



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat_Képviselő-testületének
2017. augusztus 16-i rendkívüli ülésére

Előterjesztést készítette: Madarászné Tóth Ildikó vezető-főtanácsos
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: PÜG bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítása – kiemelt fejlesztések (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása)

I. rész

1. BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés

A Balatonföldvár, 14/1 és a 19 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a BAHART Zrt. (8600 Siófok, Krúdy sétány 2. szám alatti társaság) 2017. 08. 09-én érkezett megkeresésében kérelemmel fordult Balatonföldvár Város Önkormányzatához – melyet az *előterjesztés 1. melléklete* tartalmaz a hatályos Szabályozási Terv kivonatával együtt –.

A megkereséshez melléklet helyszínrajzon bemutatják a 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett un. közösségi célú fejlesztést. A BAHART Zrt. a balatonföldvári vitorláskikötő bővítését-fejlesztését tervezi, ehhez kapcsolódik a tervezett közösségi célú épület és a parkolók építése.

A Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú ingatlan nem rendelkezik útkapcsolattal, és jelenleg a hatályos Szabályozási Terv annak kialakíthatóságát sem teszi lehetővé.

Az út, ezáltal az un. építési telek kialakíthatósága érdekében 2017. augusztus 02-án egyeztetés történt Kaposváron, a Somogy Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésznél, ifj. Horváth János Úrnál.

Az egyeztetésen elhangzottak alapján a BAHART Zrt. elkészítette Tervezőjével a csatolt helyszínrajzot.

A hosszas egyeztetés eredményeképpen – *figyelembe véve minden szempontot, főként a tulajdoni viszonyokat* – a résztvevők arra az eredményre jutottak, hogy egyetlen megoldás látszik, mégpedig az, hogy az ingatlant a Somogyi B. utcáról az Önkormányzati tulajdonban lévő 20 hrsz.-ú ingatlan keleti és nyugati oldalán kialakított, 3-3 m széles egyirányú út kialakításával lehetne megközelíteni úgy, hogy a BAHART Zrt. tulajdonában lévő 19. hrsz.-ú műemlék telken útterületet jelölnek ki, a jelenleg is akként használt területszkezen.

E cél megvalósításához módosítani szükséges a hatályos településrendezési eszközök közül a Helyi Építési Szabályzatot, a Szabályozási Tervet és a Település Szerkezeti Tervet.

A Balatonföldvári Kikötő és a környezete Balatonföldvár Város legfrekvenciáltabb területe, ezért a BAHART Zrt. kérelmét figyelembe véve, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről) 32. § (6) bekezdése értelmében **a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet.**

A hivatkozott jogszabály kimondja:

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése **tárgyalásos eljárás szerint történik**, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Fentiek alapján döntést kell hozni arra vonatkozóan, hogy **Balatonföldvár Város Képviselő-testülete** a BAHART Zrt. által tervezett Balatonföldvári Vitorláskikötő fejlesztést, ehhez kapcsolódóan a Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület és parkolók megvalósítása érdekében az érintett területet - **Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú, 19 hrsz.- és a 20 hrsz.-ú ingatlanok területét - kiemelt fejlesztési területté jelöli ki.**

Döntést kell továbbá hozni arra vonatkozóan, hogy **e kiemelt fejlesztési cél érdekében településrendezési eszközök tárgyalásos eljárását lefolytatja.**

A Balatonföldvár, 20 hrsz.-ú, a hatályos Szabályozási Terv alapján KP jelű – Közpark övezeti besorolású területrészenek (zöldterület) visszapótlása, egyeztetés alapján a BAHART Zrt. tulajdonában álló 25/2 hrsz.-ú ingatlanon történhet.

2. Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása

Balatonföldvár Város Képviselő-testülete 138/2016. (V.10.) Kt. határozatával döntött arról, hogy a Balatonföldvár, 400 hrsz.-ú – *Kultkikötő* –, Különleges közhasználatú intézményi terület építési övezeti besorolású ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat, beépítési paramétereket módosítja a terület fejleszthetősége érdekében, melynek érdekében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás keretében lefolytatta a településrendezési eszközök módosításának eljárását.

A területre vonatkozó 12. számú módosítás az 1/2017. (I. 10.) önkormányzati rendelettel, 2017. január 25-én hatályba lépett, a létesítmény építésére vonatkozó engedély 2017. 08. 07-én jogerőre emelkedett.

A településrendezési eszközök módosításának eljárása során a legfőbb problémát a létesítményhez jogszabályban előírt parkoló szám biztosítása jelentette.

Az Önkormányzatnak a létesítmény 500 m-es környezetében használatbavételig plusz parkolókat kell kialakítani.

Megvizsgálva lehetőségeket, alkalmas terület lehet az Önkormányzati tulajdonban lévő 375 hrsz.-ú Vak Bottyán utca azon része, mely a hatályos Szabályozási Terv alapján KP jelű – Közpark övezeti besorolású terület.

E területen parkolókat akkor lehet építeni, ha megtörténik az övezeti átsorolása KÖu jelű - Közlekedési területek (P - parkoló) övezetbe.

A vonatkozó jogszabályok értelmében, az átsorolással egyidejűleg a zöldterületet, amely ~ 2000 m² nagyságú, Önkormányzati tulajdonban lévő területen vissza kell pótolni.

A visszapótlásra 2 db Önkormányzati tulajdonban lévő területet jöhet számításba:

- a Ks jelű – különleges sportterületbe sorolt **1294 hrsz.-ú sportpálya** területének a Karikavölgyi magas parthoz csatlakozó délnyugati vége,
- és az Lke jelű – kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt **1306/10 hrsz.-ú ingatlan** déli telekhatára mellett húzódó sáv.

Ez ügyben is folyt egyeztetés ifj. Horváth János Állami főépítésszel, elfogadta a tárgyalásos eljárás lefolytatását, és a számára megküldött dokumentumok alapján mindkét ingatlant alkalmasnak tartotta a zöldterület visszapótlására.

E cél megvalósításához is módosítani szükséges a hatályos településrendezési eszközök közül a Helyi Építési Szabályzatot, a Szabályozási Tervet és a Település Szerkezeti Tervet.

A Balatonföldvári **KULTKIKÖTŐ fejlesztése** Balatonföldvár Város Önkormányzatának **kiemelten fontos**, pályázati forrást nyert a létesítmény fejlesztésére, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről) 32. § (6) bekezdése értelmében **a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet.**

Fentiek alapján döntést kell hozni arra vonatkozóan, hogy **Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a Balatonföldvár, 375 hrsz.-ú Vak Bottyán utca hatályos Szabályozási Terve alapján KP jelű – Közpark övezeti besorolású területrészt, a KULTKIKÖTŐ fejlesztése érdekében – melynek megvalósítására a jogerős építési engedély rendelkezésre áll – kiemelt fejlesztési területté jelöli ki.**

Döntést kell továbbá hozni arra vonatkozóan, hogy **e kiemelt fejlesztési cél érdekében településrendezési eszközök tárgyalásos eljárását lefolytatja.**

A tárgyalásos eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42 .§-a alapján az alábbiak szerint történik:

” **42. § (1)**⁷⁷ *Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.*

(2)⁷⁸ *Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.*

(3)⁷⁹ *Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.*

(4)⁸⁰ *Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:*

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

c)⁸¹ a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatot.

(5)⁸³ Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv – az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően – az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6)⁸⁴ Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.”

Döntés kell továbbá arról is, hogy:

- Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata alapján elkészítteti el.
- A módosítási eljárás egyik esetben sem érinti a hatályos Településfejlesztési Konceptiót.
- Állami Főépítész Úr kérésére döntés kell arról is, hogy a tárgyalásos eljárás során végig rendkívüli ülésen dönt a Képviselő-testület a kiemelt fejlesztési területekről.

Dokumentáció elkészítése, az eljárás pénzügyi finanszírozása:

Az Önkormányzattal jelenleg is, más településrészek rendezése kapcsán szerződéses jogviszonyban álló Arker Stúdió Kft.-vel (L. Szabó Krisztina településtervező) – történt konzultáció alapján, a településrendezési eszközök módosításának a várható költsége ~1-1,2 Mft.

A döntésre rendelkezésre álló rövid határidő miatt a BAHART Zrt-vel még nem történt egyeztetés a költségviselés ügyében.

Az 1. pont szerinti eljárás költsége vélelmezhetően közös lesz a BAHART-tal, vagy az is lehetséges, hogy teljesen a Zrt. fogja finanszírozni.

Az 2. pont szerinti eljárás költsége az Önkormányzatot terheli.

Döntést kell hozni arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat nevében Holovits Huba polgármester Úr max. bruttó 1,2 Mft-ig szerződést köthessen, és a BAHART Zrt-vel a költségvállalás tekintetében tárgyaljon.

II. rész

Határozati javaslat:

1./Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a BAHART Zrt. által tervezett Balatonföldvári Vitorlásokikötő fejlesztését, ehhez kapcsolódóan a Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület és parkolók megvalósítása érdekében az érintett területet - Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú, 19 hrsz.- és a 20 hrsz.-ú ingatlanok területét - kiemelt fejlesztési területté jelöli ki.

2./ A Balatonföldvári Vitorlásokikötő fejlesztésének megvalósíthatósága, e kiemelt fejlesztési cél érdekében a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárását lefolytatja.

3./ A Balatonföldvár, 20 hrsz.-ú, a hatályos Szabályozási Terv alapján KP jelű – Közpark övezeti besorolású területrészeinek (zöldterület) visszapótlása, egyeztetés alapján a BAHART Zrt. tulajdonában álló 25/2 hrsz.-ú ingatlanon történik.

4./Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a Balatonföldvár, 375 hrsz.-ú Vak Bottyán utca hatályos Szabályozási Terve alapján KP jelű – Közpark övezeti besorolású területrészt, a KULTKIKÖTŐ fejlesztése érdekében – melynek megvalósítására a jogerős építési engedély rendelkezésre áll – kiemelt fejlesztési területté jelöli ki.

5./ A Balatonföldvári KULTKIKÖTŐ fejlesztésének megvalósíthatósága, e kiemelt fejlesztési cél érdekében a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárását lefolytatja.

6/ A 375 hrsz.-ú ingatlanon lévő zöldterület visszapótlásra 2 db Önkormányzati tulajdonban lévő területet jelöl ki:

- a) a Ks jelű – különleges sportterületbe sorolt 1294 hrsz.-ú sportpálya területének a Karikavölgyi magas parthoz csatlakozó délnyugati végét,
- b) és az Lke jelű – kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 1306/10 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára mellett húzódó sávot.

Tervező feladata, hogy melyik ingatlanból mekkora területet vesz igénybe a ~ 2000 m² nagyságú zöldterület visszapótlására.

7./ A módosítási eljárás során Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a Településfejlesztési Konceptióját változatlan formában hatályban tartja.

8./ Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a tárgyalásos eljárás során végig rendkívüli ülésen dönt a kiemelt fejlesztési területekről.

9./ Balatonföldvár Város Képviselő-testülete az eljárásban eseti partnernek határozza meg a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosait.

10./ Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a határozat 1. pont és a 4. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás keretében folytatja le, mely során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 8/2017. (III.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatja és lezárja.

11./ Balatonföldvár Város Képviselő-testülete Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 18. számú módosításához szükséges dokumentációk elkészítésére max. bruttó 1,2 Mft összegig szerződést köt az Arker Stúdió Kft.-vel – L. Szabó Krisztina településtervező –.

A szerződés megkötésével megbízza Holovits Huba polgármestert.

Megbízza továbbá Holovits Huba polgármestert, hogy az eljárás költségvállalása tekintetében tárgyaljon a BAHART Zrt.-vel. A tárgyalás eredményének elfogadásáról a Képviselő-testület későbbi időpontban fog döntést hozni.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits Huba polgármester

határidő megjelölése :

2017. október 31.

Balatonföldvár, 2017. augusztus 11.

Madarászné Tóth Ildikó
építésügyi vezető-főtanácsos

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte:
Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző

1. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítása **BAHRT Zrt. fejlesztése**–” előterjesztéshez

E:BF-MC12/2017-1



Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Iktatási
időpontja: 2017 AUG 14.

Melléklet szám: 6007-3/2017
MÜ/469/2017.

Balatonföldvár Közös Önkormányzat

Holovits Huba
Polgármester Úr

8623 Balatonföldvár
Petőfi S. utca 1.

Ügyiratszám:

Ügyintéző: **Antal Imre**
Tel.: +36-20/250-6007

Hivatkozási sz.:

Ügyintézőjük:

Mellékletek: **Közlekedés építési engedélyezési terv**

Tárgy: Balatonföldvár kikötő

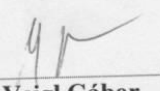
Tisztelt Polgármester Úr!

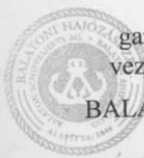
2017.08.02-án Kaposváron történt egyeztetés értelmében mellékelten megküldjük tervezett beruházás közlekedés építési engedélyezési tervét.

Továbbá kérjük, hogy a közösségi célokat szolgáló beruházásunk „kiemelt beruházással” való nyilvánítását és a hatályos rendezési terv módosítását is, annak jelentősége, illetve mielőbbi megvalósításának elősegítése érdekében támogatni, és képviselő testületi ülés elé terjeszteni szíveskedjen!

Siófok, 2017. augusztus 10.

Tisztelettel:

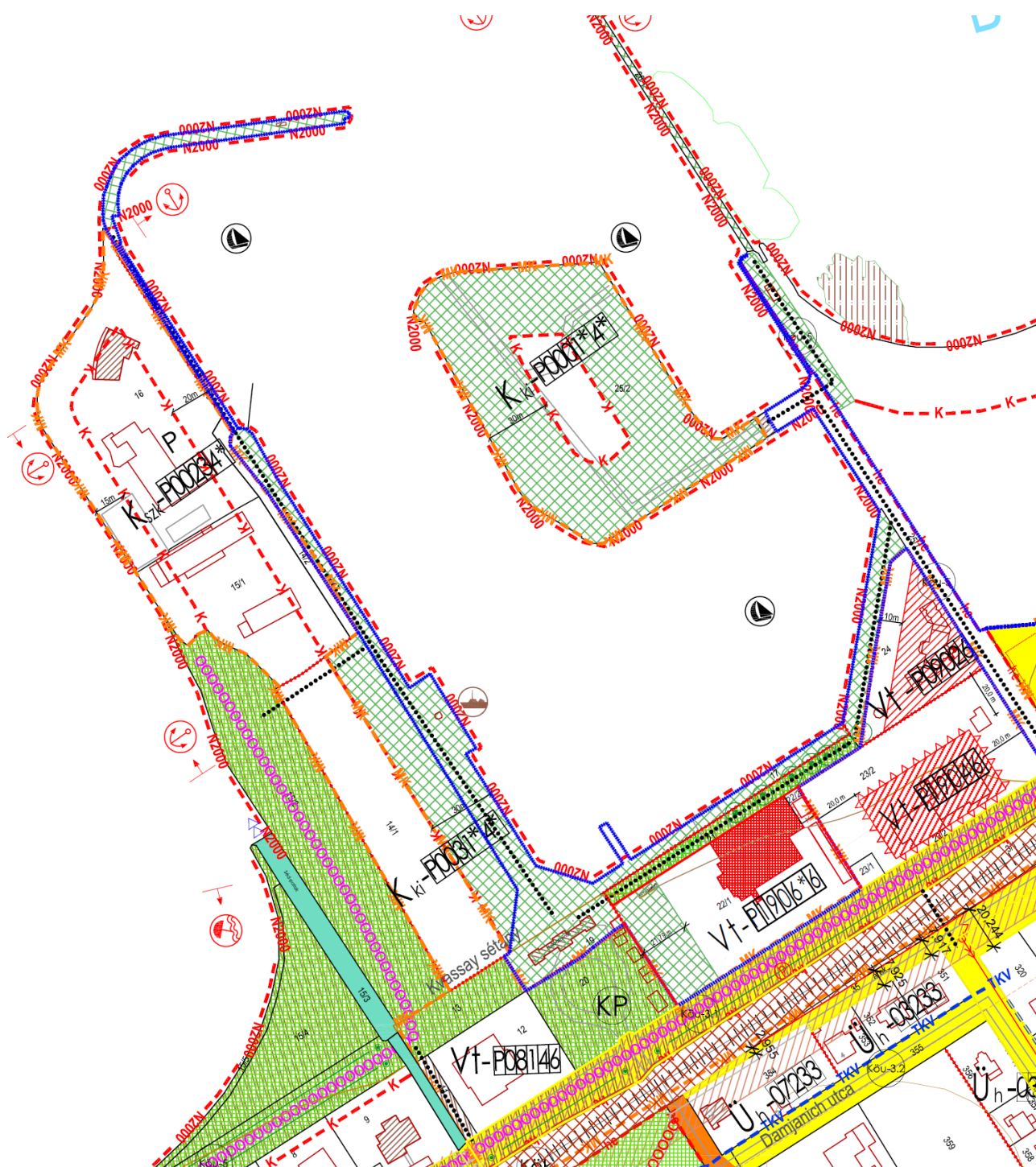

Veigl Gábor
gazdasági és stratégiai
vezérigazgató- helyettes
BALATONI HAJÓZÁSI ZRT.


BALATONI HAJÓZÁSI ZRT.
8600 Siófok, Krúdy sétány 2.
Cégjegyzékszám: 14-10-300113
Adószám: 11238326-2-14

Cím: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2. Tel.: +36 84 312-144 E-mail: szaloczy.laszlo@balatonihajozas.hu

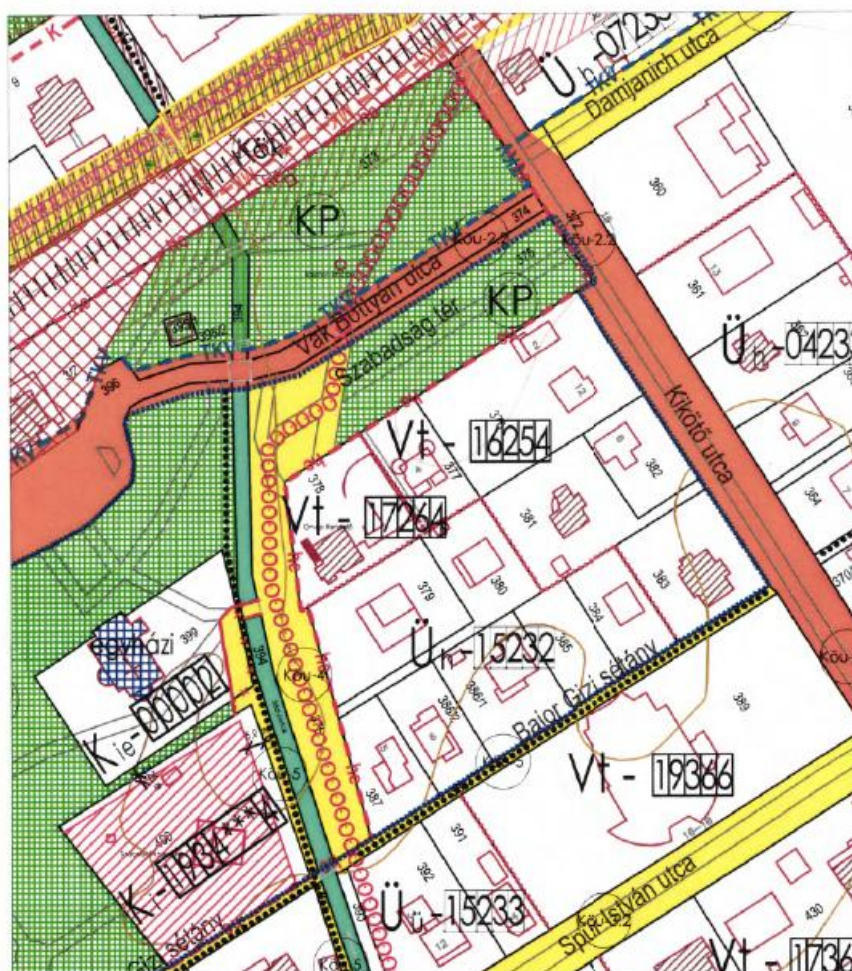
ÉRKEZETT 2017 AUG 14.

Hatályos Szabályozási Terv Kivonata



2. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítása Önkormányzati fejlesztés - Szabadság téri parkolók -” előterjesztéshez

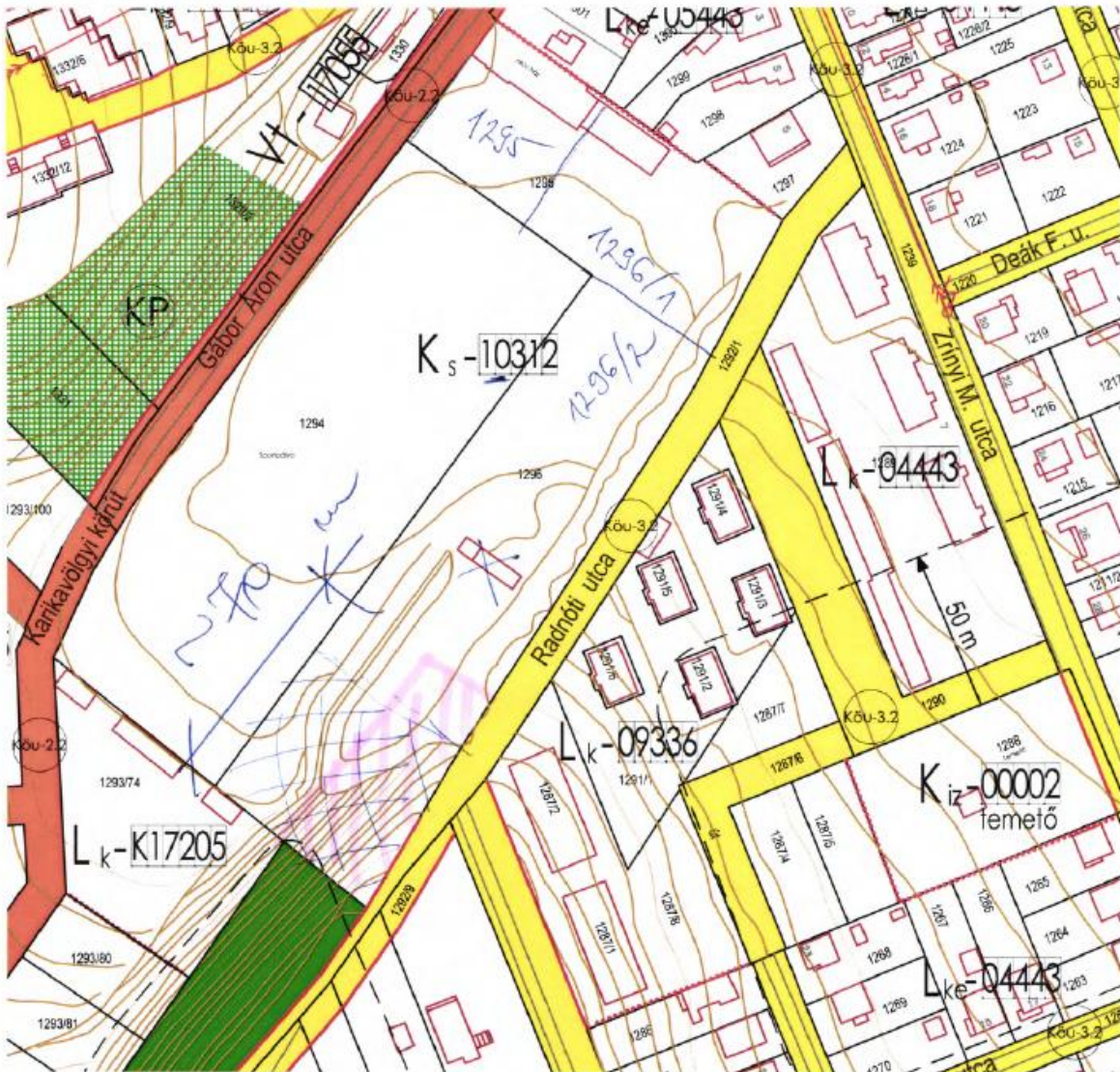
Hatályos Szabályozási Terv szerinti állapot



Parkolók kialakításával érintett terület ~ 2000 m²

Visszapótlásra alkalmas területek

1296/2 hrsz.



X ~ 30 m

Fotók a területről

Zöld-Foci pálya-4 (3648x2736x16M jpeg)



Zöld-Foci pálya-7 (3648x2736x16M jpeg)



Zöld-Foci pálya-5 (3648x2736x16M jpeg)



1306/10 hrsz.



Kb. 10 méter széles sáv kell és 200 m hosszú, ekkora terület bőven rendelkezésre áll.

Fotók a területről

Zöld-Dobó-1 (3648x2736x16M jpeg)



Zöld-Dobó-4 (3648x2736x16M .jpeg)



Zöld-Dobó-5 (3648x2736x16M jpeg)

