



**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
2023. szeptember 28. napján tartandó nyílt ülésére**

Ügyiratszám: műsz/588-7/2023.

Tárgy: Balatonkenese Település Rendezési Eszközeinek Balatonkenese, belterület 1001/1 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó szabályozásainak 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 pld. Kérelem

1 pld. Szabályozási Terv kivágat

1 pld. E-hiteles térképmásolat

1 pld. érintett telek tulajdoni lap másolata

1 pld. ÁLT-06/2023 Főépítési vélemény másolata

Tisztelt Képviselő-testület!

Mihály Zoltán (1054 Budapest, Vadász utca 28. A/20. szám), mint Építtető megbízásából eljáró Guzmics Annamária (1133 Budapest, Hegedűs Gyula utca 89/a szám), mint Kérelmező a Balatonkenese, belterület 1001/1 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályozás módosítását kérte.

A kérelem Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) hatályban lévő szabályozása szerinti Üh4 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet beépíthetőségének 15 %-ról 20 %-ra történő, valamint az építménymagasság legnagyobb, 3,5 m mértékének 4,5 m-re való növelésére irányul.

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

„ÁLT-06/2023

Tárgy: Balatonkenese, Nefelejcs u., 1001/1 hrsz.-ú ingatlant érintő HÉSZ módosítással kapcsolatos tájékoztatás

Kérelmező: Guzmics Annamária Pro Architectura díjas építész

8174 Balatonkenese, Nefelejcs u. 1001/1 szám alatt fekvő ingatlannal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A fenti ingatlan Balatonkenese Város 5/2017.(I.26.) öh. számon jóváhagyott módosított településszerkezeti terve alapján hétvégi házas övezetben található. Balatonkenese Város



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

Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) mellékletét képező 7b jelű szabályozási tervlap az adott telektömbre részletes szabályozást ad. Az övezeti besorolás: Üh4 hétvégi házas övezet.

A kérelemnek megfelelően kéri az ingatlan tulajdonosai (6 telket érintően) felülvizsgálni a telkek övezeti besorolását , főként a beépíthetőségi lehetőségét, a beépítés mértékének a növelését. Kéri az övezeti besorolás módosítását a szomszédos telektömbök szabályozásához megfelelő előírásokkal.

A rendezési tervvel kapcsolatos lakossági módosítási kérelem befogadásának kérdése Képviselő-testületi hatáskör.

Az övezeti paraméter módosításával az ingatlanok egyéb paraméterei módosulnak, a kérelmező kéri a szabályozási tervlap módosítását!

A településrendezési eszközök módosítására a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ alapján kerülhet sor a soron következő teljes felülvizsgálat során illetve soron kívül külön településrendezési szerződés keretén belül a Kérelmező költségviselése mellett.

Szakmailag annyiban tudom támogatni a kérdést, hogy a soron következő a település teljes területét érintő felülvizsgálat során a kérdéses telektömb paramétereit és lehetőségeit megvizsgálva foglalkozunk a kérelemben foglalt módosítási szándékról.

Balatonkenese, 2023. 05.08.

Bogdán László
főépítész”

Fentiek alapján indítványozom a településrendezési eszköz módosítási kérelmének befogadását a határozati javaslat szerint.

Balatonkenese, 2023. augusztus 31.

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
...../2023. (IX.28.) határozata**

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet Balatonkenese, belterület 1001/1 hrsz. alatti ingatlant érintő módosítása

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy Mihály Zoltán (1054 Budapest, Vadász utca 28. A/20. szám), mint Építető megbízásából eljáró Guzmics Annamária (1133 Budapest, Hegedűs Gyula utca 89/a szám), mint Kérelmező kérelmére Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) Balatonkenese, belterület 1001/1 hrsz. alatti telekre vonatkozó, Üh4 jelű övezet szabályozását érintő módosítási kérelmét befogadja.
2. A tervezett módosítás vizsgálata a hatályban lévő HÉSZ Balatonkenese, belterület 1001/1 hrsz. alatti telekre, valamint az építési tömbben még érintett telkekre vonatkozó szabályozásának megváltoztatására irányuljon úgy, hogy az vegye figyelembe az építési övezetben jellemző telekméretet, a módosítás kerülje el az övezet indokolatlan besűrűsödését.
3. A településrendezési eszközök ez irányú módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, a soron következő teljes felülvizsgálat időszakában van lehetőség.
4. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy az érintetteket a döntésről írásban tájékoztassa.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jurcsó János polgármester

Bogdán László önkormányzati főépítész

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonkenese, Nefelejcs utca 1001/1 hrsz.-ú telekre családi nyaralóépület tervezésére van megbízásom.

Az említett telek hétvégi házas üdülőterületen fekszik, Üh4 övezeti besorolású, a maximális beépítettség 15 %, a legnagyobb építménymagasság 3,5 m.

A tervezés során tervezői és építetői igényként merült fel a területre vonatkozó beépítési előírások módosítása. A módosítás során ugyanezen építési övezeten belül (Üh4) 20%-os legnagyobb beépítettséget és 4,5 m legnagyobb építménymagasságot szeretnénk megvalósítani.

A fent javasolt változtatással a beépítési paraméterek kis mértékben változnának, a szomszédos telkek beépítési paramétereire igazodnának (Lke5 és Lke11), ugyanakkor a telek új beépítési lehetőségei kedvezően befolyásolnák a telekre tervezhető épület adottságait, használhatóságát ezen az értékes és különleges területen.

A módosítás során felmerülő tervezési költségeket az építető vállalja.

Nagy tisztelettel megköszönnénk módosítási igényünkkel kapcsolatban Polgármester Úr támogató hozzájárulását.

Budapest, 2023. április 30

Tisztelettel:

Guzmics Annamária
Pro Architectura díjas építész

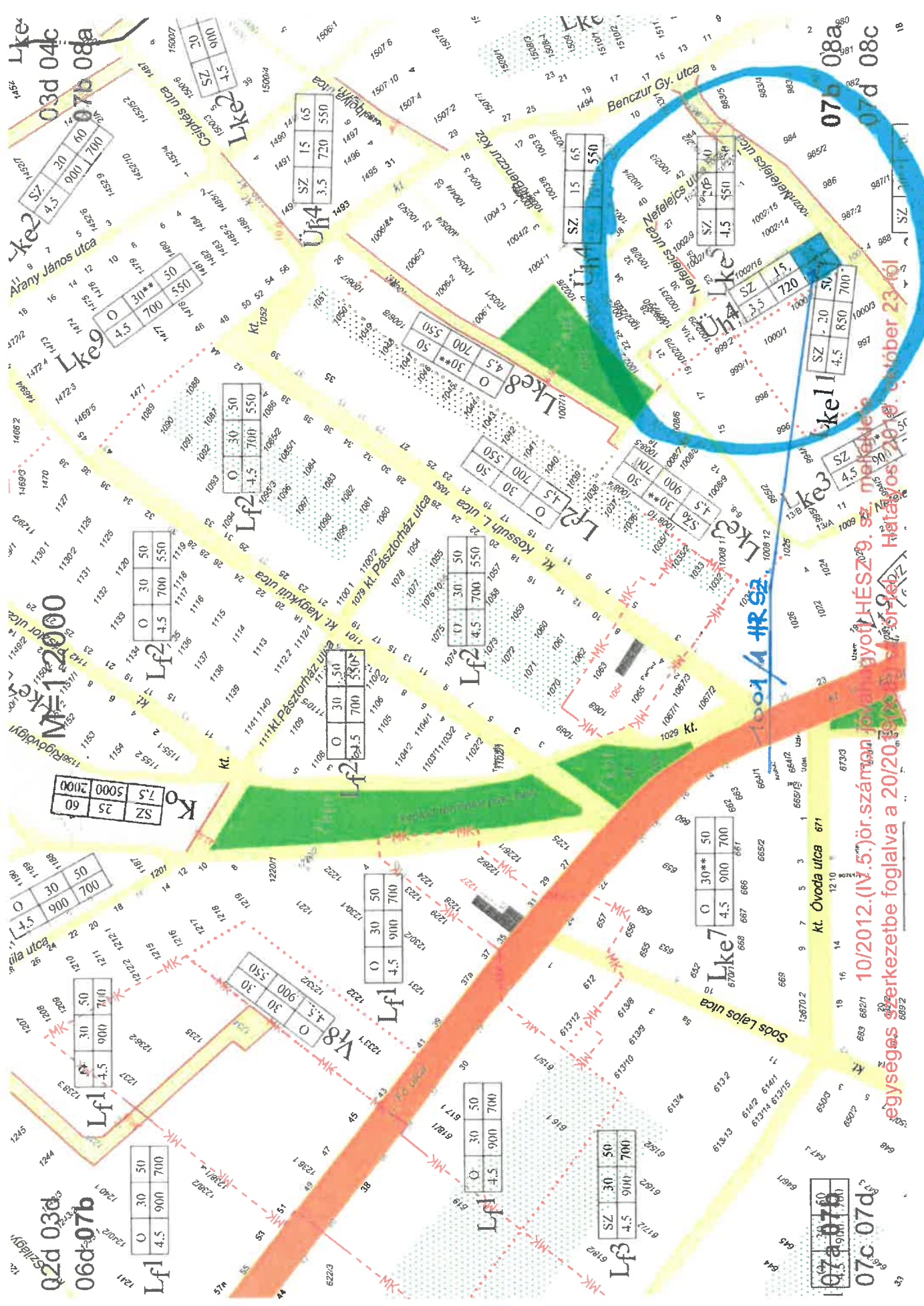
építész tervező:
Guzmics Annamária É 01-4821
okl. építészmérnök

1133 Budapest, Hegedűs Gyula utca 89/a.
06 20-420-0530
guzmicsannamaria@gmail.com

építető:
Mihályi Zoltán

1054 Budapest Vadász utca 28 A/20.
06 30-777-6886
mihzoli@yahoo.com

BALATONKENESEI PÖLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyiratszám: M.Ü. 2/588-3/2023.	Mell.:
Érkezett:	
Előírat száma:	Ügyintéző: U. J.



02d 03d
06d 07b

07a 07b
07c 07d

10/2012. (IV. 5.) jör. számon
egységes szerkezetbe foglalva a 20/2012. (I. 23.) önkormányzati
határozat alapján

10/2012. (IV. 5.) jör. számon
egységes szerkezetbe foglalva a 20/2012. (I. 23.) önkormányzati
határozat alapján

10/2012. (IV. 5.) jör. számon
egységes szerkezetbe foglalva a 20/2012. (I. 23.) önkormányzati
határozat alapján

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/59243/2023

2023.07.19

Szektor: 61

BALATONKENESE

Belterület 1001/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett beépítetlen terület	0	690	0.00		
------------------------------	---	-----	------	--	--

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 405483/2/2022.02.21
jogcím: adásvétel
utalás: II /1, II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Mihályi Zoltán
sz.név: Mihályi Zoltán
szül. : 1978
a.név : Pintér Rozália
cím : JACKSONVILLE Bartram Pak Blvd. 2332

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 542/1980.01.14
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve az 1282.sz.tul.lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32946/2/2006.

Önálló szöveges bejegyzés területéből 98 m2 beolvadt az 1001/4 hrsz. ingatlan területébe ingyenes átruházás jogcímén.

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 Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

mű 12/588-G/2023

Elektronikusan aláírva

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

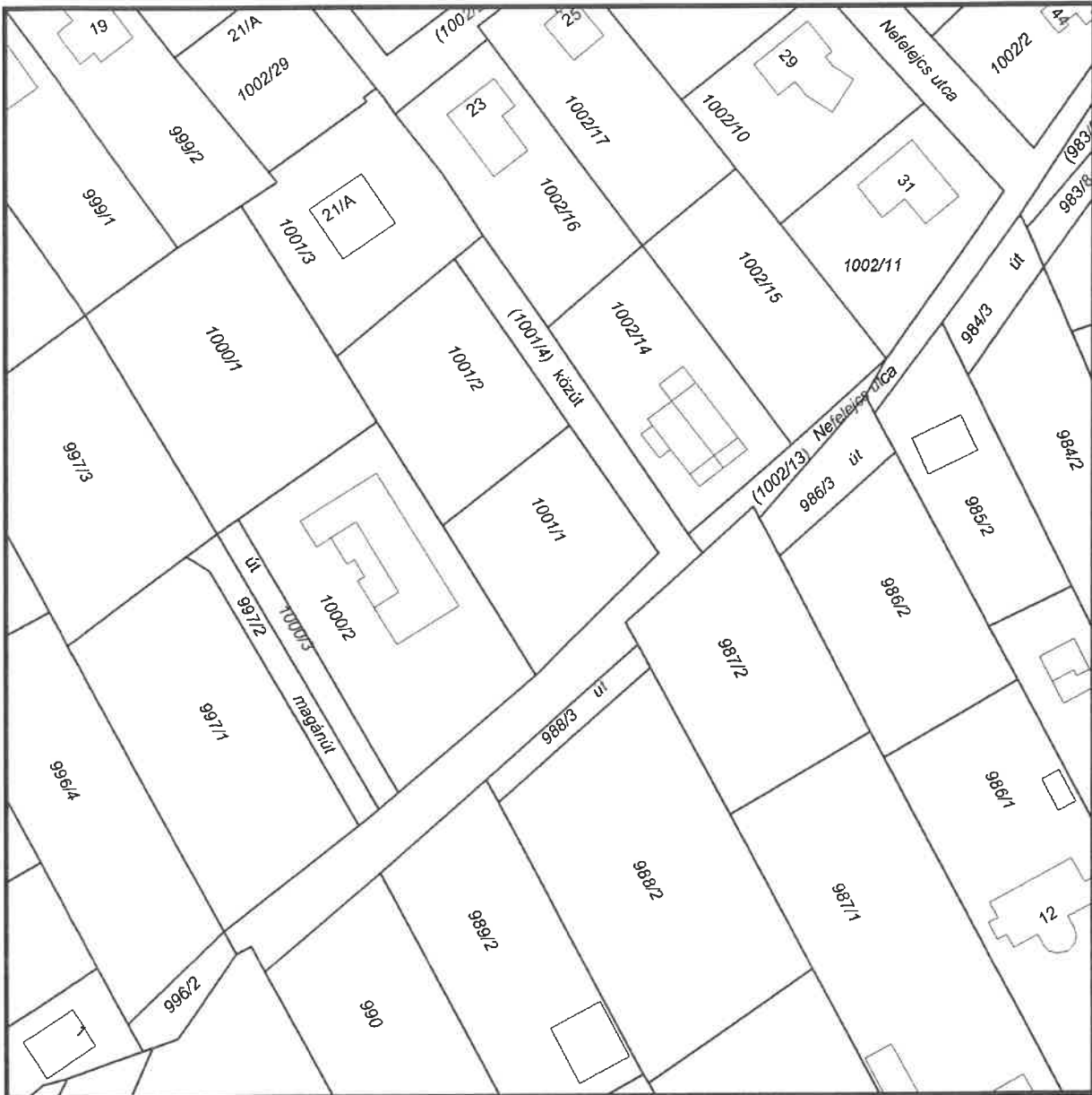
2023.07.19 08:16:52

Helyrajzi szám: BALATONKENESE belterület 1001/1

Megrendelés szám: 7/1549/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 38960660002023



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

BALATONKENESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyiratszám: MÜB/588-2	2023. Mell.:
Érkezett:	
Előirat száma:	Ügyintéző: U.L.

2023. MAJ 05

Né.
elváromly

Balatonkenese Város Főépítésze

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

ÁLT-06/2023

Tárgy: Balatonkenese, Nefelejcs u., 1001/1 hrsz-ú ingatlant érintő HÉSZ módosítással kapcsolatos tájékoztatás

Kérelmező: Guzmics Annamária Pro Architectura díjas építész

8174 Balatonkenese, Nefelejcs u. 1001/1 szám alatt fekvő ingatlannal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A fenti ingatlan Balatonkenese Város 5/2017.(I.26.) öh. számon jóváhagyott módosított településszerkezeti terve alapján hétvégi házas övezetben található. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) mellékletét képező 7b jelű szabályozási tervlap az adott telektömbre részletes szabályozást ad. Az övezeti besorolás: Üh4 hétvégi házas övezet.

A kérelemnek megfelelően kérik az ingatlan tulajdonosai (6 telket érintően) felülvizsgálni a telkek övezeti besorolását , főként a beépíthetőségi lehetőségét, a beépítés mértékének a növelését. Kérik az övezeti besorolás módosítását a szomszédos telektömbök szabályozásához megfelelő előírásokkal.

A rendezési tervvel kapcsolatos lakossági módosítási kérelem befogadásának kérdése Képviselő-testületi hatáskör.

Az övezeti paraméter módosításával az ingatlanok egyéb paraméterei módosulnak, a kérelmező kéri a szabályozási tervlap módosítását!

A településrendezési eszközök módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ alapján kerülhet sor a soron következő teljes felülvizsgálat során illetve soron kívül külön településrendezési szerződés keretén belül a Kérelmező költségviselése mellett.

Szakmailag annyiban tudom támogatni a kérdést, hogy a soron következő a település teljes területét érintő felülvizsgálat során a kérdéses telektömb paramétereit és lehetőségeit megvizsgálva foglalkozunk a kérelemben foglalt módosítási szándékról.

Balatonkenese, 2023. 05.08.

Bogdán László
főépítész