

Szám: 04/28-27/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2023. 03. 14-i rendes nyílt ülésére

Tárgy: **HÉSZ módosítás, Gesztenyesor Apartman Kft.**

Melléklet

Előterjesztő: **Sötét György polgármester**

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző megbízásából
dr. Topánka Judit kirendeltségvezető

Előterjesztést készítette: **dr. Topánka Judit kirendeltségvezető**

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Fabinyi András, a Gesztenyesor Apartman Kft. (2030 Érd, Kutyavári u. 29.) ügyvezetőjeként azzal a kéréssel fordul az Önkormányzathoz, hogy **Balatonudvari 954. hrsz. ingatlanak az övezeti besorolását megváltoztatni, s a jelenlegi Üü.2. alövezetből az Üü.3. alövezetbe átsorolni szíveskedjen (HÉSZ 26.§ (3) bek.).**

Indokai a következők:

Az érintett ingatlanak jelenleg két tulajdonosa van. A Balatonudvari 954 hrsz. ingatlan 2/8-ad része a Gesztenyesor Apartman Kft.-t (jogelőd: Dr. Jakob Imréné Dr Szalay Edit), a 6/8-ad

része a Forelle Üdülő Kft.-t /Cg. 03-09-116597 Asz:14428746-2-03, sz: 6000 Kecskemét, Bojtorján u. 4./ (jogelődje: Halásztanya Kft. Győr, Mező u. 14.) illeti meg.

A tulajdonos **jogelődök** 1994-ben apartman üdülő létrehozását határozták el, melynek építési terveit az akkor az ingatlanra vonatkozó érvényben lévő HÉSZ besorolás szerinti Ü-VII-T övezeti szabályoknak megfelelően olyan formában készítették el, hogy a keletkező épületek mindösszesen 14,1 %-os alapterülete ne haladja meg az **Ü-VII-T övezetre vonatkozó maximum 15%-os beépíthetőségi határt** (A tervező eredeti műszaki leírása első oldalát, mely tartalmazza az ingatlanra vonatkozó akkori építési övezeti besorolást, kérelmünkhöz csatoljuk).

Később, 1994 szeptember 30-án a **jogelődök Megállapodást** (csatolva) kötöttek, mely szerint a közös tulajdont a későbbiekben meg kívánják szüntetni és az ingatlant meg kívánják osztani, de amíg erre sor nem kerül, a felek elkülönített használatban állapodnak meg akként, hogy **bármely fél a rá eső ingatlanrészt önállóan használja, továbbá mindkét fél minden további feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a másik fél a hozzá tartozó ingatlanrészen a település építési szabályait megtartva önállóan felépítményeket hozzon létre.** A megállapodásnak megfelelően az ingatlan két részét fizikailag is megosztották és a megosztási **Megállapodás** mellékleteként szereplő **Megosztási vázrajz** (csatolva) szerint kerítéssel egymástól el is választották.

A megállapodás tartalmát figyelembe véve az ingatlan tulajdonosai az építési terveket módosították az 1994 szeptember 30-án megkötött ingatlan megosztási megállapodásuknak megfelelően oly módon, hogy az építkezésben csak a többségi tulajdonoshoz tartozó ingatlanrészre vonatkozó épületek valósulnak meg és a kisebbségi tulajdonoshoz tartozó ingatlanrész üresen marad, hogy azzal a kisebbségi tulajdonos belátása és Megállapodásuk szerint rendelkezzen. Az Önkormányzat ezen módosított tervek alapján **146-2/1995 számon építési engedélyt adott ki, mely 1995 VI. 1-től vált hatályossá** (az eredeti építési engedély elő oldalának másolatát csatoljuk). A tervek és az építési engedély szerint a kizárólag a többségi tulajdonos ingatlanrészén megvalósult épületek a teljes ingatlannak csak mintegy 10 %-át fedik le, bőven belül maradván a 15 %-os beépíthetőségen, így teremtve lehetőséget a kisebbségi tulajdonos tulajdonosi jogainak a megállapodás szerinti gyakorlására.

A Gesztenyesor Apartman Kft. az eredeti ingatlanmegosztási megállapodásban foglaltak szerint szeretné az ingatlant megosztani, a közös tulajdont megszüntetni és az ingatlanrészét használni, de *a HÉSZ időközben megváltozott és az ingatlan a korábbi Ü-VII-T 15 %-os beépíthetőséget engedélyező övezetből átminősítésre került. Jelenleg az Üü-2-es építési alövezetbe tartozik, amely a minimális beépíthető telekterületet 4000 m²-ben, a beépíthetőségi százalékot pedig 10 %-ban határozza meg. Ilyen beépíthetőségi paraméterek mellett az ingatlan megosztása nem lehetséges, ugyanis az ingatlan 6/8-ad részén található épületek kimerítik a jelenleg 10%-os beépíthetőséget és az esetleges közöstudajdonmegosztás esetén keletkező ingatlanok egyike sem érné el a 4000 m²-es minimális telekterületet.*

Ilyen körülmények között a Gesztenyesor Apartman Kft. - annak ellenére, hogy kerítéssel elválasztásra került és jelenleg, mint egy foghíj telek szerepel a Balatonudvari Gesztenyesor 7. szám és a mellette található ingatlanok között - nem tudja ingatlanrészét az ingatlanmegosztási **Megállapodás** szerinti eredeti szándéknak megfelelően használni.

Kérem, hogy a testület szavazzon.

HATÁROZATI JAVASLAT:

**Balatonudvari Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (III.14.) számú határozata**

Balatonudvari Község Képviselő Testülete a korábbi kérelem előzményeket is figyelembe véve támogatja a Gesztenyesor Apartman Kft (2030 Érd, Kutyavári u. 29.) kérelmét, melyben kéri a Balatonudvari hrsz:954 ingatlan eddigi Üü2 övezeti besorolását Üü3 besorolásra módosítani. A kérelem fő indoka a tulajdonostársak közötti megoszthatóság és beépíthetőség lehetővé tétele.

A Képviselő-testület hozzájárul a településrendezési eszközök módosításához a kérelmező teljes költségviselése mellett.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész, kérelmező

Kapja: jegyző

Balatonudvari, 2023. március 6.


Sötét György
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünd

jegyző megbízásából


dr. Topánka Judit

kirendeltségvezető



