



ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. december 13. napján tartandó testületi ülésére

Ügyiratszám: műsz/852/2019

Tárgy: Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, 1403 hrsz. és környezetét érintően tervezett közterületi szabályozási előírás módosítása

Előterjesztő: Jurcsó János polgármester

Törvényességi szempontból megvizsgálta: Jurics Tamás jegyző

Előkészítette: Szabó Zoltán főépítész

Vadász Lajos vezető főtanácsos

Melléklet: 1 pl. kérelem, 1 pl. rendezési terv kivágot

Tisztelt Képviselő-testület!

Településrendezési eszköz módosítására irányuló írásos kérelem érkezett Rétvölgyi Farkas György részéről. A kérelem a Balatonkenese, 1403 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) Szabályozási tervlapján szereplő, II. rendű közlekedési közterület kialakítását célzó szabályozási elem módosítására irányul. A kérelmet a 1403 hrsz. környezetétől nem lehet külön kezelni, így a kérést arra kiterjedően is vizsgálni szükséges. A kérelem kapcsán a Főépítész Úr által megküldött véleményt az alábbiakban beidézem:

Főépítési vélemény

Rétvölgyi Farkas György, a hrsz. 1403. alatti ingatlan osztatlan tulajdonosi közösségben tulajdonrészrel rendelkező rész-tulajdonosmegkeresésére.

A tárgyi megkeresésben jelzett kérdésekre válasz-javaslatom az alábbi:

- Balatonkenese hatályos településrendezési eszközeiben a hrsz. 1403. alatti ingatlant érintő szabályozás már a 2005-ös felülvizsgálat során is azonos tartalommal szerepelt. A szabályozás normatartalma szempontjából a fenti dátumot megelőzően hatályban lévő rendezési tervek is meghatározóak lehetnek, erre most nem látom aktuális értelmét visszatekinteni. A településtervezés midig jogszabályban meghatározott módon, nyilvánosan követhetően történt a közösségi és magánjellegű szempontok, jogszabályok együttes figyelembe vételével.*
- Rögzíteni kívánom, miszerint településrendezési eszközök vonatkozásában nem fordul elő, hogy véletlenszerűen bekerül egy szabályozási elem, a településrendezési eszköz a készítésekor aktuális rövid, közép és hosszú távú elképzelésekre tudatosan épül.*
- Tudomásom szerint az önkormányzat aktuálisan nem tervez a hatályos szabályozás megvalósítása érdekében a tárgyi ingatlanon konkrét lépéseket, ennek érdekében*



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

kivásárlást, kompenzációt, csere telek biztosítását. Hangsúlyozni kívánom, hogy a megkeresésben említett „önálló tulajdonrész” jogilag nem értelmezhető, az csak osztatlan közös tulajdoni formában jegyzett résztulajdonként nyilvánul meg az ingatlanon belüli konkrét lehatárolás nélkül.

- A hatályos településrendezési eszközök előírásainak törlésére (hatálytalanítására) általában nem kerül sor, de az előírások módosíthatóak az erre vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásainak betartásával, önkormányzati egyetértés és szándék esetén. A módosítás kezdeményezéséhez az érintett teljes tulajdonosi kör és rendelkezési jogosultsággal érintettek egyetértése, kérelme és annak dokumentálása szükséges.
- Fontosnak tartom kihangsúlyozni, hogy a településrendezés nem az egyedi tulajdonosi igények prózai kiszolgálását hivatott megtestesíteni, hanem egy szakmai szempontokra épülően meghatározott, a településszerkezetet, településképet hosszú távon élhetően alakító keretrendszer megállapítását. Ennek megfelelően a kérelemben felvetett módon az építési övezeti előírások valós résztulajdoni arányokhoz történő igazítására nem látok reális lehetőséget és indokot.

Balatonkenese, 2019. december 03.

Szabó Zoltán
városi főépítész

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

Balatonkenese, 2019. december 4.

Tisztelettel:


Jurcsó János
polgármester




Jurics Tamás
jegyző





Határozat tervezet:

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019. (XII. 13.) határozata**

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, 1403 hrsz. és környezete vonatkozásában tervezett, közterület kiszabályozására irányuló építési előírások módosítása kérdésében

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Rétvölgyi Farkas György Nagy Gábor részéről kezdeményezett, a Balatonkenese, 1403 hrsz. és környezetében tervezett közterület kialakítására vonatkozó jelenlegi szabályozás – II. rendű közlekedési közterület kialakítása - módosítására vonatkozó kérelmét befogadja avval, hogy az a településrendezési eszközök teljes eljárást igénylő legközelebbi felülvizsgálata során szerepeljen a tervezési programban.
2. Felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy a kérelmezőt a döntésről tájékoztassa.

Felelős: Jurcsó János polgármester
Szabó Zoltán főépítész

Határidő: folyamatos

Címzett: Tömör István
polgármester

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese Béri B. Á. tér 1

Feladó: Rétvölgyi Farkas György
1204, Budapest, Iskola u. 70

Tárgy:Tájékoztatás kérése a Balatonkenese, 1403 hrsz. ingatlannal kapcsolatos Település Rendezési Tervvel kapcsolatban.

Tisztelt Polgármester Úr!

Rétvölgyi Farkas György vagyok, a Balatonkenese 1403 hrsz. ingatlan 800m²-es részének Önálló tulajdonosa. A 1403 hrsz. ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, de azon több önálló „telekrész” került értékesítésre/kialakításra évekkkel ezelőtt. A saját részem tekintetében az ingatlan rész eladásáról döntöttem. A hirdetéshez szükséges információk összegyűjtése kapcsán jutott tudomásomra, hogy a Település Rendezési Terv érinti a 1403 hrsz. ingatlan egészét, azon egy „L” alakú út van betervezve. Az „L” alak mindkét szára érinti a saját használatú részemet, így gyakorlatilag azt megsemmisíti, tekintettel arra, hogy a „szabvány út” szélessége (8m) miatt a saját használatú rész 70%-a megsemmisül.

Tudomásomra jutást követően, telefonon felhívtam a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályát, illetve az Aljegyző Asszonyt, de kérdéseimre érdemben nem tudtak válaszolni. Kérem Polgármester urat, hogy a következő kérdések megválaszolása tekintetében intézkedni szíveskedjen:

- kérem tájékoztassanak, hogy a rendezési tervbe kinek a kérésére, illetve milyen elhatározás alapján került bele a tervezett módosítás (a terület magánterület, miért tervez ott bármit az Önkormányzat);
- tekintettel arra, hogy a telefonos tájékoztatás alapján a kívánt módosítás már a 2012-es rendezési tervben is szerepelt, az elmúlt 7 évben tudomásom szerint nem történt előrelépés, kérdésem, hogy a rendezési tervben szereplő út megvalósítása valós önkormányzati szándékot takar-e, vagy ez csak egy véletlenül bent maradt nem valós igény;
- amennyiben valós szándékot takar, az Önkormányzat mikor és milyen módon kíván kompenzálni (kivásárlás, csere telek biztosítása), tekintettel arra, hogy az út létesítését követően a saját tulajdonú részem megszűnik/ellehetetlenül;
- amennyiben a rendezési terv nem valós Önkormányzati szándékot takar, milyen módon lehet azt a Település Rendezési Tervből törölni, tekintettel arra, hogy ezzel a bejegyzéssel az ingatlan jóhiszeműen és piaci áron értékesíthetetlen

- tekintettel arra, hogy a valós tulajdoni/használati viszonyok szerinti telek méretek kisebbek, mint a besorolási minimum, van-e lehetőség a besorolás olyan változtatására, amely megfelel a valós körülményeknek és így az önálló (nem osztatlan közös) telekrészek kialakítása létrejöhet és a terület véglegesen rendezésre kerülhet

Észrevételek a kialakítandó úttal kapcsolatban:

A fejlesztési tervben szereplő „L” alak Dózsa György úttal párhuzamos szárával kapcsolatban értem a rendezési szándékot. Az ingatlanon belül a szolgalmi út nyomvonala egybe esik a tervben szereplő résszel, az indokolható. Azonban az „L” másik szára, mely a szolgalmi útról visszatér a Dózsa György útra, az meglátásom szerint indokolatlan és több kárt okoz, mint hasznot. A Dózsa György útra néző telekrészek a legértékesebbek és ezek használhatók valamire, tekintettel arra, hogy megközelítésük (a Dózsa György úton) egyszerű, valamint a közművesítés (áram, víz, csatorna) a Dózsa György útról megoldott. Ezen telekrészek a besorolási övezetnek (kertvárosi) megfelelően a valós cél szerint használhatók fel.

A szolgalmi út másik oldalán lévő telekrészek előnyben részesítése ellen szóló érvek:

- nem rendelkeznek közművel, ezért rendeltetési céljuknak (kertvárosi) megfelelő használatuk a közeljövőben nem lehetséges;
- a megközelítés a Település Rendezési Tervben tervezett út kialakításával sem lesz megoldott, mivel további tulajdonrészek vannak, melyek további szolgalmi utakkal közelíthetők csak meg;
- a terület tartalmaz „erdő” besorolású részt is, amit amúgy sem lehet használatba venni.

A fentiek alapján a saját telekrészem úttá nyilvánítását nem tartom optimális megoldásnak, tekintettel arra, hogy az egyik leghasználhatóbb és ezért legértékesebb telekrész kerülne megsemmisítésre annak érdekében, hogy hivatalos út legyen biztosítva az egyébként kevésbé használható / alacsonyabb értékű telekrészek részére.

Kérem Polgármester Úr segítségét a kérdéseim megválaszolásában illetve a telekkel kapcsolatos rendezetlen állapot végső megoldásának megtalálásában.

Tisztelettel:

Rétvölgyi Farkas

Budapest, 2019. július 2.



SZ	20	60
4,5	1100	700

SZ	20	60
4,5	1100	700

SZ	30	30
4,5	1000	550

SZ	20	60
4,5	1100	700

SZ	30**	50
4,5	900	700

SZ	20	60
4,5	900	700

SZ	20	60
4,5	900	700

SZ	4,5
----	-----

SZ	20	60
4,5	900	700

SZ	4,5
----	-----

SZ	30**	50
4,5	900	700

SZ	4,5
----	-----

SZ	30	50
4,5	900	700

2012. (IV. 27.) ö. sz. számú önkormányzati határozat alapján a 2017. (I. 30.) sz. ö. tel. egységes szerkezetbe foglalva az 1/2017. (I. 30.) sz. ö. tel.

