



**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. május 26. napján tartandó nyílt ülésére**

Ügyiratszám: műsz/473- /2022.

Tárgy: Sellei Krisztián és Kendelényi Ádám János által 2022. március 31. napján kezdeményezett, a Balatonkenese, 0156/147, 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
- 132/2022. (IV.28.) határozat másolata
- Kérelem – előterjesztéshez (látványterv pótlása)

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. ügyiratszámú irattal kértünk előzetes véleményt. Az előzetes véleményezési eljárás során a Kérelmezők egyeztetést folytattak le a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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 (a 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.



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



**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

Szabályozási koncepció és szabályozási előírás helyett új szabályozási koncepciót dolgozott ki, amelyet megküldött Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének.

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"

A Képviselő-testület a 2022. április 28-i ülésén foglalkozott a kérelemmel és a 132/2022. (IV. 28.) határozatával – a Kérelmezőtől látványterv becsatolását kérve – a kérelmet továbbtárgyalásra javasolta. A Kérelmező a látványtervet elkészítette, azt megküldte, melyet az előterjesztésünk mellékleteként szerepeltetünk.

Fentiek alapján indítványozom a településrendezési eszköz módosításának megindítását.

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

Balatonkenese, 2022. május 20.

Tisztelettel:


Jancsó 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. (V.26.) 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

1111/473/2022.

MA 8

2022 APR. 6

Ad.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Polgármester Úr!

BALATONKENESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyiratszám: 1111/473-3/2022	Mell:
Érkezett:	
Címzett száma:	Ügyintéző: V.L.

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 Önkormányzat 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 Főépítész 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



Kendelényi 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 elkészített **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 elkészítéséről, amelynek tartalmát a jogszabályi tartalom túl e határozatában további irányelvekkel egészítette ki.

Az ezek alapján elkészített 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 elkészítését 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 elkészítése 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 Főépítési 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 Főépítési 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; Hlv.sz: műsz/48-48/2021) figyelembevételével a Telepítési tanulmányterv szerinti telekosztást (egy nagyobb telken több lakóépület) biztosító Szabályozási Konceptió és Szabályozási előírás helyett új Szabályozási Konceptiót dogozott ki, amelyet megküldött Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének.

Azaz a Telepítési tanulmánytervben kidolgozott Szabályozási Konceptió és Szabályozási előírás helyett az alábbi ÚJ Szabályozási Konceptió 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 főépítési szakügyintézővel fejlesztő és tervező személyes egyeztetést javasolt, amelyre 2022. márc. 3-án került sor. Az egyeztetésen elhangzottakat az állami főépítési 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 főépítési 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 rendeletelési 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 főépítési szakügyintéző

Veszprém Megyei Kormányhivatal | Állami Főépítési Iroda

Cím: 8200 Veszprém, Megyerház 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 elhelyezését 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 Konceptió az alábbi

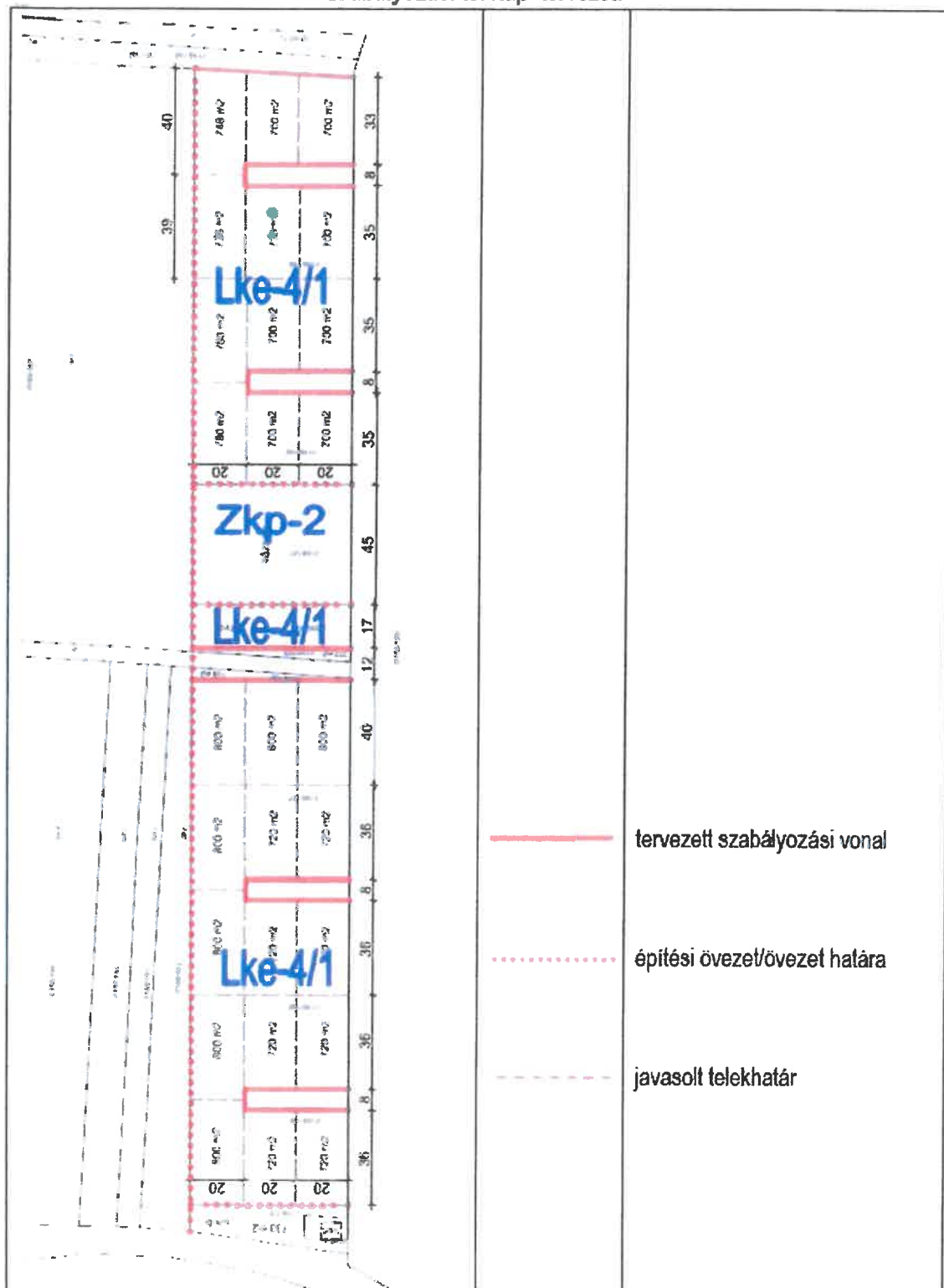
HÉSZ tervezet

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

övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %	Építmények legnagyobb építménymagassága)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			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:



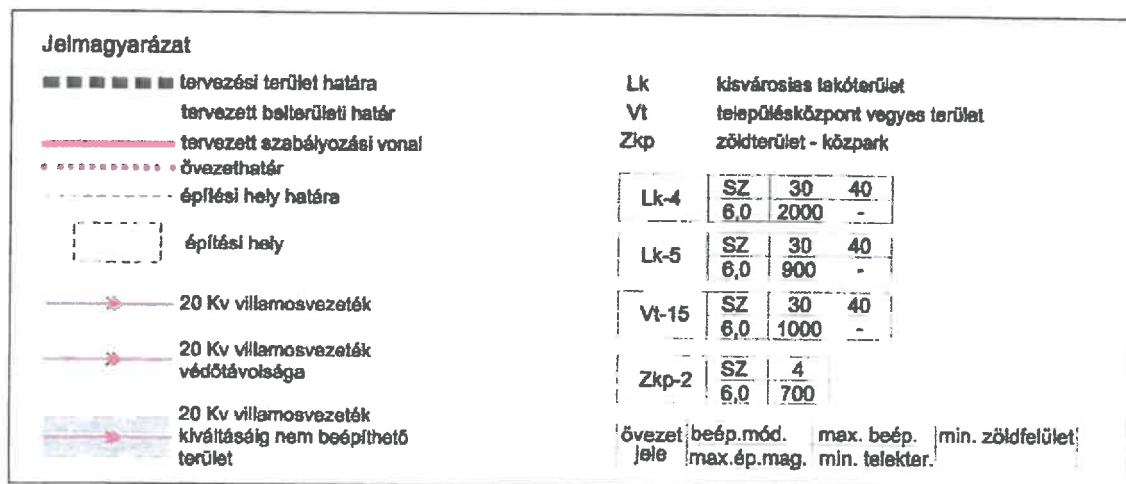
Összeállította:
2022. március 24. Horváth Adrienne – vezető településtervező

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

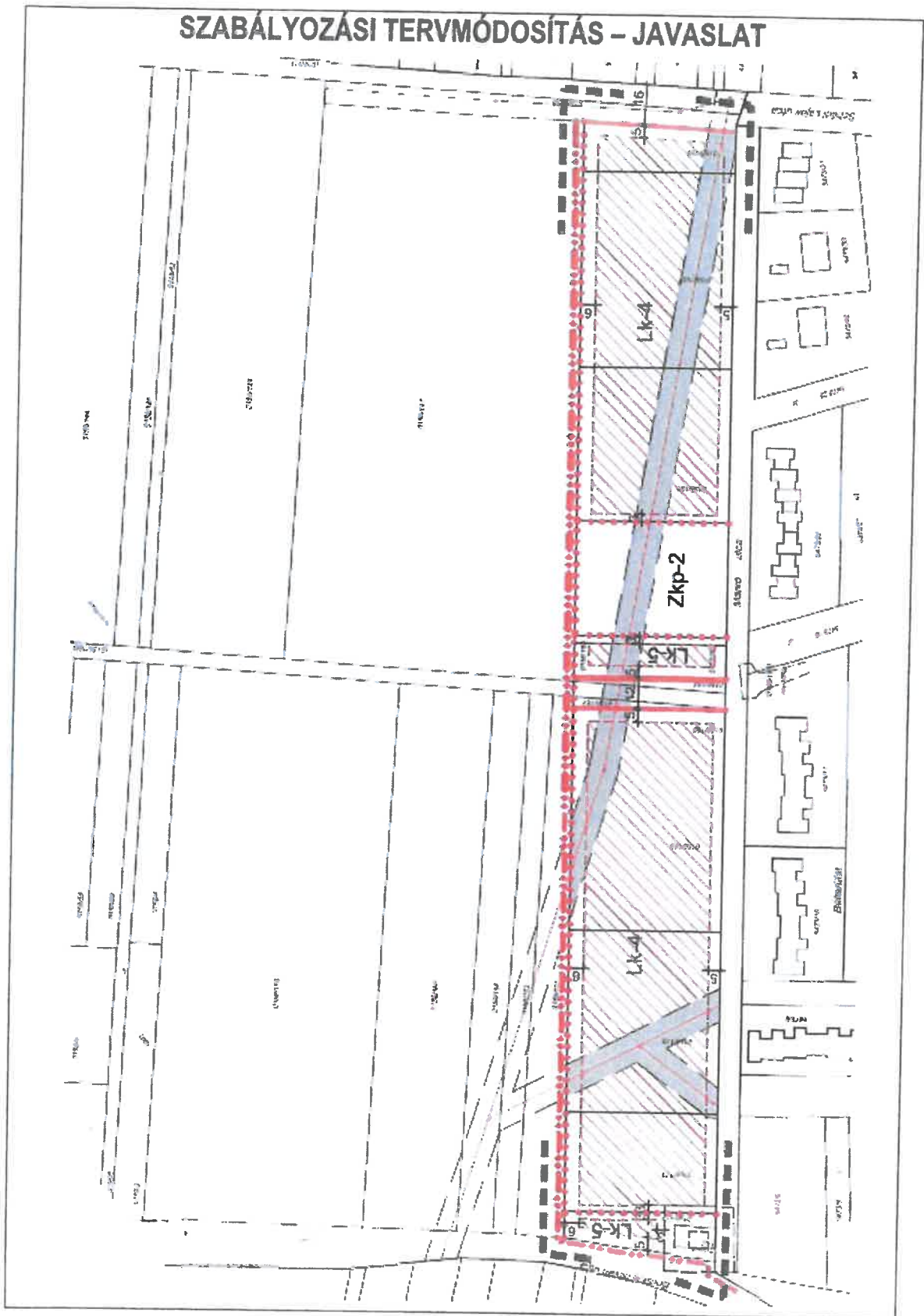
Lk-4, Lk-5,

Kisvárosias lakóterület építési övezetben az építési telek								
övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %	Építmények legnagyobb építmény-magassága)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelület aránya %
		Kialakítható	Beépíthető m ²			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 gázvezetékekkel érintett telken a gázvezeték és védőtávolságát a beépítésnél figyelembe kell venni vagy ki kell váltani.



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 érkezéssel 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.


Juresó János
polgármester

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 tartózkodással** 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 hitelül:
Balatonkenese, 2021. július 29.


dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

K I V O N A T

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, **0 nem** szavazattal és **0 tartózkodással** meghozta a következő határozatot:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
132/2022. (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 módosítás továbbtárgyalásáról

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 módosítás megindítását érintő ügyet továbbtárgyalja, és felkéri a kérelmezőt a látványtervek benyújtására.
2. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármesteri, hogy a Kérelmezőket a döntésről írásban tájékoztassa.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jurcsó János polgármester

Bogdán László önkormányzati főépítész

A kiadmány hitelül:
Balatonkenese, 2022. április 29.


dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző



KÉRELEM – az előterjesztéshez

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 és beépítési koncepciójának módosítása – látványtervek pótlása

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

ELŐZMÉNYEK:

A Balatonkenese Márkó utca menti 0156/60, 0156/147-/151 hrsz területre vonatkozóan az állami főépítész véleménye okán és az állami főépítésszel egyeztetett módon a terület beépítésének telekosztási- és beépítési koncepciója módosításra került.

Az új Koncepció a Képviselő-testületi 2022 áprilisi ülésén bemutatásra került.

Amellyel kapcsolatban Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete 132/2022. (IV.28.) határozatában elhatározta, hogy településrendezési eszközeinek a Balatonkenese, 0156/147, 0156/148, 0156/149, 0156/150, 0156/151 és 0156/60 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítás megindítását érintő ügyet továbbtárgyalja, és felkéri a kérelmezőt a látványtervek benyújtására. (Határozatot lásd jelen kérelem 2.melléklete)

A látványtervek elkészültek, amelyet jelen Kérelem 1. melléklete tartalmaz.

Beépítési koncepció rövid összefoglalása:

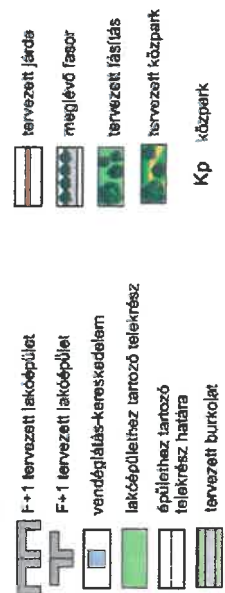
- az egyes telkeken 4,5 m legnagyobb építménymagasságú, legfeljebb 2 lakásos lakóépületek épülhetnek, a legalább 700 m² területű telkeken,
- a lakóépületek lapostetővel épülnek, amely annyit jelent, hogy az emeleti szint területének fele teraszként kerül kialakításra, lásd jelen Kérelem 1. melléklete szerinti látványterveken.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az új beépítési koncepcióval kapcsolatban hozza meg döntését, a rendezési terv megindításának érdekében.

Összeállította:

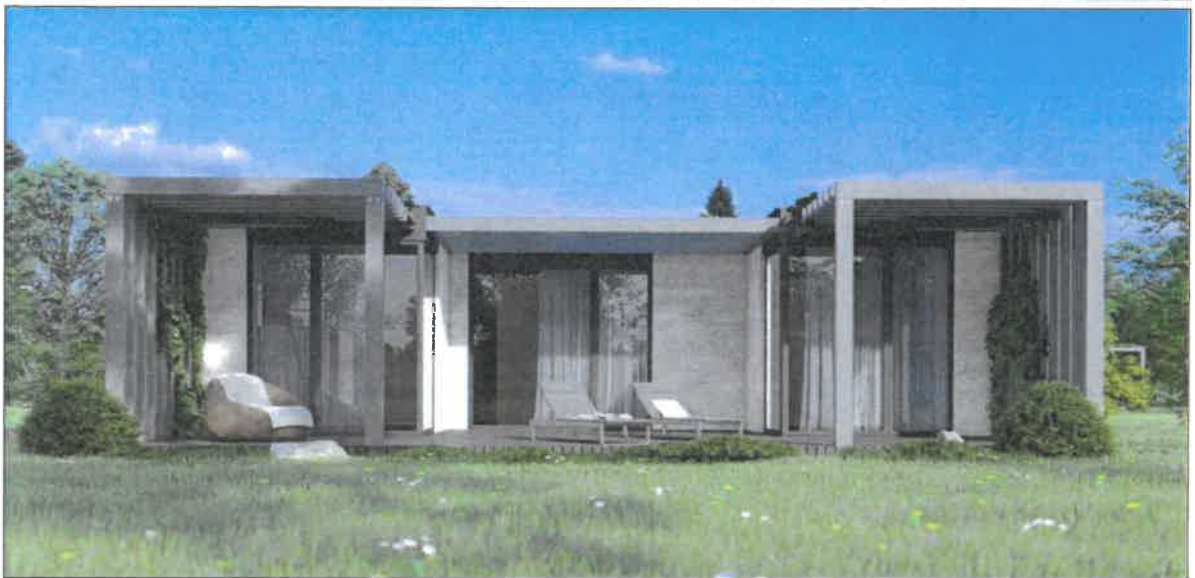
2022. május 17.

Sellei Krisztián és Tsa kérelmező és Horváth Adrienne – vezető településtervező



LÁTVÁNYTERVEK







1.melléklet – KT határozat a látványtervek hiánypótlásáról

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Pf. 1. Tel.: 88/481-087

K I V O N A T

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással meghozta a következő határozatot:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 132/2022. (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 módosítás továbbtárgyalásáról

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 módosítás megindítását érintő ügyet továbbtárgyalja, és felkéri a kérelmezőt a látványtervek benyújtására.
2. A Képviselő-testület felkéri Juresó János polgármestert, hogy a Kérelmezőket a döntésről írásban tájékoztassa.

Határidő: folyamatos

Felélős: Juresó János polgármester

Bogdán László önkormányzati főépítész

A kiadmány hiteléül:
Balatonkenese, 2022. április 29.

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

