

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Muthermal Szállodaüzemeltető Kft. kérelme HÉSZ módosítása – előzetes döntéshozatal.

Az előterjesztés készítésében részt vett: Hornyák Attila főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Muthermal Szállodaüzemeltető Kft. kb. 10 évvel ezelőt Balatonfűzfő város önkormányzatától megvásárolta a Balatonfűzfő 1058/4. hrsz. alatti kb. 15,5 ha nagyságú földterületet. Az eltelt idő alatt a terület korábbi fejlesztési elképzeléseit figyelembe véve a beruházóval közösen az önkormányzat elkészíttette a jelenleg is hatályos szabályozási tervét.

Hatályos szabályozási terv:



A beruházó a megváltozott gazdasági környezetben újragondolta a terület hasznosításának lehetőségét és úgy döntött, hogy a terület újra strukturálása adhatja az egyetlen beépítési lehetőséget a terület számára.

A javasolt beépítési koncepció ismertetése:

A területfejlesztés az adottságokat maximálisan figyelembe véve az alábbi terület felhasználásokra tagozódik.

1. településközponti vegyes terület

Vt- kereskedelem

Övezeti paraméterek: szabadonálló beépítés, min. teleknagyság 5.000m², épületmagasság max. 9,0 méter, beépítés mértéke max. 30%

Vt- társasház beépítéssel

Övezeti paraméterek: szabadonálló beépítés, min. teleknagyság 5.000m², épületmagasság max. 12,50 méter, beépítés mértéke max. 20%

2. kertvárosi lakóterület

Övezeti paraméterek: szabadonálló beépítés, min. teleknagyság 600m², épületmagasság max. 7,0 méter, beépítés mértéke max. 25%

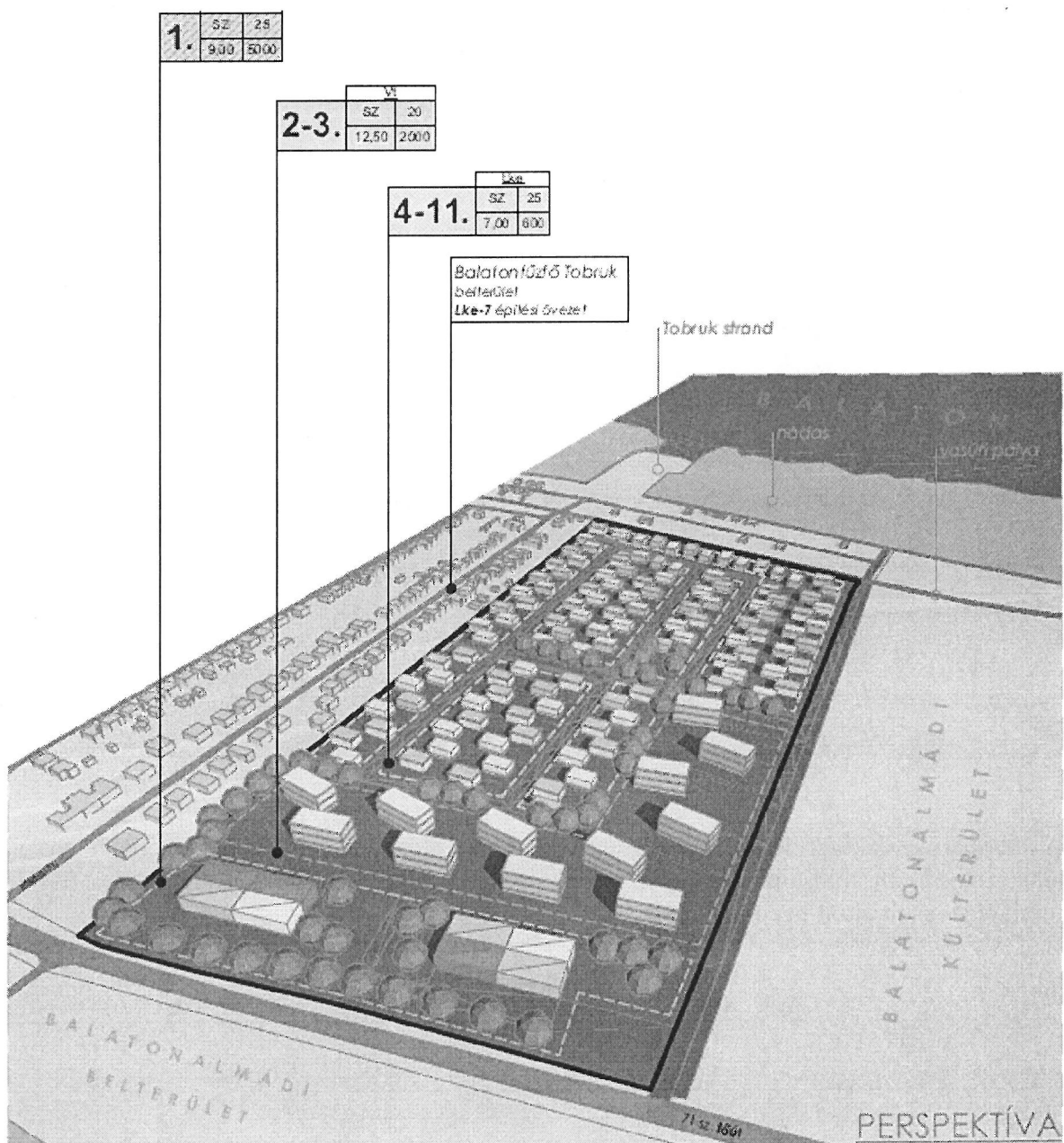


A Vt terület 71. számú főút melletti zónájában elsősorban kereskedelmi célú hasznosítást javasol a fejlesztő, itt esetleg sport célú fejlesztés is szóba jöhet. A közúti forgalom miatt elsősorban a nagyobb járműforgalommal járó, a közlekedésből fakadó zajterhelésre kevésbé

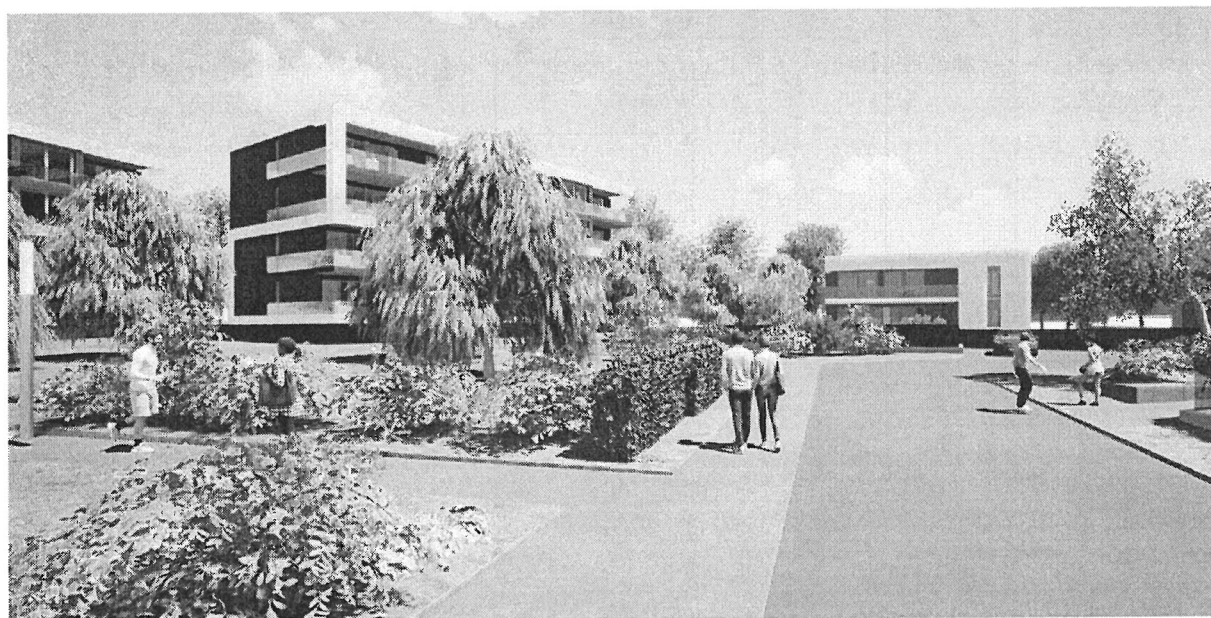
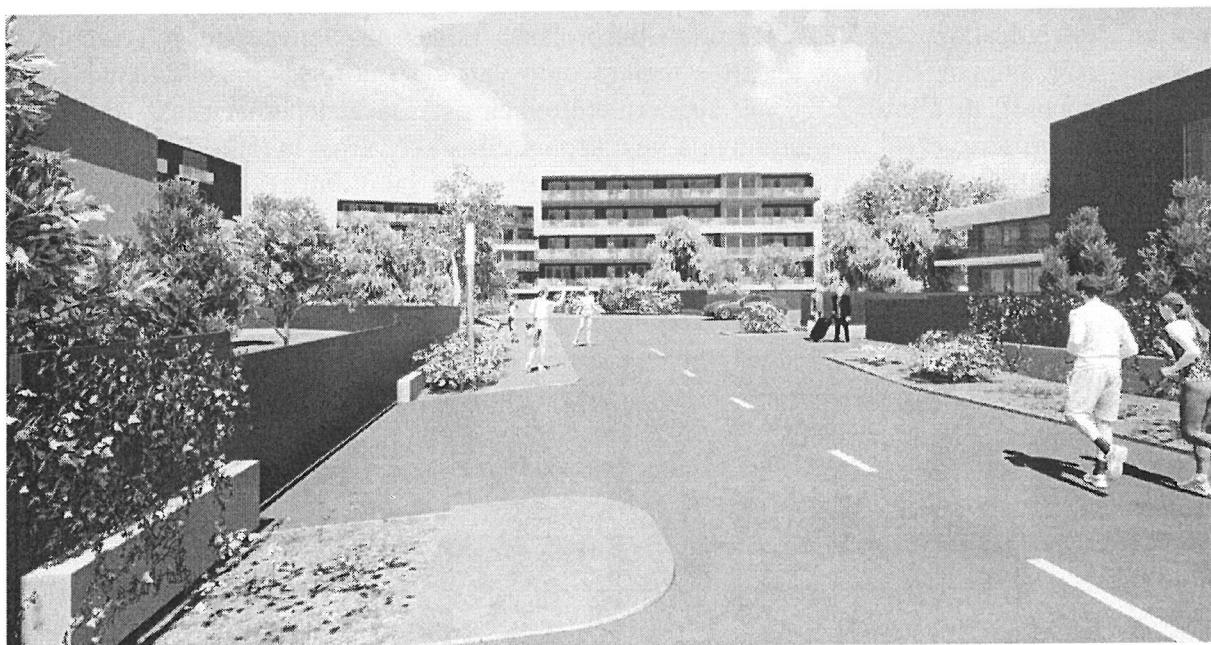
érzékeny funkció elhelyezése lehetséges. A beépítésre két önálló terület jelölhető ki, azokon egyenként egy-egy épület tömeg megépítése lenne szerencsés.

A másik településközponti vegyes területi besorolásba társasházak megépítését javasolja a beépítési terv alapján. A jelölt telepítés mellett mód van a járműforgalom elkülönítésére a gyalogos zónától. Itt a min. 2000 m² alapterületű telkek osztásával lehetőség lesz tizenkettő épület elhelyezésére, ezzel megteremtve a vele szomszédos kertvárosi lakóterületek védelmét a 71-es út zajától. A terület meglévő és tervezett kertvárosi lakóterületek felé eső részeinél kötelezően kialakítandó zöldfelületeket kerülnek kijelölésre, amelyeket az építési övezeten belül, be nem építhető zöldterületi telekrészként kerülhetnek kijelölésre.

Terült tervezett tagolása:

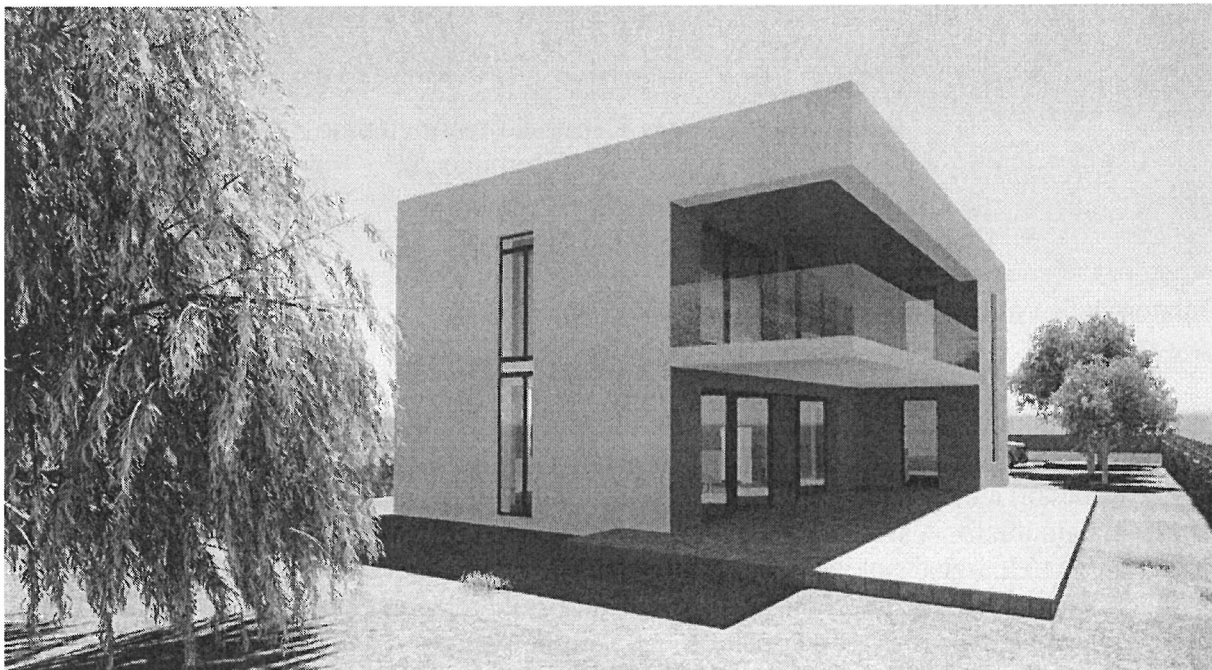


Társasházi beépítés tervezete:



A kertvárosi lakóterületek a meglévő Rákóczi utcai beépítéshez igazodóan kerültek lehatárolásra. Itt földszint + emelet magas épületek elhelyezésére kerülhet sor a beépítési tervben javasolt eltolt beépítés mellett.

Családiházas beépítés:



A terület fő megközelítése a 71-es számú főútról tervezett, ide lehajtó sávok kiépítésére lesz szükség Balatonalmádi és a Balatonfüzfő központ irányából is. A főútról letérve egyből lehetőség lesz a kereskedelmi és társasházi zónának elérésére, itt belső úton érhetjük el a kereskedelmi épületeket, majd azok között elhaladva a társasházak közé érünk. 71-es útról egyenesen lehajtva kerülhetünk a kertvárosi zónához, itt a beépítési terven jelöltek szerint lehetőség lesz a belső úthálózaton keresztül feltárni a belső telkeket. A fő gyűjtő utat át kell vezetni a vasúton keresztül (jelenlegi szabályozással azonosan). A kertvárosi lakóterület közel középső szakaszán a meglévő út megtartásra kerül a Rákóczi utca irányába, egyirányú forgalomként, illetve a Rákóczi utca vasúthoz közelebbi szakaszán a jelenleg hatályos szabályozási tervben jelölt helyen gyalogos-kerékpáros áthaladást fenntartanánk a jelenleg hatályos szabályozással összhangban.

A fejlesztő a Képviselő-testületi ülésen részletesebben is ismerteti a tervezett beépítést, fejlesztési szándékait.

A tervezett településrendezési eszközök fejlesztő által kért módosítása összhangban van a magasabb rendű jogszabályokkal, de ettől független le kell folytatni a 314/2012. Korm. rendeletben előírt egyeztetési folyamatot. A kérelmező vállalja a településrendezési eszközök módosításának költségeinek viselését, a Város és Ház Bt-pedig el tudja vállalni a tervezési feladat elvégzését. Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a fejlesztő által kért településrendezési eszközök módosítását támogassa és fogadja el a következő határozat tervezetét.

**Balatonfüzfő Város Képviselő-testületének
.../2020. (.....) számú határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzata az alábbi döntést hozza:

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata támogatja a Muthermal Szállodaüzemeltető Kft. kérelmét (Balatonfüzfő 1058/4. hrsz-ú telek Helyi Építési Szabályzat módosítása kapcsán) a bemutatott fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve.
2. Balatonfüzfő Város Önkormányzata a bemutatott beépítési terv alapján az új területfelhasználásokkal, a tervezett beépítési paraméterekkel egyetért.
3. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjának felhatalmazása értelmében a következő módosítással érintett Balatonfüzfő 1058/4. hrsz. alatti ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja annak a bemutatott beépítési tervben szereplő fejlesztés megvalósításának érdekében.
4. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás célja, hogy a beruházó a bemutatott fejlesztéseket a lehető leggyorsabban meg tudja valósítani.
5. Előzetesen nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a tervezett módosítás a környezetre káros hatással nem lesz.
6. A Kormányrendelet értelmében a módosítások államigazgatási szervekkel történő egyeztetése tárgyalásos eljárásban történik.
7. A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a kezdeményezőnek kell vállalnia, a tervezési munkákat a Város és Ház Bt. fogja elvégezni.
8. A Képviselő-testület utasítja a polgármester, a partnerségi egyeztetés lebonyolítására valamint a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfüzfő, 2020. szeptember 02.


Szanyi Szilvia
polgármester