**E L Ő T E R J E S Z T É S**



Előterjesztés

Balatonberényi Községi ÖnkormányzatKépviselő-testületének

2023. április 18-i nyilvános rendkívüli ülésére

**Tárgy:**

**Balatonberény településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához elkészített**

**Telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

**a Balatonberény, Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő   
657/20, 658/3, 660/17 és 660/18-20 hrsz-ú területekre.**

**Előadó:**

Druskoczi Tünde

polgármester

**Tisztelt Képviselő- testület!**

A Divinus Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap a Balatonberény belterület 657/20 hrsz-ú ingatlant érintően a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezték, melyet Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 76/2021. (VI.28.) számú határozatában támogatta és településrendezési szerződést kötött a Divinus Befektetési Alapkezelő Zrt.-vel, mint beruházóval.

A Berényi Sziget Kft. a Balatonberény belterület 658/3 hrsz-ú ingatlant érintően szintén a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezték. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2022. (I.27.) számú határozatában megismerte a Divinus Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap TRE módosításra irányuló kérelme alapján indult eljárás kapcsán a Berényi Sziget Kft-vel kötendő településrendezési szerződés tartalmát, azzal egyetértett, és megkötötte a településrendezési szerződést.

A továbbiakban együttesen beruházók.

A KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. a Balatonberény belterület 657/20, 658/3, 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan elkészítette a telepítési tanulmánytervet.

A telepítési tanulmánytervben a terület jellemzően lakóterületként történő beépítésének koncepciója került kidolgozásra a beruházók és az önkormányzat között megkötött településrendezési szerződésben foglalt alapján.

A helyi építési szabályzatáról szóló Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete a Balatonberény 657/20 és 658/3 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: tárgyi ingatlanok) Üü-1 jelű üdülőházas terület építési övezetbe sorolja, ahol kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping alakítható ki. A beruházók a tárgyi ingatlanokon lakórendeltetést szeretnének. A településrendezési eszközök módosítása során a tárgyi ingatlanok üdülőházas terület (Üü) területfelhasználásból településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásba és építési övezetbe kerülnek, a Befektetők által kezdeményezett lakórendeltetés biztosítása céljával, de a **meglévő beépítési paraméterek megtartása mellett.** Azaz a területekre jelenleg hatályos beépítési paraméterek (épületmagasság, beépítési %, legkisebb zöldfelületi %, a legkisebb kialakítható telekterület, elő-, oldal- és hátsókert stb.), nem kerülnek módosításra, azaz az egyes építési övezetek által jelenleg biztosított beépítésintenzitás nem változik

Fontos felhívni T. Képviselő testület figyelmét az idevonatkozó jogszabályi háttérre:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdés bb) pontja alapján, a településrendezési szerződés tárgya lehet különösenazon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, a cél megvalósításánakkövetkezményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések - amelyek megvalósítása, az önkormányzatot terhelné.

-Az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint a (3) bekezdés *b)* pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

Javaslom, hogy a beruházókkal az Étv. 30/A. § (3) bekezdés bb) pontjára tekintettel egyeztetésre kerüljön sor, és az előző jogszabályi hivatkozások alapján, a tárgyalások eredményeként - ha szükséges - a megkötött településrendezési szerződések kerüljenek pontosításra, kiegészítésre.

A Képviselő-testület korábbi döntése alapján, a módosítással érintett terület lehatárolás tekintetében az Állami főépítésszel az egyeztetés megtörtént.

Ennek alapján javaslom, hogy a csak a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan (657/20 és 658/3 hrsz.) kerüljön elfogadásra a telepítési tanulmányterv.

Javaslom, hogy a Balatonberény 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a telepítési tanulmányterv ne kerüljön elfogadásra, hiszen ezen ingatlanok tekintetében kezdeményezés az ingatlanok tulajdonosai részéről, illetőleg a telkeken beruházni szándékozótól nem érkezett, és településrendezési szerződést sem kötöttünk.

**Határozati javaslat**

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Balatonberény településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához elkészített Telepítési tanulmányterv elfogadásáról szóló előterjesztést, a Balatonberény Község Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 és 660/18-20 hrsz-ú területek vonatkozásában, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonberény 657/20 és 658/3 hrsz-ú területekre elfogadja a Balatonberény Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához, a Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő területre – a fejlesztés megvalósítása érdekében - a településrendezési eszközök módosításának előkészítésére összeállított Telepítési tanulmánytervet.
2. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonberény 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú területekre vonatkozóan Balatonberény településrendezési eszközeit nem módosítja.
3. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az a) pontban meghatározott ingatlanokra, a beruházás megvalósítása érdekében készítse elő az egyeztetést a képviselő-testület és a beruházók között, azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalásáról, amelyek a cél megvalósításának következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

**Felelős:** Druskóczi Tünde polgármester

**Határidő:** a döntést követő 60 napon belül.

Druskóczi Tünde sk.

polgármester