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 2021. november 25. napján tartandó nyílt ülésére

Ügyiratszám: műsz/1736-11/2021.
Tárgy: Balatonkenese, belterületi 1501/1, 1501/2, 1504/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosításának kérelme
Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző
Előkészítette: Bogdán László önkormányzati főépítész
Vadász Lajos vezető főtanácsos műszaki ügyintéző
Melléklet: 1 db kérelem másolata
1 pl. Szabályozási Terv kivágat
1 pl. főépítészi vélemény
1 pl. E-hiteles térképmásolat
3 pl. tulajdoni lap

Tisztelt Képviselő-testület!

A Palcshome Kft. és a XEKOR Kft. (mindkettő székhelye: 1118 Budapest, Somlói út 66. fsz. 1. szám), mint Kérelmező a Balatonkenese, belterületi 1501/1, 1501/2 és 1504/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési szabályozás módosítását kérte. A Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Terve az érintett területre vonatkozó jelenlegi szabályozása Üh4 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet. A hatályos szabályozási paraméterek: a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%, a legkisebb zöldterület nagysága 65%, megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A Kérelmező a HÉSZ módosítását kérte akként, hogy az ingatlanokra vonatkozóan a megengedett építménymagasság legalább 6,0 m-re növekedjék.
A HÉSZ Szabályozási Terve értelmében az érintett telkek közvetlen környezetében és a beépítésre szánt terület csatlakozó további övezeteiben a jelenlegi, megengedett építménymagasság 4,5 m.
A Balatonkenese Képviselő-testülete 31/2005. (III. 3.) határozatával elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) a területre vonatkozóan hétvégi házas üdülő övezetet határoz meg, így a kérelem a TSZT módosítását nem igényli. A kérelem esetleges teljesítése azonban a teles Üh4 jelű hétvégi házas övezetre, a csatlakozó Lke2 jelű kertvárosias lakó övezetre, valamint a beépítésre szánt övezet peremén a településkép további alakulására is jelentős hatással bír, így azt átfogóan szükséges vizsgálni.

Balatonkenese Város Főépítészének az ügyhöz kapcsolódó ÁLT-19/2021/BK számú főépítészi véleményét mellékletben csatolom, mely szerint a kérdés vizsgálatát a soron következő, teljes felülvizsgálat során célszerű kezelni.

Az ügy kapcsán szükséges döntést hozni a kérelem befogadásáról, valamint a további, szükséges lépések megtételéről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonkenese, 2021. november 12.

Tisztelettel:

Jurcsó János
polgármester

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Határozat-tervezet:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…../2021. (XI.25.) határozata

Balatonkenese, belterületi 1501/1, 1501/2 és 1504/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosítása kérdésében

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonkenese, belterületi 1501/1, 1501/2 és 1504/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosítása kérdésében az alábbi döntést hozza meg:

1. A Palcshome Kft. és a XEKOR Kft. (mindkettő székhelye: 1118 Budapest, Somlói út 66. fsz. 1. szám), mint Kérelmező a Balatonkenese, belterületi 1501/1, 1501/2 és 1504/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési szabályozás módosítására irányuló kérelmét befogadja azzal, hogy a kérdést a soron következő, teljes felülvizsgálatot igénylő rendezési terv módosítása során vizsgálja.

2. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert az érintettek döntésről szóló értesítésére.

Határidő: folyamatos
Felelős: Jurcsó János polgármester

2021 OKT. 06

2021 OKT. 07

Polgármesteri Hivatal Balatonkenese
8174 Balatonkenese,
Béri Balogh Ádám tér 1

Polgármester és Jegyző részére

Tárgy: Balatonkenese Üh4 övezet, építménymagasság szabályának változtatási iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott, **PALCSHOME Ingatlanüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1118 Budapest, Somlói út 66. fszt. 1. cégjegyzékszáma: 01-09-984832; képv.: Dámóczi Csaba ügyvezető: statisztikai számjele: 23925894-6820-113-01; adószáma: 23925894-2-43), valamint **XELOR Kft** (székhelye: 1118 Budapest, Somlói út 66. fszt. 1.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 01-09-970268, KSH: 23537897-7711-113-01, képviseli: Dámóczi Csaba István ügyvezető önálló aláírással rendelkező ügyvezető, adószáma: 23537897-2-43) az alábbiakban rögzítetteket Tiszteletteljes kérelemmel fordul Önökhöz. Jelen kérelem előterjesztése során meghatalmazás alapján dr Tukacs László József ügyvéd jár el.

A PALCSHOME Kft tulajdonosa a Balatonkenese beterület 1501/1, és 1501/2 helyrajzi számok alatt felvett ingatlanoknak.

A XELOR Kft tulajdonosa a Balatonkenese beterület 1504/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlannak.

A fentiekben rögzített ingatlanok Balatonkenese építési szabályzata alapján Üh4 építési övezetbe esnek. A hivatkozott építési övezetben az építmények legnagyobb megengedett magassága 3,5 m, 4,5 m, illetve 6 m közé esik.

A nevezett ingatlanok esetében a legnagyobb építmény magasság 4,5 méter.

Alulírott társaságoknak a célja, hogy az ingatlanokon a balatonkenesei tájba illeszkedő családi házakat építsen és azokat harmadik személyek számára értékesítse. Tekintettel arra, hogy a terület igen lejtős, így a kérelmezők álláspontja szerint, akkor lehet az adott területre a környezetbe illő és belesimul házakat építeni, amennyiben a területen a megengedett épületmagasság legalább 6 méter lenne. Az új építési technológiáknak történő megfelelés is indokolja az építmény magasság 6 méterre törtnő emelését.

Aluírott Társaságok a fentiekben rögzítettek alapján Tisztelettel kérjük a fent nevezett ingatlanokat magába foglaló területen 4,5 méterről minimum 6 méterre változtatni szíveskedjenek a megengedett építmény magasságot.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: [illegible] Melléklet:
Érkezett:
Előszám: Előadó: VL.

Tisztelettel és köszönettel,

Budapest, 2021. október 04.

PALCSHOME Kft
Képv.: Dámóczi Csaba

XEKOR Kft
Képv.: Dámóczi Csaba

DR. TUKACS LÁSZLÓ JÓZSEF ÜGYVÉD
1024 Budapest. Pengő utca 3.
Adószám: 50066768-1-41
10918001-00000072-73790003
drtukacs@irodam.hu T.: 0630-484-0064
KASZ: 38070588

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: [illegible] Melléklet:
Érkezett:
Előszám: Előadó: VL.

DR. TUKACS LÁSZLÓ JÓZSEF ÜGYVÉD

MEGHATALMAZÁS

Alulírott, meghatalmazom Dr Tukacs László József ügyvédet (1024 Budapest, Pengő utca 3 fszt 1.; lajstromszám: 18318), hogy az alábbi ügyben az ügyvédi törvényben meghatározottan és teljes jogkörrel képviseljen, személyesen, illetve esetenként és szükség szerint általa meghatalmazott helyettes ügyvéd/jelölt útján.

Ügyszám: 680/2021

Ügytípus: Hész módosítása iránti kérelem előterjesztése

Alulírott dr. Tukacs László József ügyvéd jelen meghatalmazás aláírásával a megbízást elfogadom.

Budapest, 2021. október 04.

Dr. Tukacs László József ügyvéd

XERLÖR Kft. és FALCSHOME Kft képv.: Dámóczi Csaba ügyvezető

DR. TUKACS LÁSZLÓ JÓZSEF ÜGYVÉD
1024 Budapest, Pengő utca 3.
Adószám: 50066768-1-41
10918001-00000072-73790003
drtukacs@irodam.hu T.: 0630-484-0054
KABZ: 35070836

10/2012.(IV.5.) ör számon jóváhagyott HÉSZ 9. sz. melléklete
egységes szerkezetbe foglalva az 1/2017.(I.30.) sz. ör.-tel Hatályos: 2017. márc. 1-től

Ügyiratszám: mk/1736/2021.

2021 OKT. 19

Balatonkenese Város Főépítésze

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

ÁLT-19/2021/BK

Tárgy: Balatonkenese, 1501/1 és 1501/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási előrás módosítással kapcsolatos tájékoztatás
Kérelmező: PALCSHOME Kft. (Dámóczi Csaba)

Balatonkenese, 1501/1 és 1501/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A fenti ingatlan Balatonkenese Város 5/2017.(I.26.) öh. számon jóváhagyott módosított településszerkezeti terve alapján Üh4 hétvégi házas övezetben található. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) mellékletét képező 08a jelű szabályozási tervlap az adott telektömbre részletes szabályozást ad.

Az adott telek beépítési magassági paramétere : 4,50 m építménymagasságot enged meg. A kérelemnek megfelelően kéri az ingatlan tulajdonosa felülvizsgálni az építménymagasság mértékét, s 6,0 méteres építménymagasságra történő módosítását.

Az átsorolás kérdése Képviselő-testületi hatáskör.

A területen a környező övezetekben általánosan jellemző a max. 4,50 méteres építménymagasság. A magasság növelését nem lehet egyedileg engedélyezni, vizsgálni szükséges a környező beépítéseket, az illeszkedést, továbbá azokat a környezeti hatásokat, amelyek a változtatás eredményeképpen létre jöhetnek.

A fentiek alapján célszerű a kérdés vizsgálatát a soron következő teljes felülvizsgálat során kezelni.

Balatonkenese, 2021. 10.15.

Bogdán László
főépítész

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: mk/1736-2/2021
Érkezett:
Előszám: Előadó: V.L.

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

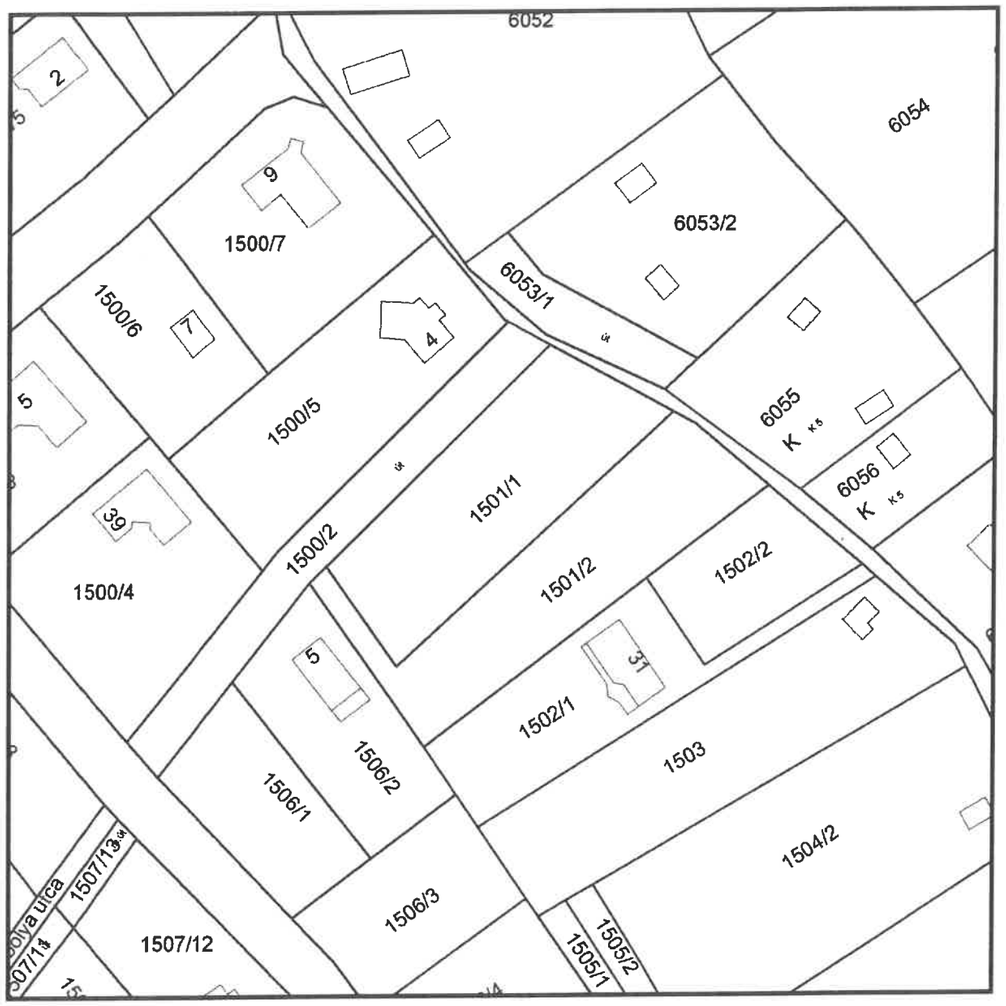
2021.11.12 08:12:47

Helyrajzi szám: BALATONKENESE belterület 1501/1

Megrendelés szám: 7/4362/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 34977260002021



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: ügy/1736-10/2021
Érkezett
Előszám:
Előadó: V.Z.

TAKARNET v5.4.1 | Felhasználó: | BAKE0805 (Lejárat:2022.03.08) Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106067/2021

2021.10.27

Szektor : 61

BALATONKENESE

Belterület 1501/1 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1312	0.00		

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 406078/5/2021.03.03
jogcím: adásvétel
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: PALCSHOME INGATLANÜZEMELTETŐ KFT.
cím: 1118 BUDAPEST Somlói út 66. fsz. 1.
törzsszám: 23925894

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32362/2001.02.16

Önálló szöveges bejegyzés az 1501/1 hrsz-ú ingatlan az 1501 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.10

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

FÖLDHIVATALI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: MÜ-/1736/2021.
Érkezett:
Előszám: Előadó:

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BAKE0805 (Lejárat:2022.03.08) kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106068/2021

2021.10.27

Szektor : 61

BALATONKENESE

Belterület 1501/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítatlan terület	0	1312	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 406074/5/2021.03.03
jogcím: adásvétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: FALCSHOME INGATLANÜZEMELTETŐ KFT.
cím: 1118 BUDAPEST Somlói út 66. fsz. 1.
törzsszám: 23925894

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32362/2001.02.16

Önálló szöveges bejegyzés az 1501/2 hrsz-ú ingatlan az 1501hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.10

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE
Szám: MK/1736-8/2021 Melléklet:
Érkezett:
Előszám: Előadó: V.K.

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BAKE0805 (Lejárat:2022.03.08) Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/106070/2021

2021.10.27

Szektor : 33

BALATONKENESE
Belterület 1504/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok tőr.	kat.jöv ha m2	k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	2464	0.00			

II.RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 410153/7/2021.04.28
jogcím: adásvétel
utalás: II /16-17, II /10.
jogállás: tulajdonos
név: XELOR KFT.
cím: 1118 BUDAPEST Somlói út 66. fszt. 1.
törzsszám: 23537897

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3145/1980.04.22

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve az 1909. szám tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31844/2000.02.03

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31844/2000.02.03
Kártalanítási igény kizárása
az épület lebontása esetén.
jogosult:
név: BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15430290
cím : 8220 BALATONALMÁDI Széchenyi sétány 1.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 39537/2009.06.15.

Önálló szöveges bejegyzés területébe beolvadt a balatonkenesei 1504/1. helyrajzi számú ingatlan 1232 m2 területével.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2013. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivatalból a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

FÖLDHIVATAL BALATONKENESE
Szám: VIZ/1736/7/2021
Érkezett:
Előszám: Előadó: V.

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/106070/2021

2021.10.27

Szektor : 3

BALATONKENESE

Belterület 1504/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap