

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**  
**Polgármesterétől**

---

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2022. július 04.

Polgár Beatrix  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. július 06-ai ülésére.

**Tárgy: BALATONAKARATTYA 2918 HRSZ-Ú INGATLANNAL KAPCSOLATOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Előterjesztő:** Matolcsy Gyöngyi polgármester

**Előkészítette:** Bogdán László főépítész

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A D and H Bau Solution Zrt. (1214 Budapest, Nap u. 4. 4/14) képviselőjében Domonyi Zsolt ügyvezető a tulajdonában lévő Balatonakarattya, Iskola u. 27. szám, 2918 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását kezdeményezte. Az övezeti átsorolás indoka az, hogy lehetőség nyíljon egy, a mai kor követelményeinek megfelelő társasházak kialakítására, ahol biztosíthatóak a minőségi társas ingatlanok és környezetük kialakításának feltételei, nem felaprózott, hanem egyben tartott és egyben kezelt saját tulajdonú ingatlanon.

A település hatályos Helyi Építési Szabályzata Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet.

A terület jelenleg egy romos nyaraló épülettel beépített, mely elbontásra kerül.

A kérelemmel egyidejűleg mellékelt településrendezési szerződés tervezet továbbá a telepítési tanulmányterv és beépítési terv a D and H Bau Solution Zrt tulajdonában álló Balatonakarattya, Iskola u. 27. szám, 2918 hrsz-ú belterületi ingatlan „Üh1 – hétvégi házas” övezetből „Vt – településközpont vegyes” övezetbe történő átsorolásáról szól.

Az Üh1 övezetben jelenleg szabadon álló beépítési móddal, 15%-os beépíthetőséggel, 4,50 méteres épületmagassággal nyaraló és lakó épület helyezhető el.

A tervezett Vt-3/a övezetben szabadon álló beépítési móddal, 20%-os beépíthetőséggel, 6,50 méteres épületmagassággal, 60%-os zöldfelületi mutatóval lakóépületek helyezhetők el.

A tervezett módosítással a kisvárosias lakó övezetben több, önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek és az ingatlan tekintetében magas minőséget nyújtó társasházak kerülnek kialakításra.

A terület átsorolása után 2 épület tömegben 6-6 lakás kialakítása a cél.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (A továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése a településrendezési terv módosítása céljából lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról.

Az ingatlantulajdonos megbízása alapján a J-URB Terv Kft. (Győr, Kövecses utca 13.) a településrendezési terv módosításához szükséges Telepítési tanulmánytervet elkészítette.

Az Étv. 30/A. § (3) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása. A tervezési díj várható összegét a tervező tervezési ajánlata tartalmazza.

Az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehetne még a fejlesztéshez kapcsolódó, egyébként az önkormányzatot terhelő egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása is.

A telepítési tanulmányterv elfogadását követően aláírt településrendezési szerződés alapján a településrendezési eljárás folyamata megkezdődhet. A településrendezési eszközök módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. január 1. napjától hatályos 62-67 § előírásai szerinti általános egyeztetési eljárás keretén belül kerülhet sor.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatását követően döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Tisztelettel:

Matolcsy Gyöngyi  
polgármester

### **Határozati javaslat**

#### **Balatonakarattya Önkormányzata Képviselő-testületének**

#### **...../2022. (...) önkormányzati határozata**

Balatonakarattya Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

1. Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező D and H Bau Solution Zrt. (1214 Budapest, Nap u.4. 4/14) képviseletében Domonyi Zsolt által benyújtott HÉSZ módosításról szóló J-Urb Terv Kft. (Juhász Balázs) által készített településrendezési tanulmánytervet.
2. A Képviselő-testület a HÉSZ tervezett módosítása tárgyában megindítja a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásrend szerinti módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére, a településrendezési szerződés aláírására, valamint a partnerségi eljárással kapcsolatos eljárás megindítására.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármester, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - kérelmezőt tájékoztassa.

**Felelős:** Matolcsy Gyöngyi polgármester  
Bogdán László főépítész

**Határidő:** 2022. július 15. – a partnerségi eljárás megindítására a településrendezési megállapodás szerződés megkötésére