

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2020. szeptember 4.

.....
Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2020. szeptemberi ülésére**

- Tárgy:** HÉSZ módosítás kérelem módosítása 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. tulajdonosa nevében meghatalmazás útján eljáró Sólyom Ádám Béla megkereste a Városi főépítészt a 2019. december 2-án kelt kérelmében, melyben a 8600 Siófok, Vécsey Károly utca 20. szám alatti 7473. helyrajzi számon található ingatlan építési övezeti besorolásának módosítását kérte.

Tárgyi ingatlan a korábbi Palace Disco néven ismert épület területén található. A társaság végrehajtható 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 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 792 M Ft támogatásban részesül. A Beruházó tájékoztatása szerint a pályázat alapján 2019-ben meg kellett volna kezdeni a meglévő épület bontását, a projekt befejezési határideje legkésőbb 2021. december 15., a kivitelezés korábban tervezett időtartama 24 hónap, ezért lenne szükséges soron kívül módosítani a helyi építési szabályzatot.

Beruházó tájékoztatása alapján a Támogatóval folytatott egyeztetést követően egy földszint + 3 szint + 1 tetőtéri szintes 53-57 szobás, wellness részt, konferencia termet és 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 Támogatóval történt egyeztetésekről írásos anyag nem áll rendelkezésre, a Meghatalmazott szóbeli tájékoztatása alapján került megemlítésre.

Az új elképzelés szerinti épület nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, ezért kérték azok módosítását.

2020. évben több esetben került sor munkacsoporti egyeztetésre, helyszíni bejárásra, további egyeztetésekre, melyek mentén haladva megfogalmazódott a közös cél, amely a 24/2020. (III.26.) számú polgármesteri határozatban foglaltakkal elfogadásra került. Ezt követően az érintett felek között több megbeszélés történt, a fenti határozatban foglaltaknak megfelelően megkezdődött a munka és a megállapodások előkészítése.

2020. szeptember 1. keltezéssel Polgármester úrnak címzett e-mailen érkezett Kérelemben (1. sz. melléklet) a Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy a korábban jelzett nagyobb méretű szálloda megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás, telekalakítás és ezek munkarészeinek elkészítése és jóváhagyási ideje miatt ezen változtatási szándékát nem tudja végigvinni a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. által előírt feltételrendszer és határidők miatt, ezért az eredeti, jogerős építési engedéllyel rendelkező szálloda megépítése mellett maradva kívánják a terület fejlesztését megvalósítani.

Mindez azt jelenti, hogy a 7473 hrsz-ú ingatlant érintő telekalakítási eljárás, a kapcsolódó közterület fejlesztés, illetve a nagyobb szálloda építése elmarad, de a korábbi 23 szobás kisebb méretű, de az övezeti előírásoknak megfelelő és építési engedéllyel rendelkező szálloda építését kívánják megkezdeni.

A levélben végezetül kéri, hogy a 7473 helyrajzi számú ingatlanon a beépítési mutatók kerüljenek módosításra úgy, hogy az épületet később bővíteni lehessen – pontos javaslatok a kérelemben nem szerepelnek.

A 2. számú mellékletben (Határozati javaslat) 6 pontos javaslatot tesznek a jelen előterjesztés határozatára.

A 3. számú mellékletben (Tervezési Vállalkozási Szerződés) a szerződéstervezet II. 1) 1.1 pontjában ismerhető meg a módosítási igény az alábbiak szerint:

„Siófok 7473 hrsz-ú földrészlet beépítési előírásainak módosítása oly módon, hogy a tervezett szállodafejlesztés megvalósítható legyen az ingatlanon. A 7473 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési övezet (Vt) tervezett beépítési paraméterei a következők: terepszint feletti beépíthetőség 45%, szintterületi mutató 2,5 m²/m², építménymagasság 12,5 m, zöldfelület 30%. ”

Jelenleg az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak a tárgyi ingatlanra:

terezsint feletti beépíthetőség 40%, szintterületi mutató 1,5 m²/m², építménymagasság 6,0 m, zöldfelület 40%.

Tájékoztatásul jelzem, hogy a megküldött szerződés előzetesen jogilag és tartalmilag nem került vizsgálatra, így az csak a kérelem mellékleteként kezelendő, mint szándék, melyben az esetlegesen bevonandó tervező személye (Arker Stúdió Kft.) is feltüntetésre kerül.

A 2. számú mellékletben szerepel a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás. (Kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület) Erre azért lehetne szükség, hogy a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történjen, mely gyorsabb és kevesebb adminisztrációval jár.

Tekintettel arra, hogy a korábban hozott 24/2020. (III.26.) számú polgármesteri határozatban foglaltak szerinti fejlesztés nem valósul meg a kérelmező tájékoztatása alapján, a döntés vissza kell vonni.

Amennyiben a HÉSZ módosítására sor kerülne, úgy annak költségét jelen esetben a kérelmezőnek kell állnia, az önkormányzatot adminisztratív teherviselés (ügyintézés) érinti. A résztvevő feleknek erre vonatkozóan megállapodást (településrendezési szerződés, tervezési szerződés) kell kötni, melynek részleteit még pontosítani kell.

Mellékletek:

1. sz. melléklet – Kérelem
2. sz. melléklet – Határozati javaslat
3. sz. melléklet – Tervezési Vállalkozási Szerződés

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 kérelem módosítása 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:

A) 1. A Képviselő-testület a 24/2020. (III.26.) számú polgármesteri határozatot a meghíúsulás okán visszavonja.

2. A Képviselő-testület nem támogatja a helyi építési szabályzat soron kívüli módosítását a kérelemben szereplő ingatlanon. A Képviselő-testület kéri, a HÉSZ módosítási igény nyilvántartásba vételét és a módosítási igény körültekintő vizsgálatát. Amennyiben a módosítási igény a környezetbe illeszthető, és az építés részletes feltételei tisztázásra kerültek, úgy az építési övezet paramétereinek módosítását, és így a HÉSZ módosítását legkésőbb a folyamatban lévő teljes TRE felülvizsgálat során el kell végezni.

B) 1. A Képviselő-testület a 24/2020. (III.26.) számú polgármesteri határozatot a meghíúsulás okán visszavonja.

2. A Képviselő-testület nem támogatja a helyi építési szabályzat soron kívüli módosítását a kérelemben szereplő ingatlanon és nem kívánja szerepeltetni azt a következő TRE módosítás alkalmával sem.

C) 1. A Képviselő-testület a 24/2020. (III.26.) számú polgármesteri határozatot a meghíúsulás okán visszavonja.

2. A Képviselő-testület támogatja a helyi építési szabályzat soron kívüli módosítását a kérelemben szereplő Siófok, 7473 hrsz alatti ingatlanon a kérelemben foglalt beépítési paraméterek szerint.

3. A Képviselő-testület megtárgyalta az előterjesztés szerinti Palace Hotel Garden Kft. szállodafejlesztéssel kapcsolatos kérelmét, és úgy dönt, hogy a Vécsey Károly utcával, a Liszt Ferenc sétánnyal, a Deák Ferenc térrel és a Deák Ferenc sétánnyal határolt 7473 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté jelöli ki.

4. Siófok Város Önkormányzata e határozatban foglalt településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készítteti el.

5. E határozatban foglalt településrendezési eszközök módosítása során az ingatlan területfelhasználása nem változik, a szállodafejlesztés Siófok Város hatályos településfejlesztési koncepciójának fejlesztési elképzeléseivel nem ellentétes, ezért Siófok Város Önkormányzat Településfejlesztési Koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja.

6. Siófok Város Önkormányzata e határozatban foglalt településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás keretében folytatja le, melynek során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 4/2017.(III.31.) számú önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatja és lezárja, eseti partnerként a módosítással érintett ingatlan tulajdonosát határozza meg.

7. Siófok Város Önkormányzata e határozatban településrendezési eszközeinek módosításához szükséges dokumentációk elkészítésére háromoldalú szerződést köt a módosítás kezdeményezőjével (Palace Hotel Garden Kft.-vel), mint költségviselővel és az Arker Stúdió Kft.-vel, mint településtervezővel, tervezési ajánlatuk alapján.

8. A Képviselő testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához szükséges szerződéseket, megállapodásokat, nyilatkozatokat aláírja, vagy megtegye azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzatot érintő pénzügyi és tulajdonosi kérdésekben eljárva a releváns részletekről tájékoztatja a Képviselő-testületet, szükség szerint előterjeszti azokat.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester, Főépítési iroda

Határidő: azonnal

Siófok, 2020. szeptember 4.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester