



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. október 12-i 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 partnerségi egyeztetés lezárása (BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása)

I. rész

Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítását tárgyalásos eljárásban folytatja le két területre vonatkozóan, melyről a Képviselő-testület a 148/2017. (VIII. 16.) Kt. határozatában az alábbi döntést hozta:

”**1./Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a BAHART Zrt. által tervezett Balatonföldvári Vitorlaskikötő 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 Vitorlaskikötő 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 területrészenek (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.”

Fenti döntést követően az Önkormányzat 940.000.- Ft +27 % Áfa= 1.193.800.- Ft összegű szerződést kötött a Tervezővel, továbbá lefolytatta az egyeztetést a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt.-vel a kikötő terület fejlesztéséhez kapcsolódó módosítás költségvállalása tekintetében. A BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. – *Kollár József vezérigazgató az MŰ/469/2017. számú levelében* – vállalta a szerződésben e területre vonatkozó 590.000.- Ft +27% Áfa tervezői díj 50 %-ának, azaz 295.000.- Ft+27 %= 374.650 Ft-nak a megfizetését.

A tárgyalásos eljárásban az államigazgatási szervekkel történő egyeztetést a Somogy Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, ifj. Horváth János Állami Főépítész (7400 Kaposvár Nagy Imre tér 1.) folytatja le.

Az eljárásban a partnerségi egyeztetés lefolytatása azonban önkormányzati feladat, melynek dokumentumait a tervezett módosítás dokumentációjába bele kell dolgozni, és úgy kell megküldeni az Állami Főépítész részére a tárgyalás lefolytatásához.

A partnerségi egyeztetést Balatonföldvár Város Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (III. 29.) rendeletben foglaltak szerint kell lefolytatni.

A partnerségi egyeztetés során, a 2017. évben indult eljárások része a lakossági fórum, melyet jogszabályi előírásoknak eleget téve közhírré kell tenni.

Erről a 8/2017. (III. 29.) rendelet 2. § (3)-(4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

- (3) A véleményezési eljárás során közzétett hirdetmény tájékoztatást nyújt az eljárás tárgyáról, az elkészült tervezet elérhetőségéről, a véleményezési módjáról és annak határ idejéről.
- (4) Lakossági fórum esetén közzétett hirdetmény tájékoztatást nyújt a fórum tárgyáról, helyéről és időpontjáról. A lakossági fórum idejét megelőző 8 nappal korábban a helyben szokásos módon közzétett lakossági hirdetmény útján kell értesíteni a partnereket. A lakossági fórumról jelenléti ív és jegyzőkönyv készül, mely írásban rögzíti a javaslatokat, észrevételeket. A jegyzőkönyv tartalmazza a javaslattevő, észrevételező nevét és címét.

Fentieknek megfelelően, 2017. szeptember 21-re lakossági fórumot hirdetett meg az önkormányzat településrendezési eszközei 18. számú módosításának partnerségi egyeztetése eljárásában. A 2017. szeptember 11-én közzétett hirdetmény a jogszabályi előírásoknak megfelelő tájékoztatást nyújtott. *(az előterjesztés 1. mellékletét képezi)*

A hirdetmény közzétételekor még nem készült el az egyeztetési anyag, azt egy héttel később 2017. szeptember 18-án küldte meg a tervező, melyet a 148/2017. (VIII. 16.) Kt. határozat 9. pontja szerinti eseti partnereknek postai úton (CD-n) is megküldött az önkormányzat. A megküldő levélhez mellékeltek továbbá a hirdetményt is tájékoztatásul.

A 2017. szeptember 21-én tartott lakossági fórumról készült jelenléti ívet, a jegyzőkönyvet és annak mellékleteit az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Holovits Huba Polgármester Úr a fórum kezdetekor, továbbá a végén is tájékoztatást adott arról, hogy a megjelentek írásbeli vélemény adhatnak a fórumon, továbbá a fórumot követő 8 napon belül, azaz 2017. szeptember 29-ig. Ehhez a lakossági fórum kezdetén, előre elkészített írásbeli véleménynyilvánításra alkalmas nyomtatványt kaptak a megjelentek.

A fórumon senki sem adott át írásbeli véleményt.

A rendelkezésre álló **8 napon belül két beadvány érkezett**, melyek a lakossági fórumról készült jegyzőkönyv 1. és 2. számú mellékletét képezik. *A lakossági fórum jegyzőkönyve és a mellékletei az előterjesztés 2. mellékletét képezi.*

A **jegyzőkönyv 1. mellékletben lévő véleményt** a balatonföldvári 20 hrsz.-ú számú ingatlanon lévő, önálló hrsz. alatti üzletek tulajdonosai terjesztették elő.

Válaszok a vélemény egyes pontjaiban tett észrevételekre, felvetésekre:

1.) A módosítás előzménye pontban foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakat válaszoljuk:

- Voltak korábban egyeztetések, azonban az álláspontok, az érdekek és a célok olyan messze vannak egymástól, hogy a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt., és az Önkormányzat is úgy ítélte meg, hogy egyelőre további egyeztetések nem vinnék előre az üzletek sorsának az ügyét.
- A korábbi polgármester idejében is a jelenlegi Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat volt hatályban, amely magasabb rendű jogszabályokon alapul. Építési engedélyt az üzletek átalakítására nem az önkormányzat miatt nem kaptak, hanem azért mert a hatályos előírások miatt nem volt adható, ahogy ma sem lehetne rá kiadni.
- Nem célja az önkormányzatnak, hogy ingyen jusson hozzá az épületek alatti telekrészekhez, azonban irreális árat sem kíván érte fizetni.
- A Balatonföldvár, 20 hrsz.-ú ingatlan funkciója mindig is közpark volt, melyet az önkormányzat továbbra is akként szeretne fenntartani, és a mai kor elvárásainak megfelelően felújítani, átalakítani.
- E cél megvalósítását, továbbá a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. tervezett kikötő fejlesztésének megvalósíthatóságát szolgálja a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt.-vel kötött szerződés.
- A BALATONI HAJÓZÁSI Zrt.-nek az építés lehetőségéhez a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő útra van szüksége, amely jelenleg nem biztosított, ahhoz mindenképpen Szabályozási Tervet kell módosítani, függetlenül attól, hogy kinek a tulajdonát képezi a 20 hrsz.-ú ingatlan.
- A 20 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett perindítás ténye nem befolyásolja a kiemelt fejlesztési területté kijelölt Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú, 19 hrsz.- és a 20 hrsz.-ú ingatlanok területét érintő szabályozás módosításának a hatósági eljárását.

2.) Településrendezési eszközök 18. sz. módosítása ponttal kapcsolatban az alábbiakat válaszoljuk:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata és a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. több szakmai egyeztetés eredményeként készítette el a tervezett módosítás dokumentációját, keresve a város számára a leggazdaságosabb megoldást, egyúttal kiemelt figyelmet fordítva a településképi szempontokra. Az önkormányzat minden tervezés során a hosszútávú városfejlesztési elképzeléseket tartja szem előtt, elvonatkoztatva az egyedi érdekektől.

- A 20 hrsz.-ú ingatlanon történő útalakítás a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. fejlesztésének engedélyezéséhez elengedhetetlen feltétel. Az útalakítás jogszabályi előírásait be kell tartani, mert annak hiányában, az engedélyezési eljárásban közreműködő ügyi szakhatóság nem járul hozzá az engedély kiadásához. Az ingatlan keleti és nyugati telekhatára mellett, az utak tervezett kialakítása a jogszabályi előírásoknak történő megfelelés miatt történt.
- Az utak és a közöttük lévő park tervezése során a településképi szempontok az elsődlegesek, nagyon igényes és környezetbe illő kialakításra törekszik az önkormányzat.
- Az önkormányzat vezetése elsősorban egyezség útján szeretné rendezni az üzletek ügyét, azonban csak korrekt, reális egyezsége nyitott, kisajátítási eljárást csakis végső esetben fog kezdeményezni.

„Lakossági fórum” 2017. szeptember 21. véleményre az alábbiakat válaszoljuk:

- A lakossági fórum hirdetményét 2017. szeptember 11-én – *a jogszabály 8 napot ír elő, ezzel szemben a fórumot megelőzően 10 nappal korábban* – tette közzé az önkormányzat a helyben szokásos módon. Kifüggesztésre kerültek a hirdetőtáblákon, a buszmegállóknak, a település honlapján, továbbá a városi televízió képűségében.
- A hirdetmény közzétételkor még nem készült el az egyeztetési anyag, azt egy héttel később 2017. szeptember 18-án küldte meg a tervező, ezt követően volt lehetőség az eseti partnerek részére történő kipostázására, mely egyébiránt nem jogszabályi kötelezettség, de teljes körűen kívánta az önkormányzat informálni az érintett ingatlan tulajdonosokat.
- A lakossági fórumon résztvevők számát nem annak a közzététele befolyásolta, az ugyanis szabályosan, jogszabálynak megfelelően, időben történt.

I. véleményre az alábbiakat válaszoljuk:

- A 375 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett parkolókon túl, a javaslatban szereplő Bajcsy - Zs. utcában is tervezi az önkormányzat parkolók kialakítását, mely jelenleg tervezés alatt áll, ugyanis a Kultkikötő fejlesztéséhez a parkrész helyére tervezett parkoló-terület nem elegendő.
- A parkolók kialakítása során nem tervez az önkormányzat fakivágást, és természetesen területrendezésre is sor kerül.
- A zöldterület visszapótlására felhasználni kívánt terület az ott élő emberek életét semmilyen módon nem fogja befolyásolni, hiszen az jelenleg is zöldként hasznosított, ezért a zöldterületbe történő besorolása összhangot termet a természetes állapottal.

II. véleményre az alábbiakat válaszoljuk:

- A jogszabályi előírások értelmében (OTÉK) a parkoló szükségletet azon a telken kell megvalósítani ahol az keletkezik.
- Fenti okból a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt-nek azon az ingatlanon kell a parkolókat kialakítani ahol a közösségi célú épület építését tervezik. A véleményben említett 100 db parkoló számtól eltérően a jelzett területen 52 db parkoló kialakítása tervezett.
- A volt vízmű területe a fent hivatkozott jogszabályi előírások alapján nem használható fel erre a célra.

III. véleményre az alábbiakat válaszoljuk:

- Mint azt a 2.) pont szerinti véleménynél szerepel, az ingatlan keleti és nyugati telekhatára mellett, az utak tervezett kialakítása a jogszabályi előírásoknak történő megfelelés miatt történt. Ebből adódóan nem volt mód az út kialakításra kizárólag a nyugati telekhatár mellett.

A tervezett módosítás jogszabályi megalapozottsága véleményhez az alábbiakat válaszoljuk:

- a.) A tervezés során a településtervezőnek be kell tartani a vonatkozó jogszabályi előírásokat, szükség esetén egyeztetnie kell az illetékes szervekkel.
- b.) A vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés vizsgálata az eljárásban közreműködő államigazgatási szervek feladata, jogszabályba ütköző módosítás nem engedélyezhető.
- c.) Az önkormányzat kizárólag a jogszabályoknak megfelelően kívánja és tudja módosítani településrendezési eszközeit az útkapcsolat tekintetében is.
- d.) Az utak tervezését az Önkormányzat és a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. szaktervezővel végezteti. Azok kialakítása alapos vizsgálat alapján, minden fontos szempontra – így a hivatkozott Balatonföldvár vízpart-rehabilitációs rendelete szerinti szabályozásra is – figyelemmel fog megtörténni.
- e.) A BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. és a város vezetése több szakmai egyeztetést tartott – építési hatóság, ügyi hatóság, örökségvédelmi hatóság, Állami Főépítész – melyek alapján az útalakításra a tervezett módosítás szerinti kialakítás lehet megfelelő megoldás.
- f.) A kikötő fejlesztése a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. és a város számára is kiemelt fontosságú, a fejlesztési cél megvalósítása a lakossági fórumon ismertetett 18. számú módosítással valószínűsíthető meg oly módon, hogy az a hatályos jogszabályoknak megfeleljen.

A jegyzőkönyv 2. mellékletben lévő véleményt Füleki Tímea, 8623 Balatonföldvár, Arany J. u. 44/1 szám alatti lakos terjesztette elő.

Válaszok a véleményben foglaltakra:

- A tervezett módosítás dokumentációját a településtervező a hatályos, vonatkozó jogszabályi előírások alapján készítette el.
- Az eljárás során a jogszabályi megfelelés ellenőrzése az illetékes Államigazgatási Szervek feladata.
- Az Önkormányzat felhatalmazza a tervezőt az Állami Főépítésszel történő további egyeztetésre a 20 hrsz.-ú ingatlanra tervezett utak szabályozási szélességének a csökkentése céljából, a zöldterületből történő max. 15%-os kiszabályozásnak történő megfelelés érdekében.
- Az önkormányzat célja a kikötőfejlesztéssel éppen az, hogy annak épített környezetét minél igényesebben kialakítsa. Ebben a folyamatban a műemléki jelentőségű terület miatt természetesen az illetékes Örökségvédelmi Hatóság is részt vesz.
- A zöldfelületek védelme mindenkinek feladata. A közparkban létesítendő parkolók kialakítása kapcsán nem tervezi fák kivágását az önkormányzat.
- Balatonföldváron kevés a beépítetlen önkormányzati tulajdonú ingatlan, ahol zöldterületet lehetne kialakítani. Emiatt esett a választás egy olyan területre, amely a Szabályozási Terven jelenleg nem az, ugyanakkor megfelelő nagyságú, és az önkormányzat azt mindenfajta kötelezettség nélkül jelenleg is zöldterületként tartja fenn.
- Balatonföldvár Város vezetése bízik abban, hogy azok a fejlesztések, melyek e módosítás alapján valósulhatnak meg, széles rétegek érdekét fogják szolgálni.

Fenti válaszok összefoglalása:

1. Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítása eljárásában a 2017. szeptember 21-én tartott lakossági fórum hirdetményét 2017. szeptember 11-én – *a jogszabály fórumot megelőzően 8 nappal korábbi időpontot határoz meg* – tette közzé az önkormányzat a helyben szokásos módon. Kifüggesztésre kerültek a hirdetőtáblákon, a buszmegállóknak, a település honlapján, továbbá a városi televízió képűjságában.
2. A hirdetmény közzétételekor még nem készült el az egyeztetési anyag, azt egy héttel később 2017. szeptember 18-án küldte meg a tervező. Ezt követően történt kipostázásra (CD-n) az eseti partnerek részére, az átvételtől számítva 8 nap határidőt biztosítva véleményük megküldésére.

3. A lakossági fórum a közzététele szabályosan, jogszabálynak megfelelően, időben történt, a hirdetmény minden szükséges információt tartalmazott.
4. A fórumot követő 8 napon belül érkezett vélemények áttanulmányozása, kiértékelése megtörtént.
5. Balatonföldvár Város Önkormányzata és a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. közös kiemelt fejlesztési területe a Balatonföldvári Vitorláskikötő és a környezete. A fejlesztések megvalósításához elengedhetetlen a 14/1 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódó út kialakítása. Az Állami Főépítész tájékoztatása szerint hatályos jogszabályok alapján jelenleg a módosításban jelölt, a 20 hrsz.-ú ingatlan keleti és nyugati telekhatára mellett kialakítandó utak kialakítsa a legmegfelelőbb megoldás.
6. Az Önkormányzat felhatalmazza a tervezőt az Állami Főépítésszel történő további egyeztetésre a 20 hrsz.-ú ingatlanra tervezett utak szabályozási szélességének a csökkentése céljából, a zöldterületből történő max. 15%-os kiszabályozásnak történő megfelelés érdekében.
7. A zöldterületek védelme, fenntartása kiemelten fontos feladat, ezt az Önkormányzat sem látja másként.
8. A város kulturális életében jelentős szerepet játszik a Kultkikötő, ezért annak fejlesztése is kiemelt fontosságú az önkormányzat számára. A fejlesztéshez nagyszámú (~300 db) parkolót kell biztosítani az ingatlan telekhatáraitól 500 m-en belül. E kritériumot kielégítő, megfelelő nagyságú önkormányzati tulajdonban lévő terület sajnos nem nagyon található a létesítmény közelében. Két terület jöhet számításba, az egyik a Bajcsy Zs. utca területe (Spúr I. utcától északra, az út mindkét szélén), továbbá a Vak Bottyán utca hatályos Szabályozási Terve alapján jelenleg KP jelű – Közpark övezeti besorolású területrésze, amely csatlakozik a Bajcsy Zs. utcához. *E két területen összesen 91 db új parkoló létesítését tervezi az Önkormányzat.*
9. Tiszteletben tartja az önkormányzat a partnerektől beérkezett véleményeket, azonban a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a hatályos jogszabályoknak történő megfelelésen túl, az abban foglaltakat településrendezési eszközeinek a 18. számú módosítása során a fentiekben ismertetett okok miatt, nem áll módjában figyelembe venni.
10. A tervezett módosítás dokumentációját a településtervezővel a hatályos, vonatkozó jogszabályi előírások alapján készíteti el. Az eljárás során a jogszabályi megfelelés ellenőrzése az illetékes Államigazgatási Szervek feladata lesz.

II. rész

Határozati javaslat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú, tárgyalásos eljárásban történő módosítása során, a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (III. 29.) rendeletében foglaltak szerint lefolytatta a partnerségi egyeztetést, melynek keretében 2017. szeptember 21-én lakossági fórumot tartott.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakossági fórumon és az azt követő 8 napos határidőn belül írásban benyújtott véleményeket megismerte, az azokban foglaltakat kiértékelte és **az alábbi döntést hozza:**

1. **Megállapítja, hogy Balatonföldvár város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítása eljárásában, a 2017. szeptember 21-én tartott lakossági fórum hirdetményét az önkormányzat a jogszabályoknak megfelelő időben, és tartalommal 2017. szeptember 11-én a helyben szokásos módon – a település honlapján, továbbá a városi televízió képújtságjában valamint hirdetőtáblákon kifüggesztéssel – közzétette.**
2. **Az eseti partnerek megkeresése jogszerűen történt, az egyeztetési anyag részükre postai úton (CD-n) megküldésre került, az átvételtől számítva 8 nap határidőt biztosítva véleményük megküldésére.**
3. **Balatonföldvár Város Önkormányzata és a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. közös kiemelt fejlesztési területén a vitorláskikötő és a környezetében tervezett fejlesztések megvalósításához elengedhetetlen a 14/1 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódó út kialakítása. Az utakat a módosításban jelölt 20 hrsz.-ú ingatlan keleti és nyugati telekhatára mellett,**

a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelően – megfelelő szélességgel, és terület kiszabályozással – kell megterveztetni.

4. A zöldterületek védelmére, fenntartására a településrendezési eszközök 18. számú módosítási eljárásában is kiemelt figyelmet kell fordítani.
5. A város kulturális életében jelentős szerepet játszó KULTKIKÖTŐ fejlesztése céljából szükséges ~ 300 db parkoló, ingatlan telekhatáraitól számított 500 m-en belül történő biztosítása céljából az önkormányzati tulajdonban lévő Bajcsy Zs. utca területét (Spúr I. utcától északra, az út mindkét szélén), továbbá a 375 hrsz.-ú Vak Bottyán utcának a hatályos Szabályozási Terve alapján jelenleg KP jelű, Bajcsy Zs. utcához csatlakozó területrészt veszi igénybe, ahol összesen 91 db új parkoló létesítése tervezett.
6. A partnerektől beérkezett – jelen előterjesztés mellékletei szerinti – vélemények értékelése alapján, a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a hatályos jogszabályoknak történő megfelelésen túl, az azokban foglaltakat településrendezési eszközeinek a 18. számú módosítása során nem áll módjában figyelembe venni.
7. Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközei 18. számú módosításának a partnerségi egyeztetését, fentiek alapján lezártnak tekinti. Javasolja a végső szakmai véleményezési szakasz megkezdését és felhatalmazza az ARKER STÚDIÓ Kft.-t a tárgyalásos eljárás végső szakmai véleményezési dokumentációjának az elkészítésére.
8. Elrendeli a döntés közzétételét a település honlapján történő megjelentetéssel.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits Huba polgármester

határidő megjelölése :

értelem szerint

Balatonföldvár, 2017. október 06.

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 – kiemelt fejlesztések partnerségi egyeztetés lezárása (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása)” előterjesztéshez

HIRDETMÉNY

Értesítem a Tisztelt lakosságot, illetve Partnereket, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata

- 43/2017. (II. 28.) Kt. határozatában döntést hozott hatályos **Településrendezési Eszközeinek a 15. számú módosítása** - Rét utca folytatásának (946-950, 953-986, és a 987-993/2 hrsz.-ú ingatlanok) a rendezése,
- 91/2017. (IV. 27.) Kt. határozatában döntést hozott hatályos Településrendezési Eszközeinek a **16. számú módosítása** - a korábbi Juventus Hotel területére vonatkozó építési övezet átsorolása (az ingatlan hasznosítása érdekében),
- 148/2017. (VIII. 16.) Kt. határozatában döntést hozott hatályos Településrendezési Eszközeinek a **18. számú módosítása** - kiemelt fejlesztések (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása) érdekében.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) rendelet értelmében az önkormányzat lefolytatja:

- a 15. számú módosításban (teljes eljárás) a 37. § szerinti egyeztetési eljárás ún. előzetes tájékoztatási szakaszát,
- a 16. számú módosításban (egyszerűsített eljárás) a 41. § szerinti egyeztetési eljárás ún. véleményezési szakaszát,
- a 18. módosításban (tárgyalásos eljárás) a 42. § szerinti végső szakmai véleményezési szakaszt megelőző partnerségi egyeztetést.

Balatonföldvár Város Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (III. 29.) rendelete 1. §. szerinti **Partnerek az eljárások fenti szakaszaiban javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthatnak.** (a Rendelet megtekinthető a www.balatonfoldvar.hu honlapon, az Önkormányzat/Rendeletek/Partnerségi egyeztetés szabályai címszó alatt)

A településrendezési eszközök tervezett 15., 16., és a 18 számú módosításának az egyeztetési anyaga – szöveges és a rajzok, eredeti méretarányban, színesben, pdf. fájl formátumban – 2017. szeptember 20-tól letölthetők <https://main.arker.hu/owncloud/index.php/s/xHzxbp1RNvQupLv> webcímen.

Észrevétellel, véleménnyel az alábbi ún. Partnerek élhetnek: Balatonföldvár Város lakossága, a balatonföldvári ingatlan tulajdonosok, az érdekképviselői szervek, a szomszédos települési önkormányzatok, továbbá a véleményezési eljárásba esetenként meghívott civil- és gazdálkodó szervezetek; vallási közösségek, intézmények és magánszemélyek, továbbá az illetékes I. fokú építésügyi hatóság.

A véleménynyilvánításra az Önkormányzat lakossági fórumot is szervez, az egyes eljárásokra vonatkozó időpontok:

2017. szeptember 21-én 16⁰⁰ - órától 16³⁰ - óráig - 15. számú módosítás,

2017. szeptember 21-én 16³⁰ - órától 17⁰⁰ - óráig - 16. számú módosítás,

2017. szeptember 21-én 17⁰⁰ - órától 17³⁰ - óráig - 18. számú módosítás.


**Helyszín: Balatonföldvár Városháza tárgyalóterme,
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.**

A véleménynyilvánítás határideje: 2017. szeptember 21-től - szeptember 29-ig.

Javaslatot, észrevételt tenni a megadott véleményezési határidőben a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet ill. vagy a pgmh@balatonfoldvar.hu, email címre.

Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók véleményét és részvételét!

Balatonföldvár, 2017. szeptember 11.


Holovits Huba
polgármester



2. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítása – kiemelt fejlesztések partnerségi egyeztetés lezárása (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása)” előterjesztéshez

Jegyzőkönyv

Készült: 2017. szeptember 21-én Balatonföldvár Város Városháza tárgyalótermében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Lakossági fórum** Balatonföldvár Város Településrendezési Eszközeinek a **18. számú módosítása** - kiemelt fejlesztések (BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása) - tárgyalásos eljárásának **partnerségi egyeztetése szakaszában**

Jelen vannak: **jelenléti ív szerint**

Előzmények: A lakossági fórum időpontja a 8/2017. (III. 29.) Kt. rendeletnek megfelelően kihirdetésre került a lakosság, továbbá az ún. eseti partnerek részére.

Fentieken túl, az eljárás véleményezési dokumentációját amint az elkészült, és a tervező rendelkezésre bocsájtotta, az önkormányzat (CD-n) postai úton is megküldte az eseti partnerek részére, mely során a partnerek tájékoztatást kaptak a 8. napos vélemény nyilvánítási határidőről.

A mai napon a 17⁰⁰ órára meghirdetett lakossági fórumon a jelenléti ív szerint megjelentek a módosítást kezdeményező BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. képviselői, a Balatonföldvár, 19 és 20 hrsz.-ú ingatlan földhasználati jogosultjai, és további néhány érdeklődő.

Holovits Huba polgármester a lakossági fórumot 17⁰⁰ órakor megnyitotta, köszöntötte a megjelenteket, ismertette, hogy a partnerek véleményüket szóban itt a fórumon illetőleg írásban a kiosztott véleménynyilvánításra alkalmas nyomtatványon tehetik meg vagy a fórumot követő 8 napon belül, azaz 2017. szeptember 29-ig juttathatják el véleményüket a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalba.

Ezt követően felkérte Madarászné Tóth Ildikó építésügyi vezető-főtanácsost és Vadász Rudolf településtervezőt, hogy röviden ismertessék, ill. mutassák be a tervezett módosítást.

Madarászné Tóth Ildikó vezető-főtanácsos rövid tájékoztatást adott arról, hogy:

- Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosítását tárgyalásos eljárásban folytatja le két területre vonatkozóan, melyről a Képviselő-testület a 148/2017. (VIII. 16.) Kt. határozatában hozott döntést.
- Az egyik terület a Balatonföldvár 14/1 hrsz.-ú, 19 hrsz.-ú, 20 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás, mely a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. kezdeményezésére indult, a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. által tervezett Balatonföldvári Vitorlaskikötő fejlesztés, és ehhez kapcsolódóan a Balatonföldvár, 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület és a fejlesztéshez szükséges parkolók megvalósíthatósága érdekében.
- A Vitorlaskikötő fejlesztésével kapcsolatban több szakmai fórumon történt egyeztetések, melyek eredményeként készült el az érintett terület módosítására vonatkozó partnerségi véleményezési dokumentáció.
- A másik terület a Balatonföldvár, 375 hrsz.-ú Vak Bottyán utca KP jelű – Közpark – övezeti besorolású területrészét érintő módosítás, melyet a Balatonföldvári KULTKIKÖTŐ fejlesztésének megvalósíthatóságához, a megfelelő számú parkoló kialakításának a kötelezettsége tett szükségessé
- Mivel a fejlesztést az önkormányzat valósítja meg, így a parkolókat 500 m-en belül, önkormányzati tulajdonban lévő területen kell elhelyezni. Erre alkalmas más,

Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan az érintett területen belül nem található, ezért esett e területre a választás.

Vadász Rudolf településtervező bemutatta a partnerségi egyeztetés tervi anyagát és tájékoztatást adott arról, hogy:

- A 19 hrsz.-ú, valamint a 20 hrsz.-ú ingatlanokon milyen formában kerül kiszabályozásra a 14/1 hrsz.-ú ingatlanok megközelítését szolgáló közút,
- A kiszabályozással érintett 20 hrsz.-ú ingatlan a hatályos szabályozás alapján a KP jelű – Zöldterület-közpark – helyi övezetben helyezkedik el, így a hatályos jogszabályok értelmében a kiszabályozott területtel megegyező nagyságú területet arra alkalmas ingatlanon zöldterületként vissza kell pótolni, melyet az önkormányzat a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt.-vel történt egyeztetés alapján, a jelenleg BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. tulajdonban álló, 25/2 hrsz.-ú (Galamb sziget) ingatlanon kíván megvalósítani.
- A 375 hrsz.-ú Vak Bottyán utca KP jelű – Közpark – övezeti besorolású területrészen milyen formában tervezi az önkormányzat a parkoló terület kialakítását, továbbá, hogy a hatályos szabályozás alapján e terület is KP jelű övezetben helyezkedik el, ezért a kiszabályozott területtel megegyező terület visszapótlása szükséges, melyet a szintén önkormányzati tulajdonban álló, jelenleg Lke jelű, kertvárosias lakóterületbe sorolt 1306/10 hrsz.-ú ingatlanon kíván az önkormányzat megvalósítani.

Lehoczky Zsolt földhasználati jogosult-üzlettulajdonos: Jelzi, hogy 8 napon belül írásban fogja véleményét eljuttatni. Elmondja, hogy a 20 hrsz.-n van út, biztosított a bejárási lehetőség.

Holovits Huba polgármester tájékoztatást ad arról, hogy önálló hrsz.-n lévő út nincs a 20. hrsz. ingatlanon, ezért építéshatósági szempontból az útkapcsolat nem biztosított.

Kárpáti Péter földhasználati jogosult-üzlettulajdonos: megítélése szerint a kikötő megközelítése fizikálisan biztosított. Megkérdezte, hogy miért nem a meglévő utat minősítik át, és miért 12 m.

Véleménye szerint jelenleg is bármilyen gépjármű be tud hajtani a kikötő területére. A tervezett út elhelyezése aggályos, két oldalról kerül a műemlék épületet, a keleti oldalra tervezett út két park, zöldterület közé beékelődik. Szerinte nem jó a tervezett két út, forgalomtechnikailag nem jó megoldás, szétagolja a környezetet, az egységes park kialakítását ellehetetleníti.

A tervezett megoldás semmilyen szempontból nem jó ötlet, jogilag, technikailag és esztétikailag is megfelelőbb lenne, ha a 20 hrsz. nyugati oldalán lenne kialakítva az útkapcsolat. Javasolta, hogy a 12 hrsz. területéből kellene kisajátítani, mivel az kb. 1,00 m szélességben rátelepült a 20 hrsz.-re, az lenne a jó megoldás, ha csak egy oldalon – a másik oldalon - vezetnék az utat.

Elmondta, hogy a BALATONI HAJÓZÁSI parkolóval sem ért egyet, katasztrófális helyzetnek tartja, sőt meg is tiltaná, hogy oda autóval be lehessen menni.

Hiányolja a tervezettel kapcsolatos előzetes egyeztetést az üzlet tulajdonosokkal illetőleg kérdésként teszi fel, hogy készültek-e előzetes gazdasági számítások. Szörnyű felelőtlenségnek tartja, hogy ilyen beruházás megvalósítása előtt őket, akik a legnagyobb gátjai lehetnek, nem vonták be már az elején, ill. folyamatosan az egyeztetésekbe.

A tervezett parkoló építés kapcsán előadja, hogy Balatonföldvár utolsó zöld területén tervezik a parkolót, ezt elfogadhatatlannak tartja, a gépkocsiforgalmat a parttól a lehető legmesszebb kell elhelyezni. Komoly fejlesztésről van szó, parkoló helyett parkot kellene létrehozni.

Holovits Huba polgármester válaszában közölte, hogy márciusban találkozásra került sor az üzlet tulajdonosokkal, azonban most jutott olyan fázisba az ügy, hogy egyeztessünk. Az önkormányzatnak az a célja, hogy lerövidítse az üzletek sorsának az ügyét. Most a bírósági eljárások megindulása után a tárgyalásos menettől távolabb kerültünk, de az önkormányzat változatlanul nyitott az elképzelés mentén lerövidíteni az eljárást, amennyiben lehetséges egyezség útján, ha nem, akkor kisajátítással.

Rucz Roland földhasználati jogosult-üzlettulajdonos: a 20 hrsz-ú ingatlan két oldalán lesz út, arra nem lehet megfelelően ráfordulni, továbbá szerinte a 19 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán nincs 6 méter az út kialakításhoz.

Fehér József földhasználati jogosult-üzlettulajdonos: a Galamb sziget jelenleg is zöld, azon nem lehet zöldterületet visszapótolni. Hozzászólásában közölte, hogy „a BALATONI HAJÓZÁSI ZRT átdobta Öket a másik oldalra, nincs tiszteletbe tartva a Velük megkötött szerződés”.

Holovits Huba polgármester válaszában közölte, hogy a polgármester feladata a közösség érdekeinek, és nem az egyéni érdekeknek a képviselete. A szaktervező a hatályos vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, fogja az utat megtervezni. A 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett parkolók megfelelő zöldterület kialakításával épülnének meg.

Tájékoztatva továbbá a jelenlévőket, hogy a 12 hrsz.-ú ingatlan nem települt rá a 20 hrsz.-re, hanem keleti irányba 1-1,5 m-rel el vannak csúszva az ingatlanok az egész tömb tekintetében, ezáltal több mint valószínű, hogy az üzleteken keresztül húzódik a Balaton Klub határa.

Lehoczki Zsolt földhasználati jogosult-üzlettulajdonos véleménye szerint túl közel lesz a tervezett út a meglévő játszótérhez. Ehhez kapcsolódóan megkérdezte, hogy ez így jó?

A jelenlévő üzlet tulajdonosok megkérdezték, hogy mi a város elképzelése arról, hogy az üzletek miként fognak a területről elvonulni, mi lesz az üzletekkel?

Véleményük szerint perek sokasága vár az önkormányzatra, még 2022-ben is a bíróságra fognak járni. Nem értik miért adta el 20 hrsz.-ú ingatlant – azt az egy területet amin bejárhat – a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt., ha építkezni akart.

Holovits Huba polgármester a fórum elején elhangzottakat megismételve elmondta, hogy elsősorban egyezség útján kívánja a város az üzletek ügyét rendezni, ha azonban úgy nem lehetséges, akkor kisajátítással.

Kárpáti Péter földhasználati jogosult-üzlettulajdonos véleménye szerint a területcserével a BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. ellehetetlenítette a fejlesztési elképzelését, szerinte emiatt az nem fog megvalósulni, ugyanis először az üzletek ügyét kell megoldani.

Nem értett egyet a Vak Bottyán utcai parkoló kialakításával sem, véleménye szerint rossz megoldás a Közparkot megszüntetni, továbbá olyan helyen visszapótolni ahol egyébként is zöldterület van.

A BALATONI HAJÓZÁSI Zrt. képviselői az elhangzottakhoz nem kívántak hozzászólni, ill. véleményt nyilvánítani.

Holovits Huba polgármester a fórum végén is tájékoztatást adott arról, hogy a megjelentek írásbeli vélemény adhatnak a fórumon, továbbá a fórumot követő 8 napon belül, azaz 2017. szeptember 29-ig.

Közölte továbbá, hogy a véleményt személyesen átadhatják a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy megküldhetik postai úton, illetve e-mailben. A megküldött vélemények a fórumról készült, e jegyzőkönyv mellékleteit fogják képezni.

Mindezek után Holovits Huba Polgármester Úr megköszönte a lakossági fórum résztvevőinek a megjelenését, és 18¹⁵ órakor bezárta a fórumot.

A fórumon megjelentek helyben, írásbeli véleményt nem adtak.

Az elhangzott hozzászólások, vélemények terjedelmük miatt nem szó szerint kerültek rögzítésre, a részt vevők véleményüket a lakossági fórum kezdetén kiosztott írásbeli véleménynyilvánításra alkalmas nyomtatványon teheték meg.

k.m.f

.....
Balatonföldvár Város Önk.
Holovits Huba polgármester

.....
Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
Köselingné Dr. Kovács Zita aljegyző

.....
Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
Madarászné Tóth Ildikó ügyintéző



Jelenléti ív

Készült: 2017. szeptember 21-én Balatonföldvár Város Városháza tárgyalótermében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Lakossági fórum** Balatonföldvár Város Településrendezési Eszközeinek a 18. számú módosítása - kiemelt fejlesztések (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása) - tárgyalásos eljárásának partnerségi egyeztetése szakaszában

Jelen vannak:

Név- Képviselt Szervezet	Cím	Aláírás
Carpat Péter	8623 Bf	
PUCZ ROLAND	8623 Bf	
LEHOCZKY ZSOLT	8623, B. földmű. gar. 1. sz.	
Balogh Péter	8623. Köröndkői u. 20	
FEHER ZSÓFIA	2040 Budaörsi út u. 11	
BARSIANTUS JÁNOS	8623. Balatonföldvár Zrínyi u. 35	
Fehér Tamás	2040 Budaörsi út u. 21	
VADÁSZ RUDOLF AKKEL'S KFT.	7400 Kaposvár, Dózsa Gy. u. 21	
MATYÁS LÁSZLÓ TÓTH ILDIKÓ	8623. Köröndkői u. 20	
8623. Köröndkői u. 20	8623. Köröndkői u. 20	
KÖSSZEGZŐKOR KÖZÖS ZRT	8623. Köröndkői u. 20	
8623. Köröndkői u. 20	8623. Köröndkői u. 20	
HOLVITS HUNTA NF. VÁROS	8623 NF. PETŐFI U. 1.	
Antal Inna Bahart	8600 S. öltöz. P. öltöz. u. 19	
BUNYÁK LÁSZLÓ AHART	7090 Tapolca, Thaly u. 22	

1. melléklet

Balatonföldvár Város Településrendezési Eszközeinek a 18. számú módosítása - kiemelt fejlesztések (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása) - tárgyalásos eljárásának partnerségi egyeztetése szakaszában, a 2017. szeptember 21-én tartott lakossági fórum jegyzőkönyvéhez

A melléklet partneri véleményt tartalmaz, mely 2017. szeptember 28-án érkezett (személyesen adták át) Balatonföldvár Város Önkormányzatához.

Balatonföldvár Város Önkormányzata

részére

Balatonföldvár

Alulírottak, mint a balatonföldvári 20. hrsz. alatti ingatlanon lévő felépítmények tulajdonosai, a településrendezési eszközök 18. sz. módosításához, a biztosított határidőn belül, az alábbi VÉLEMÉNYT terjesztjük elő :

VÉLEMÉNY A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 18.SZ. MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1.) A módosítás előzménye :

Korábban is értesültünk ilyen tervről, és kifejeztük megértésünket is, de azt is jeleztük, hogy elsősorban a területen szeretnénk maradni és vállalnánk az üzleteink átépítését. Ha ez a lehetőség nem működik, akkor vagy kérnénk megfelelő csereingatlant, vagy az üzletek esetleges áthelyezését a kikötő körüli másik területre, vagy végső esetben teljes kártalanítást.

Jeleztük azt is, hogy a megfelelő megoldás megtalálása esetén egy korrekt egyezség megkötésére nyitottak vagyunk.

Sem a Balatoni Hajózási Zrt., sem Balatonföldvár Város Önkormányzata egyetlen alkalommal sem kezdeményeztek semmilyen megbeszélést velünk, elképzeléseikről, terveikről soha semmilyen formában nem tájékoztattak, soha semmilyen megegyezésre irányuló kezdeményezést nem tettek, annak ellenére, hogy mi ezt évek óta kérjük.

Sőt, még a korábbi polgármester idejében – akkor még egyeztetve az önkormányzattal – 1,5 millió forintért terveket is készítettünk az üzletek átalakítására ami végül az önkormányzat miatt nem jött létre.

A velünk való tárgyalás folyamatos kikerülésének valószínű oka, hogy úgy akarnak megszabadulni tőlünk és az üzleteinktől, hogy ez ne kerüljön semmibe. Mivel azonban a felépítményi üzletek jogszerű tulajdonosai vagyunk, és az üzletek biztosítják a családjaink megélhetésének alapját, azokat nem kívánjuk és nem is fogjuk ingyen senkinek – még Balatonföldvár Város Önkormányzatának sem – odaadni.

Az a körülmény, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata megvásárolta a Balatoni Hajózási Zrt-től a balatonföldvári 20. hrsz. alatti ingatlant része azon koncepciójának, hogy velünk közvetlen jogviszonyba kerülve az önkormányzat helyzeti előnyét kihasználva és jogait rosszhiszeműen gyakorolva sarokba szorítson minket.

Ezen ügylet kapcsán sem kerestek bennünket, sőt minden eszközzel titkolni próbálták azt, hogy kész helyzet elé állítsanak minket és jogaink érvényesítését lehetetlenné tegyék.

Tehát véleményünk szerint az adásvételi szerződést az Önkormányzat azért akarta megkötni és azért akarta az ingatlant megszerezni, hogy az önkormányzati helyzeti előnyét kihasználva üzleteinket előbb-utóbb, különböző eszközöket felhasználva ellehetetlenítse és elértektelenítse. Így bírva rá minket a távozásra.

Azt nem tudjuk, és nem is értjük, hogy a Balatoni Hajózási Zrt miért adta el azt az ingatlant, amin (20. hrsz.) egyébként bejárni akar a kikötőbe ?????

Folyamatban lévő peres eljárás :

Mivel az Önkormányzat és a Balatoni Hajózási Zrt. közötti jogügylet kapcsán és a fejlesztési elképzelésekkel kapcsolatban sem kereste egyik fél sem velünk a kapcsolatot,

[Handwritten signature] Polgármester

[Handwritten signature]

nem szerettünk volna teljesen kiszolgáltatott helyzetben maradni, azonban nem kívántunk sajtóháborút és egyéb nyilvánosság előtti vitatkozást sem kezdeményezni, ezért nem volt más választásunk, mint jogaink megóvása érdekében a törvények adta lehetőségekkel élve jogi keretek közötti eljárást kezdeményezni.

Így került sor arra, hogy polgári pert indítottunk az Önkormányzat és a Balatoni Hajózási Zrt. ellen. Erre a lehetőséget számunkra éppen az általuk megkötött ügylet biztosította!

2.) TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 18.SZ. MÓDOSÍTÁSA :

Háttér :

Miközben az Önkormányzat ezt követően sem kereste velünk a kapcsolatot, nagy erővel nekilátott a településrendezési eszközök módosításának, szintén azzal a céllal, hogy megalapozzon egy velünk szembeni kisajátítási eljárást.

Ebben a módosításban már nem a 2017. tavaszi koncepciója szerepel, hanem egy olyan javaslat, amiben a balatonföldvári 20. hrsz. alatti ingatlanon 2 út is kialakításra kerülne – az egyik természetesen éppen áthaladna az üzleteinken –, szemben a tavaszi elképzelésekkel, amelyiken csak egy út szerepelt, a telek nyugati oldalán és nem az üzleteinken át.

A terven jól látszik, hogy nem egy fejlesztési szempontokat érvényesítő javaslat, hanem egy kisajátítási alapterv, ahol a fő cél, hogy ennek alapján ellenünk kisajátítási eljárást lehessen indítani.

Felháborítónak tartjuk, hogy a Balaton egyik legszebb kikötőjének arculatát nem a településképi szempontoknak megfelelően, hanem aszerint alakítsák ki az elkövetkező 100 évre, hogy hogyan lehet minket a területről eltávolítani. Balatonföldvár ennél többet érdemel !

„Nekünk Balatonföldvár a legfontosabb”, hangzik a szlogen, de ezek szerint aki vizet prédikál, mégis bort iszik, vagyis nem az a legfontosabb az Önkormányzatnak, hogy hogyan lehetne igazán szép a kikötő és környéke, hanem az, hogy miképpen lehet megszabadulni tőlünk.

Jó hírünk van : Velünk eddig is meg lehetett volna állapodni, ha akartak volna, nem kellett volna ennyi időt, energiát és pénzt fordítani a kiskapuk, nagykapuk és egyéb trükkök keresgélésére, egyszerűen csak le kellett volna velünk ülni és megegyezni.

Még most sincs késő ! Ha ugyanis az Önkormányzat komolyan gondolja a fejlesztést, akkor mindent megtesz annak megvalósításáért, a megegyezés létrehozásáért.

„Lakossági fórum” 2017. szeptember 21.:

A meghallgatásra a hivatkozott rendelet által előírt partnerségi egyeztetés keretében került sor. A meghallgatásra, lakossági fórumként hivatkoznak, de annak semmi nyoma, hogy az időponttal ekként bárhol is meg lett volna hirdetve. Ezt a résztvevők száma is megerősíti. A 20. hrsz. területen lévő üzletek tulajdonosai közül ketten kaptak 19.-én kelt meghívót, amit tértivevényrel kézbesítettek 20.-án. Azt csak egyikünk tudta a 21.-ei esemény előtt átvenni. Így azon, csak egymást értesítve tudtunk részt venni.

Jelen voltak: Polgármester úr, aljegyző asszony, építési ügyek referense, városi főépítész és hatan az üzletsorról, plusz két fő.

A tájékoztató után, az alábbi vélemények összegződtek:

I. vélemény:

A Vak Bottyán és Bajcsy Zs. (Kikötő) utca sarkán, közpark (Zöldterület/375 hrsz.) helyén létrehozandó gépkocsi parkoló ügye. Azon a frekvencián helyen lévő őspark helyén, elhibázottnak tartjuk parkoló létrehozását. Még akkor is, ha azt, mostanra az önkormányzat

hallgatólagos félrenézésével, szégyenletes dagonyává változtatták. Az előírt kompenzációként említett erdőszél/ rézsű, az itt élő emberek és a törvényhozó semmibe vétele!

Javaslatunk: A Bajcsy Zs. utca keleti oldalán, teljes hosszban, meg lehet teremteni a fésűs beparkolást. Szabvány kiosztással, száz db autó helyét lehet ott kialakítani. Az utca fele hosszából induló Bajor Gizi sétány, egy kis gyalog híddal kiegészítve egyenesen ráhordja a közönséget a Kultikötőre. A tönkretett ősparkot rehabilitálni kell!

II. vélemény:

Nagyon üdvözlendőnek tartjuk, hogy végre reális közelségbe kerül egy új kiszolgáló épület, vizesblokkal, nyilvános wc-vel, pénztárral és vélhetően néhány üzlettel. Ezzel régi adósságát rendezné a hajózás és tehermentesítené a régi műemléki hajóállomást. Vajon a terv része, hogy az visszanyeri eredeti formáját?

Ami ellen viszont tiltakoznunk kell: A „Csigaház” előtti utolsó nagy, összefüggő zöldterületen, ami eddig a fürdőző családok utolsó menedéke is volt – a Balaton tényleges partvonalán jócskán belül – majd száz autó (!) számára terveznek elkerített és sorompóval lezárt parkolót létrehozni. Ez kb. olyan mintha az etalonnak állított Füreden, a Tagőre sétányra terelnék a parkolni akaró autók tömegét.

Mindenhol a világon alapelv, hogy az autókat lehető legtávolabb kell tartani a parttól. Ez itt sem lehet másként. Egy olyan idegenforgalmilag fontos és nagy potenciállal bíró zöld területet, nem szabadna ilyen ellenszenves célra felhasználni!

Javaslatunk: A város, a volt vízmű telek helyén létrehozandó, zárt, végleges parkoló használatának átengedésével segítse a fejlesztést. Onnan a kikötőbe történő közvetlen gyalogos bejárást meg lehet úgy oldani, hogy a hajóhely bérlőknek még látniuk sem kell az egyszerű földi halandót.

III. Vélemény:

A kikötő 20. hrsz-on keresztüli, gépkocsival történő megközelítőségére született tervek:

Sok évvel régebbi és a mostani első tervek is azt mutatták, hogy az út a telek nyugati oldalán, a kerítés mellett, egyenesen halad a móló felé. Ez támogatható, nem keresztez és zavar gyalogos forgalmat. Kellőképpen le lehet határolni a kialakuló közösségi tértől.

Az új, mostani utolsó verzió viszont már két úttal számol. (Minek????) A két külön út, közvetlenül a műemlékileg védett, régi hajóállomási épület két oldalát kerüli úgy, hogy a ki-be utak, közvetlenül az épület előtt fonódnak össze, pont a gyalogátjáró és gyalogos promenád tengelyében. És éppen kettészeli, azt az oly áhított nagyvonalú térérzetet, ami a háború előtt volt. Egy métere a közkedvelt játszótértől. Ez mind esztétikailag, mind praktikusán és vélhetően beruházási költségét illetően is sokkal előnytelenebb.

És van egy jogi vonzata is. A beruházó sem gondolja ezt komolyan, csak arra van kitalálva, hogy útépitésre hivatkozva meg lehessen kezdeni a kisémmizést. Rossz ötlet és ellentétes a település érdekeivel !!

Kiemelt fejlesztési területté válástól függetlenül, a már elindult polgári és közigazgatási, majd kisajátítási perek és azok időigénye miatt, a teljes fejlesztés meghúzásával kell számolni.

Ez mérhetetlen felelőtlenség! Különösen akkor, amikor a kikötő fejlesztés megvalósulhatna a településképi szempontoknak megfelelően is, megegyezéssel úton, a város és az utókor számára is előnyösen, felesleges, funkcionálisan és esztétikailag is indokolatlan többlet utak építése nélkül.

A fenti helyzet, egyébként azáltal állt elő, hogy az önkormányzat, még egy közös cél érdekében sem áll szóba saját településének vállalkozóival. Csak az ellehetetlenítésben tud gondolkodni. (Ezt az állítást büntetőjogi felelősségünk tudatában tesszük, nyolc tanúval)

Javaslatunk: Az új út maradjon az eredetileg tervezett nyugati oldalon, és a fejlesztés késlekedés nélküli megvalósulása érdekében, érdemi egyeztetést kell kezdeni az ott lévő üzletek tulajdonosaival. Ők is érdekeltek egy végleges megoldásban. Egy keresetet pedig bármikor vissza lehet vonni.

 György Károly



A tervezett módosítás jogszabálvi megalapozatlansága :

Irányadó jogszabályok :

1.) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 1. § 2 és 10 pontok, valamint ezzel összefüggésben a 11. § (1) bek., miszerint:

11. § (1) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:

a) a település teljes közigazgatási területére,

b) az **együtt tervezendő területekre**, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy

c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre.

2. együtt tervezendő terület:

a) **egy vagy több településszerkezeti egység**, vagy

b) **legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület:**

10. településszerkezeti egység: a környezet sajátosságai, adottságai, karaktere szempontjából egy egységként kezelendő gyűjtőtűt vagy magasabb rendű út, vasútvonal, vízfolyás, természeti elem által határolt összefüggő településrész;

2.) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) **33. § Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek**

1 megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – **gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül,**

2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),

3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,

4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg háztalpas komposztálásának a lehetősége

biztosított, valamint

5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.

3.) Az Új OTÉK 1. számú melléklet 30. illetve a hatályos HÉSz kapcsolatában az un. Régi OTÉK és azzal összefüggésben a 2013.01.01-ig érvényes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (ÉTV.) 2.§ 6.

HÉSz 9. § (5) a) Zöldterületen a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meghatározott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő- létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpartrehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpartrehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a vízpartrehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.

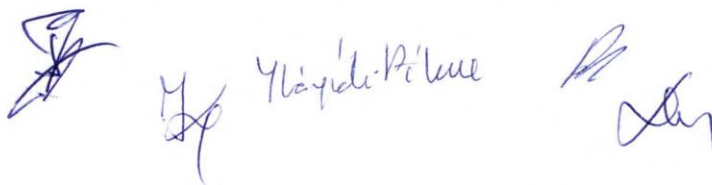
b) A Zöldterület legalább 80 %-án aktív zöldfelületet kell biztosítani.

4.) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 27. §

5.) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. 3. § (1) **Kisajátításnak akkor van helye, ha**

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna

1.) Vélemény a jogszabályok alapján :



- a.) **Összeférhetetlenség** áll fenn, a helyi főépítész és a terveket készítő cég közötti kapcsolat miatt, tehát vagy a főépítész, vagy a cég közreműködését ki kell zárni a jogszabályok alapján.
- b.) **A tervezett módosítás lehatárolása – ami semmiképp sem nevezhető településszerkezeti egységnek** – nem veszi figyelembe a vonatkozó jogszabály előírásait¹.
- c.) **Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 18. számú módosításáról szóló településtervezési leírás / módosítások leírásában foglalt indoklása** – miszerint a „14/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztésnek feltétele, hogy az ingatlan útkapcsolattal rendelkezzen, mert a nélkül nem adható ki engedély a földrészletre, továbbá, hogy a szükséges út, ezáltal az építési telkek kialakíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítására van szükség véleményem szerint” – **nem megalapozott, az alábbiak miatt:**

A kikötőn belül új épület elhelyezésének nem feltétele a közvetlen közúti kapcsolat, hanem csak az, hogy megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított legyen²

A megközelíthetőség vonatkozásában a 14/1 hrsz-ú építési telkek beépíthetősége érdekében úgy, mint a 15/1 és a 16 hrsz-ú telkek esetében ezelőtt is biztosított volt.



- d.) Fentiek alapján **nem megalapozott a területhasználat átminősítésének szükségessége,** hiszen egy zöldterületként nyilvántartott közterület - balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeinek megfelelően, a hatályos HÉSz 9. § (5) bekezdésben³ előírt **80 % aktív – zöldfelülete,** csakúgy, mint az **ugyanitt eddig is megengedett zöldterületi gépjárműforgalom számára tervezett út biztosítható közterület alakítási tervvel⁴,** melyet az önkormányzat fogad el és további döntéseiben érvényesít.

Közterületalakítási terv egyébként a 17 hrsz-ú ingatlanra tervezett különleges kikötőterület közlekedési célt szolgáló alövezetre történő módosítását is szükségtelemmé teheti, hiszen ez az ingatlan közterület elől el nem zárható telekként – vélhetően – eddig is biztosíthatta a róla megközelíthető építési telkek gépjárműforgalmát.

- e.) **A tervezett utak szélessége és a ki-bekanyarodás terven szereplő módja alkalmatlan a tervezett célra,** a hajókat, trélereket, ezzel a vonalvezetéssel, nem lehet oda befordítani a Somogyi Béla utcáról vagy a vasúti átjáróból! Első héten szétrombolnak mindent. A vasútról egyenest lejöve, a jelenlegi elnyújtott íveken sem tudnak végig menni! Naponta döntik ki a bebetonozott bójákat.

- f.) Fentiek alapján megállapítható, hogy **az anyagban szereplő szabályozás „indoka” nem valós, célja pedig ilyen módon nem elérhető az alábbiak miatt :**

- a tervezett kikötő-fejlesztés érdekében a 20 hrsz-ú, a Szabályozási tervben közparkként szabályozott ingatlanon, ráadásul indoklás nélkül annak két oldalán, meglévő építmények igénybevételével indokolatlan az ún. kiszabályozás, továbbá
- - amennyiben az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem jön létre - a szabályozási terv alapján esetlegesen kezdeményezésre kerülő kisajátítás megalapozottsága nem áll meg, hiszen a közérdekű cél megvalósítására **nem kizárólag az adott ingatlanon, az adott építmények bontásával kerülhet sor, illetve az építmények megtartásával, a tulajdon sérelme nélkül is biztosítható volna.**⁵

3.) REAGÁLÁS AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL KÖZZÉTETT FÉLRETÁJÉKOZTATÓ KÖZLEMÉNYRE :

Itt tartottunk, amikor azzal kellett szembesülnünk, hogy az önkormányzat szintet lépett és olyan méltatlan módon támadott meg minket, amit már nem lehet szó nélkül hagyni. Vállalkozók vagyunk, nagyon nem hiányzik a botrány. De van az a határ.

A város facebook oldalán, kipoztolt egy kinyilatkoztatást, amiben nyilvánvalóan igaztalan, félrevezető és alattomos állítást tesz közzé!

Idézet:

„6. pont: a fenti beruházásokkal kapcsolatos rendezési terv módosításának véleményezésére lakossági fórumot tartott az önkormányzat, ahol a polgármester felajánlotta az érintett üzletlajdonosokkal történő megegyezés lehetőségét.”

Büntetőjogi felelősségünk tudatában, nagyon finoman fogalmazva: ez nem igaz!

Fórumot nem szervezett az önkormányzat, erről Földváron senki nem hallott – ha csak tőlünk nem – hanem törvényi kényszer alatt, kénytelenek voltak az érintetteknek egy közmeghallgatást tartani.

A meghallgatás végén az üzletek sorsát illető konkrét kérdésre, csak szemrehányást kaptunk, amiért alapvető jogainkért az igazságszolgáltatáshoz volt bátorságunk fordulni! Ajánlat, semmi! Tárgyalásra hívás semmi! Felvázolt lehetőségek, semmi! Konceptió viszont van: kicsinálni minket!

Természetesen értjük, a városháza egész kommunikációja arra megy ki, hogy az üzletek lesznek Balatonföldvár világra szóló fejlődésének kerékkötői.

De amúgy, csak halkán kérdezzük, hogy a Balaton partjára 100 férőhelyes parkoló és 2 út építése a kikötő elé, ez tényleg a fejlesztés csúcsa ? Ez tényleg a város érdeke ?

Hát ezek által nem lesz olyan hangulata, és nem lesz olyan szép, mint azokon a képeken, amiket az elmúlt napokban az Önkormányzat facebook oldalára posztol, 1907-ből. Ennyi erővel maradhatna így is, ahogy van, most sem csúnyább, mint amilyen lenne, ha ez a hatalmas fejlesztés a jelenlegi tervek szerint megvalósulna.

A fejlesztési pénzből egy igazán csodálatosat kéne alkotni, mert az elkövetkezendő 100 évben nem lesz sok lehetőség, és nem lenne szerencsés, ha a város arculata a napi érdekeknek megfelelően alakulna.

Nem tudjuk miért célja az Önkormányzatnak egy „háborús” helyzet kiprovokálása, és arról sem szól a kommuniké, mi vezetett odáig, hogy még csak az esélye is meglett annak, miénk lehet a 20 hrsz. ingatlan, és hogy a nekünk állított csapdába nem mi fogunk beleesni.

Kérjük, hogy véleményünk, javasataink alapján a terveket átdolgozni szíveskedjenek.

Balatonföldvár, 2017. szeptember 27.

Tisztelettel :


Kárpáti Péter


Kárpáti Péterné


Rucz Roland

Fehér József




Lehoczky Zsolt

2. melléklet

Balatonföldvár Város Településrendezési Eszközeinek a 18. számú módosítása - kiemelt fejlesztések (BAHART Zrt. - Kikötőfejlesztés, Önkormányzat - Szabadság tér parkolók kialakítása) - tárgyalásos eljárásának partnerségi egyeztetése szakaszában, a 2017. szeptember 21-én tartott lakossági fórum jegyzőkönyvéhez

A melléklet partneri véleményt tartalmaz, mely 2017. szeptember 29-án érkezett (e-mailben küldték) Balatonföldvár Város Önkormányzatához.

Balatonföldvár Város Képviselő-Testülete
 részére
 E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Tárgy: Észrevételek Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 18. számú módosításához

Tisztelt Képviselő-Testület!

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 29./A § szerinti, Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 18. sz. módosítása tárgyú eljárásban az alábbi észrevételekkel kívánok élni.

A településrendezési eszközök nevezett módosítása jelen körülmények között a tervezett módon nem valósítható meg, mivel ellentétes a 2000. évi CXII. törvénnyel (röviden: Balaton-törvény). A módosítás a Balaton-törvény rendelkezéseit több vonatkozásban figyelmen kívül hagyja.

Idézet a településrendezési eszközök Képviselő-Testület által tárgyalt módosításából:

„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.“

Nem lehetséges, mivel ellentétes a 2000 évi CXII. tv. 6. §-val, amely kimondja:

„6. §(1) E § alkalmazásában zöldterület: a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területre készült vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt terület.

(2) Zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével és az alábbi feltételek egyidejű megléte esetén jelölhető ki:

- a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá,
- b) a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt közhasználatú parti sétány hossza nem csökkenhet,

- c) a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt közhasználatú parti sétány legalább 10 m szélességgel a természetes vízparti vegetáció sérelme nélkül biztosítható,
- d) **az újonnan kijelölt zöldterület a települési önkormányzat vagy a magyar állam tulajdonában van,**
- e) az újonnan kijelölt zöldterület a vízpart-rehabilitációs szabályozással érintett területen van, vagy az átsorolást követően megmaradó és az újonnan kijelölt zöldterület összefüggő zöldterületet alkot,
- f) az ingatlan-nyilvántartás szerint **állami vagy önkormányzati tulajdonban álló közpark** vagy közkert esetén az átsorolás legfeljebb az átsorolással **érintett zöldterület 15%-ára**, egyéb zöldterületek esetén 40%-ára terjedhet ki, és
- g) az átsorolni kívánt zöldterület nem váltható ki természetvédelmi oltalom alatt álló terület zöldterületi kijelölésével....“

Idézet a településrendezési eszközök Képviselő-Testület által tárgyalta, szóban forgó módosításából:

„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.“

A 2000. évi CXII. tv. (Balaton-törvény) 6 A.§ az érintett területtel kapcsolatban kimondja:

„6/A. §(1) E § alkalmazásában zöldterület: a településrendezési eszközökben a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett területeken zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közpark vagy közkert.

(2) Zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével és megvalósításával, **valamint az alábbi feltételek egyidejű megléte esetén** jelölhető ki:

- a) az átsorolni kívánt zöldterület természetvédelmi oltalom alá nem tartozik,
- b) az átsorolás az átsorolással érintett zöldterület legfeljebb
 - ba) 50%-ára terjed ki, ha annak alapterülete kisebb vagy egyenlő, mint 1 ha,
 - bb) 30%-ára terjed ki, ha annak alapterülete nagyobb, mint 1 ha és kisebb vagy egyenlő, mint 3 ha,
 - bc) 10%-ára terjed ki, ha annak alapterülete nagyobb, mint 3 ha,
- c) az újonnan kijelölt zöldterület a települési önkormányzat tulajdonában van,
- d) az újonnan kijelölt zöldterület legkisebb zöldfelülete 70%, valamint
- e) az újonnan kijelölt zöldterület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

(3) Az átsorolást követően az átsorolással érintett zöldterületen további átsorolás nem hajtható végre.

(4) Az átsorolás következtében újonnan kijelölt zöldterületet legkésőbb a zöldterület zöldfelületének megbontásáig meg kell valósítani. A zöldterület megvalósítottnak tekinthető, ha az újonnan kijelölt zöldterületen az aktív zöldfelület aránya legalább 70%, és a beültetett életképes növényzet háromszintű. A települési önkormányzat az újonnan kijelölt zöldterületre vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti közterület-alakítási tervet fogad el.

(5) Zöldterületen ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy a magyar állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából. A zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb vagyonvédelmi intézkedések kivételével - nem korlátozható.

(6) Zöldterületen építmény legfeljebb 4,5 m beépítési magassággal helyezhető el.

(7) A zöldterületen elhelyezett építmények területét és az építményeket csak a bérleti szerződés legalább tízévenkénti megújításával lehet bérbe adni."

Szükséges továbbá vizsgálni a BH Zrt. területén tervezett kikötői fejlesztés esetén a Balaton-törvény rendelkezéseinek maradéktalan megvalósulását, különös tekintettel egyebek között a védelmi övezetek szabályozási előírásaira, továbbá a parkoló- és útépítés miatt döntően megnövekedő gépjármű-forgalom általi környezeti terhelés hatásaira és esetleges veszélyeire, mely közvetlenül a tómeder mentén jelentkezik és

hatással lehet mind a tómeder állapotára és élővilágára, mind pedig a szintén közvetlenül a fejlesztéssel érintett terület melletti, természetvédelmi oltalom alatt álló területre, valamint helyi védettség alatt álló fasorra, továbbá a Séd-patak révén szintén érintett balatoni vízgyűjtő területre.

Nem történik említés a tervezett fejlesztés kapcsán a közvetlenül az épülő parkolók mellett álló, **országos jelentőségű, ipari műemlék vasbeton gyaloghídról**, továbbá, hogy az ipari műemlékre és környezetére esetlegesen vonatkozó előírások megvalósulnak-e a fejlesztés során.

További tisztázandó kérdés, hogy a **kikötői műemléki terület** mely illetékes felügyeleti szervek eljárásba történő bevonását indokolhatja és a tervek megvalósíthatóságát milyen mértékben befolyásolhatja.

További tényezők:

Balatonföldvár Képviselő-Testülete felszínességről, felelőtlenségről és a körültekintés teljes hiányáról tenne tanúbizonyságot, amennyiben egy először látott, egyoldalas tervrajz láttán azonnal átírná a szabályozási környezetet egy olyan ígért fejlesztés reményében, amelynek megvalósulására Balatonföldvár semmilyen számon kérhető, írásos garanciát nem kapott, amely együttműködés részleteiről megállapodás nem született. Súlyosan aggályos, amennyiben egy Képviselő-Testület több mint egymillió forintot - a fentiek alapján törvénysértő - tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges szerződéskötésre hatalmazza fel a polgármestert úgy, hogy semmiféle számon kérhető garancia nincs arra, hogy a cég (akinek az érdekében elméletileg az egész történik) ezt a városnak valaha meg fogja téríteni.

Ez a fajta eljárás nem minden ok nélkül emlékeztetne bármely Balatonföldvárhoz kötődő személyt a kertmozi vagy a nyugati strand ügyének előkészítésére vagy sokkal inkább a megfelelő előkészítés hiányára.

Balatonföldvárnak valaha védjegye volt a rengeteg ápolat zöldterület, a virág, a fa, a bokor. Ezeket egyre inkább felváltja a térkő, a szürkeség, az adott esetben esztétikus, de élettelen, egyre kevesebb növényzettel borított terület, a fakivágások. Balatonföldvár múltjából adódóan különösen, ám attól függetlenül is minden balatonföldvári képviselőnek kötelessége a parkok, zöldterületek, fák megóvása. A 18. számú módosítással érintett tervek megvalósulásával két közparkot akar megszüntetni a képviselő-testület, a „visszapótlás” pedig pusztán adminisztrációs munkát jelent. Mindenki számára

nyilvánvaló, hogy a megnevezett visszapótlással a balatonföldvári zöldterület pusztán papíron maradna ugyanannyi. A valóságban csökken a zöldterület, hiszen meglévő zöldfelületeket minősítenének azzá, miközben felszámolják útépítés miatt a kikötő előtti parkot és a ma még árnyas, természetközeli Vak Bottyán utcai parkot parkolóépítés miatt. A valódi visszapótlásnak minden jó érzésű állampolgár számára új zöldfelületek kialakítását és telepítését kellene jelentenie.

Mindezeken túlmenően jelen eljárás négy balatonföldvári vállalkozás létét veszélyezteti. Bármilyen szabálmódosítások előtt minden felelősen gondolkodó képviselő kötelességének kell, hogy érezze, hogy ezen jól működő vállalkozások jövőjét illetően mindenki számára megnyugtató megoldást találjon.

Az átgondolt, körültekintően megvalósított, a helyiek és a nyaralóvendégek széles rétegeinek érdekét szolgáló, jogkövető, környezettudatos, a település értékeit őrző és a nyilvánosság bevonásával zajló fejlesztésekre Balatonföldvárnak nagy szüksége van. Megfelelő szándék esetén minden bizonnyal jelen elképzelések is azzá alakíthatók.

Kelt: 2017. szeptember 28-án

Tisztelettel:



Füleki Tímea

E-Mail: fuleki_timea@hotmail.com

Postai levelezési cím és állandó lakcím:

8623 Balatonföldvár

Arany J. u. 44/1.

