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/341- /2022.
Tárgy: K&K Építő Kft. által 2022. március 3. napján kezdeményezett, a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet egyes építési övezeteit érintő szabályozás 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
2 pl. Szabályozási Terv kivágat
2 pl. E-hiteles térképmásolat
2 pl. Nem hiteles tulajdoni lap másolata
Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 113/2021. (V.20.) határozata
Településrendezési szerződés tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A K&K Építő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Dózsa György utca 1400/1 hrsz) képviseletében eljáró Rózsa Krisztián, mint Kérelmező a 2022. március 3-án kelt levelében a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) egyes övezeteit érintő szabályozás módosítását kezdeményezte.

Korábban a Kérelmező akkori indítványát elfogadva a 113/2021. (V.20.) határozatommal - Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva – fogadtam be módosítási kérelmet. **A jelenlegi kérelem az előzőtől eltérő.**

A jelenlegi módosításra irányuló kérelem a HÉSZ Vt9 jelű településközpont vegyes övezet, valamint a Gksz3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint az Má-0 jelű külterületi, árutermelési mezőgazdasági területek övezete szabályozását kezdeményezi.

A hatályban lévő HÉSZ a Vt9 jelű területre vonatkozó szabályozása szerint:
- a beépítés módja: oldalhatáron állóan, vagy zártsorúan elhelyezhető (O/Z)
- legnagyobb beépítettség mértéke: 40 %
- legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 30 %
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
- legkisebb kialakítható építési telek mérete: 900 m2
- legkisebb kialakult még beépíthető építési telek: kialakult méret (K)

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 kérelem a HÉSZ erre az övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a:

- legnagyobb beépítettség mértéke: 80 %
- legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 %
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m legyen.

A hatályban lévő HÉSZ a Gksz3 jelű területre vonatkozó szabályozása szerint:

- a beépítés módja: szabadon állóan elhelyezhető
- legnagyobb beépítettség mértéke: 30 %
- legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 30 %
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m (gazdasági funkciójú épület esetén, lakóépület esetén max.: 4,5 m)
- legkisebb kialakítható építési telek mérete: 2000 m2
- legkisebb kialakult még beépíthető építési telek: 1000 m2.

A kérelem a HÉSZ erre az övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a:

- legnagyobb beépítettség mértéke: 80 %
- legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 % legyen.

A kérelem a hatályban lévő HÉSZ az Má-0 jelű, külterületi, árutermelési mezőgazdasági területek övezete területre vonatkozó kötelező művelés, vagy növényzettel fedettség meglététől és a rendelkezésre álló telek mértékétől is függő, 0,3 %-os, de területileg maximalizált beépíthetőség 3 %-ra történő megváltoztatását kezdeményezi.

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

„ÁLT-03/2022

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tájékoztatás
Kérelmező: K&K Építő Kft. Rózsa Krisztián 8174 Balatonkenese, Dózsa Gy. u. hrsz.: 1400/1

Balatonkenese, Vt9, Gksz 3 és Má-0 övezetek besorolásával kapcsolatban kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján:

1. Vt 9 övezetbe tartozó ingatlanok, beépíthetősége: 40%, zöldfelületi mutató 30%, építménymagasság : 6,0 m

   Kérelmező kéri, hogy a Vt 9 övezet paramétereit változtassuk meg a beépíthetőség tekintetében: 80%-ra, zöldfelületi mutató tekintetében 10%-ra, építmény magasság tekintetében: 7,50 méterre.

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

2. GKSZ 3 övezet paraméterei: beépíthetőség: 30% , zöldfelület 30%

   Kérelmező kéri, hogy a beépíthetőség: 80% , zöldfelület 10% -ra változzon

Az övezeti előírások elviekben az OTÉK vonatkozó előírásai alapján módosíthatók, vizsgálandó, hogy az övezeti paraméter ilyen nagymérvű módosítása milyen hatással van a beépítésre illetve a településen mely területeket érinti. A fentiek alapján a módosítási kérelemben szereplő paraméterek megváltoztatásával az adott övezetben a HÉSZ soron következő teljes felülvizsgálata során vagy külön településrendezési szerződés megkötése után tudunk foglalkozni.

3. Má-0 övezet paramétere: minimum 2 ha esetén 0,3 %-os beépíthetőség

   Kérelmező kéri, hogy a beépíthetőség: 3% -ra változzon

   Irányadó jogszabály: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről. Véleményem szerint a változtatás a vonatkozó jogszabályokkal ellentétes, ezért nem támogatom.

Balatonkenese, 2022. 03.10.

Bogdán László
főépítész"

Fentiek alapján indítványozom a településrendezési eszköz módosításának részbeni befogadását és a tervezéshez kapcsolódó szükséges lépések megtételét.

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 Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet Vt9, Gksz3 és Má-0 jelű övezeteinek szabályozását érintő módosítása

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 113/2021. (V.20.) határozatát hatályban tartja.

2. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy a K&K Építő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Kérelmező kérelmére Balatonkenese Város Helyi Építi Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Balatonkenese 700 hrsz. alatti telekre vonatkozó Vt9 jelű és Balatonkenese 1400/1 hrsz. alatti telekre vonatkozó Gksz3 jelű övezeteinek szabályozását érintő módosítási kérelmét befogadja azzal, hogy a módosítás kapcsán jelentkező teljes költség a Kérelmezőt terheli. A Kérelmezőnek a HÉSZ Má-0 övezet szabályozásának módosítására irányuló kérelmét nem fogadja be.

3. A tervezett módosítás a hatályban lévő HÉSZ Vt9 jelű övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a:
   - legnagyobb beépítettség mértéke: legfeljebb 70 %
   - legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 %
   - megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m legyen.

4. A tervezett módosítás a hatályban lévő HÉSZ Gksz3 jelű övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a
   - legnagyobb beépítettség mértéke: 80 %
   - legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 % legyen.

5. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert a településrendezési eszköz 3. és 4. pontban foglaltak szerinti módosítására irányuló tervezői árajánlatok bekérésére.

6. A Képviselő-testület meghatalmazza Jurcsó János polgármestert, hogy a beérkezett tervezői árajánlatok alapján a Kérelmezővel közösen döntsön a tervező kiválasztásáról.

7. A Képviselő-testület meghatalmazza Jurcsó János polgármestert az elfogadott tervezési árajánlat, valamint ezen határozat 1. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete szerinti, Kérelmezővel való településrendezési szerződés aláírására.

8. A településrendezési szerződés aláírásával egyidejűleg a tervezett módosítás kapcsán a településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítási eljárását megindítja.

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

9. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy az érintetteket a döntésről írásban tájékoztassa.

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

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

2022 MÁRC 0 7

K & K Építő Kft
8174 Balatonkenese
Dózsa Gy 1400/1 hrsz
Ü.v:Rózsa Krisztián

Balatonkenese Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
8174. Balatonkenese
Béri Balogh Ádám tér 1.

Tisztelt Jurcsó János Polgármester Úr !
Tisztelt Képviselőtestület!

Tárgy :Kérelem és ajánlat!

A személyesen történt egyeztetésünkre hivatkozással megfelelően, szeretnénk kérni az alábbi övezetek módosítását

- **Vt9 övezet** módosítását 7,5 méter építménymagasság 80% beépíthetőséget és 10% zöldfelületet.
- **GKSZ 3 övezet** 80% beépíthetőséget 10 % zöldfelület .
- **Má-0 övezet** 3% beépíthetőséget.

A K & K Építő Kft és Rózsa Krisztián ajánlata a következő :

1. K& K Építő Kft Rózsa Krisztián ,Polgármester és képviselői kérésnek megfelelően (Nagykúti József A. és a Pásztorház u csomópontban,1167hrsz és a 1028 hrsz -on) 10 db parkoló kialakítását megvalósítja saját költségére ,pozitív döntés esetén.
2. Képviselőtestület úgy dönt, hogy 20db parkolót szeretne akkor a javaslatom , a kivitelezést megvalósítjuk de az anyagszükségletet a 20 db parkoló megvalósításához az önkormányzat adja .

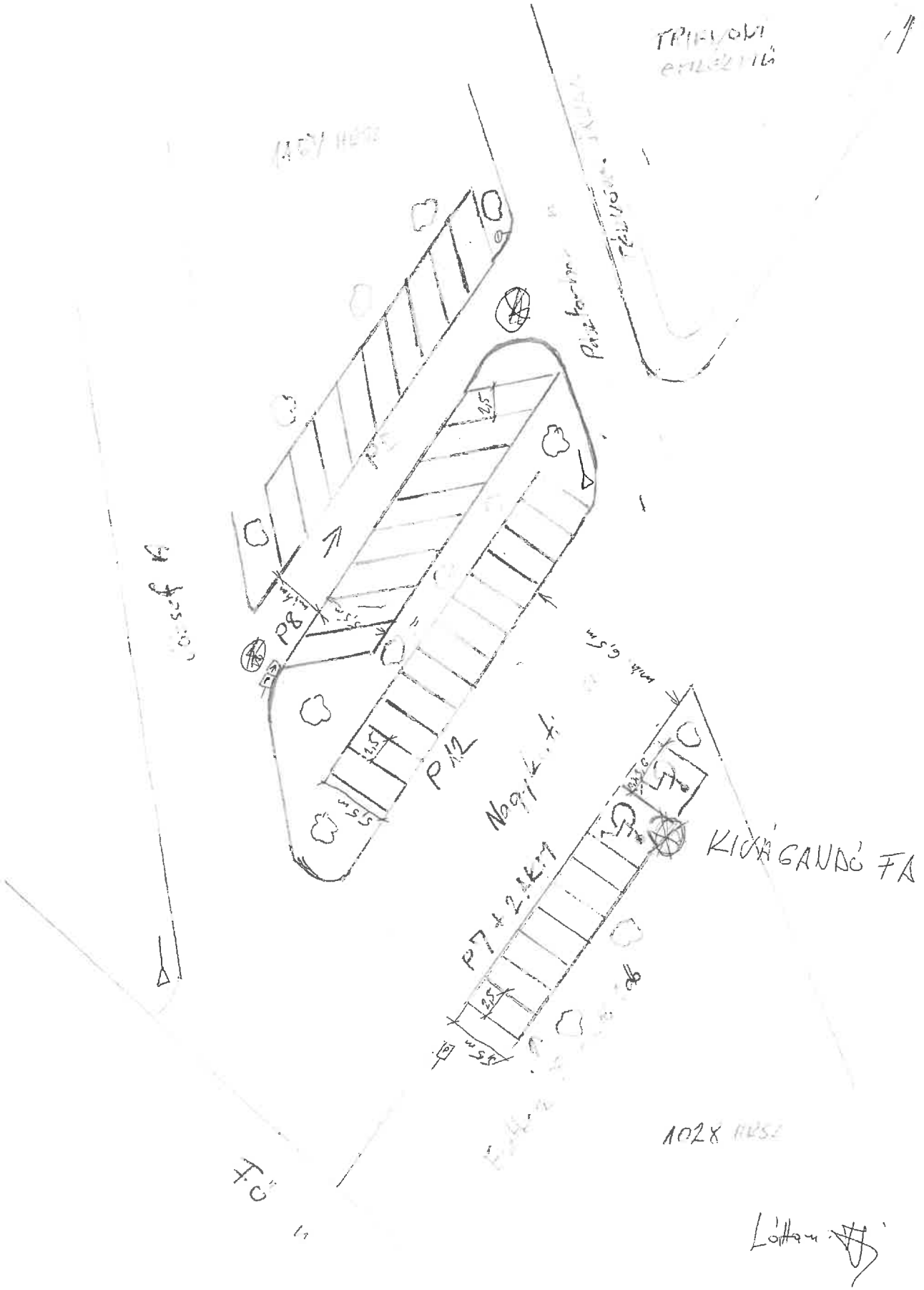
Mind két esetben számomra pozitív döntés szükséges az övezetek módósitásában .
Bizva számomra kedvező döntésükben.

Maradok Tisztelettel:

Dátum:2022. 03. 03.

Melléklet:

- **1167hrsz,1028 hrsz elhelyezendő parkoló helyszínrajz**



Láttam

MINIMUM ELHELYEZHETŐ MKT / 1028 HRSZ

36db parkoló

2 db MKT parkoló

Szétterj. 2db

Rózsa Krisztián
Beruházáslebonyolító
Biztonságtechnikai mérnök
Munkavédelmi szakmérnök
+36/70/315 4139

5. VERZIÓ

M=1:2000
kt. Óvoda utca
Fő utca
Barcsy-Zs. E. utca
kt. Batthyány utca
Táncsics Mihály utca
Bakó József utca
Kisizmadia Károly utca
Baross köz
Kov
Közpark
Zkp4
Zkp5
Vt9
Vt9e
Vt14
Vt7
Vt6
Vt4
Lke8
Lke11
Lke
K3
Óvoda
Sportcsarnok
Vasútállomás
Áruház
Kt. Nefelejcs utca
Kt. Bagdolyvar utca
Kt. Batthyány Cecília u.
07a 07b
07c 07d
09a 09b
10/2012.(IV.5.)ön. számon jóváhagyott HESZ 9. sz. melléklete
egységes szerkezetbe foglalva a 29/2013(X.8.) sz. ör-tel. Hatály: 2013. október 23-tól

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.14 09:43:12

Helyrajzi szám: BALATONKENESE belterület 700

Megrendelés szám: 7/1348/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 36067200002022

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.21 08:15:15

Helyrajzi szám: BALATONKENESE belterület 1400/1

Megrendelés szám: 7/1401/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 36094040002022

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

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38146/2022

2022.04.14

Szektor : 61

BALATONKENESE

Belterület 700 helyrajzi szám

8174 BALATONKENESE Bajcsy-Zsilinszky utca 700 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok szint	kat.jöv ha m2	k.fill
. Kivett hétvégi ház, udvar	0	749	0.00			

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 400905/3/2020.02.27
jogcím: vétel
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név : Rózsa Krisztián
sz.név: Rózsa Krisztián
szül. : 1980
a.név : Rédli Ilona
cím : 8174 BALATONKENESE Nefelejcs utca 4

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

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 Földhivataltól.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 640107/2/2020.06.17

Önálló szöveges bejegyzés területszámítási hiba javítása során területe 800 négyzetméterről 749 négyzetméterre változott.

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

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/39581/2022

2022.04.21

Szektor : 33

BALATONKENESE

Belterület 1400/1 helyrajzi szám

8174 BALATONKENESE Dózsa György utca 32.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok terület ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett udvar mezőgazdasági tároló csarnok	0	1033	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 40635/2013.07.08
   jogcím: vétel
   jogállás: tulajdonos
   név: K&K ÉPÍTŐ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
   cím: 8174 BALATONKENESE Dózsa György utca 1400/1 hrsz.
   törzsszám: 14475047

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53660/2/2017.10.26

   Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése 6-7737-2017.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

113/2021. (V.20.) határozata

Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, belterületi 1031, 1008/12, 1400/1, 700, 1030, 547/2, 1449/1 hrsz-ú ingatlanok és Soós-hegy egyes területei, továbbá telek nem beépíthető részének - településrendezési eszköz módosítása kérdésében és a szükséges településrendezési szerződés megkötésének kérdésében

Balatonkenese Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) 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. A Pékmester Biscuits Sütőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Fő utca 21.) a Balatonkenese, belterületi 1031 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosításának kérelmét befogadom.

2. A K & K Építő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Dózsa Görgy utca 1400/1 hrsz.) a Balatonkenese, belterületi 1400/1 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosításának kérelmét befogadom.

3. Rózsa Krisztián (8174 Balatonkenese, Nefelejcs utca 4.) a Balatonkenese, belterületi 700 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítására irányuló kérelmét befogadom.

4. Thury Attila (8174 Balatonkenese, Arany János utca 29.) a Balatonkenese, belterületi 1030 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítására irányuló kérelmét befogadom.

5. A Pékmester Biscuits Sütőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Fő utca 21.) a Balatonkenese, belterületi 1008/12 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítására irányuló, településszerkezeti terv módosítását igénylő kérelmét nem fogadom be.

6. Csíkvári Gábor a Soós-hegyi Építőközösség nevében kezdeményezte a Soós-hegy környezetére - déli lejtőjére - vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására irányuló, településszerkezeti terv módosítását igénylő kérelmét nem fogadom be.

7. Katona Zsolt (9172 Győrzámoly, Dr. Pécsi Gyula utca 31.) a Balatonkenese, belterületi 1449/1 hrsz. alatti ingatlant - valamint környezetét érintő - a HÉSZ SZT-ben jelzett ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert törlésére irányuló kérelmét nem fogadom be.

8. Tervezési árajánlatot kérek be az 1-4. pont szerint érintett Balatonkenese, belterületi 1031 hrsz., 1400/1 hrsz., 700 hrsz., és 1030 hrsz. ingatlanokra irányuló településrendezési eszköznek a következők szerinti módosítására vonatkozóan:

   a. a 1031 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítása akként, hogy a legkisebb zöldterület nagysága 10%-ra csökkenjék,
   b. a 1400/1 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítása akként, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%-ra növekedjék, a legkisebb zöldterület nagysága az OTÉK által meghatározottak szerint csökkenjék,
   c. a 700 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítása akként, hogy a legkisebb zöldterület nagysága 10%-ra csökkenjék,
   d. a 1030 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítása akként, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 70%-ra növekedjék, a legkisebb zöldterület nagysága 10%-ra csökkenjék.

9. Az árajánlat alapján kerüljön sor az érintett ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz módosítására irányuló, az érintett kérelmező és Balatonkenese Város Önkormányzata közötti településrendezési szerződéseknek a megkötésére.

10. A létrejött településrendezési szerződések alapján döntést kell hozni az érintett ingatlanokra irányuló településrendezési eszköz módosításának megindítására vonatkozóan.

11. Az 5-7. pont szerint érintett, döntésemmel be nem fogadott kérdésekben a soron következő, településszerkezetet is érintő, a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatát igénylő külön eljárás keretében – mint tervezési kérdések – kell foglalkozni.

12. Elrendelem a döntésről az érintettek értesítését, és a szükséges intézkedések megtételét.

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 27/2021. (I.29.) 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, 2021. február 8. napjával Magyarország egész területére ismételten veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Pékmester Biscuits Sütőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Fő utca 21.) (a továbbiakban: Pékmester Kft.) a Balatonkenese, belterületi 1031 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítását kérte. A kérelem

a Balatonkense Képviselő-testülete 31/2005. (III. 3.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) módosítását nem igényli.

A K & K Építő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Dózsa György utca 1400/1 hrsz.) (a továbbiakban: K&K Kft.) a Balatonkenese, belterületi 1400/1 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítását kérte. A kérelem a TSZT módosítását nem igényli.

Rózsa Krisztián (8174 Balatonkenese, Nefelejcs utca 4.) a Balatonkenese, belterületi 700 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítását kérte. A kérelem a TSZT módosítását nem igényli.

Thury Attila (8174 Balatonkenese, Arany János utca 29.) a Balatonkenese, belterületi 1030 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítását kérte. A kérelem a TSZT módosítását nem igényli.

A Pékmester Biscuits Sütőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8174 Balatonkenese, Fő utca 21.) (a továbbiakban: Pékmester Kft.) a Balatonkenese, belterületi 1008/12 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési szabályozás módosítását kérte. A kérelem a TSZT módosítását is igényli.

Csíkvári Gábor a Soós-hegyi Építőközösség nevében kezdeményezte a Soós-hegy környezetére - déli lejtőjére - vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását. A kérelem a szabályozás teljes felülvizsgálatára vonatkozik, így közlekedési utak szabályozásának kérdését is felveti. A kérelem a TSZT módosítását is igényli.

Katona Zsolt (9172 Győrzámoly, Dr. Pécsi Gyula utca 31.) a Balatonkenese, belterületi 1449/1 hrsz. alatti ingatlant - valamint környezetét érintő - a HÉSZ SZT-ben jelzett ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert törlését kérte. A HÉSZ SZT a jelen szabályozásával a teljes 1449/1 hrsz. alatti ingatlant fenti okokból nem beépíthető területként lefedi, illetve a környező ingatlanokat hátsókertjük felől érinti. Szakmai szempontból az ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert felülvizsgálata a teljes közigazgatási területet érintően javasolt, mely a településrendezési eszköz átfogó, teljes felülvizsgálata során valósulhat meg.

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, 2021. május 20.

Balatonkenese Város I. Polgármestere

Juhász János
polgármester

1. melléklet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Balatonkenese Város Önkormányzata** (székhely: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1., bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505, törzsszám: 733997, adószám: 15733995-2-19, statisztikai szánjel: 15733995-8411-321-19, képviseli: Jurcsó János polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**")

másrészről a **K & K Építő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8174 Balatonkenese, Dózsa György utca 1400/1 hrsz., cégjegyzékszám: 19-09-510774, adószám: 14475047-2-19, KSH-szám: 14475047-4120-113-19, képviseletében eljár: Rózsa Krisztián ügyvezető), mint kérelmező (továbbiakban: **„Kérelmező")**

a jelen Szerződésben „Kérelmező", és Önkormányzat együttesen „**Szerződő Felek**" között alulírott napon, helyen az alábbi feltételek szerint.

I.
ELŐZMÉNYEK

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Rózsa Krisztián 1/1 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által nyilvántartott **Balatonkenese 700 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben 8174 Balatonkenese, Bajcsy-Zs. u. 700 hrsz. alatt található, „kivett hétvégi ház, udvar" megnevezésű, 749 m2 területű ingatlan.

2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a K&K 1/1 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által nyilvántartott **Balatonkenese 1400/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben 8174 Balatonkenese, Dózsa György utca 1400/1 hrsz. alatt található, „kivett hétvégi ház, udvar" megnevezésű, 749 m2 területű ingatlan.

3.) A Kérelmező 2022. március 3-án írásban kérelemmel fordult Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez, melyben az 1.) pontban felsorolt ingatlanra vonatkozóan a *Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról* szóló 10/2012. (IV. 05.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban HÉSZ) meghatározott övezeti előírások módosítását kérte jelen megállapodás mellékletében található telepítési tanulmányterv alapján. A kérelem jelen megállapodás 1. számú melléklete.

4.) Az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének …./2022. (IV. ……) számú határozata alapján Szerződő Felek az alábbi megállapodást kötik.

II.
A SZERZŐDÉS TÁRGYA

5.) Az Étv. 30/A. § szerint jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az 1.) pont szerinti ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat a módosítási kérelem szerint változtassa meg a Város településrendezési eszközeit.

Balatonkenese Város Önkormányzata
képv.: Jurcsó János polgármester

K & K Építő Kft.
képv.: Rózsa Krisztián ügyvezető

6.) A 2.) pont szerinti településrendezési tevékenység alapja a Kérelmező által benyújtott 2022. március 3-i keltű kérelem, melyben foglaltak szerint az 1.) pont szerinti terület vonatkozásában igényelt szabályozási módosítás megvalósításra kerül.

7.) Kérelmező az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő, településrendezési eszközök módosítási költségét átvállalja, melynek összege bruttó .....,- Ft, azaz ..... Forint. A Kérelmező részt vett a településrendezési eszköz módosítását végző tervező kiválasztásában.

8.) A 6.) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet Kérelmező az Önkormányzat OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505 számú költségvetési elszámolási számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés aláírását követően 8 napon belül.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tervezési program alapján Rózsa Krisztián tulajdonát képező 1.) pontban megjelölt ingatlan területén, valamint a K&K Kft. tulajdonát képező, 2. pontban megjelölt ingatlan területén a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a terület alábbiak szerinti övezeti besorolás-módosítása a tervezési cél:

a. a Balatonkenese, 700 hrsz. alatti ingatlanon hatályban lévő HÉSZ Vt9 jelű övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a:
   - legnagyobb beépítettség mértéke: legfeljebb 70%
   - legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 %
   - megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m legyen.

b. a Balatonkenese 1400/1 hrsz. alatti ingatlanon hatályban lévő HÉSZ Gksz3 jelű övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a
   - legnagyobb beépítettség mértéke: 80%
   - legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 % legyen

az a. b. pontokban meghatározottaknak megfelelően az érintett telkeken új építési övezetek kialakítása.

10.) Az egyszerűsített eljárás a kialakuló beépíthetőség:

a. a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatásával a terület beépíthetőségének a jelenlegi szabályozásban meghatározott 9.) a. és b. pontokban meghatározottak szerinti új építési övezetek kialakítása.

11.) Az érintett Balatonkenese, 700 hrsz. alatti, valamint a Balatonkenese 1400/1 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett fejlesztések érdekében új építési övezetek kialakításának lehetőségét hivatottak biztosítani.

12.) A Kérelmező ..... Ft, azaz ..... forint fejlesztési felajánlást tesz, melyből a tervezett módosítási eljárás lefolytatását, a településrendezési eszközök hatálybalépését követő ..... hónapon belül a Nagykúti – József Attila – Pásztorház utca csomópontjában a Balatonkenese 1167 és 1028 hrsz. ingatlanokon 10 db parkolóhelyet alakít ki.

13.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás 11.) pontjában rögzített - Kérelmező által vállalt kötelezettségek biztosítékaként - a megállapodás aláírásától számított 8

napon belül Kérelmező megfizet .....,- Ft, azaz ..... forint összegű óvadékot az Önkormányzat OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505 számú bankszámlájára történő átutalással.

14.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat köteles a 12.) pontban meghatározott összegű óvadékot a Kérelmező 72900013-10307243-00000000 számú bankszámlájára 8 napon belül visszautalni, amennyiben Kérelmező a jelen megállapodás 11.) pontjában foglalt valamennyi kötelezettségének eleget tett. Amennyiben Kérelmező a kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, abban az esetben Önkormányzat az óvadék összegét felhasználhatja az elmaradt fejlesztési kötelezettségek finanszírozására.

15.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben rögzített településfejlesztési cél megvalósítása érdekében felmerülő költségek, kiadások, illetve egyéb ráfordításoknak a Kérelmező általi átvállalása a cél megvalósításának előfeltétele, a kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.

16.) Felek rögzítik, miszerint a területen tervezett beruházásokkal összefüggésben akár közterületen felmerülő, vagy egyéb módon az önkormányzat kötelezettségét képező infrastrukturális fejlesztéseket a beruházás részeként saját költségvetés terhére elvégzi a beruházó, a területén tervezett ingatlanfejlesztéssel összefüggésben az önkormányzatot beruházási kényszer nem terheli.

17.) Az Önkormányzatot semminemű fejlesztési kötelezettség nem terheli.

18.) Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a 6.) pont szerinti költség nem jár vissza, azonban jelen megállapodás 12.) pontjában rögzített óvadék összegét az Önkormányzat 8 napon belül a Kérelmező részére visszautalja.

19.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megfogalmazott településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére – az ahhoz mellékelt Szerződés alapján – az Étv. rendelkezéseinek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat Jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés törlése érdekében.

III.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

20.) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

21.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik Fél erre irányuló, a hatályos jogszabályi előírások szerint teljesítendő kérésére mindenkor haladéktalanul átadnak minden olyan információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést és nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján elengedhetetlenek vagy szükségesek a jelen Szerződésben megfogalmazott cél teljesüléséhez.

Balatonkenese Város Önkormányzata
képv.: Jurcsó János polgármester

K & K Építő Kft.
képv.: Rózsa Krisztián ügyvezető

22.) Jelen Szerződéssel kapcsolatos, Szerződő Felek közti, vagy bármely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet, és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik személyes kézbesítés, vagy ajánlott levél formájában. Ha az irat feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

23.) Amennyiben jelen Szerződés vagy annak valamely rendelkezése érvénytelen lenne, jogszabályba vagy más hatósági rendelkezésbe ütközne, úgy e rendelkezés érvénytelensége nem érinti a Szerződés további rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely a Szerződő Felek által elérni kívánt gazdasági célnak leginkább megfelel, kivéve, ha Szerződő Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

24.) Jelen Szerződés annak mindkét fél általi aláírásával lép hatályba. Jelen Szerződésre vonatkozó kiegészítő szóbeli megállapodás nem létezik. Jelen Szerződés módosítása és kiegészítése írásos formához kötött.

25.) Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen Szerződés aláírására a .../2022. (IV. .....) számú határozattal hatalmazta fel Jurcsó János polgármestert.

26.) Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a jelen Szerződésből fakadóan közöttük vita keletkezne, azt megkísérlik közös megegyezéssel megoldani, rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita rendezésére a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességében állapodnak meg.

27.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Balatonkenese, 2022. április ....

Balatonkenese Város Önkormányzata
Képv.: Jurcsó János polgármester

K & K Építő Kft.
kérelmező
Képv.: Rózsa Krisztián ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem

Kovács Péter
pénzügyi csoportvezető

Balatonkenese Város Önkormányzata
képv.: Jurcsó János polgármester

K & K Építő Kft.
képv.: Rózsa Krisztián ügyvezető

1. számú melléklet

2022 MÁRC 07

K & K Építő Kft
8174 Balatonkenese
Dózsa Gy 1400/1 hrsz
Ü.v:Rózsa Krisztián

Balatonkenese Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
8174. Balatonkenese
Béri Balogh Ádám tér 1.

Tisztelt Jurcsó János Polgármester Úr !
Tisztelt Képviselőtestület!

Tárgy :Kérelem és ajánlat!

A személyesen történt egyeztetésünkre hivatkozással megfelelően, szeretnénk kérni az alábbi övezetek módosítását

- **Vt9 övezet** módosítását 7,5 méter építménymagasság 80% beépíthetőséget és 10% zöldfelületet.
- **GKSZ 3 övezet** 80% beépíthetőséget 10 % zöldfelület .
- **Má-0 övezet** 3% beépíthetőséget.

A K & K Építő Kft és Rózsa Krisztián ajánlata a következő :

1. K& K Építő Kft Rózsa Krisztián ,Polgármester és képviselői kérésnek megfelelően (Nagykúti József A. és a Pásztorház u csomópontban,1167hrsz és a 1028 hrsz -on) 10 db parkoló kialakítását megvalósítja saját költségére ,pozitív döntés esetén.
2. Képviselőtestület úgy dönt, hogy 20db parkolót szeretne akkor a javaslatom , a kivitelezést megvalósítjuk de az anyagszükségletet a 20 db parkoló megvalósításához az önkormányzat adja .

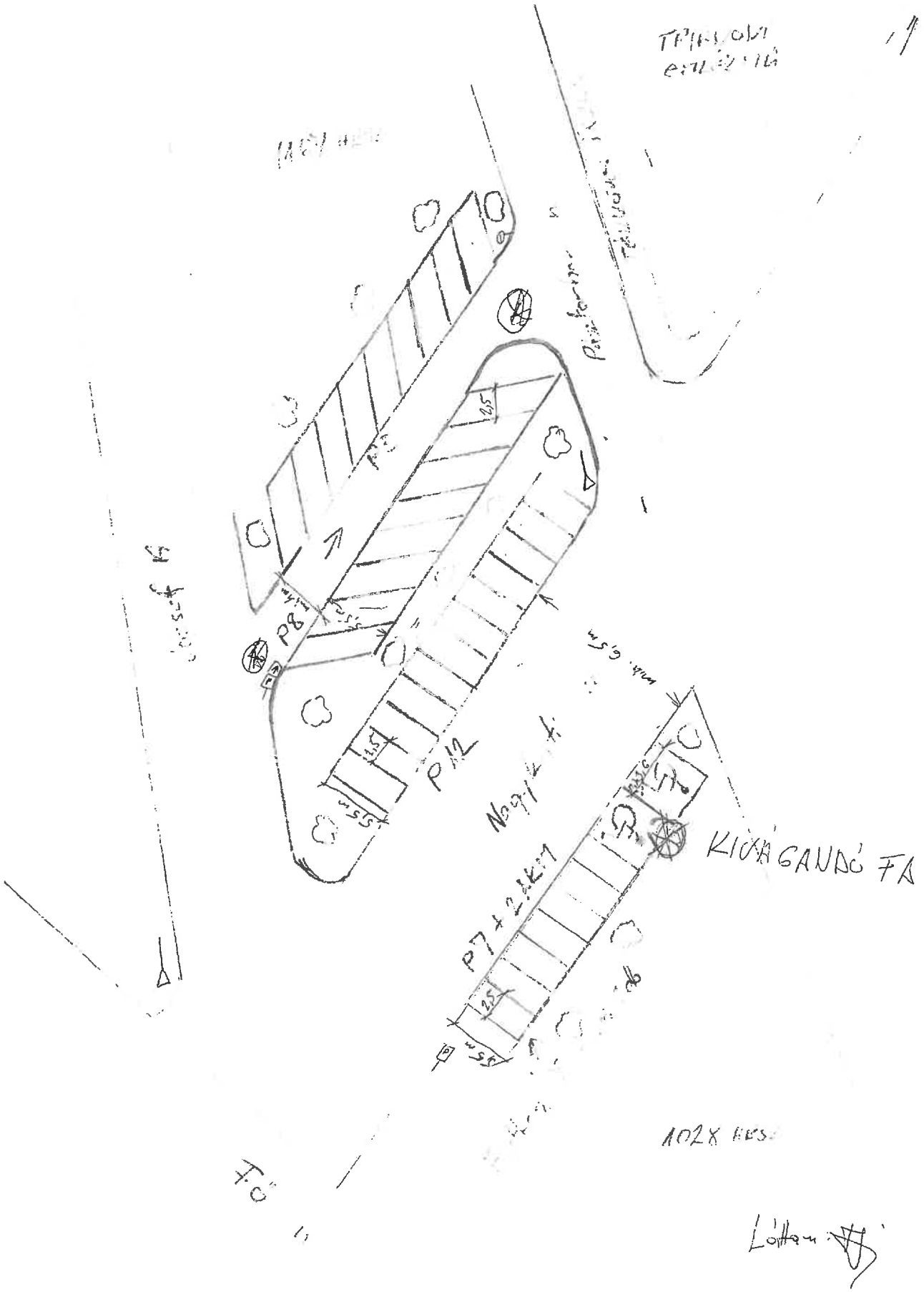
Mind két esetben számomra pozitív döntés szükséges az övezetek módósitásában .
Bizva számomra kedvező döntésükben.

Maradok Tisztelettel:

Dátum:2022. 03. 03.

Melléklet:

- **1167hrsz,1028 hrsz elhelyezendő parkoló helyszínrajz**



Látta:

Építő Kft.

Pirosa Krisztián
Beruházáslebonyolító
Biztonságtechnikai mérnök
Munkavédelmi szakmérnök
+36/70/315 4139