

Címzett: Németh Kornélné, Polgármester Asszony
Feladó: Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Tárgy: Előterjesztés a Balatonszemes belterület 190/1 helyrajzi számú ingatlan hasznosítására vonatkozó testületi döntés tekintetében
Dátum: 2021. július 13.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Balatonszemes Községi Önkormányzat (a továbbiakban: „Önkormányzat”) és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. nyilvántartási száma: 1211-11, adószáma: 18129030-2-41, statisztikai számjele: 18129030-4110-915-01., képviselőjében eljár a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszáma: Cg.01-10-045316, adószáma: 13589288-2-41, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01) (a továbbiakban: „Alap”) között az Alap 1/1 arányú tulajdonában álló, Balatonszemes belterület 190/1 helyrajzi számú ingatlan („Ingatlan”) hasznosítására vonatkozóan, többszöri egyeztetést követően kialakult az alábbiakban kifejtésre kerülő javaslatcsomag, amelyet testületi döntéshozatal céljából küldünk az Ön részére.

1. Az Ingatlan jelenlegi jogi helyzete

Balatonszemes község Képviselő-testületének 12/2010(V.17.) önkormányzati rendelete Balatonszemes község bel- és külterület helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének megállapításáról (a továbbiakban: „HÉSZ”) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (a továbbiakban: „Szabályozási terv”) alapján, az Ingatlan területének nagyobb része „Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás és sport területet” (a továbbiakban: „KI-1”) övezeti besorolású. Az Ingatlan közvetlenül a Balaton parttal határos, 15 méter széles szakasza „Közkert” (a továbbiakban: „Zkk”) övezeti besorolás alá tartozik. A Zkk övezeti besorolással érintett szakaszon a 36/2004. (XII. 30.) TNM rendelet („TNM rendelet”) és a jelenleg már nem hatályos a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény („Balaton tv.”) 20. § (1) és (4) bekezdése alapján, közhasználatú parti sétány későbbi kialakításának a helyét kell biztosítani.

2. Testületi döntéshozatali előterjesztés a Zkk terület egy részének térítésmentes átadására, valamint a fennmaradó rész hasznosítására vonatkozóan

Az Ingatlan teljes alapterülete 14.614 m², amelyből hozzávetőleg 1.500 m² a *közkert (Zkk)* övezeti besorolás alá tartozó területrészt. Döntéshozatali előterjesztésünk a Zkk terület vonatkozásában az alábbi elemeket foglalja magában:

- 2.1. az Ingatlan Zkk övezeti besorolás alá tartozó területéből telekalakítás folytán kialakulna egy hozzávetőleg 1.000 m² nagyságú *közkert (Zkk)* besorolás alá tartozó ingatlan (a továbbiakban: „Sétány”), valamint egy nagyságrendileg 500 m² alapterületű önálló ingatlanrész, mely eleinte szintén *közkert (Zkk)*, majd a módosítandó Szabályozási terv szerint *strandterület (Kst)* besorolást kapna (a továbbiakban: „Strand”). A Strand ingatlan természetben a Zkk terület

középső 10*50m-es Balaton-parti szakaszát jelentené. Az érintett Sétány és Strand ingatlan zöldfelületi rendezésére vonatkozó helyszínrajz és látványterv javaslatot jelen előterjesztésünkhöz csatoltuk.

- 2.2. Ahhoz, hogy az Alap a Strand területi részt az Ingatlanon tervezett beruházással együtt továbbra is zavartalanul hasznosítani tudja, szükséges az érintett rész jelenlegi övezeti besorolásának Önkormányzat általi módosítása a Szabályozási tervben. A Társaság célja, hogy ennek a területnek az övezeti besorolása – funkciójának megfelelően – *strandterület (Kst)* legyen (Balatonszemes HÉSZ: B. Strandterület 16. §). Ahhoz, hogy a Strand ingatlan mindenkor megközelíthető maradjon az Ingatlan későbbi tulajdonosai (társasházásítás esetén a társasházközösség) számára, illetve annak közművekkel történő ellátottsága érdekében szükséges, hogy az Önkormányzat szolgalmi jogot engedjen a Sétány mint szolgáló telek terhére a Strand ingatlan, illetve az Ingatlan mint uralkodó telek javára.
- 2.3. Az Alap a Sétány területét térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adná a parti sétány későbbi kialakítása céljából azzal egyidejűleg, hogy a 2.2. pont szerinti szabályozási terv módosítás megtörtént (ennek elmaradása esetén a 2.6. pontban foglaltak teljesülésével egyidejűleg), és a szolgalmi jogok megfelelően bejegyzésre kerültek, míg a Strand ingatlan a Társaság kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonában maradna.
- 2.4. A Strand ingatlan használata tekintetében az Alap (illetve a mindenkori tulajdonos) az alábbi kötelezettségeket vállalja az Önkormányzat felé (egy településrendezési szerződés keretében):
 - 2.4.1. a Strand ingatlan nem választható le 150 cm-et meghaladó magasságú sövényvel/kerítéssel;
 - 2.4.2. a Strand ingatlan zöldfelületét rendszeresen és jó karban kell tartani;
 - 2.4.3. a Strand ingatlanon épületszerkezettel fedett állandó, oldalról zárt épület nem alakítható ki, de más építmény elhelyezhető (pl. stég, napvitorlák, székek, napágyak, asztalok, és büfépult);
 - 2.4.4. a Strand ingatlanról benyúló stég télen nem tárolható sem a Sétány, sem a Strand ingatlan területén a szárazföldön, annak máshol történő elhelyezéséről a tulajdonos köteles gondoskodni;
 - 2.4.5. a fenti szabályok kötelezik az Ingatlanon létesítendő társasház tulajdonostársait is.
- 2.5. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a támogatja és szükség esetén hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Alap a Strand ingatlanon egy saját stéget létesítsen, amely legfeljebb 35 méterre nyúlik be a Balatonba, és amelynek teljes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t.
- 2.6. Az Önkormányzat elfogadja és tudomásul veszi, hogy a Strand ingatlan az Alap kizárólagos tulajdonában marad, melynek jövőbeni tulajdonlása is biztosított kell legyen (az nem lehet elvonható), és az Alap jogosult annak kizárólagos használatára a 2.4. pontban foglalt korlátozások mellett. Arra az esetre, ha az Önkormányzat támogatása ellenére a Szabályozási terv módosításra legkésőbb 2022. március 31-ig nem kerül sor, és így a Strand ingatlan övezeti besorolása közkert (Zkk) marad, az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiekkel egyenértékű, az Alap számára is elfogadható jogi megoldást biztosít az Alap részére (melynek részletei a településrendezési szerződésben kidolgozandók), így különösen lemond majd ennek a területnek a kisajátításáról, illetve kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy ha ezen lemondása ellenére utóbb mégis sor kerül a kisajátításra, úgy az Önkormányzat kizárólagos földhasználati jogot enged a Strand ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az Ingatlan tulajdonosa javára (társasházásítás esetén a társasházközösség javára) a fenti célok megvalósítása érdekében az Ingatlanon felépítendő épület fennállásáig, illetve azonos tartalommal szolgálni jogot enged a Strand ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az Ingatlan javára.

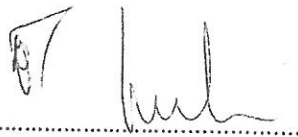
- 2.7. A Társaság a Sétány ingatlan térítésmentes átadásán felül vállalja, hogy finanszírozza a Szabályozási terv módosításának költségeit nettó 5 millió forint fix összegben.
- 2.8. A Társaság vállalja, hogy a Strand ingatlan övezeti besorolásának módosítását követően, saját költségén megtervezteti, majd az Ingatlanon tervezett lakóépület használatbavételi engedélyének kiadásáig a teljes jelenlegi Zkk terület zöldfelületi rendezését elvégzi. A Társaság a teljes jelenlegi Zkk terület zöldfelületi rendezésére fix 15 millió forint összeget szán (azzal, hogy az abból esetlegesen fel nem használt összeget az Önkormányzat részére átadja), amely kötelezettség biztosítására az Alap kész településrendezési szerződést kötni az Önkormányzattal.

Kérjük a fentiek előterjesztését a t. Önkormányzat testületi ülésén, azzal, hogy előterjesztésünket csak egységes egészként tartjuk fenn, így a 2.1.-2.8. pontokban foglaltak együttesen kezelendők.

Melléklet:

Az érintett terület zöldfelületi rendezésére vonatkozó helyszínrajz és látványterv javaslat

Üdvözlettel,



Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán
Biggeorge Alapkezelő Zrt.
igazgatósági tagok



HATTYÚ | ZKK ÖVEZET | KONCEPCIÓ
hrsz.: 190 / 1 | BALATONSZEMES. Kikötő utca

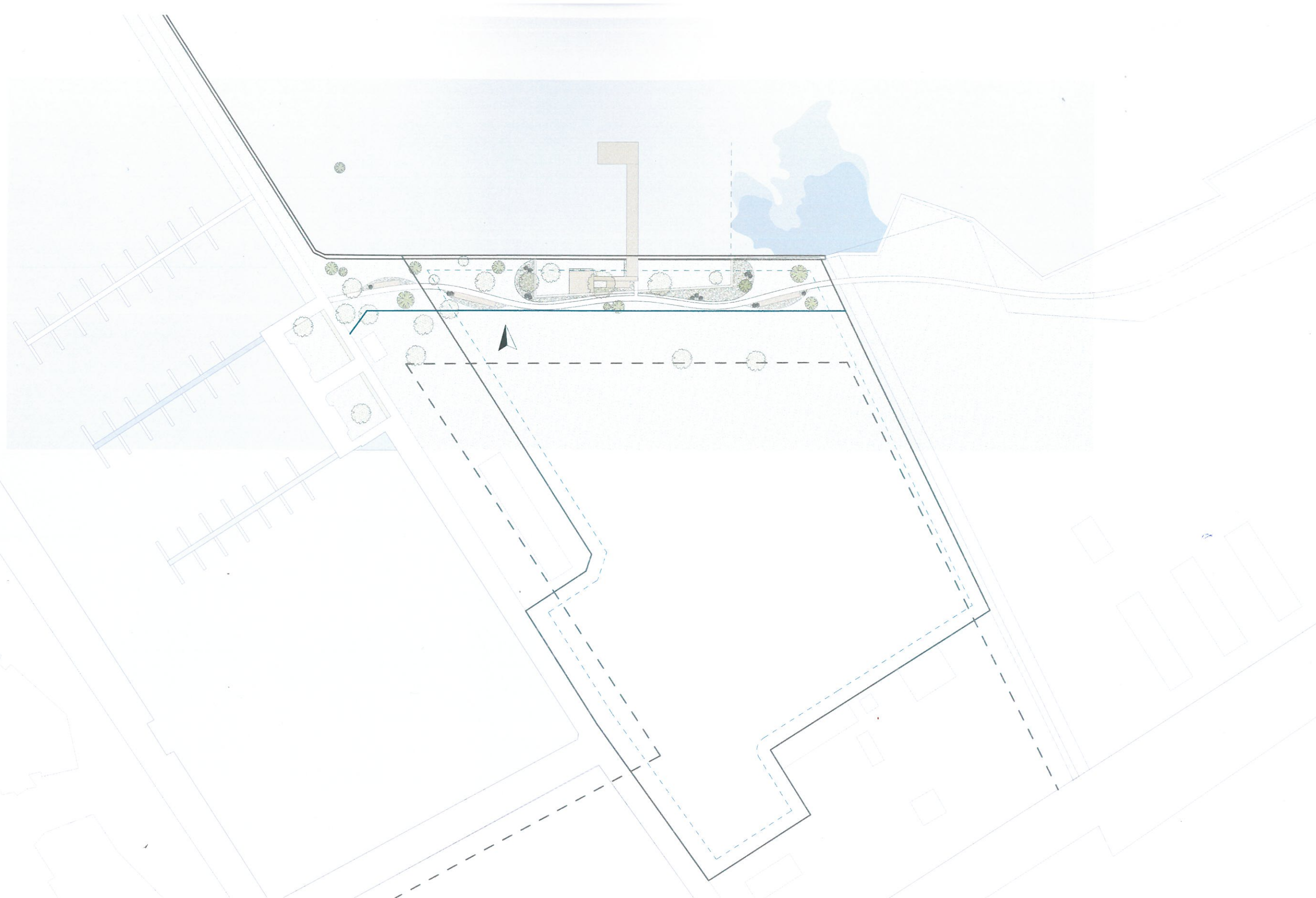
12 | 07 | 21 **BH**

HATTYÚ

ZKK ÖVEZET | KONCEPCIÓ | HELYSZÍNRAJZ
hrsz.: 190 / 1 | BALATONSZEMES. Kikötő utca

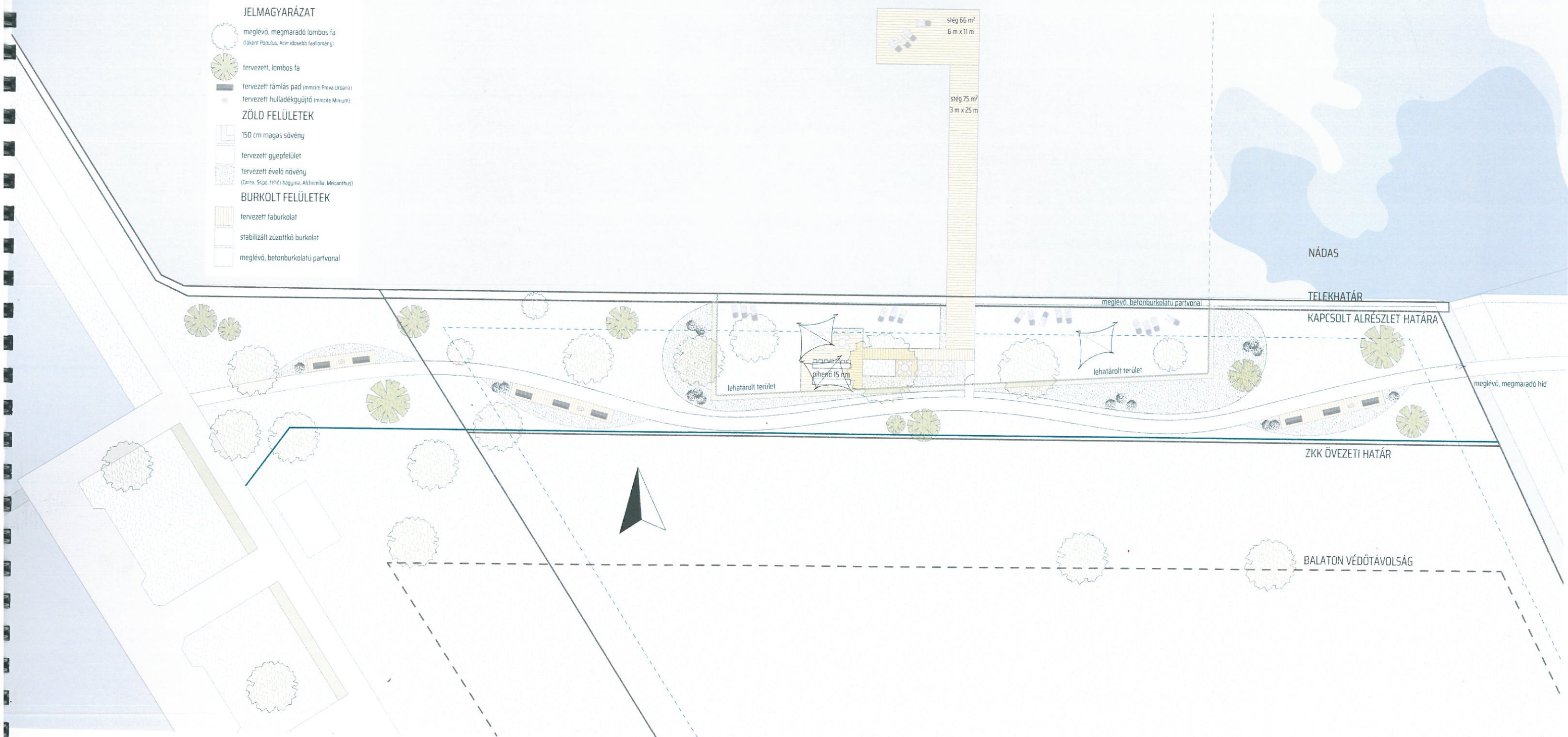
12 | 07 | 21

BH



JELMAGYARÁZAT

- meglévő, megmaradó lombos fa
(főként Populus, Acer idesebb faállomány)
- tervezett, lombos fa
- tervezett fámlás pad (mmcrite Preva Urbana)
- tervezett hulladékgyűjtő (mmcrite Minum)
- ZÖLD FELÜLETEK**
- 150 cm magas sövény
- tervezett gyepfelület
- tervezett élő növény
(Carex, Sipa, fehér hagyma, Alchemilla, Miscanthus)
- BURKOLT FELÜLETEK**
- tervezett faburkolat
- stabilizált zúzottkő burkolat
- meglévő, betonburkolatú partvonal



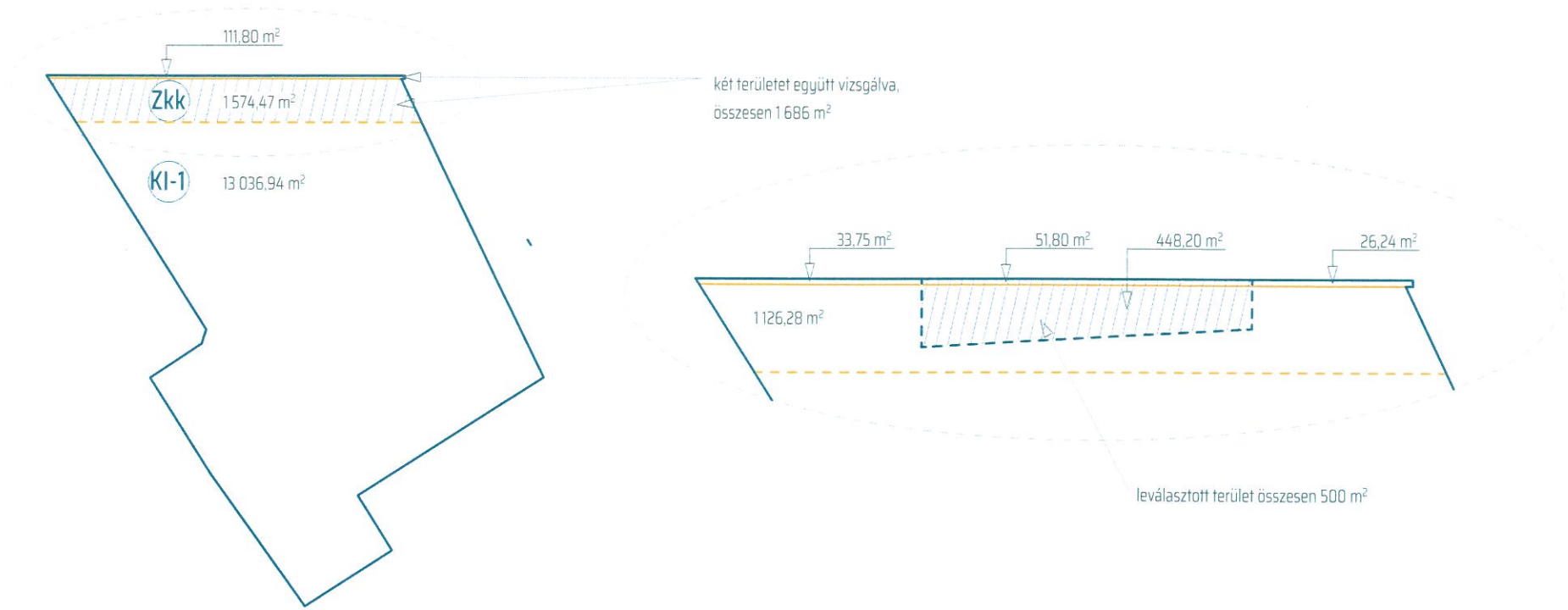
HATTYÚ

ZKK ÖVEZET | KONCEPCIÓ | ALAPRAJZ
hrsz.: 190 / 1 | BALATONSZEMES. Kikötő utca

12 | 07 | 21

DH
BH

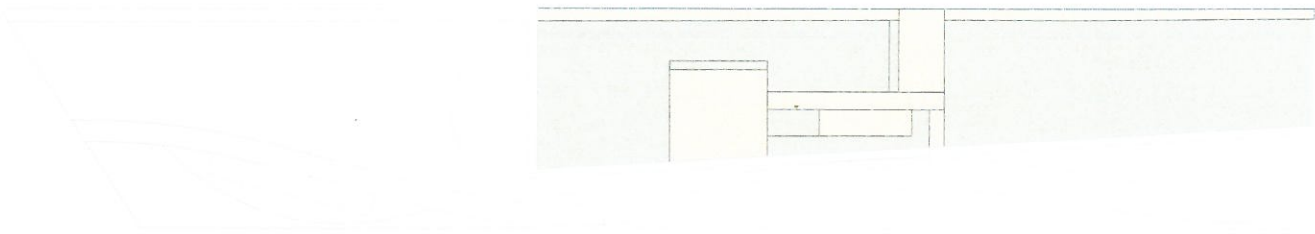
LEHATÁROLÁS BEMUTATÁSA



Ing.nyilv.Földrészlet határ (Telekhatár)
Ing.nyilv.Szabvány alatti kapcsolt alrészlet
Övezeti határ - Ing.nyilv.Földrészlet határvonaltól 15 m-re
Lehatárolt terület / Ing.nyilv.Földrészlet határig tart

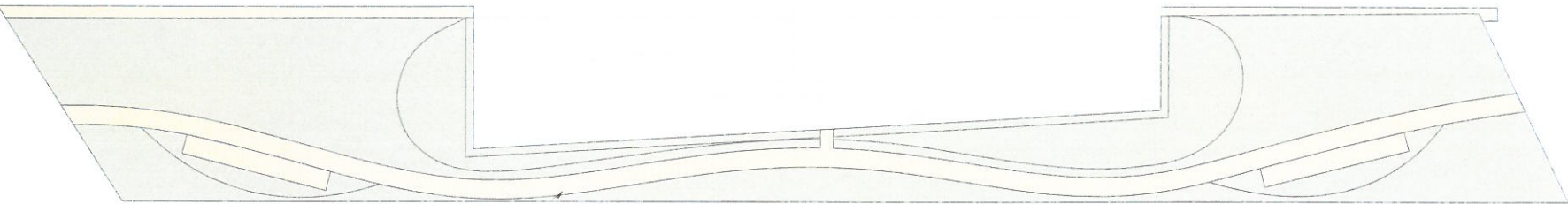
Zkk és KI-1 övezet területe egyben: 14 611 m²
Tulajdoni lapon feltüntetett terület: 14 614 m²

LEHATÁROLT TERÜLETEN BELÜL



ZÖLD FELÜLET			
lehatárolt területen belül			
Évelő növény	21,59		
Gyepfelület	352,88		
	374,47 m ²	lehatárolt területen belül 75%	
BURKOLT FELÜLET			
lehatárolt területen belül			
Faburkolat	83,76		
Meglévő, betonburkolatú partvonal	39,08		
Stabilizált zúzottkő burkolat	2,54		
	125,38 m ²		
ÖSSZESEN	500 m ²		

LEHATÁROLT TERÜLETEN KÍVÜL



ZÖLD FELÜLET			
lehatárolt területen kívül			
Évelő növény	215,84		
Gyepfelület	677,02		
Határoló sövény	42,22		
	935,08 m ²	lehatárolt területen kívül 79%	
BURKOLT FELÜLET			
lehatárolt területen kívül			
Faburkolat	35,58		
Meglévő, betonburkolatú partvonal	47,70		
Stabilizált zúzottkő burkolat	169,75		
	252,03 m ²		
ÖSSZESEN	1 186 m ²		
TELJES ZKK ÖVEZET ÖSSZESEN	1 686 m ²		



