

# Településtervezési leírás

## Fonyód Város településrendezési eszközeinek 6. számú módosításához

Jsz.: 50-2048/2018

### 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.

Fonyód Város Önkormányzata településrendezési eszközeit a 7236/1 hrsz-ú ingatlan beépítési előírásaira vonatkozóan módosítja szállodafejlesztés megvalósítása érdekében. Fonyód Város nem rendelkezik a mai kor elvárásainak megfelelő színvonalú szállodával, ezért a szállodafejlesztés kiemelten fontos beruházás az önkormányzat számára, így 179/2018.(IX.26.) számú határozatának 1. pontjával kiemelt fejlesztési területté jelölte ki a fejleszteni kívánt ingatlan telektömbjét. A településrendezési eszköz egyeztetése fenti önkormányzati határozat 6. pontja szerint tárgyalásos eljárásban kerül egyeztetésre a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján.

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

### Módosítás leírása:

A PELSO Polgári Sportegyesület Fonyódi 7236/1 hrsz-ú ingatlanján szállodafejlesztést tervez. Ehhez építési engedély kérelmet nyújtott be az elsőfokú építésügyi hatósághoz. A hatóság megállapította, hogy az engedélyezési terv - az építési hely vonatkozásában – nem felel meg a hatályos szabályozási tervnek, ill. a hatályos szabályozási terv alapján nem dönthető el egyértelműen, hogy az övezet esetében az oldalhatáron álló beépítés melyik oldalhatárra vonatkozik, ezért a rendezési terv módosítását javasolta az önkormányzat részére.

A módosítás elindítását megelőzően az önkormányzat egyeztető tárgyalást hívott össze, melyre meghívta az állami főépítést, a települési főépítést, az elsőfokú építésügyi hatóságot, a beruházót, az épület tervezőjét és a településtervezőt. (Az egyeztetésről készült jegyzőkönyv a véleményezési anyag alátámasztó munkarészei közt került szerepeltetésre.) Az egyeztetés eredményeként a településrendezési eszközökben az alábbi változtatásokra van szükség:

- az ingatlan beépítési módja oldalhatáron álló beépítési módról zártisorúra módosul,
- az ingatlanra vonatkozó maximális építmény magasság 12,5 méterről 15 méterre emelkedik,
- a minimálisan kialakítandó zöldfelület 60%-ról 40%-ra módosul,

(Megjegyzés: az önkormányzati döntés 60%-ról 50%-ra történő csökkentésről szól, azonban a tervezés során kiderült, hogy a szükséges parkolószám így nem biztosítható telken belül, ezért az építész tervező az önkormányzattal szóban megállapodott a 40%-ra történő csökkentésről. Az önkormányzat a kérést elfogadta, melyet az egyeztetési szakasz lezárását tartalmazó testületi döntésben szerepeltet.)

Az ingatlan jelenlegi - különleges idegenforgalmi, turisztikai fejlesztési terület (Ki<sub>1</sub>) - építési övezeti besorolása nem módosul.

**A módosítás célja:**

Fonyód, 7236/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési előírások módosítása a szálloda fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

**A módosítás várható hatása:**

A módosítások biztosítják a fejlesztések megvalósításához szükséges szabályozási háttérrel. A kor követelményeinek megfelelő szolgáltatási színvonalú szállodával gazdagodik Fonyód Városa. A fejlesztés új munkahelyeket generál a településen, valamint új szálláshelyekkel bővül a település.

A módosítások során a település közigazgatási területén belül új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, így az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a módosításhoz biológiai aktivitás érték számítás nem készült.

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 a településrendezési eszközök végső szakmai véleményezési szakaszának kezdeményezése előtt 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 módosításhoz. Az önkormányzat a nyilatkozatok alapján hozza meg döntését, melyet a végső szakmai véleményezési anyagban szerepeltet.

Az önkormányzat 179/2018.(IX.26.) számú döntésének 3. pontja alapján Fonyód Város - 128/2010.(VI.24.) számon jóváhagyott - településfejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja, tekintettel arra, hogy a vizsgált terület felhasználása nem változik meg, új beépítésre szánt terület nem alakul ki és a módosítás a fejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal összhangban van.

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

A helyi építési szabályzat rendelettervezete és a módosított szabályozási terv kivonata a véleményezési anyagban szerepeltetésre kerültek.

Kaposvár, 2018. november 6.

**Vadász Rudolf**  
Településtervező  
TT 14-0325