

Településtervezési leírás

Fonyód Város településrendezési eszközeinek

4. számú módosításához

Jsz.: 50-2018/2017

Előzmények

Fonyód Város érvényes településrendezési terve 2010-ben készült, melyet az önkormányzat képviselő-testülete a 16/2010.(VI.25.) számú önkormányzati rendelettel hagyott jóvá. A tervekészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt.

Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

A változtatások lakossági, vállalkozói és önkormányzati kezdeményezésre váltak szükségessé. A módosításokról Fonyód Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 146/2018. (VI.7.) számú és a 170/2018.(VII.31.) számú önkormányzati határozataival döntött.

Az érintett tömbökben a közlekedési, közmű, környezetvédelmi, természeti- és művi értékvédelmi előírások nem változtak, maradtak a hatályos rendelet szerintiék.

Módosítások leírása:

1. Fonyód, József utca 33. szám alatti (7320 hrsz-ú) ingatlan övezeti átsorolása:
Fonyódon a József utca – Szent István utca sarkán a 7321 hrsz-ú ingatlanon álló „Hotel Balaton” tulajdonosa épületének bővítését tervezi 30 db kétágyas szobával, ami így közel 60 szobás, 4*-os wellness szállodára bővülne. Ehhez megvásárolta a szomszédos, 7320 hrsz-ú ingatlant, amely jelenleg kertvárosias lakó építési övezetbe van sorolva. A hotel övezeti besorolása településközpont vegyes építési övezet. A két telek összevonása után lehetne a bővítést megvalósítani, jelenleg az ingatlanok eltérő övezeti besorolása ezt nem teszi lehetővé. A tulajdonos a 7320 hrsz-ú - hotellel szomszédos - ingatlan településközpont vegyes (Vt₄) építési övezetbe sorolását kezdeményezte az önkormányzatnál a Vt₄ övezet beépítési paramétereinek változatlanul hagyása mellett. A módosítási szándékot Fonyód Város Önkormányzat képviselő-testülete támogatja.
2. Fonyód, Vitorlás utca 20-22. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása:
A 7270 hrsz-ú településközpont vegyes építési övezeti besorolású ingatlanon található panzió tulajdonosa megvásárolta a szomszédos (7271 és 7272/1 hrsz-ú) kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolású ingatlanokat panziójának bővítése céljából. Az eltérő övezeti besorolás miatt azonban a telkek jelenleg nem összevonhatók, így a két ingatlan övezeti besorolásának módosítását kérte az önkormányzattól településközpont vegyes (Vt₃) építési övezetre.
3. Fonyód, Bartók Béla utca - Turul utca sarki közterületi sáv övezeti átsorolása:
Fonyódon, a Bartók Béla utca - Turul utca sarki 6055 hrsz-ú közlekedési területnek járda és a 6041/2 hrsz-ú kertvárosias lakóingatlan közti területsávját a lakóingatlan tulajdonosa meg szeretné vásárolni az önkormányzattól. (A járda nyugati határvonalától még 1,5 méter zöldfelület elhagyásával mérették ki a megvásárlásra kerülő 215 m²-nyi területet. Tekintve, hogy a közút és a járda már kiépült, nyomvonaluk nem változik és a közlekedési terület szabályozási szélessége az átsorolást követően sem lesz kevesebb mint 12 méter, az önkormányzat a kérést támogatta.
4. Badacsony utca északi vége szabályozási szélességének csökkentése:
Fonyód, Badacsony utca református templom melletti szakasza a terepviszonyok miatt gépkocsival járhatatlan. A 6810 hrsz-ú szomszédos telek tulajdonosa jelezte, hogy amennyiben

az önkormányzat értékesítené ezt a szakaszt, ő megvásárolná. Az önkormányzat a kérést megvizsgálta és az út ezen szakaszát továbbra is megtartaná gyalogút céljára. A gyalogút kialakításához szükséges 3 méter szabályozási szélességen kívüli ingatlanrésznek a szomszédos 6810 hrsz-ú telekhez csatolását azonban támogatja. A megszüntetett közlekedési területet az ingatlan övezeti besorolásával megegyezően kertvárosias lakó (Lke₃) építési övezetbe sorolja át.

5. Fonyód, 8050/3, 8051, 8052 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése:

Fonyódon a Vásárcsarnok „alatti” kertvárosias lakóingatlanok keleti telekhatárainak jogi határvonala és a valós használati nyomvonal (kerítés vonal) eltérnek egymástól. Az önkormányzat a tulajdonosokkal leegyeztetve a használat szerinti telekhatárok kialakítását és az övezeteket elválasztó határvonal áthelyezését tervezi a meglévő kerítésvonalra, ezáltal a 8050/3, 8051, 8052 hrsz-ú ingatlanok keleti végeit a valós területhasználat szerint a piac területéhez csatolja és településközpont vegyes (Vt₃) építési övezetbe sorolja át.

6. Fonyód, jelenlegi (ruha)piac területének rendezése:

Fonyód Város Önkormányzata a 10242 hrsz-ú ingatlanján új Sportcsarnok építését tervezi. Az ingatlant a hatályos szabályozási terv alapján már felosztotta (10242/1, 10242/2 és 10242/3 hrsz-okra.) Az épület tervezése során derült ki, hogy gazdaságossági szempontok miatt az övezetre vonatkozó építménymagasság növelésére is szükség lenne, ezért a jelenlegi Vt7 övezetet Vt12 övezetbe tervezi átsorolni a módosítás.

A sportcsarnokot a 10242/2 hrsz-ú ingatlan keleti felére építenék fel, a telek nyugati felét továbbra is piacként hasznosítaná. A megmaradó (ruha)piac területét az önkormányzat használat szempontjából össze szeretné kötni a nyugatra lévő 8044/7, 8044/6, 8044/4 és 8044/5 hrsz-okra tervezett piacterülettel, azonban a 10242/1 hrsz-ú út ezt gátolja, ezért a feltáróút megszüntetéséről döntött.

7. HÉSZ, Lke₃ építési övezetek minimális telekszélességre vonatkozó előírásának módosítása.

Lke₃ kertvárosias lakó építési övezetek esetén a minimális telekszélességet a HÉSZ 18 méterben állapítja meg. Fonyód Város önkormányzat képviselő-testülete ennek az értéknek 16 méterben történő meghatározásáról döntött.

8. Fonyód, Rózsadomb utca északi és déli telektömbjeinek övezeti felülvizsgálata a valós beépítések alapján:

A Sándor utca Vasas utca Ifjúsági és Dobó utcák által határolt két telektömbben vegyesen találhatók többszintes társasházak és földszintes családi házak, azonban a tömbökre egységesen kisvárosias lakóterület építési övezeti előírás vonatkozik. A szomszédos telektömbök hasonlóan vegyes beépítettségűek, de ott a szabályozási terv már a valós, kialakult beépítettség alapján határozza meg az építési övezetek fajtáit. Az önkormányzat ennek rendezésére kezdeményezte az övezeti besorolások felülvizsgálatát és a valós beépítések alapján a földszintes családi házas beépítések telkeire Lke₃ kertvárosias lakóterület építési övezeti előírást határoz meg a szomszédos telektömbökhöz hasonlóan.

9. Fonyód, Turul utca 5881/29 és 5881/30 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok övezeti átsorolása:

Az ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak, lakások, bérlakások találhatók a területen. A hatályos terv Különleges termál terület övezetébe sorolja az ingatlanokat, azonban az önkormányzat a szomszédos 6538/4 hrsz-ú közel 10 hektáros területet (97 289 m²) tartaná meg erre a funkcióra ezt a másik kisebb területét a CSOK-os pályázatokkal összefüggésben kertvárosias lakóterületbe tervezi átsorolni újabb lakások kialakítása céljából.

10. Fonyód, 9264 hrsz-ú ingatlanra jelölt tervezett út áthelyezése:

A hatályos szabályozási terven a 9264 hrsz-ú ingatlant feltáró tervezett lakóút nyomvonala a déli oldalon húzódó belterületi határ mellett vezet, azonban a meglévő szennyvízcsatorna nyomvonala a telek északi telekhatára mellett található. Figyelemmel a meglévő állapotra döntött az önkormányzat a tervezett út nyomvonalának áthelyezéséről az északi telekhatárra.

11. Fonyód, 8326/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési előírások módosítása:

Fonyód Város Önkormányzata a 8326/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelme alapján úgy döntött, hogy az üdülőházas üdülőterület övezeti besorolású ingatlan beépítési paramétereit módosítja, a telek beépíthetőségét 25%-ról 30%-ra növeli, az építménymagasságot 7,5 méterről 8,0 méterre emeli, valamint lakásépítés feltételeit is lehetővé teszi az övezetben. A módosítás során az építési hely dél-keleti sarkának kiigazítása is megtörténik az ingatlantulajdonos kérésének megfelelően.

Üdülőterületen lakásépítés lehetőségének jóváhagyásához OTÉK alóli felmentésre van szükség, melyet az önkormányzat az eljárás során kér meg az Állami Főépítésztől.

12. Új futballpályák létesítése:

Fonyód Város Önkormányzata 070/28 hrsz-ú ingatlanján tervezte megvalósítani a Magyar Labdarúgó Szövetség által több, mint 130 millió Ft-tal támogatott élőfüves nagyméretű és műfüves közepes méretű focipályáit. Miután másodfokon is el lett utasítva, hogy a fejlesztés a 070/28 hrsz-ú ingatlanra kerüljön, a képviselő-testület 170/2018.(VII.31.) számú önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy a pályákat a Gokart pályától keletre eső 10247/8 hrsz-ú ingatlanon valósítja meg. Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása egyéb ipari terület (Gipe₁), amelyet a módosítás a szomszédos Gazdasági területekhez hasonlóan (Gkszi₁) övezetbe tervez átsorolni. Az ingatlan északi oldalán vezető 10247/5 hrsz-ú út nyugati felét szintén gazdasági terület övezetére módosítja a telek méretének megnövelése céljából és a megszűnő utat áthelyezi a tőle északra lévő 10245/1 és 10247/1 hrsz-ú ingatlanokra. Ezen ingatlanok jelenleg gazdasági övezet (Gkszi₁) besorolásban vannak, amely a változtatás során közlekedési út terület övezetére (KÖu) módosul. Ezáltal a (ruha)piac északi határán vezető út törés nélkül kötne át a Szigetvári utcára.

A módosítások célja:

Övezeti átsorolások és ingatlanhatár-rendezések az összegyűlt lakossági kérelmek alapján, és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseknek és rendezési törekvéseknek megfelelően.

A módosítás várható hatása:

A módosítások biztosítják a lakossági igények és önkormányzati fejlesztések megvalósításához szükséges szabályozási hátteret.

A 3., 4., 6., 10. és 12. számú módosítási pontok során - a közlekedési területek egyes részeinek átsorolásából adódóan - a település közigazgatási területén belül új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, így az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a módosításokhoz biológiai aktivitás érték számítás is készül, amely a véleményezési anyagban kerül szerepeltetésre.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg.

A kormányrendelet fenti rendelkezésére hivatkozva az előzetes tájékoztatási anyaghoz mellékelt levélben az önkormányzat megkérte a környezet védelméért felelős szerveket, hogy a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján előzetes véleményükben döntsenek a módosítások várható környezeti hatásának jelentőségéről, és nyilatkozzanak amennyiben környezeti vizsgálatot szükségesnek tartanak a módosításokhoz. Az önkormányzat a beérkező válaszok alapján dönt a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Az önkormányzat 146/2018.(VI.7.) számú döntésének 1.n) pontja és 170/2018.(VII.31.) számú döntésének 1.e) pontja alapján Fonyód Város - 128/2010.(VI.24.) számon jóváhagyott - településfejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja, mivel az érintett telektömbökben tervezett módosítások a fejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal összhangban vannak.

A változtatási szándékok megvalósításához elengedhetetlen a hatályos településrendezési eszközök közül a szerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.

A szerkezeti terv módosításának jóváhagyandó munkarészei, a helyi építési szabályzat rendelettervezete és a módosított szabályozási terv kivonatai a véleményezési anyagban kerülnek szerepeltetésre.

Kaposvár, 2018. augusztus hó.

Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325