐ BALATONKENESE 082/36 HRSZ., 082/37 HRSZ. ÉS 0101 HRSZ. ALATT NYILVÁNTARTOTT KÜLTERÜLETI INGATLANOK MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁNAK TERVE KERESKEDELMI, GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉG VÉGZÉSE CÉLJÁBÓL

2019. NOVEMBER

1. Az Ingatlanok bemutatása

A fejlesztéssel a Balatonkenese 082/36 hrsz., 082/37 hrsz. és a 0101 hrsz. alatt nyilvántartott külterületi ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) érintettek.

1.1. Az Ingatlanok tulajdonosa

A fejlesztéssel érintett Ingatlanok tulajdonosa egy több generációs balatonkenesei családból származó Parragh László, aki örökölés és ajándékozás jogcímén szerezte meg az érintett ingatlanokat (1.-3. számú melléklet).

1.2. Az Ingatlanok fekvése

A fejlesztéssel érintett ingatlanok Balatonkenese külterületén fekszenek (4. számú melléklet) közvetlenül a 710 számú főút mellett, a mellékelt műholdképeken bejelöltek szerint (5. számú melléklet).

1.3. Az Ingatlanok jogi jellege

Az ingatlanok erdő, legelő művelési ágba tartozó földrészletek, a település külterületén fekszenek, emiatt termőföldnek, illetve az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősülnek. Az erdészeti nyilvántartás szerint a 12 és 13 számú erdőtaggal lefedett területekről van szó, amely térképi bejelölését és erdészeti adatait a mellékletek tartalmazzák (6.-7. számú mellékletek). Az erdészeti nyilvántartás szerint az erdők nem állnak Natura 2000 védettség alatt.

2. Az Ingatlanok más célú hasznosítása

Az Ingatlanok jelenleg EV-O övezeti besorolás alatt állnak (8.-9. számú melléklet).

Az 1.3. pontban részletesen ismertetett adatok alapján a fejlesztéssel érintett terület jelentős részben erdő művelési ágú földrészlet, amelyre tekintettel az igénybevételének engedélyezéséhez külön hatósági eljárást kell kezdeményezni, mert erdő igénybevételének minősül az erdő termelésből való kivonása, létesítmény elhelyezése, ill. tevékenység gyakorlása. Erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélyének beszerzése szükséges. Érintettség esetén

a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság ill. a kulturális örökségvédelmi hatóság szervet szakkérdésben bevonja. Az erdő igénybevétele esetén akár csereerdősítésre is kötelezhető a kérelmező.

Az igénybevétel engedélyezését a hatóság az erdő csökkenésével, ill. a kedvezőtlen környezeti változások megszüntetése vagy mérséklése érdekében feltételekhez kötheti.

A más célú hasznosítást engedélyező határozatban szereplő cél/beruházás megvalósulása után a művelési ág változást az ingatlanügyi hatóságnak harminc napon belül be kell bejelenteni és ezt követően az ingatlan-nyilvántartásban (tulajdoni lap, térkép) kivett területként fog bejegyzésre kerülni.

A más célú hasznosítást engedélyező határozatban szereplő földrészletre tervezett beruházás (igénybevétel) megvalósulásáig a földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban termőföldként fog szerepelni.

A végleges más célú hasznosításra kiadott engedély hatályát veszti, ha a hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor (érvényesség).

A Balatonkenese közigazgatási területéhez tartozó, a fejlesztéssel érintett ingatlanok más célú hasznosításához a hatósági nyilvántartásokat érintő változások átvezetésén kívül szükségessé válik a jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatról 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet mellékletének módosítása.

3. A létrejövő beruházási terület hasznosítása

Az ingatlanok más célú hasznosítását engedélyező határozat alapján a területileg illetékes Balatonkenese Város Önkormányzatának az ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató (Gksz) övezeti besorolásúvá szükséges változtatnia. Az Ingatlanok a telekalakítást és a más célú hasznosítást követően is külterületi fekvésű ingatlanok maradnak.

Balatonkenese Város Polgármesterének az üzemanyagtöltő állomás, vendéglátóhely és hozzá kapcsolódó pihenőpark létrehozását támogató (nem kötelező érvényű) nyilatkozatát a bemutatásra kerülő ingatlanfejlesztés megvalósításához, a többszintű jogi procedúra megindítását megelőzően szükségesnek és nélkülözhetetlennek tartja a tulajdonos.

4. A telekalakítás eredményeként létrejövő ingatlanok tulajdonjoga

A Tulajdonos a létrejövő beruházási ingatlanok közül az *üzemanyag töltőállomás* létesítésére alkalmas ingatlan tehermentes tulajdonjogát értékesíteni kívánja, míg a *vendéglátóhely* üzemeltetésére alkalmas ingatlan tulajdonjogát megkívánja tartani és saját érdekkörű céggel gazdasági tevékenységet kíván végezni. A beruházási ingatlanok megközelítéséhez szükséges *út (hozzá kapcsolódó kanyarodó sávok, útcsatlakozási pontok)* tulajdonjogának stratégiai szempontú tulajdonban tartása indokolt, azonban annak tulajdonosi szerkezete szükség esetén felülvizsgálható.

5. Költségek

A bemutatott ingatlanfejlesztéshez kapcsolódóan minden költséget, járulékot, díjat, tervek elkészítésének díját, engedélyek beszerzését, HESZ módosításához szükséges építész iroda díját, esetleges csereerdősítés költségét stb. a tulajdonos, illetve a fejlesztésben érdekelt harmadik személy vállalja megfizetni.

6. Mellékletek

1. számú melléklet: Tulajdoni lap (Balatonkenese külterület 082/36 hrsz.)
2. számú melléklet: Tulajdoni lap (Balatonkenese külterület 082/37 hrsz.)
3. számú melléklet: Tulajdoni lap (Balatonkenese külterület 0101 hrsz.)
4. számú melléklet: Térképmásolat
5. számú melléklet: Műholdas térkép
6. számú melléklet: Erdőtérkép
7. számú melléklet: Erdőtagok adatai
8. számú melléklet: HÉSZ szerinti besorolás (Övezeti Terv)
9. számú melléklet: Övezeti paraméterek

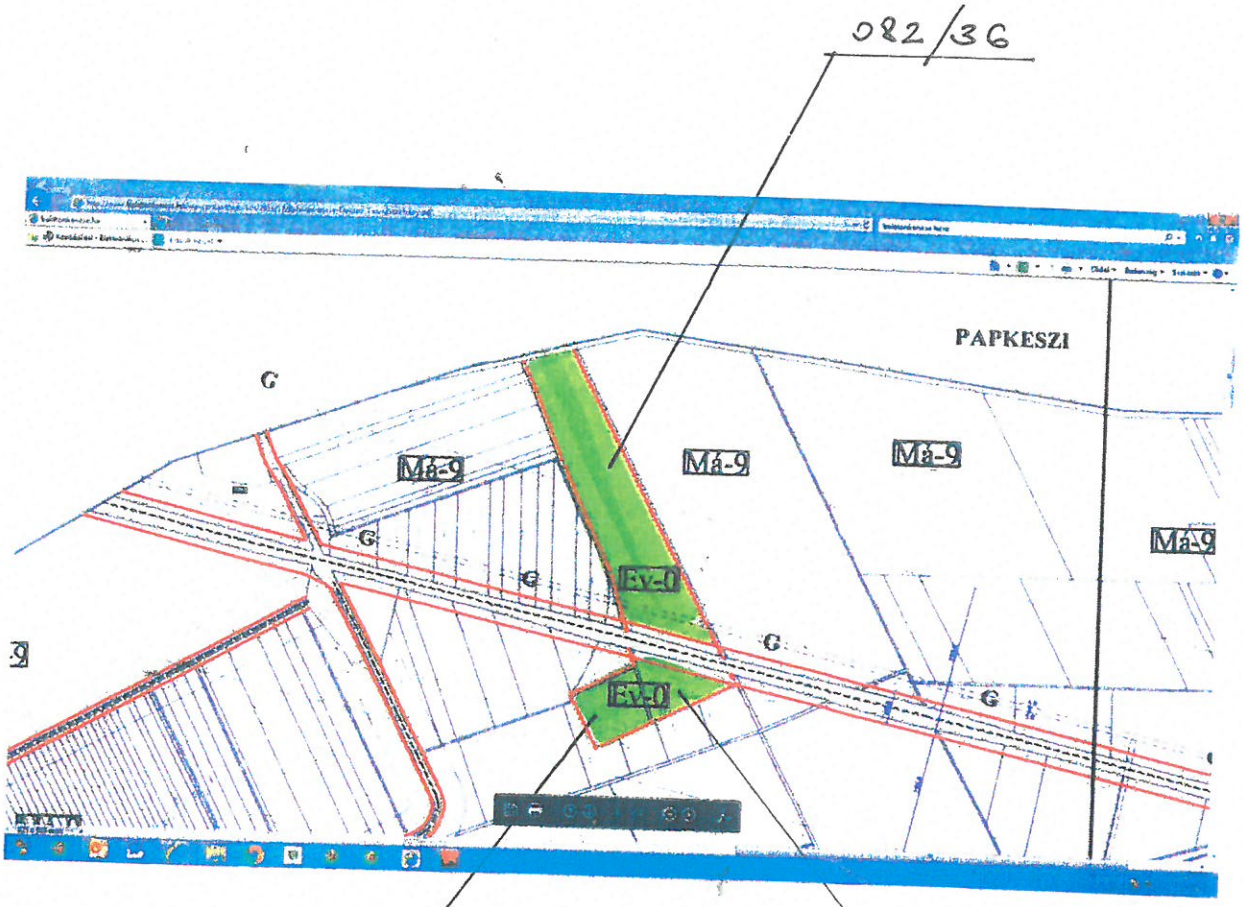
7. Források megjelölése

https://takarnet.hu/

https://balatonkenese.hu/

http://fortemap.intermap.hu/map/show/Balatonkenese

https://erdoterkep.nebih.gov.hu/


082/36
PAPKESZI
Má-9
Má-9
Má-9
Má-9
Ev-0
Ev-0
G
0101
082/37