



Balatonszemes Község Önkormányzatának Polgármesterétől

8636. Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 902. Fax: 84 / 360 – 282

e-mail: polgarmester@balatonszemes.hu

www.balatonszemes.hu

KRID: 532979998

Ügyiratszám: Bsz/2750/2021.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének feladatkörében eljáró polgármester 2021. május 10-én meghozott döntéséhez

Tárgy: Balatonszemes község Helyi Építési Szabályzatának módosítása
Előterjesztő: Németh Kornél Antalné polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A B.SZEM-ES Kft 2020. 12.16-án kelt levelében kérelmezte a tulajdonában álló, Ady Endre utca 6-8. sz. alatti 188/6 hrsz-ú telekre (a volt Lidó kemping maradék területe) vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

A tavalyi évben a 188/7 hrsz-ú telekre (volt Lidó kemping 1/3 része) kezdeményezték a HÉSZ módosítását (a Vt7 jelű övezetben az "üdülő" rendeltetés lehetővé tételét), mely jóváhagyásra került 2020 augusztusában. Ez alapján az épületre az építési engedély is kiadásra került.

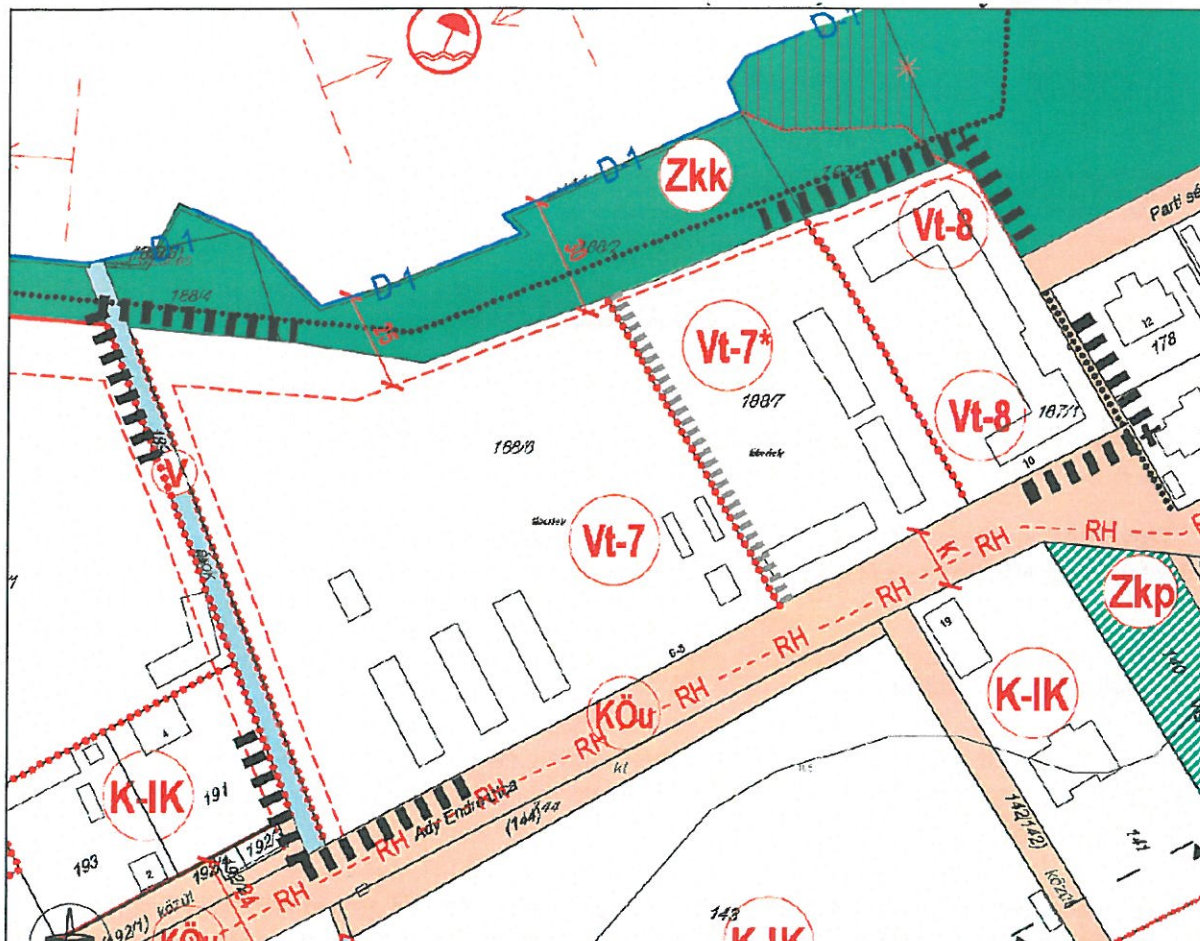
A mostani módosításnál nemcsak üdülő, hanem lakás rendeltetés előírását is kéri, ahol 70 %-ban lakást, 30 %-ban üdülőt és kereskedelmi-szolgáltató rendeltetést kérnek előírni.

A hatályos HÉSZ a településközpont vegyes területen építési övezetenként határozza meg az elhelyezhető funkciók körét. A Vt 7 építési övezetben a HÉSZ 7.§ (1) d) pontja szerint: "csak a turizmus fejlesztését szolgáló építmények építhetők." A "turizmus fejlesztését szolgáló építmények" (korábbi Balaton törvény szerinti fogalom) a HÉSZ Fogalommagyarázata szerint szállodát és panziót jelent.

A kérelmező a HÉSZ módosítással összefüggő költségeket vállalta. Külön megállapodás alapján a telken két helyen gyalogos átjárást (használati jogot) biztosít a tulajdonos a telek mögötti, állami tulajdonú zöldterület ill. a Balatonpart megközelítésére, melyet a HÉSZ-ben is rögzíteni kell.

További vállalásai: a 188/4 hrsz térítésmentes átadása az önkormányzatnak, a telek nyugati oldalán 3 m széles, a telek keleti oldalán 2 m széles lejáró biztosítása, a képződő eredményből az önkormányzat számára átengedő pénzösszeg, melyeket külön szerződésben kell rögzíteni.

A HÉSZ módosítás folyamata ún. egyszerűsített eljárással történik és a telket befoglaló telektömbre készül.



Határozati javaslat:

Balatonszemes Polgármesterének
../2021. (.....) számú határozata:

1. A Polgármester B.SZEM-ES Kft. 188/6 hrsz-ú telekre vonatkozó kérelemmel egyetért, ezért a Vt7 építési övezet ezen telkére az üdülő és lakás rendeltetés elhelyezésére és a telken két gyalogos átgázolás biztosítására vonatkozóan kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását.
2. Az 1. pont szerinti Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Egyszerűsített eljárással történik.
3. A Településrendezési terv módosításával párhuzamosan a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel az üdülő és lakás rendeltetés lehetővé tétele a környezetre káros hatással nem lesz.

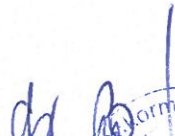
4. A településrendezési eszközök módosításának felmerülő költségeit a kérelmezőnek viseli.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Város és Ház Bt) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Németh Kornélné polgármester

Balatonszemes, 2021. április

Látta:


dr. Szatmári Ibolya
jegyző




Németh Kornélné
polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!

Társaságunk Balatonszemesen az elmúlt időszakban több ingatlanfejlesztést valósított meg, például a volt Csemege-üdülő, volt Vígadó épülete. Jövő évben elkezdjük a volt Lidó-kemping keleti oldalán lévő 38 apartmanos üdülő építését.

Társaságunknak lehetősége nyílt esetlegesen megvásárolni a volt Lidó-kemping maradék területét. Erre a területre történő fejlesztést mindenképpen az Önkormányzat támogatásával szeretnénk megtervezni.

Jelenleg az ingatlan Vt-7 besorolású, korlátokkal, lakás és üdülő nem építhető rajta. Amennyiben az Önkormányzat hajlandó lenne ezeket a korlátozásokat megváltoztatni, úgy lehetőségünk nyílna a Vt-7 övezeti besorolás szerint a területre körülbelül 70 %-ban lakást, 30%-ban üdülőt, esetleg kereskedelmi és szolgáltató rendeltetéseket építeni, a jelenlegi építménymagasság megváltoztatása nélkül.

Természetesen az ehhez szükséges rendezési terv módosításának költségeit társaságunk viselné.

Amennyiben az Önkormányzat a rendezési terv módosítása mellett dönt, úgy társaságunk az ingatlan megszerzése után és az építési engedély jogerőre emelkedése után felajánlja az alábbiakat az Önkormányzat részére:

- Közvetlen vízparti területrészt (a hrsz. 188/4 telek) 795 m²-t átengedünk az Önkormányzatnak térítésmentesen
- A 188/7 hrsz. telek nyugati oldalán egy 3 méteres lejárót a Balaton partjára (~ 300 m²), valamint a telek keleti oldalán egy 2 méteres lejárót a Balaton partjára (~170 m²), így az itt majdan megépülő, 3 méteres lejáró 5 méter szélesre bővíülhetne
- Társaságunk a képződő eredményből az Önkormányzat részére 150 millió Ft átenged

Egyelőre arra kérünk választ, hogy a fenti elképzelés megfelelő-e az Önkormányzat részére.

Tisztelettel,

 
Budás Sándor, Georgiou Grigorisz

B.SZEM-ES Kft.
7621 Pécs, Mána u. 17-19.
Adószám: 25778007-2-02
Számlaszám: 11731001-21343330000000