

ÖSSZEFOGLALÓ A BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKRŐL

Fonyód Város településrendezési eszközei 5. számú módosításának véleményezési szakasza során beérkezett nyilatkozatok kiértékelése

Azok az államigazgatási szervek és eseti partnerek közül, akik a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés szerinti előzetes tájékoztatási szakasz során jelezték, hogy a véleményezési szakaszban is részt kívánnak venni;

A.) A szabályszerű megkeresésre írásbeli véleményt nem adott:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

7. Kolmann Ferenc (7395/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa)
8. Kolmann-né Gaál Erzsébet (7395/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa)
Kolmann Gergely Ferenc (7396/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa)
10. Hotel Balaton Kft. Dr. Pohl Tibor (7320 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa)

B.) Kifogást nem emelt (a korábbi véleményét fenntartja):

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

3. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 3986-8/2018
4. SMK H Kaposvári Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési, Fogysztóvédelmi és
Foglalkoztatási Főosztály Útügyi és Mérésügyi Osztály SO/UO/667/1/2018

Az Útügyi és Mérésügyi Osztály az alábbiak szerint járul hozzá a módosításokhoz:

- 3. módosítási pont: Fonyód, Bartók Béla u. – Turul utca sarki közterületi sáv övezeti átsorolása esetén a módosított útterületnek a legszűkebb keresztmetszetben is biztosítani kell minimálisan a 12 méter szélességet.
Válasz: A módosítást kezdeményező ügyfél visszavonta a kérelmét, ezért a Képviselő-testület ezt a módosítási pontot törölte.
- 4. módosítási pont: Badacsony utca északi vége szabályozási szélességének csökkentése: A közúti közlekedésről szóló törvény alapján a 6828 hrsz alatti út azon részét, amely a módosítással érintett (gyalogút), az ingatlan-nyilvántartásban „helyi közút-gyalogút” besorolással kell feltüntetni.
Válasz: A tájékoztatást köszönjük, tudomásul vettük.
- 6. módosítási pont: Fonyód, jelenlegi (ruha)piac területének rendezése esetén a megszüntetni és átminősíteni kívánt utak tekintetében a hatóságuknál elsőfokú hatósági eljárást kell kezdeményezni, amely eljárásban vizsgálni kell a környező ingatlanok megközelíthetőségét, az úthálózat folytonosságának változását, annak megmaradását.
Válasz: A tájékoztatást köszönjük, tudomásul vettük.
- 10. módosítási pont: Fonyód 9264 hrsz-ú ingatlanra jelölt tervezett út áthelyezése esetében a szükséges módosításhoz szakkérdést vizsgáló szervként akkor tud a hatóság hozzájárulni, ha a kialakuló ingatlanok mindegyike közútról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető lesz. Amennyiben az érintett útterület önálló helyrajzi számmal rendelkezik, és az ingatlan-nyilvántartás útterületként tartalmazza, úgy arra vonatkozóan útmegszüntetési eljárást kell kezdeményezni a hatóságuknál.
Válasz: A tájékoztatást köszönjük, tudomásul vettük. A kialakuló ingatlanok mindegyike közútról megközelíthető lesz.

- 12. módosítási pont: Új futballpályák létesítése esetén a szükséges módosításokhoz, szakkérdést vizsgáló szervként akkor tudnak hozzájárulni, ha a kialakuló ingatlanok mindegyike közútról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető lesz. Amennyiben az érintett útterület önálló helyrajzi számmal rendelkezik, és az ingatlan-nyilvántartás útterületként tartalmazza, úgy arra vonatkozóan útmegszüntetési eljárást kell kezdeményezni hatóságuknál.

Válasz: A módosítási pontot az önkormányzat törli, kiveszi a módosítási csomagból.

5. Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály SO-04/D/EOH/1496-6/2018

Az örökségvédelmi Osztály tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az 1., 6., és 9. módosítási pontokban tervezett módosítások esetében – a Fonyód, József u. 33. szám (7320 hrsz.) és a Turul u. 5881/29 és 5881/30 hrsz. övezeti átsorolása, valamint a ruhapiac területének rendezése - három régészeti lelőhely érintett.

A földmunkával járó beruházásokkal a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján a régészeti lelőhelyet el kell kerülni. Ha ez nem lehetséges, az érintett területen régészeti feltárást kell végezni. A régészeti feltáráshoz a beruházónak biztosítania kell a szükséges időt és anyagi feltételeket.

Jelen módosítás során - mivel a tervmódosítás nincs hatással a régészeti lelőhely állapotára és épségére – örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését nem tartja az Örökségvédelmi Osztály szükségesnek.

Válasz: A tájékoztatást köszönjük, tudomásul vettük.

6. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda CP/28070-2/2018

A Hatósági Iroda jelezte, hogy a módosítás hírközlési érdeket nem sért, kifogást nem emel.

Válasz: A tájékoztatást köszönjük, tudomásul vettük.

C.) Kifogást nem emelt, észrevételt tett:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

2. Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály SO-04Z/TO/2287-7/2018.

- A Természetvédelmi Osztály tájékoztatása szerint a 2., 6., 11. módosítási pontokban bemutatott tervezetek földrészletei a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 53.§ (3) bekezdés b) pontban meghatározott ökológiai hálózatba tartozó területekkel határosak.

A Járási Hivatal a SO-04Z/TO/2287-3/2018. számú ügyiratában tájékoztatást adott az önkormányzatnak, melyben a dokumentáció 6. számú módosítás tervezet kapcsán utalt a Fonyód 10243 hrsz-ú nádas művelési ágban nyilvántartott földrészlet területfelhasználás tervezetére vonatkozó, a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. § szerinti előzetes vizsgálat eljárást lezáró SO-04Z/KO/835-26/2018. sz. határozatára. A határozat indoklása részletesen tartalmazza a telekkel délről határos természetvédelmi jogi jellegű területeknek a fent említett ökológiai hálózaton belüli természetvédelmi védettség kategóriáit.

A természetvédelmi területek, mint tájsejt-együttes, kistáj-rész természeti táj-ökoszisztéma alrendszer folyamatainak, élőhelyi állapotjellemzőinek, kedvező természetvédelmi helyzetének, élőhelyi koherenciájának fennmaradása érdekében – a teleknek természetvédelmi puffer területként is funkcionálnia kell.

Ezért a Vt12 építési övezet (amelybe a 10243 hrsz-ú telek besorolása tervezett)

szabályozását úgy kell megalkotni, hogy a telekkel délről határos tekek kedvező természetvédelmi helyzete fennmaradjon.

Javasolt normaszöveg:

„A Fonyód 10243 hrsz. telken (a továbbiakban: *telek*) azonban csak olyan tevékenységek folytathatók – a működési területben illetékes állami természetvédelmi kezelő szervvel előzetesen egyeztetve –, ami a telektől délre fekvő, a telekkel határos ökológiai hálózat részét képező területek kedvező természetvédelmi helyzetének a megőrzését, fennmaradását nem veszélyezteti.”

A Járási Hivatal a fenti „norma-ajánlással” javasolja elfogadásra, jóváhagyásra a dokumentációt természetvédelmi szempontból.

Válasz: *A tájékoztatást köszönjük, az állami főépítész javaslata alapján a 10243 hrsz-ú ingatlan tervezett úttal nem érintett része „telek zöldfelületként megtartandó része”-ként kerül feltüntetésre a szabályozási terven, valamint a HÉSZ módosítás tervezetben külön előírás kerül megfogalmazásra. (Lsd. HÉSZ-t módosító rendelet 2.§ (2) bekezdése)*

D.) Kifogást emelt, észrevételt tett:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

1. Somogy Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
SOD/08/365-4/2018.
 - Az Állami Főépítész kéri a tervezői nyilatkozatban a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény számát javítani (1996. évi XXI. törvény), mert a nyilatkozat a módosító törvény számát tartalmazza.
Válasz: *Az észrevételt köszönjük a törvény száma javításra kerül a kérésnek megfelelően.*
 - **A változtatási jegyzék szerinti 6. számú módosítás ellen az Állami Főépítész kifogást emel.** Előzetes véleményében kérte, hogy a ruhapiac és a sportcsarnok területe az eltérő rendeltetésnek megfelelő helyen övezethatárral legyen elválasztva, kérte a terület megközelítését szolgáló parkolók biztosítását, továbbá a tervezett módosítás alátámasztására beépítési terv készítését.
Beépítési tervet a dokumentációban nem talált.
Nem értelmezhető számára a dokumentációban található helyszínrajz (készítette: Veszprémterv 2018. május), amely a sportcsarnok építéséhez készült kiviteli terv része. A helyszínrajzon feltüntetett paraméterek a jelenleg hatályos építési szabályok megfelelőségét igazolják, mely alapján a tervezett módosítás nem indokolt.
Válasz: *Beépítési terv készült az anyaghoz a kérésnek megfelelően. Az elkészült beépítési terv alapján a telek javasolt megosztásával a HÉSZ szerinti szükséges zöldfelület már nem biztosítható. (Hatályos HÉSZ 10.§ (11) bekezdés alapján „Vízpart-rehabilitációval nem érintett területeken az építési telek be nem épített területének legalább 50%-át kell zöldfelületként kialakítani.”) Ezért az önkormányzat úgy dönt, hogy a telket - a javaslat ellenére - nem választja ketté övezethatárral hanem egy övezetben tartja.*
A tervezett módosítással a ruhapiac területén lévő 10242/1 helyrajzi számú telek építési jogai sérülnek, figyelemmel arra, hogy területe 1472 m², a HÉSZ-ben a Vt12 építési övezetben a legkisebb telekméret 1500 m², valamint arra, hogy a beépítési mód szabadonálló, amely ellehetetleníti a telek beépítését, figyelemmel annak kb. 15 m-es szélességére és a tervezett 12,5 m-es építménymagasságra.
Javasolja az építési övezeten belüli telekhatáron megszüntető jel alkalmazását és a javasolt telekhatár feltüntetését a szabályozási tervben.
Válasz: *Az észrevételt köszönjük, a telekhatáron megszüntető jelet alkalmazunk a javaslatnak megfelelően.*
Kéri vizsgálni a tervezési területen lévő 10243 helyrajzi számú telek beépítésének lehetőségeit, a terven a „nadas” felirat látható. Javasolja a területet zöldterületként szabályozni, vagy „a telek területének zöldfelületként megtartandó része”-ként jelölni a

szabályozási terven, önálló jelkulccsal és általános rendelkezéssel a HÉSZ-ben.

Válasz: A 10243 hrsz-ú ingatlan tervezett úttal nem érintett része „telek zöldfelületként megtartandó része”-ként kerül jelölésre a szabályozási terven (önálló jelkulccsal és a hozzá kapcsolódó rendelkezéssel) a javaslatnak megfelelően. (Lsd. HÉSZ-t módosító rendelet 2.§ (2) bekezdése)

- A változtatási jegyzék szerinti 9. számú módosítás esetében az Állami Főépítész kéri az alátámasztó munkarészben a változás leírását javítani, ami a korábbi Lke építési övezet leírását tartalmazza.

Válasz: Az észrevételt köszönjük, a változás leírása javításra kerül a kérdésnek megfelelően.

- **A változtatási jegyzék szerinti 11. számú módosítás ellen az Állami Főépítész kifogást emel, megállapítja, hogy a tervezett kb. 30 méter magas üdülőépület (lakóépület) megvalósítása nem támogatható a Fonyód, 8326/5 helyrajzi számú telken.** Továbbra is kéri a magasabb szintű jogszabályi előírás (Balaton-törvény, Balatoni OTÉK) érvényesítése céljából a legfelső építményszint magasságát meghatározni.

Az Állami Főépítész ismételten kifogásolja a lakóépület elhelyezésének megengedését az érintett telektömbben, figyelemmel arra, hogy az érintett telektömb jelen esetben egy darab telek, üdülőterület, amelyen lakóépületet kívánnak építeni.

Előzetes tájékoztatásában felhívta a figyelmet arra, hogy üdülőházas üdülőterületen a lakóépület elhelyezésére történő OTÉK alóli felmentést az állami főépítész hatáskörben eljáró kormányhivatal nem támogatja, figyelemmel arra, hogy üdülőterületen lakóépület elhelyezésére vonatkozó felmentés csak indokolt esetben, a kialakult állapotra figyelemmel adható, amely a vizsgált területen nem megalapozott. Különleges településrendezési okra való hivatkozás ezen esetben nem lehet megalapozott, mivel az érintett tömbtelket keleti oldalról különleges szabadidőközpont és üdülőterülete, nyugati oldalól a kikötő területe, déli oldalról hétvégiházas üdülőterületek határolják.

Fent ismertetett adottságok alapján sem a tervezett rendeltetés, sem a tervezett beépítés magasság nem illeszkedik a település, illetve az adott partszakasz épített környezetébe.

Megjegyzi, hogy az alátámasztó munkarész a lakófunkció vizsgálatára tanulmánytervet nevesít, amelyet a dokumentáció nem tartalmaz, vélhetően nem is tud tartalmazni, hiszen üdülőházas üdülőterületen a lakófunkció nem jellemző.

Válasz: Fonyód Város Önkormányzata - az Állami Főépítész előzetes tájékoztatási szakaszban és a véleményezési szakaszban adott válaszai alapján - úgy dönt, hogy a 11. számú módosítási pontot törli, kiveszi a módosítási csomagból.

- **A változtatási jegyzék szerinti 12. számú módosítás ellen az Állami Főépítész kifogást emel,** előzetes tájékoztatásában felhívta a figyelmet arra, hogy a régi OTÉK Gksz területen nem engedi meg nagy kiterjedésű sportolási célú terület kialakítását. A régi OTÉK 19. § (2) bekezdés rendelkezése „sportépítményt” nevesít, azonban a futballpálya nem sportépítmény, hanem sportolási célú terület, amelyet a régi OTÉK 24. § (3) bekezdés rendelkezése különleges területként állapít meg.

Ismételten kéri a területet a magasabb szintű jogszabályi előírásának megfelelően Ksp különleges sportterületbe sorolni, gazdasági területen futballpálya létesítése nem támogatható.

Kéri pótolni a sportterületek megközelítésére és rendeltetésszerű használatára figyelemmel elkészített beépítési tervet. (A csatolt beépítési vázlat nem felel meg a beépítési terv tartalmi követelményeinek.)

Válasz: Fonyód Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a véleményezési anyagra adott választ figyelembe véve a módosítási pontot törli a módosítási csomagból.

9. Pap Ferenc (7378/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa)
Az eseti partner a 2018. november 7-én megtartott lakossági fórumon jelezte, hogy a 8. módosítási pont (Fonyód, Rózsadomb utca északi és déli telektömbjeinek övezeti felülvizsgálata a valós beépítések alapján) törlésével nem ért egyet - különös tekintettel az Állami Főépítési nyilatkozatra. Részletes véleményét írásban nyújtja be, a lakossági fórumot követő 8 napon belül.
Írásos vélemény a lakossági fórumot követő 8 napon belül és azon túl sem érkezett.
Válasz: *Fonyód Város Önkormányzatának képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 8. módosítási pontot (Fonyód, Rózsadomb utca északi és déli telektömbjeinek övezeti felülvizsgálata a valós beépítések alapján) továbbra sem szerepelteti a településrendezési eszközök módosításának 5. számú módosítási csomagjában, azonban a lakossági észrevétel alapján a 8. módosítási pont egyeztetését egy külön eljárás keretén belül lefolytatja.*

Összefoglaló:

Az államigazgatási szervek beérkezett válaszai alapján elmondható, hogy Fonyód Város településrendezési eszközei 5. számú módosításával kapcsolatban kifogást csak az Állami Főépítész emelt a 6., a 11. és a 12. számú módosítási pontokat illetően. Az önkormányzat úgy dönt, hogy a 11. és a 12. számú módosítási pontot kiveszi a módosítási csomagból. A 6. pont esetében a fenti összefoglalóban adott válaszok szerint fogadja el az Állami Főépítési javaslatokat.

A környezet védelméért felelős szervek közül környezeti vizsgálat lefolytatását egyik szerv sem tartotta szükségesnek. A képviselő testület ennek megfelelően hozta meg döntését, melyet a véleményezési anyagban már szerepeltetett (lásd 178/2018.(IX.26.) számú Képviselő-testületi határozat).

A partnerségi egyeztetés részeként 2018. november 7-én lakossági fórum került összehívásra, amelyen Pap Ferenc eseti partner jelezte, hogy nem ért egyet a 8. számú módosítási pont törlésével. Az önkormányzat úgy döntött, hogy a 8. módosítási pontot jelen eljárásban továbbra sem szerepelteti, azonban később - egy új eljárás keretében - újra elindítja a módosítást. Egyéb vélemény észrevétel a fórumon nem hangzott el. (Lsd. Lakossági fórum Jegyzőkönyve) A lakossági fórumot követő 8 napon belül a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban további partnerségi vélemény nem érkezett.

A fentiek alapján a véleményezési szakasz lezártnak tekinthető, ezért az önkormányzat képviselő-testülete az egyeztetési szakaszt határozattal zárja le és megbízza a tervezőt a végső szakmai véleményezési anyag elkészítésével. Erről szóló döntését a végső szakmai véleményezési anyagban szerepelteti.

Közreműködtek:

L. Balogh Krisztina
településtervező
TT 14-0007

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

.....
Hidvégi József
polgármester