

Tárgy: Fonyód város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási Tervének) módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Fonyód város településrendezési eszközei (településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv) 2010 éven lettek elfogadva.

Az elmúlt időszakban olyan településfejlesztési szándékok lettek meghatározva, illetve merültek fel, amelyek megvalósítása a városunk fejlődését biztosítaná, ám ezek megvalósításának elindításához szükséges a hatályos településrendezési eszközök kismértékű módosítása a következőkben felsoroltak szerint:

1. Fonyód, József utca 35. (7320 hrsz) ingatlan tulajdonosa kezdeményezte, hogy a terület lakóövezetből településközponti vegyes övezetbe kerüljön átsorolásra, hasonló módon a vele szomszédos 7231 hrsz-ú ingatlanéhoz. (1. számú melléklet)
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
2. A Fonyód, 8913/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte, hogy a területre vonatkozó szabályozási előírásokat egységesítse a Képviselő-testület. Jelenleg az ingatlan egy része településközponti vegyes területi besorolásban van, a másik része pedig üdülőövezetben. A tulajdonos kezdeményezi, hogy az egész ingatlan településközponti vegyes területi besorolásba kerüljön át. (2. számú melléklet)
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
3. A Fonyód, 8568/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kéri, hogy az ingatlanát érintő övezeti besorolás településközponti vegyes 1 övezetből, településközponti vegyes 4 övezetre módosuljon. (3. számú melléklet)
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
4. A Fonyód, Vitorlás utca 22-24. számú (7271, 7270 hrsz) ingatlanok tulajdonosa (West Invest Kft) fejlesztési elképzelései miatt kéri, hogy a két ingatlan ugyanabban az övezeti besorolásban szerepeljen. Ezért kezdeményezi, hogy a 7271 hrsz-ú ingatlan lakóövezetről településközponti vegyes övezetbe kerüljön átsorolásra. (4. számú melléklet)
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
5. A Fonyód, Bartók B. utca – Turul utca sarkán lévő 6041/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezi, hogy a kereszteződésnél zöldterület egy részét megvásárolná az önkormányzattól. Erre akkor van lehetősége, ha a területrészt a szabályozási tervben nem szerepel közlekedési területként. Ehhez szükséges a szabályozási terv módosítása olyan módon, hogy egy nagyjából 215 m² terület közlekedési területből lakóövezetbe kerül átsorolásra. (5. számú melléklet)
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
6. A Badacsony utca Protestáns templom melletti szakaszának megvásárlása miatt kereste meg önkormányzatunkat a Fonyód, 6810 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa. Az útszakasz nehezen járható, az önkormányzat nem tervez útépitési munkákat a területen, mivel a 6810 hrsz-ú ingatlan déli vonalában lévő rézsű miatt az út folytatása fizikailag nem megoldható. Az értékesítéshez szükséges, hogy a területrészt közlekedési területből lakóövezetbe kerüljön átsorolásra (6. számú melléklet)

A módosítást a főépítési iroda kizárólag olyan módon támogatja, hogy egy 3 méter széles gyalogút mindenképpen maradjon meg az ingatlanból közhasználatra.

7. A Fonyód, 6698 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezi a Fonyód, Kossuth erdőben, a szabályozási terven szereplő utak módosítását, mivel a jelenlegi szabályozás szerinti utak közül a délnyugati útrészbe létesült az I. világháborús önkormányzati emlékmű. Mindezek miatt az utak kialakítását követően azon keresztül nem lehetne megközelíteni a 6698 hrsz-ú ingatlant. (7. számú melléklet)
A módosítást főépítési iroda támogatja, amennyiben az erdő területe nem csökken.
8. Fonyód, Piac területét érintő módosítási javaslatok. A fejlesztési elképzelések szerint a sportcsarnok építését követően a vásár területe nyugatra tolódna. Ezzel összhangban került megvásárlásra az idei évben Fonyód, 8044/7 hrsz-ú ingatlan. Mindezek miatt a két terület között szabályozott közlekedési terület feleslegessé vált.
Továbbá a piaccsarnoktól délre eső ingatlanok esetében a használati nyomvonal nem egyezik meg az ingatlanhatárokkal. Ugyanakkor az önkormányzat az elmúlt több, mint 20 évben ezeket a területeket sajátjaként kezelte, gondozta, tartotta karban. A használati telekhatárra lenne célszerű az övezeti határt is felvezetni. Ehhez szükséges a szabályozási terv módosítása. (8.számú melléklet és 9. számú melléklet)
9. A Fonyód, Vasas utca 23. (7343 hrsz) tulajdonosa az általa megvásárolt ingatlant megkívánja osztani. Azonban az LKe3-as (kertvárosias lakóterület) övezetben az előírt minimális telekszélesség - 18 méter – miatt ez nem lehetséges. A területen már kialakult ingatlanok nagy többségének szélessége kevesebb, mint 18 méter. Javasolom, az LKe 3-as övezetek esetében a minimális telekszélességet 16 méterben határozza meg a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során. (10. számú melléklet)
Alább olvasható a jelenlegi szabályozás:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 8.§ (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret m ²	Telek-szélesség Min. m.
Lke ₁	SZ	5,0	30	500	18
Lke ₂	O	5,0	30	600	16
Lke ₃	SZ	6,0	30	600	18
Lke ₄	O	6,0	30	600	16
Lke ₅	Z(HZ)	6,0	50	400	16
Lke ₆	O	5,0	30	400	16
Lke ₇	O	4,5	30	300	13

10. A Fonyód, Dobó utca – Rózsadomb utca környékén a szabályozási terv kisvárosias lakóterületet jelöl, ugyanakkor a kialakult állapot szerint családi házas, kertvárosias beépítés a jellemző a területen. Mindezek miatt javasolt a terület szabályozását felhasználási szakásokkal összhangban megszabni. (11. számú melléklet)

A módosítást a főépítési iroda támogatja.

11. A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt is benyújtotta kérelmét a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az alábbiak szerint:

a) 8261 hrsz.

Fonyód állomás V. vágánya területének rendezése (jelenleg önkormányzati területen fekszik) kb. 289,14 m² + 2132,23 m² Magyar Állam tulajdonába, MÁV Zrt. kezelésébe adás formájában (vasútüzemi területként)

b) 8199 hrsz.

a kaposvári vonal 7-es sz. főutat keresztező útátjárója rálátási háromszögének biztosítása érdekében 81,17 m² terület igénybevétele szükséges (jelenleg magánterület) Magyar Állam tulajdonába, MÁV Zrt. kezelésébe adás formájában (vasútüzemi területként)

c) 8243/10 hrsz.

Fonyód állomás megszűnt kikötői vágánya (IX. vg.) területének rendezése (jelenleg MÁV Zrt. kezelésű terület) kb. 2139 m² Magyar Állam tulajdonába, Önkormányzat kezelésébe adás formájában (közlekedési célú területként)

d) 7261 hrsz.

kb. 9,39 m² vasútüzemi területbe vonása szükséges (eredetileg is MÁV ingatlan)

e) 8243/11 hrsz.

jelenleg magántulajdonú ingatlanból kb. 50,23 m² vasútüzemi területté átminősítés szükséges

f) 8243/12 hrsz.

jelenleg MÁV-terület, 100,56 m² szükséges csak vasútüzemi területnek, a többi kivonható vasútüzemi terület besorolásból

g) 6705/14 hrsz.

jelenleg MÁV terület, kivonható vasútüzemi besorolásból

h) 6705/13 és 02/26, 02/27, 02/28 (02/119?) hrsz.

távlati második vágány és védősávja területe vasútüzemi terület, fennmaradó terület önálló helyrajzi számon hullámtörő műtárgy kezeléséhez szükséges terület Magyar Állam tulajdonába, Önkormányzat kezelésébe adásával

(12. számú melléklet)

A főépítési iroda a b), e), f) pontok esetében támogatja a módosítást, a többi esetben a módosítási javaslat ellentétes a Fonyód vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 41/2004.(XII.30.) TNM rendelet előírásaival, így az nem támogatható.

Határozati javaslat:

1.a) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a József utcában lévő 7320 hrsz-ú ingatlan övezeti előírásaira vonatkozóan, olyan módon, hogy az ingatlan a településközpont vegyes építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

1.b) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 8913/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon az ingatlan északkeleti részén lévő közlekedési területet kivéve a fennmaradó terület településközponti vegyes övezetbe kerüljön átsorolásra.

1.c) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 8568/8 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a jelenleg településközponti vegyes 1 építési övezeti besorolásból településközponti vegyes 4 építési övezetbe kerüljön át.

1.d) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 7271 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a jelenlegi kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes építési övezetbe kerüljön át.

1.e) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 6055 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a jelenlegi közlekedési területből az előterjesztéshez 5. számú mellékletként csatolt térképmásolaton jelölt terület kertvárosias lakóterületi övezetbe kerüljön át.

1.f) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 6828 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a jelenlegi közlekedési terület szélessége csökkenjen 3 méterre, a fennmaradó rész pedig kertvárosias lakóövezet építési övezetbe kerüljön át.

1.g) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 6698 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a közlekedési területek az előterjesztéshez 7. számú mellékletként csatolt vázrajz szerinti kerüljenek módosításra.

1.h) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 8050/3, 8051, 8052, ingatlanok övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy az előterjesztéshez csatolt vázrajz szerinti tényleges használati nyomvonal legyen az övezeti határ, az ingatlanok jogi határa helyett.

1.i) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 10242/1 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy az ingatlan közlekedési területi jellege megszűnjön, helyette településközponti vegyes övezet kerüljön kialakításra az ingatlan teljes területén.

1.j) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a kertvárosias lakóövezetek 3-as kategóriája esetén a minimális telekszélesség 16 méterben legyen meghatározva.

1.k) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a Fonyód, Domb utca és Rózsadomb utca környékére vonatkozóan az előterjesztéshez csatolt 11. számú melléklet alapján.

1.l) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 8199, 8143/11, 8143/12 hrsz-ú ingatlanok tekintetében az előterjesztéshez csatolt 12. számú melléklet alapján.

1.m) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előzőekben felsorolt (1.a) – 1.l) településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készítteti el.

1.n) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 128/2010.(VI.24.) számú határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciót változatlan tartalommal hatályban tartja, mivel az előzőekben felsorolt fejlesztési elképzelések a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak.

1.o) A településrendezési eszközök teljes eljárásban kerülnek módosításra.

1.p) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezésébe eseti partnereként az alábbi ingatlanok tulajdonosait vonja be:

- 7320, 8913/2, 8568/8, 7271, 8050/3, 8051, 8052, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375/1, 7375/2, 7376, 7377, 7378/3, 7379/1, 7379/2, 7380, 7390, 7391, 7395/4, 7395/5, 7396/1, 7396/2, 7397, 7398, 8199, 8143/11, 8143/12 hrsz-ú

A partnerségi egyeztetés szabályait a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017.(V.5.) számú önkormányzati rendelet rögzíti.

- 2) Fonyód Város Önkormányzata megbízza a polgármestert Fonyód Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez szükséges szerződések megkötésével olyan módon, hogy az 1.a), 1.b), 1.c), 1.d), 1.j), 1.l) pontok esetében a kérelmező partnerek fizetik meg a vonatkozó módosítás költségeit.