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 2022. április 28. napján tartandó nyílt ülésére

Ügyiratszám: műsz/473- /2022.
Tárgy: Sellei Krisztián és Kendelényi Ádám János által 2022. március 31. napján kezdeményezett, a Balatonkenese, 056/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi településrendezési eszköz módosítás ügye
Előterjesztő: Jurcsó János polgármester
Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző
Előkészítette: Bogdán László önkormányzati főépítész
Vadász Lajos vezető főtanácsos
Melléklet: 1 pl. Kérelem
Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
- 311/2020. (XI.24.) határozat másolata
- 151/2021. (VII.19.) határozat másolata

Tisztelt Képviselő-testület!

Sellei Krisztián (1112 Budapest, Rétkerülő út 40.) és Kendelényi Ádám János (1117 Budapest, Nádorliget utca 8. E.), mint Kérelmezők a 2022. március 31-én kelt levelükben a Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi építési szabályozás - településrendezési eszköz (a továbbiakban: TRE) - módosítására vonatkozóan nyújtottak be kérelmet. Korábban a Kérelmezők akkori indítványát elfogadva a 311/2020. (XI.24.) határozatommal – Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva – fogadtam be módosítási kérelmet, mely döntés 1. pontjának I. és II. alpontjai szerint a tervezői árajánlatok bekérése, történt meg, továbbá a Kérelmezők és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződés jött létre.
A módosítási eljárás megindítása vonatkozásában a Képviselő-testület a 151/2021. (VII.19.) határozatában döntött, mely alapján az érintett szervektől a műsz/48-17/2021. számú irattal kértünk előzetes véleményt. Az előzetes véleményezési eljárás során a Kérelmezők egyeztetést folytattak le a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájával. Az egyeztetés eredményeként a Kérelmezők új módosítási kérelmet fogalmaztak meg és nyújtottak be az Önkormányzathoz, mely a mostani előterjesztés indoka.

A jelenlegi módosításra irányuló kérelem a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Terve az érintett ingatlanok vonatkozásában a Márkó utca (Balatonkenese 5473/23 hrsz.) észak-keleti határvonalától számítottan 60,0 m szélességű sávban belterületbe vonásra javasolt területen kialakítható Lf4 jelű falusias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 25 – 50 / 4,5 – 2000 – 2000) terület-felhasználás módosítását tartalmazza.

A kérelem a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület beépíthetősége a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark

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

területmértékének meghagyásával Lke4/1 jelű kertvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 50 / 4,5 – 700 – 700) legyen, építési telkenként legfeljebb két lakó/üdülőegység elhelyezésével.

Az ügyben kikértem Balatonkenese Önkormányzati Főépítésze szakmai véleményét, melyet a következőkben beidézek.

„ÁLT-05/2022

Tárgy: Balatonkenese Város településrendezési eszközök módosítása (0156/60, 0156/147-151 hrsz.) ingatlanokkal kapcsolatban egyszerűsített eljárás- kérelem övezeti előírás módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonkenese belterületének északkeleti határán, a Márkó utca északi oldala mentén fekvő 60 m széles, a 0156/60, 0156/147-151 hrsz. telkeket magába foglaló kb. 2,5 ha területnagyságú mezőgazdasági külterülettel kapcsolatos rendezési terv módosítása a megkapott anyag alapján megindítható.

A TRE módosítás a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 41.§ az ún. egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében kerül egyeztetésre az államigazgatási szervekkel.

Ezen államigazgatási egyeztetést megelőzően „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján került kikérésre az érintett szervek véleménye a környezeti értékelés elkészíttetésének szükségességéről.
A Veszprém Megyei Állami Főépítészi Iroda (Ügyiratszám: VE/05/482-2/2021 és Hiv.szám: műsz/48-17/2021) 2021.09.23-án megküldött véleményében részben hiánypótlást kért, részben több szempont értelmében szükségesnek tartotta a környezeti értékelés elkészíttetését az épített környezet védelme tekintetében.

Fenti 2021.09.23-án megküldött véleményével kapcsolatban időközbeni többszöri egyeztetés során 2021. december 20-án kiadott újabb véleményében a 09.23-án kelt véleményére adott Önkormányzat által megküldött (tervező által összeállított) észrevételt (a Márkó utca túloldalán meglévő társasházas beépítéshez való illeszkedésről, valamint a melléképítmények elhelyezhetőségéről) elfogadta, egyedül a telekosztással kapcsolatos korábbi aggályát tartotta fenn.

Ennek okán tervező és fejlesztő a 2021. december 20-án kiadott ismételt véleményének (Ü.i.Sz: VE/05/482-6/2021; Üi. Dunajcsik Zsuzsanna; HIv.sz: műsz/48-48/2021) figyelembevételével a Telepítési tanulmányterv szerinti telekosztást (egy nagyobb telken több lakóépület) biztosító Szabályozási Koncepció és Szabályozási előírás helyett új Szabályozási Koncepciót dogozott ki, amelyet megküldött Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének.

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

A módosítás az érintett területre vonatkozó településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület beépíthetősége a hatályos szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének **meghagyásával Lke 4/1 kertvárosias lakó övezet** legyen. Az Lke 4/1 övezeti pecsét előírásai: SZ-30-50/ 4,50-700-700.

Javaslom a módosítás tárgyában a mellékelt kérelmet Képviselő-testület támogatólag hagyja jóvá, s a tervanyag kidolgozása után az egyszerűsített eljárás keretében az állami főépítész részére beadható.

Balatonkenese, 2022. 04.13.

Bogdán László sk.
főépítész"

Fentiek alapján indítványozom a településrendezési eszköz módosításának megindítását.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Balatonkenese, 2022. április 21.

Tisztelettel:

Jurcsó János
polgármester

dr. Nagy Erzsébet Andrea
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
...../2022. (IV.28.) határozata

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes, a 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítása – az eljárás megindítása

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy településrendezési eszközeinek a Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítását megindítja.

2. A módosítás az érintett területre vonatkozó településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület beépíthetősége a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lke4/1 jelű kertvárosias lakóövezet legyen.

3. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy a Kérelmezőket a döntésről írásban tájékoztassa.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza Jurcsó János polgármestert a szükséges tervezési szerződés megkötésére.

5. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy az ügyben a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos
Felelős: Jurcsó János polgármester
Bogdán László önkormányzati főépítész

ügy/473/2022.

2022 ÁPR. 08

KÉRELEM

Tárgy: Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek (TSZT, HÉSZ, SZT) módosítása - a Márkó u. menti 60m területsávra (0156/60,0156/147-/151 hrsz) - tervezett lakóterületre c. terv szabályozási koncepciójának módosítása

BALATONKENESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Ügyiratszám: ügy/473-3/2022 Mell.:
Érkezett:
Ügyirat száma: Ügyintéző: V.L.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Sellei Krisztián 2018 évvégén akkori társammal Kedelényi Ádámmal, mint a Balatonkenese Márkó utca menti 0156/60, 0156/147-/151 hrsz terület tulajdonosai és fejlesztői Balatonkenese Önkormányzat Képviselő-testületénél kezdeményeztük a területünk beépítését meghatározó településrendezési eszközök módosítását.
A Képviselő-testület 24/2019.(I.31.) számú határozatában döntött az általunk kezdeményezett, a 0156/60, 0156/147-/151 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök ún. egyszerűsített eljárás keretében történő módosításáról, és az azt megelőzően a területre elkészítendő Telepítési tanulmányterv tartalmáról.
Mindezeknek eleget téve a Telepítési tanulmányterv az akkori főépítész Szabó Zoltán iránymutatásai szerinti beépítési koncepcióval költségviselésünkben elkészíttetésre került.
E tanulmánytervet a Képviselő-testület 2020 októberében támogatta és a benne foglaltakat, mint szabályozási koncepció határozatával elfogadta. Ezt követően az Önkormányazt velünk, mint fejlesztőkkel Településrendezési szerződést kötött, amelyben megállapított feltételeket részben már teljesítettünk.
Fentiek értelmében Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete 151/2021.(VII.19.) határozatával döntött Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes, a 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosításával kapcsolatban az eljárás megindításáról, a településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatásáról és a szükséges tervezési szerződés megkötéséről.
A rendezési tervi módosítást 2021 szeptemberben az Önkormányzat az érdekelt szerveket a környezeti értékelés készíttetésével kapcsolatos megkereső levelével megkezdte. Ezen eljárás során Veszprém Megye Állami Főépítésze a tervanyagban bemutatott Beépítési tervet és annak telekosztására vonatkozóan kifogást emelt. Az állami főépítésszel történt egyeztetés eredményeként a területre tervezett telekosztást és beépítési tervet, és ennek okán a szabályozási koncepciót is módosítani szükséges.

Fentiek figyelembevételével, jelenlegi fejlesztő társammal Horváth Kálmánnal kérjük a korábban a Márkó utca menti területünkre vonatkozó és a Képviselő-testület által tanulmánytervi szinten elfogadott beépítési paraméterek módosításának támogatását az alábbi paraméterek szerint:

A módosítás az érintett területre vonatkozó településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület beépíthetősége a hatályos szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával **Lke-4/1 kertvárosias** lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ - 30 - 50 / 4,5 - 700 - 700), legyen.

A melléklet Telekosztási- és beépítési koncepció módosítása c. tervanyag bemutatja tervmódosítási koncepciót és a településrendezési eszközök módosításának tervezetét.

Budapest, 2022. március 31.

Köszönettel:

.....
Sellei Krisztián

.....
Kendeléhyi Ádám

BALATONKENESE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

MÁRKÓ U. MENTI 60M TERÜLETSÁVRA (0156/60,0156/147-/151 HRSZ) TERVEZETT LAKÓTERÜLETRE

TELEKOSZTÁSI- ÉS BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA
Veszprém Megyei Állami Főépítész Környezeti értékelés kapcsán
történő megkeresés során kiadott véleménye alapján

ELŐZMÉNYEK:

A Balatonkenese Márkó utca menti 0156/60, 0156/147-/151 hrsz területfejlesztő tulajdonosai Balatonkenese Önkormányzat Képviselő-testületénél kezdeményezték a területük beépítését meghatározó településrendezési eszközök módosítását.

A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv) módosítása Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő- testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészíttetett **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgált.

Balatonkenese Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2019. (I.31.) sz. határozatában döntött a tulajdonos-fejlesztők által kezdeményezett, a 0156/60, 0156/147-/151 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának támogatásáról, és ehhez kapcsolódóan a területre Telepítési tanulmányterv elkészíttetéséről, amelynek tartalmát a jogszabályi tartalmon túl e határozatában további irányelvekkel egészítette ki.

Az ezek alapján elkészíttetett és 2020 szeptemberében benyújtott Telepítési tanulmánytervet (készítette: Horváth Adrienne vezető tervező) az Önkormányzat határozattal elfogadta, valamint településrendezési szerződést kötött az ingatlant fejlesztő tulajdonosokkal a területre hatályos településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosításáról.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 151/2021.(VII.19.) határozatában döntött arról, hogy a Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek Balatonkenese egyes, a 0156/60, 0156/147-/151 hrsz és a 0156/60 hrsz alatti ingatlanokat érintő módosítása eljárását megindítja. Valamint az Önkormányzat a tervezővel szerződést kötött a tervmódosításról.

A tervmódosítás **államigazgatási egyeztetése** a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló **314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 41.§ az ún. egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történik majd.**

Ezen államigazgatási egyeztetését megelőzően „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján az érintett szervek az Önkormányzat 2021. szeptember 1-én kelt véleménykérő levélében (műsz/78-17/2021 ügyiratszámú) megkeresésre kerültek azzal kapcsolatban, hogy Balatonkenese településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészíttetését az érintett szervek szükségesnek tartják-e.

Figyelembe véve azt a tényt, hogy a Márkó utca menti lakóterületi kijelölés nem a tervezett tervmódosítás során történik, hanem azt már a 2012-ben jóváhagyott, azaz a hatályos településszerkezeti tervben és Szabályozási tervben falusias lakóterület (Lf4 építési övezet), valamint azt is, hogy a tervezett TRE módosítást megelőzően a tervezési területre tervezett fejlesztéssel kapcsolatban Telepítési tanulmányterv készült a környezeti értékelés elkészíttetése szakmailag nem

szükséges, hiszen a településrendezési eszközök módosítása tervnél az érintett hatóságok véleményezik.

A környezeti értékeléssel kapcsolatban beérkező vélemények alapján:

- Az érintett szervek az alábbi 2 szerv kivételével nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését.
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály véleményében leírta, hogy környezeti értékelést a régészeti örökség miatt szükségesnek tartja. A vélemény okán tervezői telefonos egyeztetés során pontosításra került, hogy a környezeti értékelés helyett elfogadja a tervezési területre vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány - Régészeti munkarészének elkészíttetését és e régészeti hatástanulmánynak a tervmódosítás államigazgatási egyeztetése során történő egyeztetését. Az egyeztetésről szóló Emlékeztetőt elfogadásáról Nyilatkozatot (ikt. szám: BP/2602/00613-/5/2021. és Hiv.szám: műsz/48-17/2021. kapcsolódóan) küldött. (Megjegyzés: időközben fejlesztő a Régészeti Örökségvédelmi Hatástanulmányt elkészítette.)

- A Veszprém Megye Állami Főépítészi Iroda (Ügyiratszám: VE/05/482-2/2021 és Hiv.szám: műsz/48-17/2021) 2021.09.23-án megküldött véleményében részben hiánypótlást kér, részben több szempont értelmében szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészíttetését az épített környezet védelme tekintetében. Indoka: „Az egyes településekről érkező lakossági és önkormányzati visszajelzések, tapasztalatok alapján felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy egy telken kettő, vagy annál több (15!) önálló lakó rendeltetés elhelyezése előbb-utóbb konfliktusokat eredményez, amely először a használati megosztás szükségességét, később pedig akár a tényleges ingatlanmegosztás igényét fogja eredményezni. A használati megosztás már előre vetíti a lakó rendeltetésekhez tartozó telekterületek lehatárolását, a kerítés építésének szükségességét."

További egyeztetések a Veszprém Megye Állami Főépítészi Irodával:
Fenti 2021.09.23-án megküldött véleményével kapcsolatban időközbeni többszöri egyeztetés során 2021. december 20-án kiadott újabb véleményében a 09.23-án kelt véleményére adott Önkormányzat által megküldött (tervező által összeállított) észrevételt (a Márkó utca túloldalán meglévő társasházas beépítéshez való illeszkedésről, valamint a melléképítmények elhelyezhetőségéről) elfogadta, egyedül a telekosztással kapcsolatos korábbi aggályát tartotta fenn.

Ennek okán tervező és fejlesztő a 2021. december 20-án kiadott ismételt véleményének (Ü.i.Sz: VE/05/482-6/2021; Üi. Dunajcsik Zsuzsanna; Hiv.sz: műsz/48-48/2021) figyelembevételével a Telepítési tanulmányterv szerinti telekosztást (egy nagyobb telken több lakóépület) biztosító Szabályozási Koncepció és Szabályozási előírás helyett új Szabályozási Koncepciót dogozott ki, amelyet megküldött Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének.

Azaz a Telepítési tanulmánytervben kidolgozott Szabályozási Koncepció és Szabályozási előírás helyett az alábbi **ÚJ** Szabályozási Koncepció és Szabályozási előírás tervezetet nyújtotta be 2022. 02.14-én az állami főépítésznek:

> Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012 (IV. 05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) hatályos építési előírásai közül az Lke-4 építési övezet a legkisebb telekszélesség kivételével alkalmas lenne jelen terület szabályozására, ezért az Lke-4 építési övezetben szabályozottak – a telekszélesség kivételével - egy újonnan kialakításra kerülő csak e területre vonatkozó Lke-4/1 építési övezetben kerül úgy módosításra, hogy az Lke-4 építési övezetben rögzített 18 m telekszélesség a jelen területre kialakításra kerülő új Lke-4/1 építési övezetben 17 m-ben kerül szabályozásra. A kisebb telekszélességet a meglévő adottságok indokolják, ugyanis a terület közepén átvezetésre és kiszabályozásra kerülő 12 m szabályozási szélességű út és a tervezett közpark terület között 17 m szélességű területsáv marad, amelyen az Lke-4 építési övezet alkalmazása esetén nem lenne kialakítható ezen 18 m szélességnél keskenyebb telek.

Tehát e területre javasolt az Lke-4 építési övezet helyett annak egyéb paramétereit és szabályait átvéve e területre egy új Lke-4/1 építési övezet bevezetése, amely csupán a telekszélesség tekintetében tér el az Lke-4 építési övezet előírásaitól.

Fentiekkel kapcsolatban az állami főépítésszel és munkatársával Dunajcsik Zsuzsanna főépítészi szakügyintézővel fejlesztő és tervező személyes egyeztetést javasolt, amelyre 2022. márc. 3-án került sor. Az egyeztetésen elhangzottakat az állami főépítészi szakügyintéző az alábbiak e-mailben rögzítette:

Állami Főépítész <allami.foepitesz@veszprem.gov.hu> 2022. március 9. 14:06

Címzett: Sellei Krisztián <sellei.krisztian@gmail.com>, ha@haterv.hu

Tisztelt Sellei Krisztián!

A 2022. március 3-án a Balatonkenese, Márkó utca menti területsávra tervezett új lakóterülettel kapcsolatosan a Veszprém Megyei Kormányhivatalban Sellei Krisztián és Horváth Kálmán beruházók, Horváth Adrienne településtervező, valamint Németh Zsolt állami főépítész és Dunajcsik Zsuzsanna főépítészi szakügyintéző részvételével megtartott egyeztetésre hivatkozással az alábbi tájékoztatást adom:

Az Ön által 2022. február 14-én megküldött telekalakítási javaslatot (valamint a kialakítható telek méretére vonatkozó övezeti előírásokat) megfelelőnek tartjuk. Ugyanakkor az új lakóterület szabályozása tekintetében a 2 lakás/telek rendeletetési egység számot csak az esetben tartjuk elfogadhatónak, amennyiben a „tervezett építmények legnagyobb építménymagassága" 4,5 m-ben kerül meghatározásra.

Az egyeztető tárgyaláson Sellei Krisztián és Horváth Kálmán beruházók, valamint a településtervet készítő Horváth Adrienne tervező az építménymagasság mértékének csökkentését és 4,5 m-ben történő meghatározását elfogadták.

A 2022. március 3-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottakra tekintettel a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos VE/05/482-6/2021. ügyiratszámú véleményemet felülvizsgálva annak a környezeti vizsgálat szükségességétől eltekintek, ugyanakkor kérem a tervdokumentáció épített környezet vizsgálatának munkarészét a VE/05/482-6/2021. ügyiratszámú véleményem 3. oldalának utolsó bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalommal és részletességgel kidolgozni.

A településrendezési eszközök módosítását a fentiek figyelembevételével javasoljuk továbbtervezni és egyeztetni.

Tisztelettel:
Németh Zsolt állami főépítész nevében és megbízásából

Dunajcsik Zsuzsanna főépítészi szakügyintéző
Veszprém Megyei Kormányhivatal | Állami Főépítészi Iroda
Cím: 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. | Tel.: 88/579-314
E-mail: dunajcsik.zsuzsanna@veszprem.gov.hu | Web: www.kormanyhivatal.hu

Fentiek alapján kérjük a Telepítési tanulmánytervben foglalt nagytelkes és több lakóépület elhelyezését engedő, magánutas telekosztás helyett az állami főépítész által támogatott az alábbiakban bemutatásra kerülő, 8 m szélességű, közterületi szabályozással kijelölt közlekedési feltárással és 700 m2 legkisebb teleméterrel kialakításra kerülő, 2 lakásos lakóépület lehelyezését megengedő telekosztást lehetővé tevő beépítés támogatását. A telepítési tanulmányterv szerinti 6,0 épületmagasság helyett 4,5 m építménymagasság mellett.

Meg kell jegyezni, hogy a Telepítési tanulmányterv szerinti telekosztás és kialakítható lakásszám alapján 59 lakás kerülhetett volna kialakításra. Jelen módosítással az elhelyezhető telekszám: 28 telek, amelyen az elhelyezhető lakásszám (2 lakás/telek), azaz 56 db lakás.

Fentiek egyeztetések alapján tervezett új Koncepció az alábbi

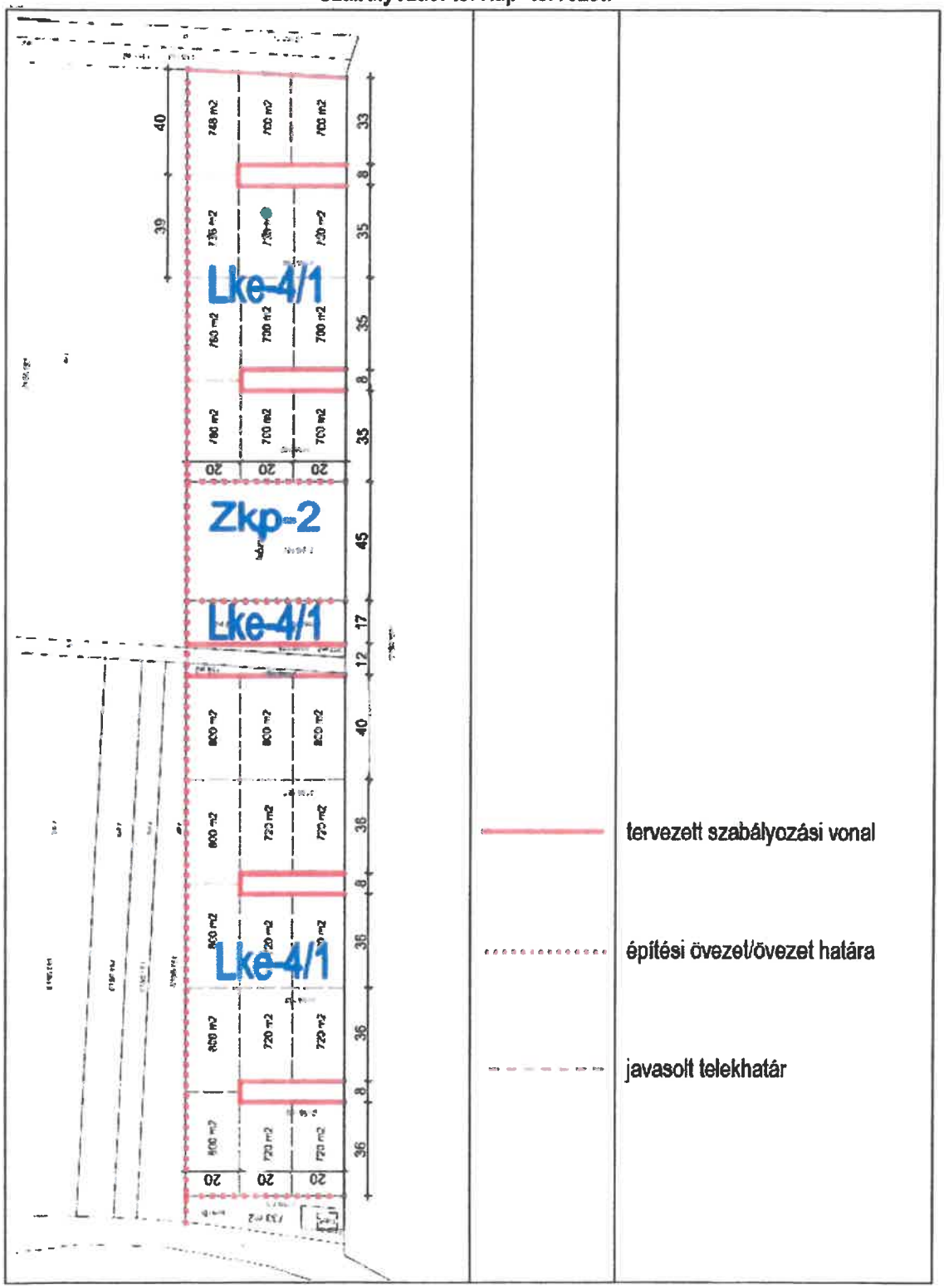
HÉSZ tervezet

A HÉSz 25. § (2) bekezdés táblázata az alábbi sorokkal egészül ki:

övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %	Építmények legnagyobb építmény-magassága)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m²	Beépíthető m²			legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	
Lke-4/1	SZ	700	700	30	4,5	17	35	50

(12) Az Lke-4/1 építési övezetben telkenként legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el.

Szabályozási tervlap -tervezet:



Összeállította:
2022. március 24. Horváth Adrienne – vezető településtervező

MELLÉKLET: A 2020 szeptemberében a KT által elfogadott Telepítési tanulmányterv szerinti telekosztási koncepció és szabályozási előírások, amelyet az állami főépítész fentiek szerint kifogásol

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

- **Márkó u. melletti lakóterületre vonatkozó tervezett új építési övezet:**

Lk-4, Lk-5,

A kisvárosias lakóterület Lk-4 és Lk-5 építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiak:

Kisvárosias lakóterület építési övezetben az építési telek								
övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %	Építmények legnagyobb építmény-magassága)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható	Beépíthető m²			legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	
Lk-4	SZ	2000	2000	30	6,0	-	-	40
Lk-5	SZ	700	900	30	6,0	-	-	40

- Az Lk-4 és Lk-5 építési övezetek nem kerülnek további telekosztásra, de telkeiken több lakóépület alakítható ki, épületenként 1 lakóegységgel. A kialakítható lakások számát az Lk-4 építési övezetben az adja, hogy a telekterületén 300 m²-ként 1 lakóépület (azaz 1 lakóegység) helyezhető el, de 15 db lakóépületnél (lakóegységnél) több nem helyezhető el telkenként.
- Az Lk-5 építési övezetben pedig a telekterületén 320 m²-ként 1 lakóépület (azaz 1 lakóegység) helyezhető el, de 3 lakóépületnél (lakóegységnél) több nem helyezhető el telkenként.
- Az Lk-4 és Lk-5 építési övezetekben magánút kialakítható lesz min. 8 m szélességgel. Az építési övezetekben a lakó rendeltetésű épületeken kívül egyéb rendeltetésű épület (pl. garázs) nem helyezhető el, garázs a lakóépülettömegén belül alakítható ki, az egyéb melléképítmény (pl. szerszámoskamra) sem lesz elhelyezhető a telken.
- A terület nyugati szélén Lk-5 építési övezetbe sorolt a gázvezetékkel érintett telken a gázvezeték és védőtávolságát a beépítésnél figyelembe kell venni vagy ki kell váltani.

Jelmagyarázat

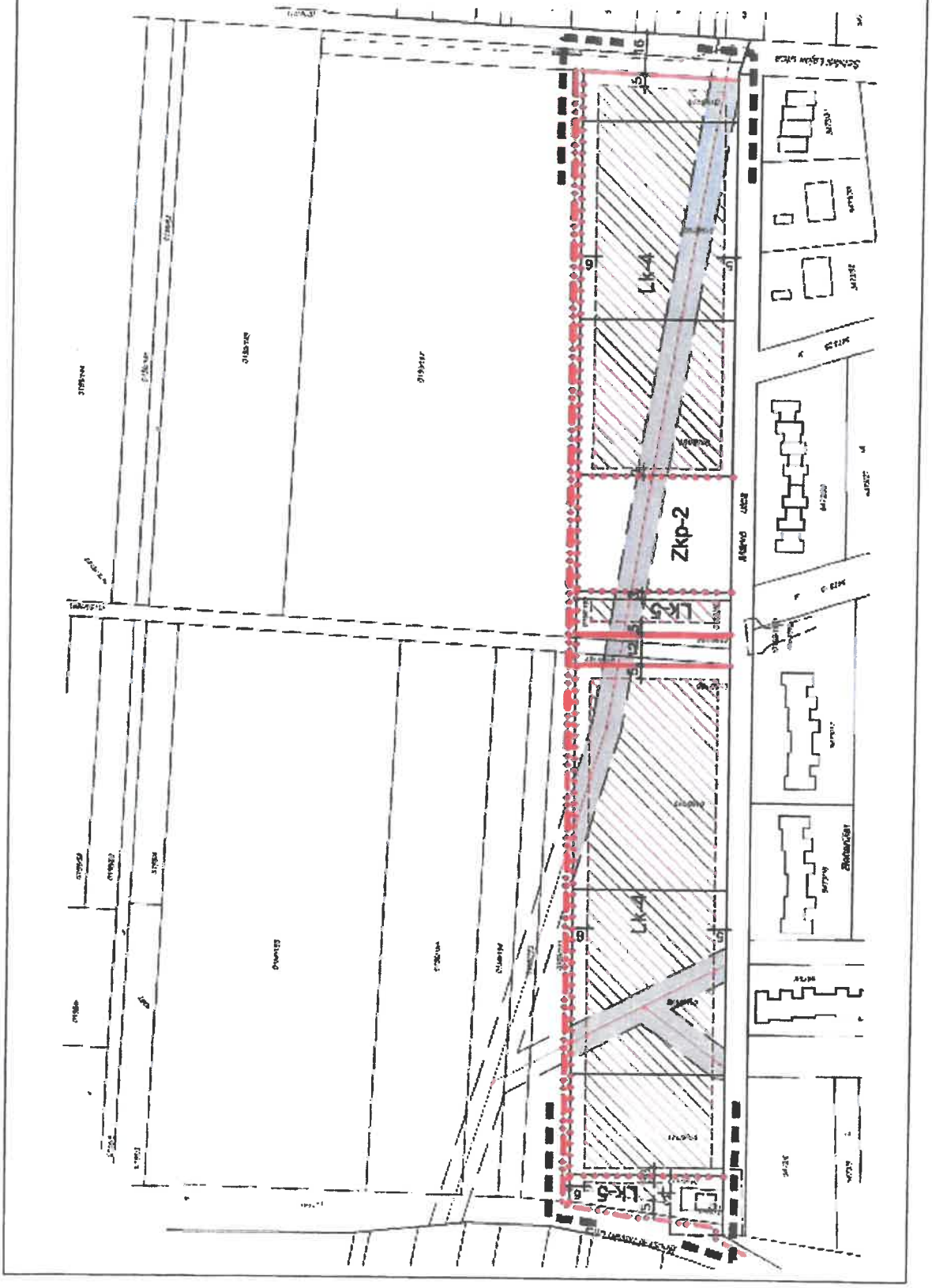
- tervezési terület határa
- tervezett belterületi határ
- tervezett szabályozási vonal
- övezethatár
- építési hely határa
- építési hely
- 20 Kv villamosvezeték
- 20 Kv villamosvezeték védőtávolsága
- 20 Kv villamosvezeték kiváltásáig nem beépíthető terület

Lk kisvárosias lakóterület
Vt településközpont vegyes terület
Zkp zöldterület - közpark

Lk-4	SZ	30	40
	6,0	2000	-
Lk-5	SZ	30	40
	6,0	900	-
Vt-15	SZ	30	40
	6,0	1000	-
Zkp-2	SZ	4	
	6,0	700	

övezet jele	beép.mód. max.ép.mag.	max. beép. min. telekter.	min. zöldfelület

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT



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

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének

311/2020. (XI.24.) határozata

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes a Balatonkenese 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítása kérdésében

Balatonkenese Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom meg:

1. Sellei Krisztián (1112 Budapest, Rétkerülő út 40.) és Kendelényi Ádám János (1117 Budapest, Nádorliget utca 8. E.), mint Kérelmezők részéről kezdeményezett, a Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi építési szabályozás módosítására vonatkozó kérelmet befogadom az alábbiak szerint:

   I. Kerüljön sor tervezési árajánlat bekérésére az érintett ingatlanokra irányuló településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan.
   II. Az árajánlat alapján kerüljön sor az érintett ingatlanokra vonatkozó, településrendezési eszköz módosítására irányuló, Kérelmezők és Önkormányzat közötti településrendezési szerződésnek a megkötésére.
   III. A létrejött településrendezési szerződés alapján szülessen döntés az érintett ingatlanokra irányuló településrendezési eszköz módosításának megindítására vonatkozóan.

2. Elrendelem a döntésről az érintettek értesítését.

Döntésem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdése alapján, törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

A Kormány a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében, 2020. november 4. napjával Magyarország egész területére ismételten veszélyhelyzetet hirdetett ki.

2020. november 18-i érkeztetéssel településrendezési eszköz módosítására irányuló írásos kérelem érkezett Sellei Krisztián (1112 Budapest, Rétkerülő út 40.) és Kendelényi Ádám János (1117 Budapest, Nádorliget utca 8. E.), mint Kérelmezők részéről a Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi építési szabályozás módosítására vonatkozóan.

A kérelem a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ), Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő szabályozás módosítására irányul. Jelenleg a HÉSZ Szabályozási Terve az érintett ingatlanok vonatkozásában a Márkó utca (Balatonkenese 5473/23 hrsz.) észak-keleti határvonalától számítottan 60,0 m szélességű sávban belterületbe vonásra javasolt területen kialakítható Lf4 jelű falusias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 25 – 50 / 4,5 – 2000 – 2000) terület-felhasználást tartalmaz.

A kérelem a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület beépíthetősége a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lk4 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 2000 – 2000), valamint Lk5 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 900 – 900) legyen.
A kérelem kapcsán Bogdán László főépítész úrnak a 2020. november 17. napján kelt, ÁLT-14/2020/BK számú tájékoztatása az alábbiakat tartalmazza:

Balatonkenese, 0156/147, 0156/148,0156/149, 0156/150, 0156/151 és Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában álló 0156/60 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A fenti ingatlanok Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján Lf4 falusias lakó övezetbe tartoznak, beépíthetősége: szabadonálló beépítési móddal 25%, zöldfelületi mutató 50%, építménymagasság: 4,50 m, a legkisebb kialakítható telek mérete: 2000m2, a legkisebb beépíthető telek mérete: 2000 m2

Kérelmező kéri, hogy a fenti területen a mellékelt vázrajz alapján LK4 kisvárosias lakóövezet (SZ-30-40/6,0-2000-2000) övezeti paraméterű valamint LK5 kisvárosias lakóövezet (SZ-30-40/6,0-900-900) paraméterekkel rendelkező szabályozási előírás legyen érvényes.

Mivel az övezeti paraméter megváltoztatása csak a rendezési terv módosítása során vizsgálható, ezért javaslom, hogy a módosítási kérelemben szereplő paraméterek megváltoztatásával településrendezési szerződés keretén belül, mint egyedi lakossági kérelem foglalkozzunk.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. A fenti jogkör alapján, a polgármester veszélyhelyzet esetén jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Ezen jogkörét a polgármester az Mötv. 9. §-ban meghatározottak szerint, jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményeinek.

A fentiek alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatomat a hivatkozott jogszabályok alapján hoztam meg.

Balatonkenese, 2020. november 24.

Jurcsó János
polgármester

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Pf. 1. Tel.: 88/481-087
Szám: 5/2021. Képviselő-testületi ülés

K I V O N A T

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. július 19-én megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal, **0 nem** szavazattal és **0 tartózkodás**sal meghozta a következő határozatot:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 151/2021. (VII.19.) határozata

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes, a 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítása – az eljárás megindítása

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy a településrendezési eszközeinek a Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítását megindítja.

2. A módosítás az érintett területre vonatkozó településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület beépíthetősége a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lk4 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 2000 – 2000), valamint Lk5 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 900 – 900) legyen.

3. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy a kérelmezőket a döntésről írásban tájékoztassa.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza Jurcsó János polgármestert a szükséges tervezési szerződés megkötésére.

5. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy az ügyben a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos
Felelős: Jurcsó János polgármester
Bogdán László főépítész

A kiadmány hiteléül:
Balatonkenese, 2021. július 29.

dr. Nagy Andrea

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző