

# Változtatási jegyzék

Fonyód Város településrendezési eszközeinek módosításához

Jsz.: 50-1947/2016

VÁLTOZTATÁSI JEGYZÉK TARTALMA:	
1.	Fonyódi piac és vásárcsarnok fejlesztése.
2.	Lakóterület fejlesztés az Erdősor és Szent László utcák déli végében.
3.	Sportcsarnok és művelődési ház melletti parkoló terület telekhatár rendezése parkoló bővítés céljából.
4.	Turul utca déli oldalán lévő kistelkes üdülőterület egy részének övezeti átsorolása
5.	Fonyódliget, 7-es főút Niklai utca sarkán található üdülőterület övezeti átsorolása
6.	Fonyód, Béke u. 4. szám alatti telephely beépíthetőségének növelése

1.	<b>Fonyódi piac és vásárcsarnok fejlesztése.</b>	
	<b>Kezdeményező:</b>	Önkormányzat
	<b>Érintett helyrajzi számok:</b>	8044/8, 8044/9, 8044/10, 8044/11, 8044/12, 8044/13.
	<b>Övezet a módosítás előtt:</b>	KÖu
	<b>Övezet a módosítás után:</b>	Vt <sub>3</sub>

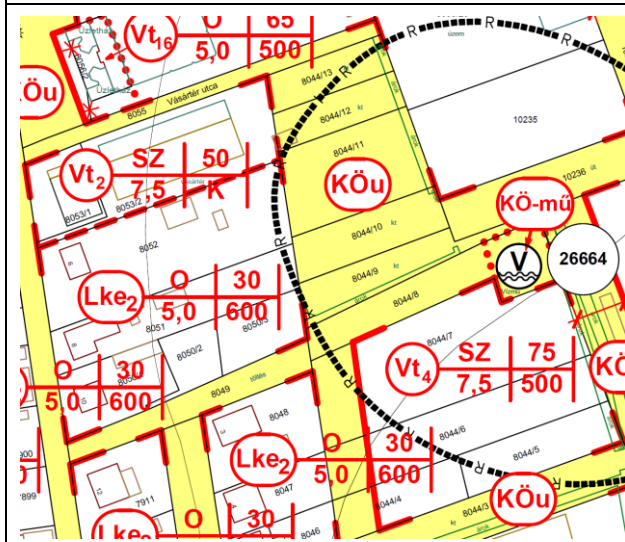
**Változtatás indoklása, leírása:**

Fonyód Város Önkormányzata piacának fejlesztését tervezi, melyre korábban ötletpályázatot írt ki. A beérkezett pályaművek közül a testületnek egy olyan terv nyerte el a tetszését, amelyben a jelenlegi vásárcsarnok és piac eddig elkülönült területe építészetiileg össze van kapcsolva. A piac ilyen irányú fejlesztésének megvalósításához a szabályozási terv módosítására van szükség oly módon, hogy a vásárcsarnok és a piacterület közti közlekedési területet beépítésre szánt - településközpont vegyes – területbe sorolja át. A módosítandó területre a szabályozási terv egy vízmű területet is jelöl. Az állami tulajdonban lévő vízkivételi művet nem használják, rossz helyen van, a meglévő hálózathoz nem csatlakozik. A vízmű-kút eltömedékelését már megkezdték, a területet az önkormányzat megvásárolja, ennek megfelelően a vízmű-terület jelölése a szabályozási tervről is törlésre kerül.

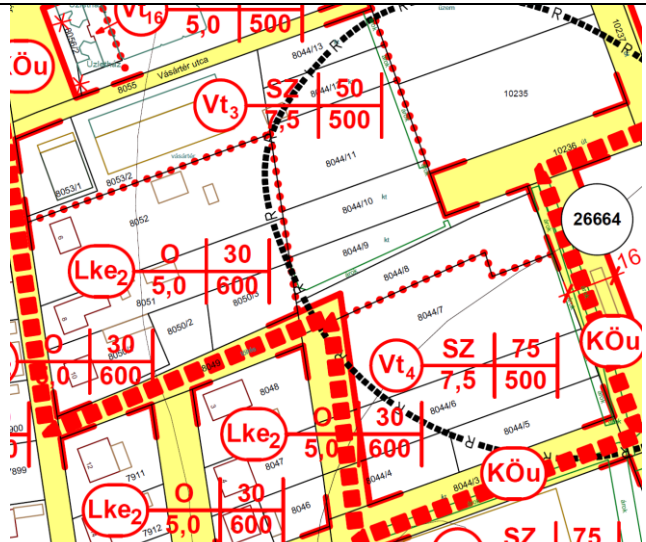
**Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:**

Az ingatlan övezeti besorolása Közlekedési út területéről településközpont vegyes övezetre módosul. Ahhoz, hogy az új fejlesztési terület összevonható legyen a vásárcsarnok telkével, azzal azonos építési övezetbe kell sorolni, mely az alábbi változást eredményezi:  
 Beépítési mód: **SZ** (szabadon álló) → **SZ** (nem változik)  
 Építmény magasság: **7,5 méter** → **7,5 méter** (nem változik)  
 Beépítési százalék: **50%** → **50%** (nem változik)  
 Telek területe: **K** (kialakult) → **500 m<sup>2</sup>** (módosul)  
 Minimális zöldfelület: **25%** → **25%** (nem változik)  
 A beépítésre nem szánt (KÖu) terület beépítésre szánt (Vt) területbe sorolásával a település biológiai aktivitásértéke csökken, melynek visszapótlását az átsorolandó terület nyugati határán a lakóterület mellett tervezi megoldani az önkormányzat zöldterület vagy védelmi erdőterület kiszabályozásával. A zöldterület vagy védelmi erdőterület mérete és alakja a biológiai aktivitásérték számítását és a konkrét fejlesztési tervet követően kerül feltüntetésre a szabályozási terven a véleményezési anyagban.

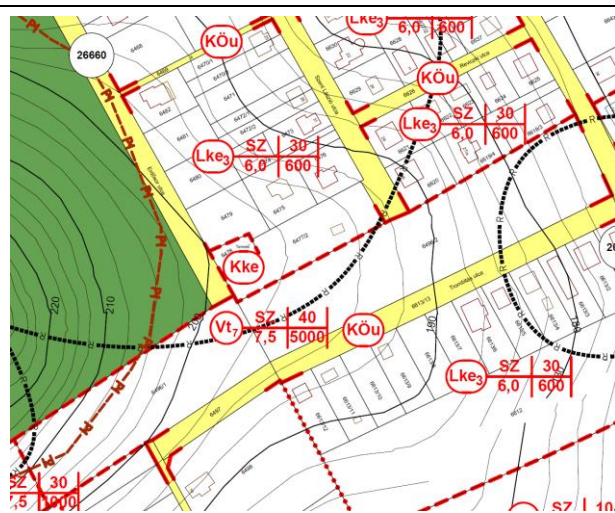
**Módosítás előtti állapot:**



**Módosítás utáni állapot:**

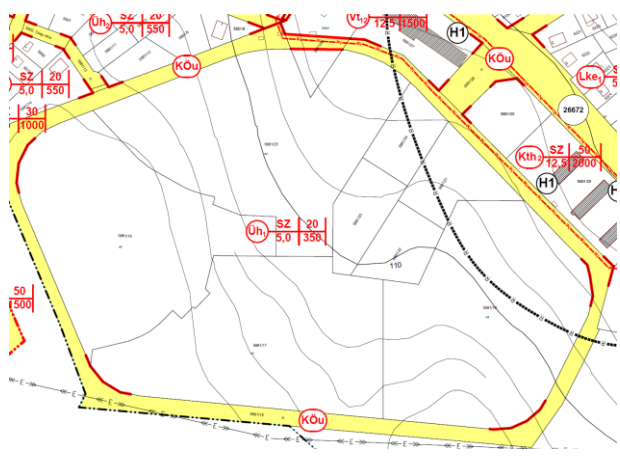
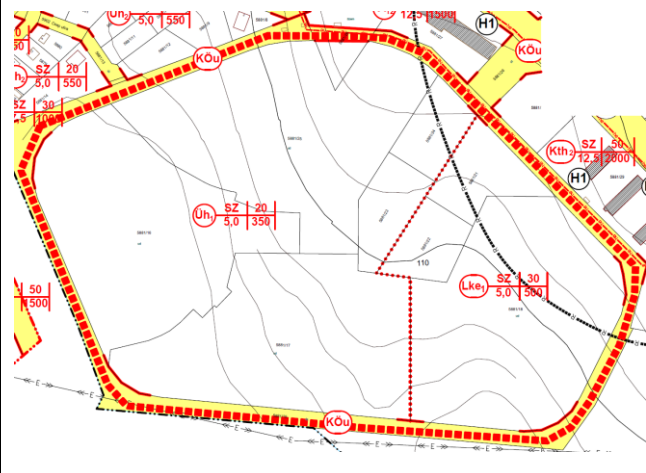


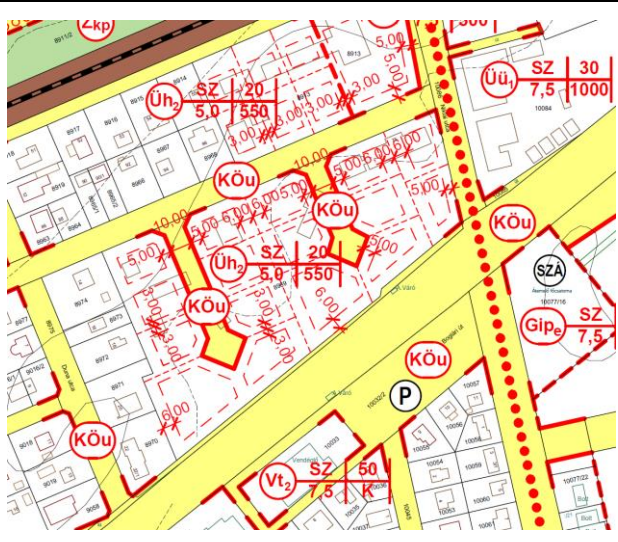
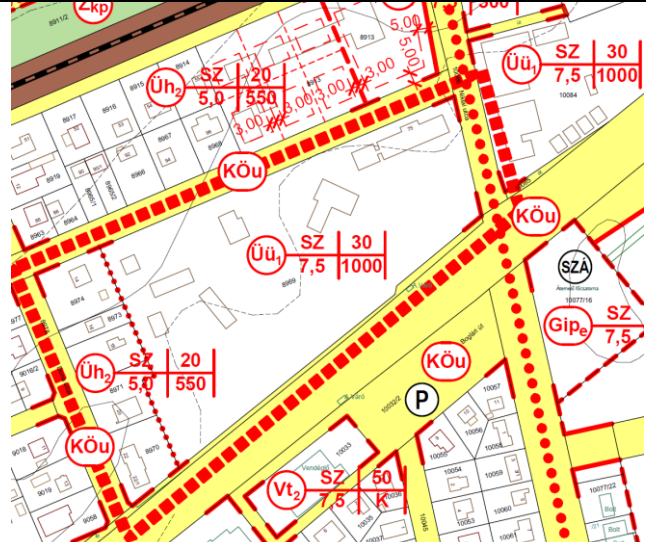
2.	Lakóterület fejlesztés az Erdősor és Szent László utcák déli végében.	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	6496/1, 6496/2
	Övezet a módosítás előtt:	Vt <sub>7</sub>
	Övezet a módosítás után:	Lke <sub>3</sub> , KÖu, Vt <sub>6</sub>
Változtatás indoklása, leírása:		
	<p>Fonyód Város Önkormányzata 6496/1 és 6496/2 hrsz-ú településközpont vegyes övezeti besorolású telkeinek övezeti átsorolását tervezi:</p> <p>Az Erdősor és a Szent László utcák déli végeinek Trombitás utcáig történő meghosszabbítását követően az Erdősor utca és Szent László utca keleti oldalán kialakult telekrészeket kertvárosias lakóterületbe tervezi átsorolni az önkormányzat a szomszédos lakóterületekkel azonos (Lke3) övezet paramétereivel. A 6496/1 hrsz-ú ingatlanból kialakuló - az Erdősor utcától nyugatra eső - telekrész marad településközponti vegyes övezeti besorolásban. A módosítás lakóterület fejlesztés céljából történik.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>A módosítandó terület dél-nyugati harmada marad településközpont vegyes építési övezetben azonban a kialakuló telekméret nem éri el a Vt7 övezetben előírt 5000 m<sup>2</sup>-t, így az új telekrész Vt6 övezetbe kerül át, ahol minden paraméter megegyezik a Vt7 övezet paramétereivel, csak a kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Az Erdősor és Szent László utcák meghosszabbítása alatti területek KÖu övezeti besorolást kapnak.</p> <p>A telek többi része a szomszédos tömbökhöz hasonlóan kertvárosias lakó építési övezetbe (Lke3) kerül át, amely a környezeti terhelések, beépítési intenzitás szempontjából kedvezőbb változást eredményez az alábbiak szerint:</p> <p>Övezet: Vt (Településközpont vegyes) építési övezet → Lke (Kertvárosias lakó) építési övezetre módosul.</p> <p>Beépítési mód: <b>SZ</b> (szabadon álló) → <b>SZ</b> (nem változik)</p> <p>Építmény magasság: <b>7,5 méter</b> → <b>6,0 méter</b> (módosul, csökken)</p> <p>Beépítési százalék: <b>40%</b> → <b>30%</b> (módosul, csökken)</p> <p>Telek területe: <b>5000</b> → <b>600</b> (módosul, csökken)</p> <p>Minimális zöldfelület: <b>30%</b> → <b>50%</b> (módosul, növekszik)</p>	

**Módosítás előtti állapot:****Módosítás utáni állapot:**



3.	<b>Sportcsarnok és művelődési ház melletti parkoló terület telekhatár rendezése</b> parkoló bővítés céljából.	
	<b>Kezdeményező:</b>	Önkormányzat
	<b>Érintett helyrajzi számok:</b>	7240, 7241, 7236/3.
	<b>Övezet a módosítás előtt:</b>	Vt <sub>4</sub> , KÖu, Ksp <sub>2</sub>
	<b>Övezet a módosítás után:</b>	Vt <sub>4</sub> , KÖu, Ksp <sub>2</sub>
<b>Változtatás indoklása, leírása:</b>		
<p>Fonyód Város Önkormányzata a sportcsarnokhoz és a művelődési házhoz kapcsolódó parkoló területének telekhatár rendezését tervezi parkoló bővítés céljából.</p> <p>A művelődési ház telkén belül gépjármű elhelyezése a terepviszonyok miatt nem, vagy csak nagyon nehezen oldható meg, a telek északi és nyugati határán lévő meredek rézsű megakadályozza a telekrészek hasznosítását, ugyanakkor a sportcsarnoknak is több parkolóhelyre van szüksége. A helyzet rendezésére az önkormányzat a Sportcsarnok észak-keleti telekhatárát a Sportcsarnok épületének észak-keleti falához tervezi igazítani és a művelődési ház dél-nyugati telekrészét a parkoló területéhez csatolja. Így, a művelődési ház mögött kialakuló közlekedési területen a meglévő parkoló bővítése már megoldhatóvá válik. A művelődési ház észak-nyugati telekhatára a geodéta által kimért jelenlegi parkoló határvonalához (rézsű aljához) kerül kiigazításra.</p>		
<b>Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:</b>		
Az érintett Ksp <sub>2</sub> építési övezet előírásaiban változás nem történik. A Vt <sub>4</sub> építési övezet előírásaiban szintén nem történik változtatás, csak a művelődési házhoz tartozó építési hely határa kerül feltüntetésre a szabályozási terven.		
<b>Módosítás előtti állapot:</b>		<b>Módosítás utáni állapot:</b>

4.	Turul utca déli oldalán lévő kistelkes üdülőterület egy részének övezeti átsorolása	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	5881/18, 5881/21, 5881/22.
	Övezet a módosítás előtt:	Üh <sub>1</sub>
	Övezet a módosítás után:	Üh <sub>1</sub> , Lke <sub>1</sub>
Változtatás indoklása, leírása:		
	Az önkormányzat lakóterület fejlesztésre alkalmas területet keresett a „CSOK”-os pályázatok segítségével épülő lakóépületek elhelyezésére. A Turul utca déli oldalán lévő ingatlanokon teremtené meg erre a lehetőséget a kistelkes üdülőterület nyugati harmadának övezeti átsorolásával Lke1 építési övezetbe.	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	A hétvégiházak üdülőterület (Üh <sub>1</sub> ) övezet egy része Lke1 építési övezetre módosul, mely az alábbi változásokat eredményezi: Beépítési mód: <b>SZ</b> (szabadon álló) → <b>SZ</b> (nem változik) Építmény magasság: <b>5,0 méter</b> → <b>5,0 méter</b> (nem változik) Beépítési százalék: <b>20% → 30%</b> (módosul) Telek területe: <b>350 → 500</b> (módosul) Minimális zöldfelület: <b>60% → 50%</b> (módosul)	
Módosítás előtti állapot:		Módosítás utáni állapot:
		

5.	Fonyódliget, 7-es főút Niklai utca sarkán található üdülőterület övezeti átsorolása	
	Kezdeményező:	Tulajdonos
	Érintett helyrajzi számok:	8969
	Övezet a módosítás előtt:	Üh <sub>2</sub>
	Övezet a módosítás után:	Üü <sub>1</sub>
Változtatás indoklása, leírása:		
	Fonyódligeten, a Niklai utca és a 7-es főút sarkán a 8969 hrsz-ú ingatlanra a szabályozási terv hétvégiházás üdülőterületként megvalósítandó tervezett telekosztást jelöl. A tulajdonos az ingatlanját nem szeretné felosztani, hanem egyben megtartva üdülőházás üdülőterületként tervezi hasznosítani hasonlóan a szemközti (Niklai utca felőli) 10084 hrsz-ú ingatlanhoz.	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	Az Üh <sub>2</sub> hétvégiházás üdülőterület Üü <sub>1</sub> üdülőházás üdülőterület építési övezetre módosul, mely az alábbi változásokat eredményezi: Beépítési mód: <b>SZ</b> (szabadon álló) → <b>SZ</b> (nem változik) Építmény magasság: <b>5,0 méter</b> → <b>7,5 méter</b> (módosul) Beépítési százalék: <b>20%</b> → <b>30%</b> (módosul) Telek területe: <b>550</b> → <b>1000</b> (módosul) Minimális zöldfelület: <b>60%</b> → <b>40%</b> (módosul)	
Módosítás előtti állapot:		Módosítás utáni állapot:
		

6.	Fonyód, Béke u. 4. szám alatti telephely beépíthetőségének növelése	
	Kezdeményező:	Tulajdonos
	Érintett helyrajzi számok:	8062/1
	Övezet a módosítás előtt:	Vt <sub>5</sub>
	Övezet a módosítás után:	Vt <sub>3</sub>
Változtatás indoklása, leírása:		
	<p>Fonyódon a Béke utca 4. szám alatt a GISZ Kft szerelőműhelye, és a GET Kft. világítástechnikai üzeme található. A tulajdonosok jövőre telephelyük bővítését tervezik GINOP forrásból. A tervezési program meghatározásának feltétele az operatív program pályázati felhívásának és feltételrendszerének megjelenése. Ingatlanjuk jelenlegi beépítése már eléri a megengedett 40%-ot, ezért szeretnék azt 50%-ra módosítani és Vt<sub>3</sub> építési övezetbe sorolni.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>Az Vt<sub>5</sub> településközpont vegyes övezeti besorolás Vt<sub>3</sub> építési övezetre módosul, mely az alábbi változásokat eredményezi:</p> <p>Beépítési mód: SZ (szabadon álló) → SZ (nem változik)</p> <p>Építmény magasság: 7,5 méter → 7,5 méter (nem változik)</p> <p>Beépítési százalék: 40% → 50% (módosul)</p> <p>Telek területe: 1500 → 500 (módosul)</p> <p>Minimális zöldfelület: 30% → 25% (módosul)</p>	
Módosítás előtti állapot:		Módosítás utáni állapot: