



**Balatonkenese Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 30. napján tartandó nyílt testületi ülésére**

Ügyiratszám: műsz/990 - /2021

Tárgy: MÁV Magyar Államvasutak Zrt. által kezdeményezett, a Balatonkenese, 8 hrsz. alatti ingatlanot 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: Kérelem

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.), mint Kérelmező részéről a Balatonkenese, 8 hrsz. alatti ingatlan a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására vonatkozó kérelme érkezett Hivatalunkhoz.

A HÉSZ Szabályozási Terve az érintett ingatlanra vonatkozóan Üü1 jelű, üdülőházas üdülő övezeti besorolást tartalmaz. Az övezeti pecsét előírásai: SZ – 10 – 60 / 7,5* – 10000 – 5000 (beépítési mód: szabadon állóan; legnagyobb beépítettség mértéke: 10 %; legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 60 %; megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m; legkisebb kialakítható építési telek mérete: 10000 m²; legkisebb kialakult, még beépíthető építési telek: 5000 m²).

Megjegyezzük, hogy a jelenlegi övezet másik telke (Balatonkenese, 7 hrsz.) ugyancsak a Magyar állam tulajdonában lévő ingatlan - volt egyetemi mérőtábor -, mely beépítettsége közel 30 %-os mértékű, így az arra vonatkozó szabályozás módosítása is szükségesszerű lehet.

A kérelem a HÉSZ-nek erre a területre vonatkozó előírásai megváltoztatására irányul úgy, hogy a terület hasznosítása a HÉSZ-ben megfogalmazott Üü5 jelű besorolás szerinti legyen.

Az ügy kapcsán kikértem Bogdán László főépítész szakmai véleményét, melyet a következőkben beidézek.

„ÁLT-05/2021/BK

Tárgy: Balatonkenese, 8 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási előírás módosítással kapcsolatos tájékoztatás – Üü1 övezet Üü5 övezetté történő átsorolása

Kérelmező: MÁV Zrt.



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, Balatoni 8 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A fenti ingatlan Balatonkenese Város 5/2017.(I.26.) öh. számon jóváhagyott módosított településszerkezeti terve alapján Üü1-üdülő házas övezetben található. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) mellékletét képező 06b jelű szabályozási tervlap az adott telektömbre részletes szabályozást ad.

A terület beépíthetősége: 10%, zöldfelületi mutató 60%, a legkisebb beépíthető telekméret 5.000 m², míg a legkisebb kialakítható telekméret 10.000 m².

Az átsorolás kérdése Képviselő-testületi hatáskör.

A terület övezeti átsorolása Üü5 övezetű területté nem teszi szükségessé a szerkezeti terv módosítását.

Az terület átsorolását támogatom!

Az OTÉK vonatkozó előírásai lehetőséget biztosítanak egyes paraméterek megváltoztatására, növelésére.

Balatonkenese, 2021. 06.07.

Bogdán László
főépítész”

Fentiek alapján indítványozom a kérelem befogadását és a szükséges intézkedések megtétele mellett Balatonkenese településrendezési eszközei egyszerűsített eljárással történő módosításának megindítását.

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


Balatonkenese, 2021. szeptember 20.




Jucsó János
polgármester

Tisztelettel:




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
.../2021. (IX.30.) határozata**

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek, a Balatonkenese, 7 és 8 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi településrendezési eszköz módosítás ügye – a kérelem befogadásáról és az eljárás megindításáról

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy a Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság kérelmére Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek a Balatonkenese, 8 hrsz. alatti ingatlan érintő módosítási kérelmét befogadja azzal, hogy a módosítás kapcsán jelentkező teljes költség a kérelmezőt terheli.
2. A tervezett módosítás az érintett Balatonkenese, 8 hrsz. alatti ingatlan, valamint az építési övezetben lévő Balatonkenese, 7 hrsz. alatti ingatlan által meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatására kell irányulnia úgy, hogy a terület beépíthetősége a jelenlegi szabályozásban meghatározott Üü1 jelű üdülőházas üdülő övezet helyett Üü5 jelű üdülőházas üdülő övezet legyen.
3. A tervezett módosítás kapcsán a településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítási eljárását megindítja.
4. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy az érintetteket a döntésről írásban tájékoztassa.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza Jurcsó János polgármestert a szükséges tervezési szerződés megkötésére.
6. 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



msz #7

2021 JÜN. 02
N. L.

INGATLANGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG
INGATLANHASZNOSÍTÁS ÉS LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Bogdán László városi főépítész

Balatonkenesei Polgármesteri Hivatal
Balatonkenese
Béri Balogh Ádám tér 1.

8174

MÁV Zrt. - Balatonkenesei Polgármesteri Hivatal	
Tárgy: HÉSZ Szabályozási Terv módosítása iránti kérelem	
Előadó: dr. Gyóllai Éva	
Telefon: 06-1/511-3076	
Melléklet: -	
Tisztelt Főépítész Úr!	

Iktatószám: 16500-~~6~~/2021/MAV

Tárgy: HÉSZ Szabályozási Terv módosítása iránti kérelem

Előadó: dr. Gyóllai Éva

Telefon: 06-1/511-3076

Melléklet: -

TÉRTIVEVÉNYES!

A MÁV Zrt. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a **Balatonkenese 8 hrsz-ú** kivett üdülőépület (13 db), udvar megnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Társaságunk ezen Ingatlanát bérleti szerződés keretében kívánja hasznosítani a Piramis Center Ingatlanfejlesztő Kft. (Cg. 01-09-872126, székhely: 1027 Budapest, Frankel Leó út 14., képviseli: Derencsér Gyuláné ügyvezető) (a továbbiakban: Kft.) részére, mely szerződés várhatóan néhány napon belül aláírásra kerülhet a felek között.

A Kft. számára a bérleti szerződés lehetőséget biztosít – külön beruházási megállapodás alapján – saját költségen történő beruházási munkálatok elvégzésére, mely lehetőséggel a Kft. élni kíván a bérleti jogviszony időtartama alatt.

A most hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Terv 6b szelvénye szerint az üdülőterületbe eső Ingatlan jelenleg Üü1 övezeti besorolás alá tartozik.

A jelenlegi övezeti besorolás azonban az Ingatlan területén nem teszi lehetővé a bérlő számára a beruházási elképzeléseinek megfelelő beépítést, ezért a Kft. jogi képviselője útján megkereséssel élt a MÁV Zrt. felé, és kérte Társaságunk közreműködését annak érdekében, hogy az Ingatlan övezeti besorolása és jele Üü5-re változzon.

A fentiekben előadott indokok alapján ezért a MÁV Zrt. (Cg. 01-10-042272, székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60., együttes cégjegyzésre jogosult képviselői: Berecz Juliánna ingatlangazdálkodási igazgató és dr. Zih Szilvia ingatlanhasznosítás és lakásgazdálkodás vezető) az Ingatlant érintően településrendezési eszköz módosítása iránti eljárást kezdeményez, és ezúton kérelmezi a hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását annak érdekében, hogy a fent körülírt Ingatlan jelenlegi Üü1 övezeti besorolása és jele Üü5-re változzon.

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60. • Postacím: 1426 Budapest Pf. 98 • Telefon: +36 (1) 511 77 30. • Fax: + 36 (1) 511 47 12
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága CG. 01-10042272

Kérjük szíves visszajelzésüket a módosítási igényről, valamint annak támogatása esetén a további teendőkről.

Budapest, 2021. május 26.



Üdvözlettel:

Berecz Julianna

Ingatlangzáldalkodási igazgató

dr. Zih Szilvia

ingatlanhasznosítás és lakászáldalkodás vezető