

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1 TELEFON +36 84 504100 FAX:+36 84 504 103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2019. december 3.

.....
Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2019. decemberi ülésére**

- Tárgy:** **HÉSZ módosítás kezdeményezése a Deák Ferenc sétány és a Vécsey Károly utca által határolt siófoki 7473 hrsz-ú ingatlan övezeti határszámaira vonatkozóan**
- Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester
- Előkészítette:** Főépítész Iroda
- Tárgyalja:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Palace Garden Hotel Vendéglátó Kft. tulajdonos nevében meghatalmazás útján eljáró Sólyom Ádám Béla megkereste a Városi főépítést a 2019. december 2-án kelt kérelmében, melyben a 8600 Siófok, Vécsey Károly utca 20. szám alatti 7473. helyrajzi számon található ingatlan övezeti besorolásának módosítását kérte.

Tárgyi ingatlan a korábbi Palace Disco néven ismert épület területén található. A társaság építési engedéllyel rendelkezik a meglévő épület elbontását követően egy „Palace Garden Hotel 4*-os szálloda” elnevezésű L alakban tervezett 23 szobát, konyhát, éttermet és wellness részleget tartalmazó épület építésére, ahol a gépkocsi tárolást telken belül mélygarázsban oldanák meg.

A Közbeszerzési Hatóság internetes felületén a fent bemutatott épületről szóló kivitelezésre irányuló nyílt közbeszerzési eljárás 2019. szeptember 25-én jelent meg. A Beruházó tájékoztatása alapján 1 ajánlattevő nyújtotta be a pályázatát, a kivitelezőről írásos anyag nem áll rendelkezésre az előterjesztés megírásakor.

A tárgyi beruházás a Magyar Turisztikai Ügynökség (Támogató) pályázatában a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. Kezelő szerv által a TFC-1-2-2018-00033 pályázati azonosító számú, „Palace Garden Hotel**** kialakítás” projekt címen elnyert támogatás alapján 792MFt támogatásban részesül. A Beruházó tájékoztatása szerint a pályázat alapján 2019-ben meg kell kezdeni a meglévő épület bontását, ami 2020 január-február időszakban várható ténylegesen, a projekt befejezési határideje legkésőbb 2021. december 15., a kivitelezés tervezett időtartama 24 hónap.

Beruházó tájékoztatása alapján a Támogatóval folytatott egyeztetést követően egy földszint + 3 szint + 1 tetőtéri szintes 53-57 szobás, wellness részt és egész éves éttermet tartalmazó 4* superior szállodát kíván építeni a támogatási forrás felhasználásával. A tervezett új épület egy (pályázati feltételként a fenntartási időszakban előírt) egész évben működő szálloda és étterem lenne.

A tárgyi ingatlan övezeti paraméterei a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: HÉSZ) alapján a következők:

övezeti jel:	Vt-11-sz (településképi vegyes terület)
beépítés módja:	szabadon álló
megengedett legnagyobb beépítettség:	40%
előírt legkisebb zöldfelület:	40%
legnagyobb megengedett szintterület mutató:	1,5
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0m

A tervezett rendeltetések az övezetben elhelyezhetők.

A tervezett új épület igényelt övezeti paraméterei:

<i>igényelt szintterület mutató:</i>	<i>2,5</i>
<i>igényelt legnagyobb beépítettség:</i>	<i>50%</i>
<i>igényelt legkisebb zöldfelület:</i>	<i>40%</i>
<i>igényelt építménymagasság:</i>	<i>14,5m</i>

Az övezeti paraméterek módosításával új övezet létrehozását kellene megvalósítani, melynek jele ezen túl Vt-17-sz lenne.

A tervezett új épület több ponton is ellentétes a hatályos rendezési eszközökkel:

- nem felel meg a szintterület mutatónak
- nem felel meg a megengedett legnagyobb beépítettségnek
- nem felel meg az építménymagasságnak
- a gépkocsi tárolást nem telken belül tervezi megoldani, hanem a szomszédos, keletre elhelyezkedő, Siófok Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 7472. hrsz-ú közterületen.

A tömegében visszafogottabb, de függőleges méretében kétszer olyan magas épület a kialakult és átalakulóban lévő környezetet megvizsgálva feltételekkel támogatható. Az ingatlan közterülettel határos mindegyik oldalról, így utcásor és telektömb vizsgálatra külön nem kerülhet sor. Északi irányból jellemzően 4-5-6 szintes lakóépületek (illetve a 10 emeletes megmaradó SZOT üdülő határolja, keleti irányból a kiszélesedett, parkolónak használt közterület, nyugati irányból enyhe átmenttel jellemzően 3 majd 2 szintes családi ház méretű üdülők, déli oldalról pedig vegyesen 1-2 és 5 szintet is magába foglaló változó rendeletetésű épületek fogják körbe.

A kapcsolódó amúgy is rossz állapotú közterület az építés során várhatóan teljesen tönkre megy, így azokat fel kell újítani az új kialakuló épített környezethez igazodva.

A terület folyamatos átalakuláson megy keresztül, melynek leginkább érzékelhető példája a vízpart melletti telektömb így az új épület illeszkedés szempontjából vélhetően indokolható.

A gépkocsi elhelyezés feltételeinek pontosítását a beruházó magára vállalta, előzetes vizsgálatok alapján a közterület átalakításával parkoló lemezzel megoldhatóvá válna a gépkocsik elhelyezése, melyhez a képviselő-testület döntése szükséges. Az előterjesztés időpontjában folyamatban van a látványtervek készítése. A földbe süllyesztett parkoló szinten kapna helyet a szálloda igényét kielégítő gépkocsi tárolás, a felette lévő lemezen kapnának helyet a meglévő és a meglévőhöz szükséges egyéb többlet parkoló számot tartalmazó köz számára is megközelíthető parkolók. A parkoló lemez a közterület keleti részéről kertépítészeti terv alapján a terepszint megváltoztatásával kerülne kialakításra, ami így egy 3 oldalról zöldfelülettel határolt és egy oldaláról feltárt építményben valósulna meg, ezzel biztosítva a műszaki szükségességet és az épített környezet zöldfelületi igényének megtartását.

A beruházó 2019. december 11-én szerdai napon előzetesen lakossági fórumot tart a tervezett szálloda és közterületet érintő átalakítás bemutatása érdekében, melyre a Városvezetést és a környező érintett lakosságot meghívja.

A HÉSZ módosításának költségét jelen esetben a kérelmezőnek kell állnia, az Önkormányzatot adminisztratív teherviselés érinti.

A részt vevő feleknek megállapodást kell kötni, melynek részleteit még pontosítani kell.

Az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a T. Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Képviselő-testülete megtárgyalta a „HÉSZ módosítás kezdeményezése a Deák Ferenc sétány és a Vécsey Károly utca által

határolt siófoki 7473 hrsz-ú ingatlan övezeti határszámaira vonatkozóan” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület támogatja az új szálloda megépítését.
2. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a megfelelő feltételek biztosítása mellett a közterületen a szükséges számú gépkocsit el lehessen helyezni. A megállapodást a képviselő-testület elé kell terjeszteni.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a HÉSZ módosításához szükséges aláírások és nyilatkozatok megtételére.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester, Főépítési iroda

Határidő: azonnal

Siófok, 2019. december 3.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester