

Ügyiratszám: 01/92-22/2018.

Előterjesztés Fonyód város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási Tervének) módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban több alkalommal tárgyalta a Képviselő-testület a Fonyód város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási Tervének) módosításáról szóló előterjesztéseket.

Az eljárások megindítását követően eljárásjogi szempontból célszerűvé vált, hogy a gyorsított eljárás és a nem gyorsított eljárás szerint lefolytatandó módosítások külön-külön határozatban szerepeljenek.

Ezek alapján az alábbi csoportokra szedtük szét az eljárásokat:

### **1. Gyorsított eljárás.**

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásnak minősül dél-Balatoni vasút projekt által érintett ingatlanok esetében szükséges a településrendezési eszközök módosítása. Fontos megjegyezni, hogy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény 55.§-sa alapján a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetében a vízpart-rehabilitációs terv módosítása nélkül is lehetőség van a településrendezési eszközök módosítására, kivéve a beépítetlenül hagyandó parti sávval kapcsolatos módosítási szándékot. Azonban a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt módosítási szándékai nem érintik a beépítetlenül hagyandó parti sáv vonalát.

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 m<sup>2</sup> + 2132,23 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Magyar Állam tulajdonába, Önkormányzat kezelésébe adás formájában (közlekedési célú területként)

**d)** 7261 hrsz.

kb. 9,39 m<sup>2</sup> vasútüzemi területbe vonása szükséges (eredetileg is MÁV ingatlan)

**e)** 8243/11 hrsz.

jelenleg magántulajdonú ingatlanból kb. 50,23 m<sup>2</sup> vasútüzemi területté átminősítés szükséges

**f)** 8243/12 hrsz.

jelenleg MÁV-terület, 100,56 m<sup>2</sup> 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

Ugyanakkor tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Erzsébet Táborok – Erzsébet a Kárpát-medencei Gyermekéért Alapítvány jelezte, hogy nem kívánnak szerződést kötni az önkormányzattal a településrendezési eszközök módosítására, mivel álláspontjuk szerint a beruházásuk a jelenlegi szabályozás alapján is megvalósítható.

## **2. Teljes eljárás:**

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.  
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
2. A Fonyód, Vitorlás utca 20-22-24. számú (7272/1, 7271, 7270 hrsz) ingatlanok tulajdonosa (West Invest Kft) fejlesztési elképzelései miatt kéri, hogy a három ingatlan ugyanabban az övezeti besorolásban szerepeljen. Ezért kezdeményezi, hogy a 7272/1 és a 7271 hrsz-ú ingatlanok lakóövezetről településközponti vegyes övezetbe kerüljön átsorolásra.  
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
3. 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 m<sup>2</sup> terület közlekedési területből lakóövezetbe kerül átsorolásra.  
A módosítást a főépítési iroda támogatja.
4. 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  
A módosítást a főépítési iroda kizárólag olyan módon támogatja, hogy egy 3 méter széles gyalogút mindenképpen maradjon meg az ingatlanból közhasználatra.
5. Fonyód, Piac területét érintő módosítási javaslatok. A fejlesztési elképzelések szerint a sportszarnok 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 piacssarnoktól 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.

6. 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. Javasom, az LKe 3-as övezetek esetében a minimális telekszélességet 16 méterben határozza meg a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során.

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 m2	Telek-szélesség Min. m.
Lke <sub>1</sub>	SZ	5,0	30	500	18
Lke <sub>2</sub>	O	5,0	30	600	16
Lke <sub>3</sub>	SZ	6,0	30	600	18
Lke <sub>4</sub>	O	6,0	30	600	16
Lke <sub>5</sub>	Z(HZ)	6,0	50	400	16
Lke <sub>6</sub>	O	5,0	30	400	16
Lke <sub>7</sub>	O	4,5	30	300	13

7. 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.

A módosítást a főépítési iroda támogatja.

8. Fonyód, Turul utca 5881/29 és 5881/30 hrsz-ú ingatlanok az önkormányzat tulajdonában vannak. Az ingatlanok különleges terület- termál terület

besorolásban vannak. Azonban az ingatlanokon lakások, bérlakások találhatók. Továbbá a Képviselő-testület korábban döntött arról, hogy az un. Üdülőfaluban lévő önkormányzati tulajdonú területeket lakóövezetbe sorolja be. A fentiekkel összhangban javaslom, hogy a Fonyód, Turul utca 5881/29 és 5881/30 hrsz-ú ingatlanok is lakóövezetbe kerüljenek besorolásba.

A módosítást a főépítési iroda támogatja.

9. A Fonyód, Köztársaság utcától délre fekszik a 9264 hrsz-ú ingatlan. A jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan déli részén kerülne út kialakításra olyan módon, hogy lenne egy észak-déli keresztutca is. Azonban az 1990-es évek végén az ingatlan északi, északnyugati részé épült meg a szennyvízcsatorna gerincvezeték. Mindezek miatt praktikus lenne a létesítendő utat is áthelyezni a telek „felső” részére.

A módosítást a főépítési iroda támogatja.

10. A Fonyód, 8326/5 hrsz-ú ingatlant megvásároló Cordia Ingatlanbefektetési Alap indítványozta, hogy az ingatlan beépítési lehetőségei módosuljanak olyan módon, hogy a beépítési lehetősége 25%-ról 30 %-ra, az építménymagasság 7,5 méterről 8,0 méterre emelkedjenek. Csatolva a jelenlegi szabályozási terv.

A módosítást a főépítési iroda támogatja.

A módosításokhoz tartozó térképi részeket a korábbi előterjesztésekhez csatoltam.

### **Határozati javaslat:**

#### **I. Gyorsított:**

1.) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta településrendezési eszközeinek 4. számú módosításáról szóló előterjesztését a Szántód-Köröshegy - Balatonszentgyörgy vasútvonal korszerűsítése, valamint a Kaposvár – Fonyód vasútvonal korszerűsítése vonatkozásában és úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítási eljárását a 8261, 8199, 8243/10, 7261, 8243/11 és 8243/12, 6705/13, 02/119 hrsz-ú ingatlanok esetében lefolytatja a vasútfelújításokhoz szükséges kisajátítások szabályozási hátterének megteremtése érdekében.

2.) Tekintettel arra, hogy a módosítások nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokhoz kapcsolódó változtatások és a módosítások eredményeként a vizsgált területek felhasználása úgy változik meg, hogy új beépítésre szánt terület nem alakul ki, Fonyód Város Önkormányzat képviselő-testülete úgy dönt, hogy településfejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja.

3.) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készíteti el.

4.) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás keretében folytatja le, melynek során a partnerségi egyeztetést annak szabályai szerint lefolytatja és lezárja.

5.) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az eljárásban eseti partnernek a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosait, valamint az elsőfokú építési hatóságot határozza meg.

## **II. Teljes eljárás:**

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 7272/1 és 7271 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a jelenlegi kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes építési övezetbe kerüljenek át.

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 6055 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a jelenlegi közlekedési területből az a valóságban is közlekedő területen kívüli terület kertvárosias lakóterületi 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 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.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 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.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 10242/1 hrsz-ú ingatlan, illetve a 10243 hrsz-ú ingatlan nyugati végének övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy a 10242/1 hrsz-ú ingatlan és a 10243 hrsz-ú ingatlan nyugati részén lévő közlekedési területi jellege megszűnjön, helyette településközponti vegyes övezet kerüljön kialakításra az ingatlanok területén.

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 kertvárosias lakóövezetek 3-as kategóriája esetén a minimális telekszélesség 16 méterben legyen meghatározva.

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 Fonyód, Vasas utca – Sándor utca – Dobó I. utca és az Ifjúság utca által körbe vett tömbben azzal, hogy az alábbi ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe kerüljenek átsorolásra:

- 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 hrsz

1.i) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a Turul utcában lévő 5881/29, és 5881/30 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásaira vonatkozóan, olyan módon, hogy az ingatlanok a kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

1.j) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását olyan módon, hogy a meglévő szennyvízcsatorna nyomvonalára figyelemmel a település belterületi határa mentén vezető tervezett lakóút nyomvonala áthelyezésre kerül a 9264 hrsz-ú önkormányzati ingatlan északi telekhatárára.

1.k) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Fonyód város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos előterjesztést és elrendelte a településrendezési eszközök módosítását a fonyódi 8326/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan, olyan módon, hogy az ingatlan beépíthetősége 30%-ra, az építménymagasság 8,0 méterre módosuljon.

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 készíteti 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 melynek során a partnerségi egyeztetést annak szabályai szerint lefolytatja és lezárja.

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

- 7320, 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, 7272/1, 8326/5 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.k), pontok esetében a kérelmező partnerek fizetik meg a vonatkozó módosítás költségeit.