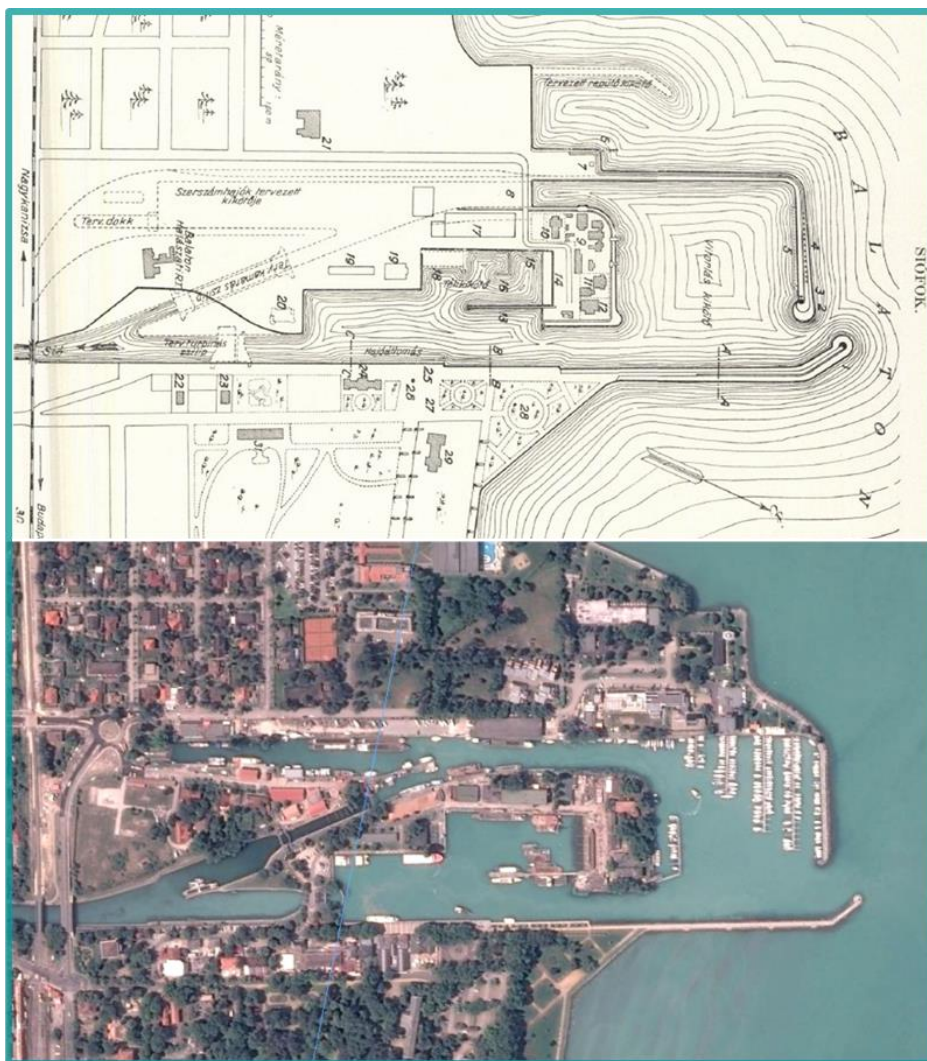


A Balatoni Hajózási Zrt. Telephelye és a Sió Zsilipek

A Balatoni Hajózási Zrt. telephelyével kapcsolatos későbbi döntések megalapozása a vízügyi, nautikai, építészeti, jogi és gazdasági környezet figyelembe vételével



K+F Consulting Kft.

2016. február

Vezetői Összefoglaló

Alapvető feltételrendszer a Bahart Zrt. működésének biztosítása érdekében:

- A Bahart központi telephelye és karbantartó-építő részlege hosszú távon is Siófokon kell, hogy működjön.
- A telephelynek biztosítani kell a közvetlen Balaton mederből történő hozzáférést. A központi telephelynek A osztályú közúti megközelítéssel kell rendelkeznie.
- A központi telephelyen korszerű, az ipari, környezetvédelmi és munkaegészségügyi követelményeknek megfelelő, fedett szárazdokkot vagy fedett sólyateret kell létesíteni, amely Balaton mederből megközelíthető.
- A kikötői szigeten a társaság tulajdonában levő 6774 és 6775 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonában és a Pesti Magyar színház kezelésében álló épületek tulajdonjogát meg kell szerezni és az épületeket le kell bontani.
- A Kiliti zsilip felett a Sió mederben ömlesztett áru berakodót kell létesíteni, A osztályú közúti megközelítéssel, és 2-3 hajó/uszály kikötési lehetőségével.
- Ipari kikötőt kell létesíteni a Balaton északi partján, amely be tudja fogadni a vízépítő flottát az uszályok döntő részével együtt. Az ipari kikötő egyben ömlesztett áru berakodására is alkalmas kell, hogy legyen, és megfelelő teherbírású közúti kapcsolattal kell, hogy rendelkezzen.

A telephely kialakítás tekintetében előzetesen 7 változatot vizsgáltunk meg:

- 1) Telephely marad a szigeten, jelenlegi helyén, közúti kapcsolat jön létre és átfogó telephelyfejlesztés történik.
- 2) Részleges átköltözés (igazgatási funkciók, egyes raktárok, parkoló) a társaság tulajdonában álló 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre, és a sziget részleges hasznosítása.
- 3) Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre a zsilip tervek II. változatának módosításával, amely biztosítja az új telephelyhez való hozzáférést keleti oldalról, Balaton mederből.
- 4) Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre a zsilip tervek III. változata mellett, amely az új telephelyhez való hozzáférést keleti oldalról, Sió mederből biztosítja.
- 5) Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre, amely biztosítja az új telephelyhez való hozzáférést nyugati oldalról, Balaton mederből. A Horgony utca jelenlegi formájában megmarad.
- 6) Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre, amely biztosítja az új telephelyhez való hozzáférést nyugati oldalról, Balaton mederből. A Horgony utca megszűnik, a Halásznati Zrt. és a VIZIG területek elérése céljából új ipari út kerül kialakításra a 6813/4 hrsz.-ú telek déli és keleti szélén.
- 7) A telephely részleges átköltöztetése a KDT VIZIG Vak Bottyán u. 32. számon levő telephelyére, a Kiliti duzzasztó mellé.

A fenti változatok összefoglaló leírását és a hozzájuk tartozó költségbecslést a tanulmány 7. táblázata tartalmazza.

A társaság vezetésével, településrendezési és hajózási szakértőkkel történt konzultációk eredményeként a 3) és a 6) változat került kiválasztásra, amelyekhez az 1) változatot, mint összehasonlítási alapot, tettük hozzá további vizsgálat céljából.

A 4) változatot elutasítottuk, mert az nem biztosít akadálytalan vízi úton való hozzáférést a telephelyhez, mivel minden alkalommal csak a hajózsilipen keresztül, magas zsiliphasználati díj mellett volna lehetséges a telephely megközelítése, szerelőpart sem állna rendelkezésre, és a Sió meder korlátozott mélysége is kockázatot jelentene a nagyobb merülésű hajók számára. Ez a változat csak abban az esetben lenne elfogadható, ha a társaság a KDT VIZIG-től felmentést kapna a zsilipelési díj megfizetése alól, a zsilip alatt a Sió meder szintjét a jelenlegi 99.42 m-ről 99.0 méterre csökkentenék, valamint garantálnák a minimum 101.6 m állandó Sió vízszintet az év 365 napjában. Alternatív megoldásként megmaradhat a 99.42 m B.f. Sió mederszint, de ekkor az állandó Sió vízszintet legalább 102.02 m-en kell tartani.

A 7) változatot szintén elvetettük, mivel a Sió-csatorna vízállásától függően 14 – 23 db hajó nem fér át a vasúti híd alatti űrszelvényben, ezért duplikált karbantartó és hajóépítő telephelyet kellene fenntartani.

A 2) változat átmenetileg megvalósulhat az új telephely kialakítása és az időben elhúzódo átköltözés alatt, de állandósult állapotát nem vizsgáltuk részletesen, mivel korlátozná az ingatlan-értékesítési lehetőségeket.

A kiválasztott változatok esetében megvizsgáltuk azok előfeltételeit, az előnyöket, hátrányokat, és a megvalósításhoz szükséges ingatlan tranzakciókat illetve a jogszabályi korlátokat.

A kiválasztott 3 változat főbb jellemzőit a V1 táblázatban foglaljuk össze. A 3) és a 6) változatok helyszínrajzait a V1 és V2 ábrákon mutatjuk be.

Az 1) változatban nem szárazdokk, hanem fedett sólyacsarnok létesítésével számoltunk. Amennyiben ez a változat valósulna meg, úgy a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendeletet („Balatoni OTÉK”) is módosítani szükséges, mivel a rendelet csak 8 m gazdasági célú csarnok építménymagasságot enged meg, viszont a teljes hajópark befogadásához minimum 12.5 m magasság szükséges.

A másik két változat esetében a szárazdokk elhelyezésére szolgáló térszín kb. 106.4 mB.f. Ha a szárazdokk 101.0 mB.f. küszöbszinttel épül meg, akkor a térszínből kiemelkedő 8 m magasság összesen 13.4 m effektív csarnok magasságot jelent, amely elegendő a legmagasabb hajók befogadására is.

Városrendezési szempontból előnyösebb a 6) változat esetében, ha a vízleeresztő zsilip és a kikötői sziget megközelítése a 6720/2 hrsz. telek egy részének kisajátítása után, a Mártírok útja felől történik, 12 m szabályozási szélességben. Ilyen módon a Krúdy sétány forgalommentes közterületté alakítható.

V1. Táblázat. A változatok jellemzőinek összefoglalása

Jellemzők Változatok	1) Telephely marad	3) 6813/4 telek Kelet	6) 6813/4 telek Nyugat
Telephely helye	Kikötői sziget	6813/4 telek	6813/4 telek
Zsilip helye, kialakítása	Indifferens (III.)	II. változat jelentős módosítása kedvezőbbre	Indifferens (III.)
Város fejlesztési érdeke	Ellentétes	Egyező	Egyező
Telephely vizi megközelítése	Balaton meder, Jelenlegi	Balaton meder, K - Ny	Balaton meder, Ny
Telephely közúti megközelítése	Vizeresztő zsilipen át	Horgony utca felől ipari út	Ipari út a körforgalomtól
Sziget közúti megközelítése	Vizeresztő zsilipen át	Horgony utca felől	Vizeresztő zsilipen át
Balaton meder növekedése, m ²	2,400	12,400	2,400
Területvesztés (út, Balaton meder, VIZIG részére), m ²	-150	-2,300	-1,800
Terület szerzés (vétel), m ²	0	100	6,734
Terület használati jog szerzés	0	0	6804; 729 m ²
Ingatlan értékesítés	6813/4; 11,038 m ²	6770, 6771-6775, 6765-6766; 21,180 m ²	6770, 6771-6775, 6765-6766; 21,180 m ²
Ingatlan szerzés	0	6812-ből 100 m ²	6805, 6811/1, 6811/2, 6802/3, 6802/5, 6803/2; 6,734 m ²
Jogszabály módosítási igény	42/2004. TNM rendelet, Siófok HÉSZ, Balatoni OTÉK	42/2004. TNM rendelet, Siófok HÉSZ	42/2004. TNM rendelet, Siófok HÉSZ
Költségek, bruttó, millió Ft			
Építés/bontás	1,020	1,140	1,140
Dokk/Sólya építés	500	1,000	1,000
Ingatlan vétel	0	130	350
Egyéb	50	100	100
Zsilip többlet költség#	0	610	0
Költségek összesen	1,570	2,980	2,590
Várható bevétel ingatlan értékesítésből	550	1,500	1,500
Szükséges forrás	1,020	1,480	1,090
Megvalósításhoz szükséges idő, hónap			
Jogszabály módosítás	19##	19	19
Építés/Bontás	30*	36**	24***
Összesen	49	55	43

Minimális becslés. Jelen fázisban a költségviselő nem definiált.

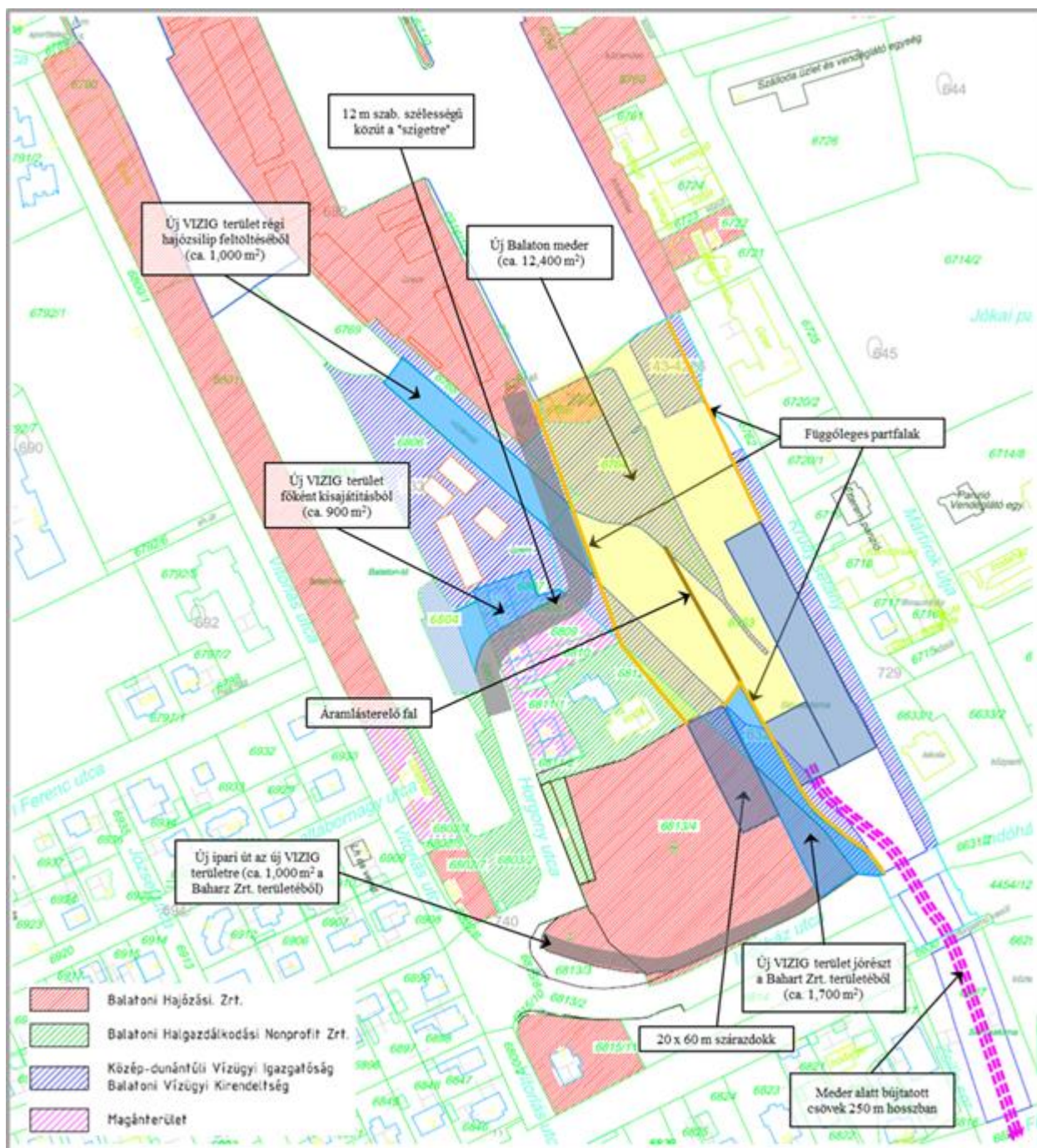
Meghosszabbodhat, amennyiben a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendeletet is módosítani kell.

* Figyelembe vettük, hogy a működőképesség megőrzése érdekében a bontás és építés csak fázisokra bontva valósulhat meg.

** Az építkezés részben függvénye a zsilipépítési munkálatoknak, amelynek véghatárideje 2020 év vége.

*** Az ingatlanszerzés elhúzódhat, ha a vásárlás nem járható út, és az Önkormányzat szerepvállalásával kisajátítási eljárásokat kell indítani.

Megjegyzés: a táblázatban dőlt betűvel szedett számok helyrajzi számokat jelentenek.

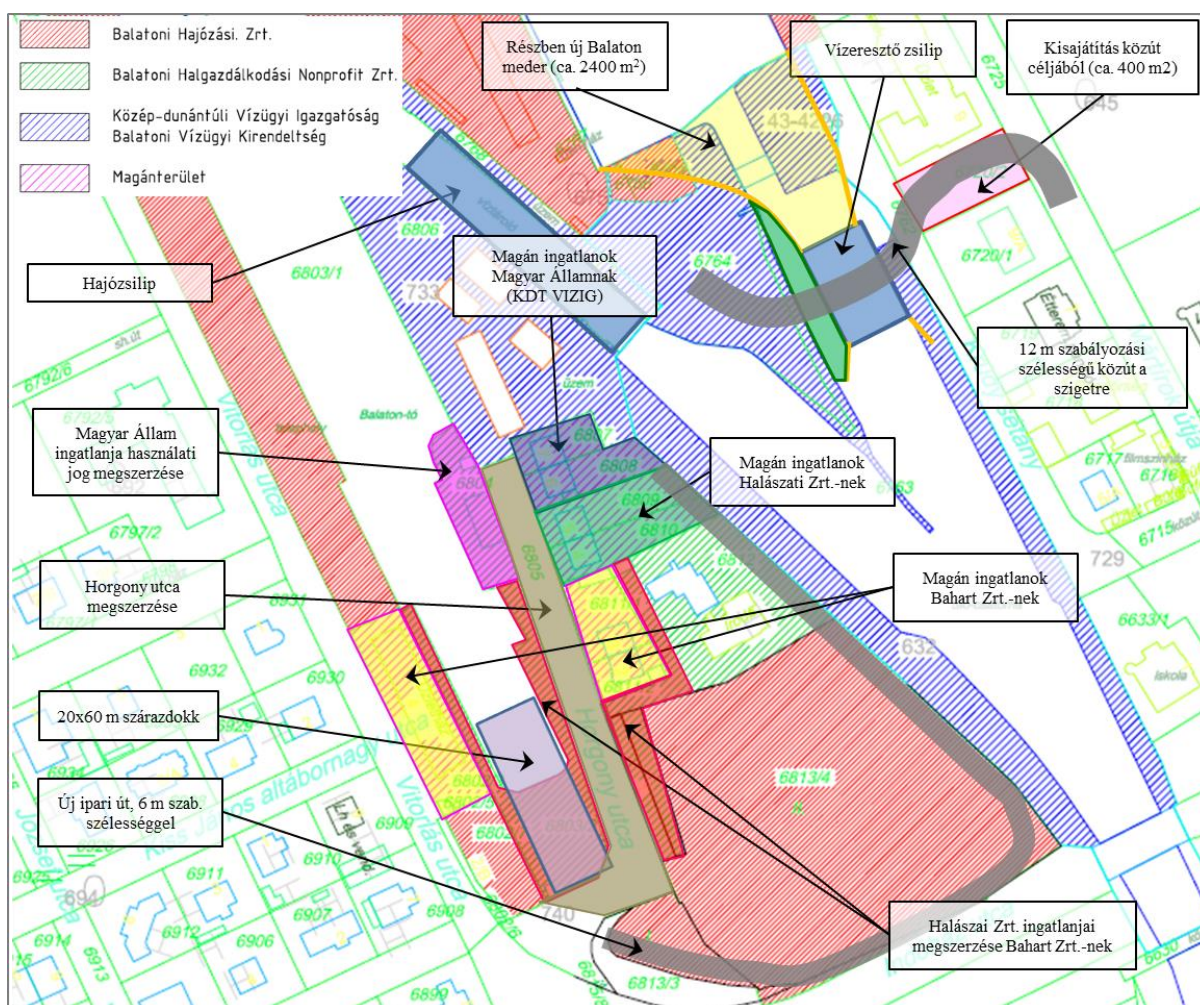


V1.ábra. A 3) változat főbb elemeinek ábrázolása

3) változat - A II. (OVF) változattól való eltérés:

1. Az új hajózsilip kb. 40 m-rel délre eltolásra kerül.
2. Az új vízeresztő zsilip a hajózsilip déli végéhez kerül.
3. A régi hajózsilip szerkezeti elemei eltávolításra kerülnek, a medencéje betöltése után VIZIG kezelésű terület lesz.

4. A régi várakozó medence legnagyobb részéből, az elbontott 6764, 6765, 6766 hrsz. telekből, és a régi Sió mederből új Balaton meder jön létre kb. 12,400 m² területtel.
5. A zsilip kezelése érdekében keleti oldalon új VIZIG kezelésű terület jön létre a Bahart Zrt. 6813/4 hrsz. területéből, a rézsű feltöltéséből, és a régi várakozó medence csekély területének feltöltéséből.
6. A sziget megközelítése érdekében, a magáningatlanok kisajátítása után, a Horgony utca meghosszabbításra kerül a sziget 6770 hrsz. telkéig, 12 m szabályozási szélességben.
7. A kisajátított telkeknek az új Horgony utca szakasztól északra eső része, és a Horgony utca régi nyomvonalának egy része a VIZIG kezelésébe kerül.
8. A vízeresztés 35 m³/s vízhozamig 3 db, D2000 átmérőjű (9.5 m² összes keresztmetszetű), 250 m hosszú, a Sió meder alá bújtatott csövön, 35 m³/s-ot meghaladó vízhozam esetén a Sió mederben is történik. A bújató vége a Beszédes-híd alatt kb. 20 m-rel lesz.
9. A hajózsilip várakozó medencéje a vasúti híd és a Beszédes híd közötti, ca. 92 m hosszú Sió szelvényben lesz.



V2.ábra. A 6) változat főbb elemeinek ábrázolása

6) változat - A III. (OVF) változattól való eltérés:

A sziget megközelítése a Mártírok útja felől történik, a 6720/2 telek kb. 400 m²-nyi kisajátított részén keresztül, 12 m szabályozási szélességű közúton. A Krúdy sétányon teherforgalom nem lesz.

Ingatlan kisajátítás, adásvétel, telekhatár rendezés:

1. A halásznál öböl oldalán fekvő 6 db magáningatlan (lakóépület) megvételre/kisajátításra kerül. A 6807 és 6808 hrsz. állami tulajdon lesz (VIZIG), a 6809 és 6810 hrsz. a Halásznál Zrt., a 6811/1 és 6811/2 hrsz. a Bahart Zrt. tulajdonába kerül.
2. A Bahart Zrt. tulajdonába kerül a Halásznál Zrt. 6803/2 ingatlanja, és a 6812 hrsz.-ból az ábrán feltüntetett, fordított 4-es alakú keskeny területrészt.
3. A Bahart Zrt. tulajdonába kerül a Horgony utca teljes területe (6085) a körforgalomtól a VIZIG sorompóig.
4. Kialakításra kerül a 6813/4 Bahart Zrt. telek déli és keleti oldalán egy ipari út 6 m szabályozási szélességgel, amelyen közforgalom nem zajlik. Használója a VIZIG, a Halásznál Zrt. és a Bahart Zrt.
5. A Bahart Zrt. használatába kerül a 6804 hrsz. állami tulajdonú, VIZIG kezelésű telek.
6. A Bahart Zrt. megvásárolja a 6802/3 magántulajdonú, és a 6802/5 Siófok város tulajdonában levő ingatlanokat.

Mind a 3), mind pedig a 6) számú változatban szükséges feltételek:

- i.) A Magyar Állam tulajdonában és a Pesti Magyar Színház kezelésében álló, leromlott állagú, 6774 és 6775 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, és az épületek bontása, a terület rendezése.
- ii.) Az üzemanyag töltő létesítmény megtartása a jelenlegi telephelyen.
- iii.) A téli kikötő használata a jelenlegi telephely mellett.
- iv.) A 42/2004 TNM rendelet (vízpart rehabilitációs rendelet) módosítása.
- v.) A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása.
- vi.) Alapos és széleskörű egyeztetés, megállapodás Siófok város önkormányzata, a Halásznál Zrt., a KDT VIZIG, valamint az érdekelt magántulajdonosok bevonásával.

A telephely áthelyezés ütemezését befolyásolja a zsilipek újjáépítését célzó KEHOP projekt (kedvezményezett az OVF/KDT VIZIG konzorciuma), mivel a tervek véglegesítésével kapcsolatos egyeztetések jelenleg folynak Siófok Város Önkormányzata, az OVF/KDT VIZIG és a Bahart Zrt. között. A fenti jogszabály módosítások előkészítő tervezését csak a zsilipek helyének és szerkezetének jóváhagyása után lehet megindítani.

A telephely áthelyezési projekt becsült befejezési ideje 2020 első féléve.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés.....	2
2. A Balatoni Hajózási Zrt. működésének peremfeltételei (ITS, Zsilip rekonstrukció, Balatoni Hajózási stratégia).....	2
2.1. Siófok város Integrált Településfejlesztési Stratégiája.....	3
2.2. A Sió zsilipek felújítása.....	9
2.3. A Balatoni Hajózási Zrt. középtávú stratégiájából következő fejlesztési igények.....	15
3. A Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelyének leírása	17
4. Ingatlanok tulajdonviszonyai a kikötő környezetében	23
5. A telephely áthelyezésének lehetőségei	35
5.1. Alapvető feltételrendszer a Balatoni Hajózási Zrt. működésének biztosítása érdekében.....	35
5.2. Alapadatok	35
5.3. Potenciális telephelyek.....	39
5.3.1. A telephely marad jelenlegi helyén	40
5.3.2. Részleges átköltözés a Halászáti telekre	41
5.3.3. Átköltözés a Halászáti telekre keleti hozzáféréssel a Balaton mederből.....	41
5.3.4. Átköltözés a Halászáti telekre keleti hozzáféréssel a Sió mederből.....	43
5.3.5. Átköltözés a Halászáti telekre nyugati hozzáféréssel a Balaton mederből.....	45
5.3.6. Átköltözés a Halászáti telekre nyugati hozzáféréssel a Balaton mederből Horgony utca megszüntetésével.....	46
5.3.7. Részleges átköltözés a KDT VIZIG Kiliti telephelyére	48
5.3.8. Minden változatra vonatkozó követelmények.....	48
5.3.9. Az egyes változatok költségbevétele.....	49
5.4. A preferált változatok.....	54
5.4.1. A 3) jelű változat – Balaton meder a 6813/4 hrsz.-ú telek keleti oldalán.....	54
5.4.2. A 6) jelű változat – Balaton meder a 6813/4 hrsz.-ú telek nyugati oldalán.....	59
6. Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és az arra vonatkozó jogszabályok vizsgálata	64
7. A telephely áthelyezéssel kapcsolatos tevékenységek ütemezése.....	68
8. Hivatkozások	70

1. Bevezetés

A Széchenyi nyomán meginduló balatoni hajózás az idei évben ünnepli 170 éves fennállását. A kereskedelmi hajózás többször ment át szervezeti/tulajdonosi változáson ezen idő alatt, ám a Balatoni Hajózási Zrt., amely a 2007. év óta teljes egészében a Balaton parti önkormányzatok tulajdona, méltán tekintheti magát e társaságok örökösének. A vállalat hajóparkjának, személyi állományának és vagyonának mérete alapján is messze a legnagyobb balatoni vízi közlekedéssel és kapcsolódó szolgáltatásokkal foglalkozó gazdasági társaság.

A társaság központi telephelye hagyományosan Siófokon, a Siófoki Hajókikötőben van, amely Kaáli Nagy Dezső tervei alapján, 1911 és 1935 között csaknem elnyerte mai alakját.¹ Számottevő változást az 1947. év hozott, amikor elkészült a ma is álló vízleeresztő- és hajózsilip. Ekkor megszűnt a telephely közúti kapcsolata a mai Vitorlás utca felől, és a gyalogos és jármű forgalom áttevődött a vízleeresztő zsilip feletti szervíz útra. A telephely fejlesztése az utóbbi 5-6 évtizedben marginálisnak mondható, amely több okra vezethető vissza: a rendkívül alacsony hatékonyságú szocialista gazdaság évtizedei, a tőkehiány a rendszerváltozás után, a helyi érdekeltek figyelmen kívül hagyása a döntési folyamatokban, illetve a telephely megfelelő közúti kapcsolatának hiánya.

A társaság működésének műszaki-logisztikai háttérét biztosító központi telephely fejlesztése több kényszerítő tényező miatt is elkerülhetetlenné vált, ezért a Balatoni Hajózási Zrt. vezetése szükségesnek ítélte e szakértői tanulmány kidolgozását a jövőbeli döntések megalapozása érdekében.

2. A Balatoni Hajózási Zrt. működésének peremfeltételei (ITS, Zsilip rekonstrukció, Balatoni Hajózási stratégia)

A Balatoni Hajózási Zrt. működését külső és belső tényezők egyaránt befolyásolják.

A külső tényezők közül legfontosabb Siófok - a Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelyét befogadó város - Önkormányzatának terve a város komplex fejlesztését, a városkép alakítását illetően. Mivel Siófok Önkormányzata egyúttal a Balatoni Hajózási Zrt. meghatározó tulajdonosa is, a város szerepe meghatározó a vállalat jövője szempontjából. Siófok város Integrált Településfejlesztési Stratégiája² (ITS, 2015) kiemelten foglalkozik a kikötő és környéke fejlesztésével. Az alábbiakban kivonatosan összefoglaljuk az ITS azon céljait, tervezett intézkedéseit és programjait, amelyek a Kikötőt illetve a Balatoni Hajózási Zrt.-t érintik.

¹ Lampl Hugó-Pataky Béla: Balatoni kikötők, Vízügyi Közlemények, 1937 (19. évfolyam) 3-4. szám.

² Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 180/2015 (IX.24) számú határozatával jóváhagyva.

2.1. Siófok város Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Az Integrált Településfejlesztési Stratégiának (ITS) a siófoki közforgalmú kikötővel, illetve a Balatoni Hajózási Zrt.-vel kapcsolatos céljait, programjait az alábbiakban kivonatossan ismertetjük.

Városi szintű tematikus célok³

*T4: Balaton parti területek minőségi és sokoldalú fejlesztése (Petőfi sétány, **kikötő**, strandfejlesztések, vendéglátás)*

E tematikus célhoz kapcsolódó releváns programok, intézkedések:

....
Vitorlás és yacht kikötő fejlesztése
Attrakció fejlesztés

....

*T10: Városi igényeknek megfelelő, fenntartható közlekedésfejlesztés: ... területi forgalomcsillapítás bevezetése, vagy az átmenő forgalom kitiltása a vasút és a Balaton part közötti terület legérzékenyebb – a **kikötő** és a strand környéki – területén fekvő lakóutcák esetében.*

Területi célok

V1 Belváros: Kapcsolódó programok, intézkedések

- ***Vitorlás és yacht kikötő fejlesztése,...***
- ***Kikötő déli terület terület-felhasználásának optimalizálása***

*V7 Újhely: ...A városrész fejlődésének jövőjét döntően meghatározza a **Kikötő területének rehabilitációja**, amelynek révén a terület elérhetősége is javul.*

A területi célhoz kapcsolódó programok, intézkedések:

- ***Kikötő területének komplex megújítása***
- *Gyalogos kapcsolat megteremtése a belvárosi oldallal*

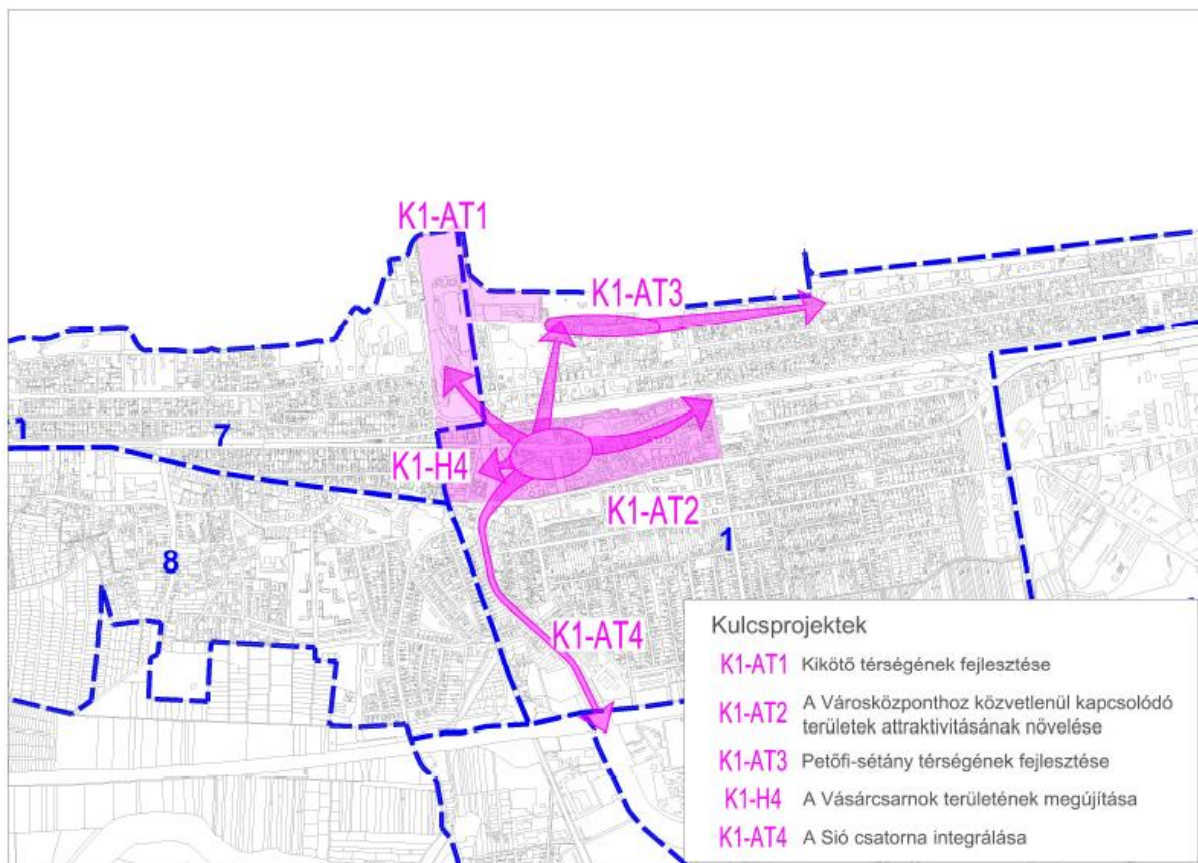
3.2 Kulcsprojektek

Siófok 2014-2020 közötti időszakra vonatkozó kulcsprojektjei több típusú beavatkozást tartalmaznak és több tematikus célhoz is illeszkednek.

3.2.1 Belváros (K1)

Siófok városfejlesztési beavatkozásai szempontjából abszolút kulcsprojektnek tekinthető Városközpont funkcióinak nyugat, kelet és észak-északnyugat irányú kiterjesztése, amely számos területre jelentős hatást gyakorol.

³ Az ITS 22. oldalán, a „2.2 A stratégiai fejlesztési célok meghatározása” c. szakasz táblázatában megjelölt tematikus cél.



1. ábra. A Kulcsprojektek területi elhelyezkedése Siófok város Integrált Településfejlesztési Stratégiája szerint

3.2.1.1 Kikötő és térségének fejlesztése (K1-AT1)

A fejlesztés indokoltsága

A kikötő jelenlegi állapotában nem felel meg a XXI. század elvárásainak. Az elhelyezkedése igen kedvező, de rossz közlekedési kapcsolatai és kedvezőtlen települési környezete miatt jelenleg degradálódott területként kezelendő. A hajóforgalmat korlátozza a kikötő befogadó képessége, amely a Balaton törvény adta lehetőségek, illetve a kikötői adottságok miatt nem bővíthető. A kikötőben igénybe vehető szolgáltatások színvonala is elmarad a kívánatostól. Ehhez járul hozzá a környezet állapota, a parkolási lehetőségek hiánya, amely összességében korlátozza az objektum fejlesztési lehetőségeit.



2. ábra. A Siófoki kikötő, a Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelye és környezete

A kikötő nem kapcsolódik szervesen a városszövetbe, mivel mind közúti, mind gyalogos kapcsolatai erősen korlátozottak. Mindez azt eredményezi, hogy a kikötőbe érkező, magas költségi hajlandósággal rendelkező turisták nem veszik igénybe a Városközpont és a Balaton part szolgáltatásait.

A fejlesztés célja

A fejlesztés célja a jelenleg alulhasznosított kikötői területek funkcionális megújítása, a kikötő és a Városközpont elérhetőségének javítása, a kikötő és a Történelmi üdülőközpont (egykori fürdőtelep) összekapcsolásának elősegítése, szolgáltatások megtelepedése.

Tervezett projektek

- *Vitorlás- és yacht kikötő fejlesztése: Kikötő bővítés és telephely áthelyezés; a korszerűtlen hajópark leváltása gyorsabb, környezetkímélőbb modellekre; szárazdoki építése*

- Sió és Hullám Szálloda funkcionális megújítása
- Parkolási feltételek javítása, parkolási rendszer felülvizsgálata
- **Kikötő déli terület terület-felhasználásának optimalizálása**
- Kiskereskedelmi egységek betelepülése

Elérni kívánt eredmények

A kikötő térségének fejlesztésével a terület fizikailag és funkcionálisan is megújul, ezáltal új attrakció épül ki Siófokon. A terület eddigi elszigeteltsége oldódik és szervesen kapcsolódik mind a Városházra, mind a Balaton-part irányába. A kikötő térségében a betelepült vállalkozásoknak köszönhetően nő a terület szolgáltatásokkal való ellátottsága. Mindez hozzájárul a fejlesztési terület tágabb térségének felértékelődéséhez, a további szükséges fejlesztések magántőkéből történő finanszírozásához.

....

3.2.1.5 A Sió csatorna integrálása (K1 – AT4)

A fejlesztés indokoltsága

A Sió csatorna Siófok arculatát egyértelműen meghatározza, ugyanakkor térfelosztó szereppel is bír: A Sió nem tudott szervesen kapcsolódni a városi életbe, leginkább akadályként jelentkezik a térhasználatban. Turisztikailag teljesen alulhasznosított és a város sportéletében sem játszik jelenleg szerepet.

A fejlesztés célja

A Sió part gyalogos és kerékpáros kapcsolatainak javítása egyrészt integrálja a csatornát a városi életbe, másrészt a kerékpáros-turizmus fejlesztése révén kapcsolatot teremt a Siófoktól délre eső településekkel. A vízszint szabályozásával lehetőség nyílik a vízfelület sport-, idegenforgalmi és közlekedési célú hasznosítására is. Az elkészült fejlesztési program révén lehetőség van a Sió további, komplexebb hasznosítására is.

Tervezett projektek

- **Sió csatorna fejlesztési programja**
- **Sió-csatornában állandó hajózható vízszint tartásának megvalósítása és a kialakuló vízterület idegenforgalmi, közlekedési és turisztikai lehetőségeinek kihasználása.**
- **A Sió nyugati oldalán parti sétány kialakítása a Tanácsház úttól északra a kikötőig**
- Sió- part gyalogos- és kerékpáros kapcsolatainak javítása, a meglévő kapcsolatok hatékonyabb integrálása
- Sió Kanál fesztivál újraélesztése

Elérni kívánt eredmények

A fejlesztések eredményeképpen megszűnik a csatorna és a városszövet elkülönülése: a Sió, mint turisztikai, sport és közlekedési helyszín jelenik meg a helyi lakosok és a városba látogató turisták körében. A Sió, mint a város új „főutcája” a minőségi fejlesztés révén gazdasági magterületként is megjelenik és ezáltal javul a város szolgáltatásokkal való ellátottsága is. (sportszerkölcsonzók, vendéglátóhelyek, kiskereskedelmi üzletek, panziók, stb.)

3.7 A településfejlesztési akciók összehangolt, vázlatos pénzügyi terve

2014-2020 között a városfejlesztési akciók finanszírozása elsősorban az európai uniós ágazati és területi operatív programokon keresztül valósulhat meg.

Fejlesztés megnevezése	Projektelemek	Kedvezményezettek köre	Projektköltség, (indikatív összeg, Mft)	Finanszírozás lehetséges forrása	Indikatív ütemezés
Kulcsprojekt – K1					
Kikötő és térségének fejlesztése (K1-AT1)	Vitorlás és yacht kikötő fejlesztése	Siófok Város Önkormányzata	1000	TOP 1.	2017-2019
	Kikötő bővítés és telephely áthelyezés Siófokon	BAHART	600	GINOP 6.	2017-2019
	A korszerűtlen hajópark leváltása gyorsabb, környezetkímélőbb modellekre	BAHART	900	GINOP 7.	2020-2023
	Szárazdokk építése Siófokon.	BAHART	500	GINOP 6.	2020-2023
	Sió és Hullám Szálloda funkcionális megújítása	Siófok Város Önkormányzata és KKV	n/a	GINOP 7.	2020-2023
	Parkolási rendszer felülvizsgálata (Városház tér)	Siófok Város Önkormányzata	n/a	TOP 3.	2017-2019
	A Kikötőtől délre eső terület területfelhasználásának optimalizálása	Siófok Város Önkormányzata	n/a	TOP 1.	2017-2019
	Kiskereskedelmi egységek betelepülése	KKV-k	n/a	TOP 1, GINOP1.	2020-2023

...

Sió és a Sió-part integrálása (K1 – AT4)	Sió-csatornában állandó hajózható vízszint tartásának megvalósítása és a kialakuló vízterület idegenforgalmi, közlekedési és turisztikai lehetőségeinek kihasználása.	BAHART	50 000	TOP 1, 2, IKOP 2.	2020-2023
	Sió csatorna fejlesztési programja	Pelsolium Kft.	35 000	KEHOP 2.	2017-2019
	Sió Kanál fesztivál újraélesztése	Siófok Város Önkormányzata	n/a	TOP 1.	2017-2019
	a Sió nyugati oldalán parti sétány kialakítása	Siófok Város Önkormányzata	n/a	TOP 1, 2.	2017-2019

3.3 Hálózatos projektek

Siófok 2014-2020 közötti időszakra vonatkozó hálózatos projektjei – amelyek több, egymáshoz kapcsolódó, hasonló jellegű projektelemből állnak, és a város jelentős részére kiterjednek – az alábbiak:

3.3.1 Korszerű, hatékony és fenntartható energiagazdálkodású intézmények (H1)

Tervezett projektek

- Városi Energiastratégia felülvizsgálata
- Közintézmények energiahatékonyságának javítása, a megújuló energiák hasznosítása
- Közvilágítás korszerűsítése
- Otthon melege program – a társasházak energetikai korszerűsítésének támogatása
- A távhő szolgáltatás rehabilitációja, a távhőtermelés technológiai korszerűsítése, a Városház téri tömbfűtőmű rekonstrukciója
- Fotovoltaikus napenergia hasznosító rendszer kialakítása az új Balatoni Hajózási Zrt. telephelyen
- Megújuló energiaforrás megbízható rendszerének kidolgozása vízi- és mezőgazdasági járművekre

Az ITS fentiekben ismertetett tömörített kivonatából is nyilvánvaló, hogy a település fejlesztésének 1. számú prioritása a Kikötő és térségének fejlesztése, amely magában foglalja a Balatoni Hajózási Zrt. új telephelyének kialakítását, hajóparkjának korszerűsítését, a hajók tervszerű és szakszerű karbantartásának, hajók építésének megkönnyítését szolgáló szárazdokk kialakítását, a kikötő és a Sió csatorna integrálását a város szövetébe. Az ITS feltételezi, hogy megvalósul a Sió meder és létesítményei olyan mértékű korszerűsítése, amely állandó hajózható vízszintet biztosít a Sió belterületi szakaszán.

2.2. A Sió zsilipek felújítása

Igen lényeges, a központi telephely működését befolyásoló tényező a siófoki zsilipek, a Siófok-Kiliti duzzasztómű átépítését és a Sió-csatorna vízemésztő képességének növelését célzó állami beruházás, amelynek végrehajtója az Országos Vízügyi Főigazgatóság és a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban együtt „Vízügy”) által alkotott konzorcium. A beruházás a 318/2015. (V. 21.) Korm. határozat⁴ 2. mellékletében megjelölt „Balaton levezető rendszerének korszerűsítése” című, és a 1821/2015. (XI. 12.) Korm. határozatban⁵ a „Sió-csatorna felújítása – természetvédelmi célú beavatkozások, meder-rehabilitáció, Sió-zsilip rekonstrukció” címmel nevesített KEHOP-1.3.0 projekt keretében valósul meg kiemelt projektként, bruttó 12 milliárd Ft forrásból. A projekt megalapozó tervezése a KEOP- 7.11.0./14-2015-0003 pályázat keretében, 2015. év második felében történt, amelynek kedvezményezettje az OVF volt. A projekt jelenleg is a tervezés fázisában van, a tervek társadalmi vitája 2016. júliusig terjedő időszakban zajlik.

A zsilipek elhelyezése és kialakítása alapvetően befolyásolhatja a Balatoni Hajózási Zrt. jövőbeli mozgásterét illetve a Sió-csatorna belterületi szakaszán való hajózás feltételeit. A kikötő alatti új vízleeresztő zsilip és hajózsilip elhelyezésére vonatkozóan 3 előzetes alternatívát vizsgált meg a Vízügy⁶. Ezek vázlatos rajza a 3 – 5. ábrákon látható.

Az I. és II. változat egyesített műtárgyban helyezi el a vízleeresztő és a hajózsilipet, a jelenlegi vízleeresztő zsiliptől 50 m-re déli irányban. A változatokat az alábbiakban röviden ismertetjük.

I. változat: Kombinált műtárgy a Krúdy sétány mellett – leeresztő zsilip a sétány felől

A leeresztő zsilip és a hajózsilip egy műtárgyként, épül, az alaplemez felvízi széle a 120+825 fkm szelvénybe esik. A meglévő sétányon lévő útról lehet a zsilip tetején átívelő hídra ráhajtani. A zsilip a meglévő alvízi függőleges támfal mellé épül, a hajózsilip pedig közvetlen mellé. A megfelelő áramlási viszonyok és a meglévő terephez való csatlakozás érdekében a bal parton függőleges partfalakat kell létesíteni. A jobbparton a felvízen szintén függőleges partfal létesíthető, az alvízen ezek kombinációja is megoldás lehet. A meglévő vízszint-szabályozó zsilipet teljesen el kell bontani, és a felvíz felé meg kell nyitni a teret az áramlás javítása érdekében.

A meglévő hajózsilip vagy elbontandó, vagy betöltendő. A kontúrszivárgások miatt a teljes elbontás javasolható. A visszatöltést az igényeknek megfelelően lehet kialakítani, azaz nem szükséges a teljes hajózsilip hosszúságot betölteni. Ezáltal a víztér egy kicsit nő, de az alvízi várakozótér betöltése miatt összességében csökken.

Megjegyzés: Egyéb bontás mindhárom változatnál elképzelhető (pl. Halász medence félsziget csücsök bontása stb.), így azok nem módosítják az értékelést.

A félsziget megközelítése a Horgony utca felől biztosított, ami kedvező, mert nem terheli a Krúdy sétányt a forgalom. A zsilipen lévő híd viszont nem vezet át a hajózsilipen, azonban az ideiglenes elzárások behelyezése miatt szükséges.

⁴ A 1318/2015. (V. 21.) Korm. határozat a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program 2015. évre szóló éves fejlesztési keretének megállapításáról (Hatályos 2015.IX.11-től).

⁵ A Kormány 1821/2015. (XI. 12.) Korm. határozata a Balaton Területfejlesztési Koncepció (2014–2030) és a Balaton Területfejlesztési Stratégiai Program elfogadásáról, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén a 2014–2020-as uniós és hazai forrásokból megvalósuló beruházásokról.

⁶ Országos Vízügyi Főfelügyelőség: Megvalósíthatósági Tanulmány - Környezet és Energia Operatív Program Projekt előkészítés a 2014–2020. tervezési időszakra. „A Balaton levezető rendszerének korszerűsítése”, KEOP-7.11.0./14-2015-0003, 2015. november

II. változat: Kombinált műtárgy a Krúdy sétány mellett – hajózó zsilip a sétány felől

Az első változat tükörképe, a hajózsilip teljesen a meglévő partfal mellé épül. A sétányról nem lehet a hajózsilipre és így a zsilipre felhajtani, mert a hajózási űrszelvény ezt nem teszi lehetővé ($104,60+6,40=111,00$ mBf hídszerkezet a minimális alsó éle). A zsilipre a betöltött alvízi várakozótéren keresztül lehet ráhajtani.

A megfelelő áramlási viszonyok és a meglévő terephez való csatlakozás érdekében a bal parton függőleges partfalakat kell létesíteni. A jobbparton a felvízen szintén függőleges partfal létesíthető, az alvízen ezek kombinációja is megoldás lehet.

A meglévő vízszint-szabályozó zsilipet teljesen el kell bontani, és a felvíz felé meg kell nyitni a teret az áramlás javítása érdekében.

A meglévő hajózsilip vagy elbontandó, vagy betöltendő. A kontúrszivárgások miatt a teljes elbontás javasolható. A visszatöltést az igényeknek megfelelően lehet kialakítani, azaz nem szükséges a teljes hajózsilip hosszúságot betölteni. Ezáltal a víztér egy kicsit nő, de az alvízi várakozótér betöltése miatt összességében csökken.

A félsziget megközelítése a Horgony utca felől biztosított, ami kedvező, mert nem terheli a Krúdy sétányt a forgalom. A zsilipen lévő híd viszont nem vezet át a hajózsilipen, azonban az ideiglenes elzárások behelyezése miatt szükséges.

III. változat: Vízszint szabályozó zsilip és hajózsilip külön létesül

A vízszint-szabályozó zsilip a meglévő zsilip alvízi oldalán létesül, az alaplemez felvízi széle a $120+825$ fkm szelvénybe esik. A meglévő sétányon lévő útról lehet a zsilip tetején átívelő hídra ráhajtani. A zsilip telepítéséből következően a zsilip mindkét oldalán visszatöltés készül. A felvízi és alvízi támfalak tört alaprajzúak, a függőleges falakhoz a meglévő rézsűk könnyen csatlakoztathatók. Ezen telepítésből következően az áramlási viszonyok gyakorlatilag nem változnak.

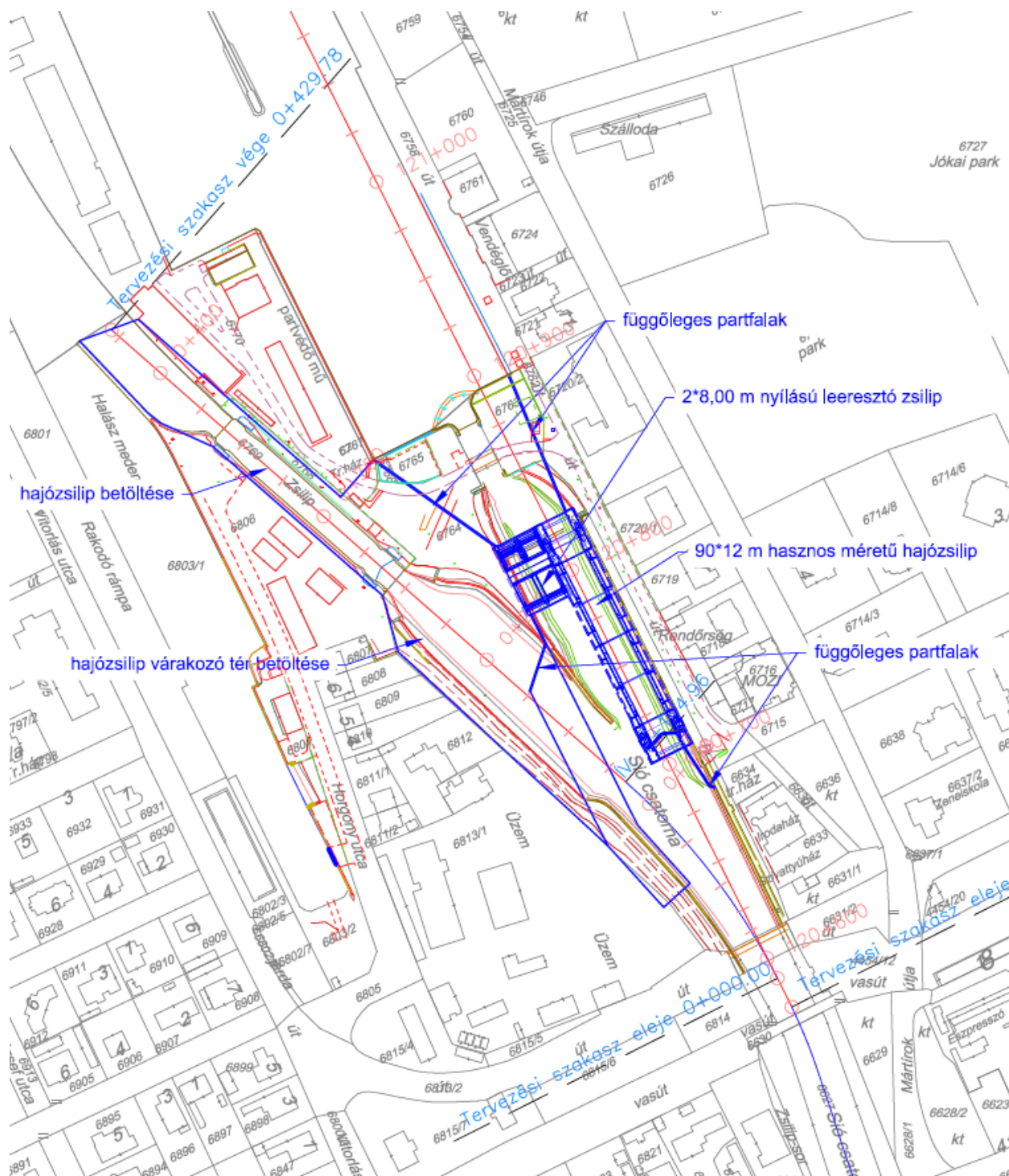
A hajózsilip a meglévő zsilip teljes elbontása után épül meg ugyanabban a munkagödörben. Az alvízi csatlakozás változatlan, a zsilip hossz növekedése miatt a felvízi várakozótér öblét kis mértékben módosítani kell. A felvízi zsilip elbontása és a betöltés gyakorlatilag kiegyenlíti egymást így a víztér területe alig változik. A félsziget megközelítése a Horgony utca felől csak kiemelhető híddal biztosítható, ami a használat során kisebb korlátozást igényel.

A leeresztő zsilipen történő átjárás közúti járművekkel és gyalogosan is mindenkor biztosított. A közúti „A” teherbírású üzemi hídhoz csatlakozó út a Krúdy sétányról indul és a jelenlegi Balatoni Hajózási Zrt. telephely bejáratáig tart.

A változatokat több szempont alapján, súlyozva értékelték, amely alapján a III. változat megépítést javasolják. Az értékelést az 1. táblázatban foglalták össze.

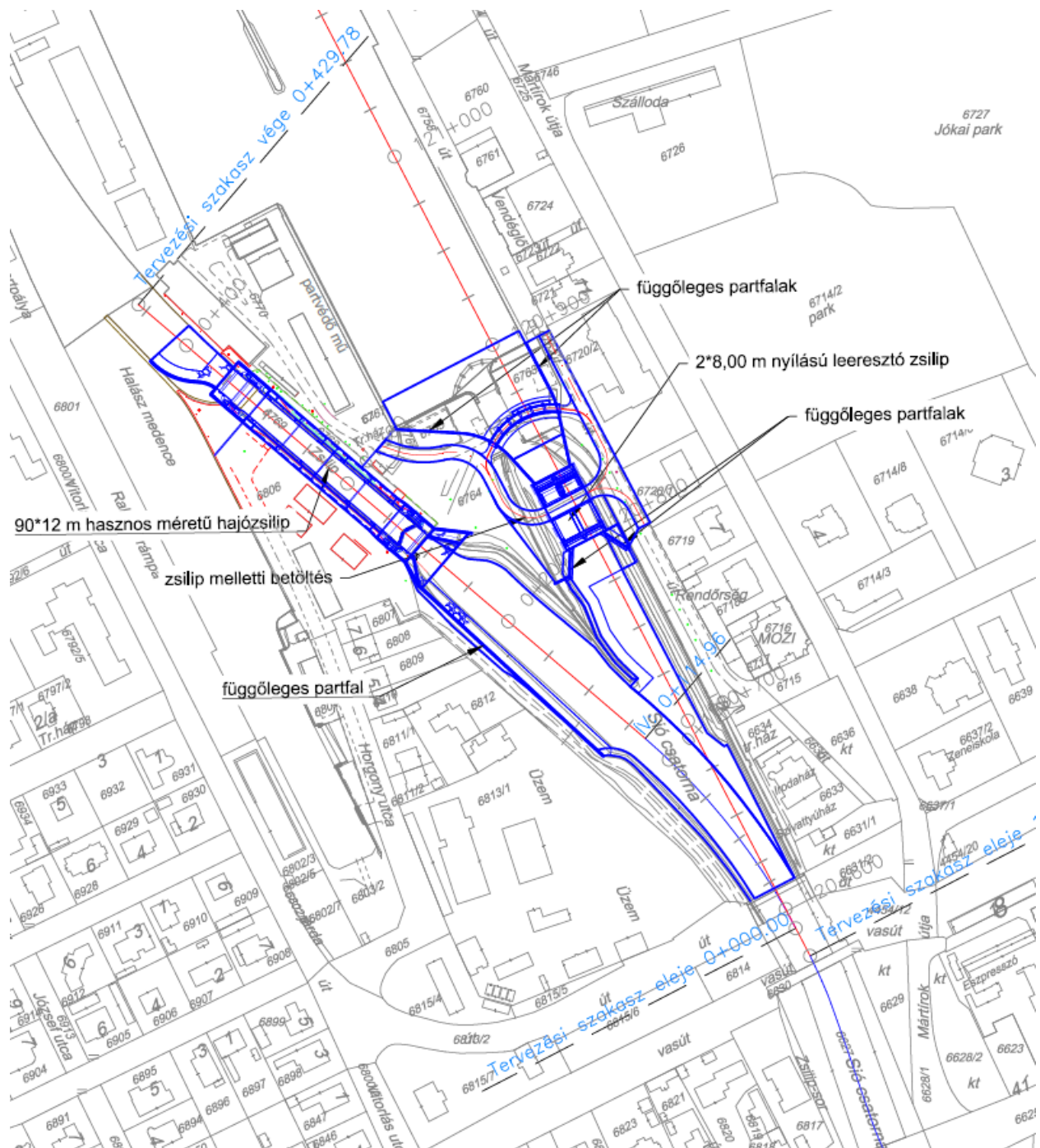


Készítette: K+F Consulting Kft., 2016



4.ábra. A Sió új vízeresztő zsilipjének és hajózsilipjének II. elhelyezési változata

(Forrás: OVF és Sió Zsilip 2015 Konzorcium, 2015)



5.ábra. A Sió új vízeresztő zsilipjének és hajózsilipjének III. elhelyezési változata

(Forrás: OVF és Sió Zsilip 2015 Konzorcium, 2015)

1. Táblázat. A zsilip elhelyezési változatok értékelése

Változatok\Értékelési szempontok	Vízlevezetés		Hajózási szempontok		Megközelítés		Városkép		Szárazdokk		Vízterület		Terület hasznosítás		Kivitel		Összes, súlyozott pontszám, max. elérhető: 5 pont
	pont	súlyszám	pont	súlyszám	pont	súlyszám	pont	súlyszám	pont	súlyszám	pont	súlyszám	pont	súlyszám	pont	súlyszám	
I. változat	4	25%	1	25%	4	10%	2	10%	2	5%	1	10%	4	5%	2	10%	2,45
II. változat	3	25%	4	25%	4	10%	3	10%	1	5%	1	10%	4	5%	3	10%	3,10
III. változat	5	25%	5	25%	1	10%	4	10%	3	5%	3	10%	1	5%	4	10%	3,90

Problémák, nehézségek:

- 1) Egyik változat sem biztosítja a Balatoni Hajózási Zrt. 6813/4 hrsz.-ú telkének (Halásznati telek) a vízi úton való megközelítését keleti oldalról. Emiatt az ITS-ben rögzített cél, miszerint a Balatoni Hajózási Zrt. telephelye átköltözik a fenti telekre, és a jelenlegi telephely (Sziget) rehabilitáció után turisztikai fejlesztési területté válik, csak a nyugati oldalról (Halásznati-öböl) valósulhat meg.
- 2) Az I. és II. változatban a Krúdy sétány felől a Sziget sem járművel, sem gyalogosan nem közelíthető meg.
- 3) A III. változatban a Krúdy sétányon a nehézgépjármű forgalom fennmaradna, mivel csak innen lehet a Szigetet megközelíteni. A jelen gyakorlat szerint a hozzáférés korlátozott, ki van téve a forgalmi és parkolási körülményekből származó akadályoknak. A Krúdy sétány gépjárműmentes, vagy erősen korlátozott gépjármű forgalmú, valódi sétánnyá fejlesztése a zsilip Mártírok útról való közúti bekötésével lehetséges.
- 4) Hajózási és hajó karbantartási szempontok: Az I. változat esetén a Halásznati telek megközelítése még a Sió mederből is erősen korlátozott, mivel a jelenlegi alsó várakozótér betöltése miatt az eredetileg 120 m hosszú Siópart mintegy 40 m-nyire zsugorodik. Így fizikailag nem lehetséges sem sólyatér sem szárazdokk létesítése.
- 5) A II. és III. változatban a keleti oldal Sió mederből való megközelítése (költséges és időigényes) zsilipelés után lehetséges, azonban a Kiliti zsilip tervei szerint a maximális tartható vízszint a Sió mederben 101.6 mB.f. lesz (bőge üzemmódban). A Sió mederfenék a hajózsilip alatt 99.42 m-en van, tehát csak 2.18 m lesz a maximális vízmélység, amely több mély merülésű hajó számára nem, vagy csak nagy kockázattal hajózható.
- 6) Emiatt nem lehetséges a teljes balatoni hajóflottát kiszolgálni képes sólyatér vagy szárazdokk létesítése a Halásznati telek keleti oldalán.
- 7) Az I. és II. változatban nincs biztosítva a hajózsilip felvízi és alvízi oldalán nyugodt vizű várakozó medence, amely vízeresztés esetén kockázatmentesen hajózható lenne.
- 8) A III. változat esetében nincs meghatározva a leeresztő zsilipen áthaladó közút szabályozási szélessége. A Sziget jövőbeli, korlátozás nélküli használatának érdekében 12 m szabályozási szélesség a kívánatos.
- 9) A zsilipek építése ideje alatt az I. és II. változat esetén használható a jelenlegi hozzáférés a Szigethez, de elkerülhetetlen olyan helyzetek kialakulása, amikor ez az

útvonal átmenetileg nem lesz használható az építéshez használt gépek, eszközök, stb. miatt. Ezért a hajózsilipen keresztül ideiglenes áthidalással és a szigetre vezető út kialakításával kell kezdeni a munkálatokat. A zsilipelés így az építési munkálatok idején korlátozott lehet. A III. változatban az építési munkálatok teljes időszakában lehetetlen lesz a zsilipelés. Ezen helyzetek kezelésére nem készültek tervek, mint ahogy a vízleeresztés bizonyos idejű szüneteltetésére sem. Jelenleg nem tolerálhatók olyan állapotok, mint 1947-ben, a jelenlegi zsilip építésekor.⁷

2.3. A Balatoni Hajózási Zrt. középtávú stratégiájából következő fejlesztési igények

A Balatoni Hajózási Zrt. elkészítette középtávú stratégiáját⁸, amelyet a Társaság közgyűlése 2015 decemberében elfogadott. A központi telephellyel kapcsolatosan a Stratégia a következő megállapításokat teszi:

A társaság műszaki tevékenységeinek háttere elavult, leromlott műszaki állapotban van. A műszaki szolgáltató tevékenység gerincét képező központi telephely állapota – mind építésszerűen, mind pedig felszereltségében – elavult, elhasználódott. Az elavult felszereltség sok esetben lassítja, vagy saját erőforrásból lehetetlenné teszi egyes munkafolyamatok elvárható minőségű és hatékonyságú elvégzését. Ennek eredményeként a karbantartási és felújítási munkákra fordított erőforrások a szükségesnél jelentősebbek, és a műhelyek versenyképessége alacsonyabb. A műhelyek környezete és külső munkaterületek szintén elavultak illetve jelentős mértékben leromlott állapotúak. Sok esetben korlátozza a hatékony, ütemezett munkavégzést a megfelelően védett munkaterületek hiánya is.

Ezt a gondot tovább fokozza a Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelyének elhelyezésével és megközelíthetőségével kapcsolatosan felmerült bizonytalanság, amely szorosan összefügg a siófoki sió zsilipek rekonstrukciójával is.

A vízeresztő- és hajózó zsilipek, valamint a Siófok-Kiliti bukó-gát tervezett rekonstrukciója nyomán létrejövő műszaki keretek alapvetően meghatározzák a Balatoni Hajózási Zrt. jövőbeni tevékenységét és lehetőségeit. A rendelkezésre álló információk nem elegendőek ahhoz, hogy olyan megalapozott, integrált koncepció jöjjön létre, amely figyelembe veszi mind a hajózási, mind az építészeti szempontokat.

A Balatoni Hajózási Zrt. alapvető érdeke a tulajdonában álló, 6813/4. hrsz. alatti, ún. „halászház telek” telephelyként való hasznosítása. Ennek - a korábbi elképzelések szerinti - alapfeltétele, hogy a telekhez kapcsolódó vízfelület Balaton meder legyen, amely lehetőséget

⁷ A jelenlegi leeresztő zsilip építése 1946 novembere és 1947 szeptembere között történt. 1946 júniusában 66 cm-es vízállásnál ideiglenesen elzárták a Sió medret. A rendkívül csapadékos és hideg tél miatt 1947. év március végétől június végéig a Siófoki vízmércén gyakorlatilag folyamatosan 150 cm feletti (egyszer a 160 cm-t is elérte) vízállásokat regisztráltak, ami a jelenleg kiépített infrastruktúra mellett nem viselhető el. (Szlávik L. (ed.): Vízügyi Közlemények, Balaton különszám, 2005; hydroinfo.hu; met.hu adatok alapján Kutics K.)

⁸ „A Balatoni Hajózási Zrt. középtávú stratégiája, 2016 – 2020”

biztosít egy megfelelő szárazdokk kialakítására. Ez a vízleeresztő- és hajózó zsilipek Baross-hídhöz legközelebbi elhelyezését feltételezte volna, amely a jelenleg ismert tervváltozatok között nem szerepel.

A Stratégia számos elérendő célt tűz ki, amelyek közül a központi telephelyre vonatkozók az alábbiak:

III. Stratégiai célok - III. 1. Stratégiai célok hangsúlyos elemei

A Balatoni Hajózási Zrt. megújítja műszaki hátterét, eszközparkját és létesítményeit.

Utóbbihoz kapcsolódóan a stratégiai időszakban előkészíti a központi telephely és műszaki bázis új telephelyre költözését.

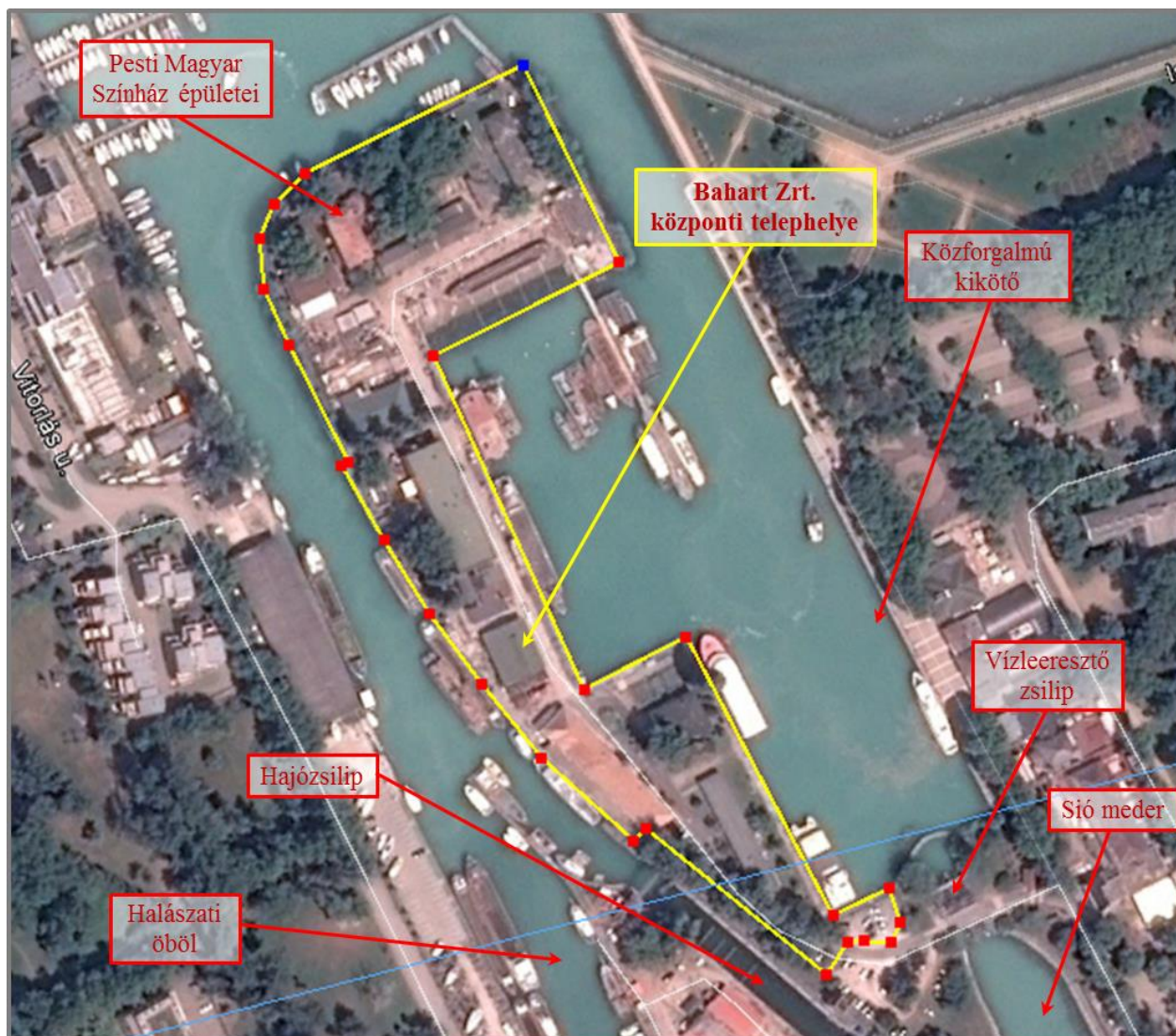
A társaság Európai Unió pályázati elképzeléseiben megjelenik a telephely áthelyezése.

3.2.1. A Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelyének áthelyezése

Központi telephely átköltöztetése: irodák, műhelyek, szárazdokk kialakítása, cca. 3.000.000 eFt

3. A Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelyének leírása

A társaság központi telephelye a Siófoki kikötőben helyezkedik el. A telephely és környezete madártávlatból a 6. ábrán látható. A telephely 21,180 m² területen fekszik, amelyen zárványként helyezkedik el a Pesti Magyar Színház „nyaraló” épületegyüttese a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonában álló földterületen, rendkívül elhanyagolt, helyenként romos állapotban, amely nem méltó sem a névhez, sem pedig az ország legfrekvenciáltabb nyári üdülőközpontjához, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetéhez.



6. ábra. A Balatoni Hajózási Zrt. jelenlegi központi telephelye (sárga körvonal) és környezete

Archív felvételek (ld. mellékletek) alapján megállapítható, hogy a telephely a legnagyobb épület (földszinti műhelyek és emeleti irodák néven a 7. ábrán) kivételével már 1963-ban is a jelenlegi formájában és épületeivel működött. Egy 1983-ban készült felvétel pedig már tökéletesen tükrözi a mai állapotokat, azaz legalább 32 éve érdemi beavatkozás, építkezés a telephelyen nem történt.

A telephely épületeinek és helyiségeinek vonatkozásában a közelmúltban készült egy tételes területfelmérés (Katona T., 2013), amelynek eredményeit a 2. táblázatban foglaljuk össze.

2. táblázat. A Balatoni Hajózási Zrt. jelenlegi telephelyének helyiségei

Megnevezés	Terület, m ²	Raktár	Műhely	Vizesblokk, öltöző, egyéb	Iroda
1. Kikötői csoport épületegyüttese					
Étterem	124.2			124.2	
Konyhai kiszolgáló helység	38.9			38.9	
Kazánház	9.3			9.3	
Egyéb	45.4			45.4	
Iráttár	62.6	62.6			
Kikötői ágazat	43.8				43.8
Összesen	324.2				
2. Raktár					
Anyagcsoport iroda	24.9				24.9
Közlekedő	15.8			15.8	
Anyagcsoport vezető iroda	10.6				10.6
Raktárvezető iroda	13.4				13.4
Padlásfeljáró és nyomtatványtár	20.3	20.3			
Anyagraktár	90.9	90.9			
Alkatrésraktár	212.6	212.6			
Raktáros iroda	11.0	11.0			
Vendéglátó raktár	8.1	8.1			
Vegyes raktár	92.8	92.8			
Rendezvény raktár (kellékek)	43.3	43.3			
Italraktár	47.3	47.3			
Vasraktár	72.1	72.1			
Palack raktár	20.0	20.0			
Gumi raktár	8.9	8.9			
Ruharaktár	13.1	13.1			
Egyenruha raktár	13.1	13.1			
Perlít raktár	13.1	13.1			
Tranzit raktár	37.7	37.7			
Vegyes raktár	54.6	54.6			
Padlás	275.0	275.0			
Összesen	1098.6				
3. Festékraktár és hegesztőműhely helyiségei					
Tüzoltó szertár	10.0	10.0			
Közlekedő	8.5	8.5			
Festékraktár	59.1	59.1			
Olajtároló raktár	53.0	53.0			
Lakatos műhely	189.1		189.1		
Iroda	23.5				23.5
Összesen	343.2				
4. Villanyszerelő műhely					
Lúgos-savas, akkutöltő műhely, kazánház	77.7		77.7		
Garázs 1-raktárak használják	20.6	20.6			
Garázs	20.6	20.6			
Garázs 3-műhely	38.0		38.0		
Garázs	21.5	21.5			
Villanyszerelő kézi raktár	17.5	17.5			
Villanyszerelő műhely	24.0		24.0		
Rádiós műhely	11.2		11.2		
Rádiós kézi raktár	12.1	12.1			
Összesen	243.2				

2.táblázat. A Balatoni Hajózási Zrt. jelenlegi telephelyének helyiségei (folytatás)

Megnevezés	Terület, m ²	Raktár	Műhely	Vizesblokk, öltöző, egyéb	Iroda
5/a Földszint műhelyek					
Forgácsoló műhely	180.0		180.0		
Szerelő műhely	178.5		178.5		
Szerszámkiaadó raktár	35.0	35.0			
Közlekedő	9.9	9.9			
Kézi raktár	8.3	8.3			
Műhelyiroda	8.7				8.7
Lakatos szerelő műhely	114.6		114.6		
Előcsamok	38.2		38.2		
Kazánház	56.0			56.0	
Vizesblokk	42.5			42.5	
Építőipari brigád iroda + öltöző	15.9			15.9	
Összesen	687.6				
5/b Emelet irodák, öltözők & kiszolg.helyiségek					
Öltöző 1	76.4			76.4	
Öltöző 2	37.2			37.2	
Öltöző 3	76.4			76.4	
Vizesblokk 1	76.4			76.4	
Vizesblokk 2	37.2			37.2	
Vizesblokk 3	20.4			20.4	
Étkező	18.0			18.0	
Dekoráció	36.0			36.0	
Pénzügy	37.2				37.2
Tanácssterem 1	74.4				74.4
Tanácssterem 2	37.2				37.2
Tervező iroda	37.2				37.2
Könyvelési iroda	37.2				37.2
Főkönyvelő iroda	37.2				37.2
Közlekedő	98.4			98.4	
Átjáró	21.5			21.5	
Bevételi ellenőrző iroda	18.6				18.6
Fenntartási csoport irodája	17.3				17.3
Műszaki vezető iroda	27.4				27.4
Titkárműi iroda	10.6				10.6
Közlekedő	19.7			19.7	
Összesen	852.0				
6. Asztalos műhely					
Műhely	255.3		255.3		
Építőipari részleg	15.0		15.0		
Udvar	50.0			50.0	
Összesen	320.3				
7. Lakatos műhely					
Hajókovács műhely	75.0		75.0		
Tűzi kovácsműhely	38.3		38.3		
Lemezmezmunkáló géphely	109.7		109.7		
Melegedő	35.3			35.3	
Raktár	37.9	37.9			
Összesen	296.2				
8. Raktár					
Használt alkatrész raktár	218.0	218.0			
Fedett, nyitott tároló rész	70.0	70			
Összesen	288.0				
9. Központi irodaház					
Összesen	355.3				355.3
Mindösszesen	4808.4	1698.4	1344.6	950.9	814.5

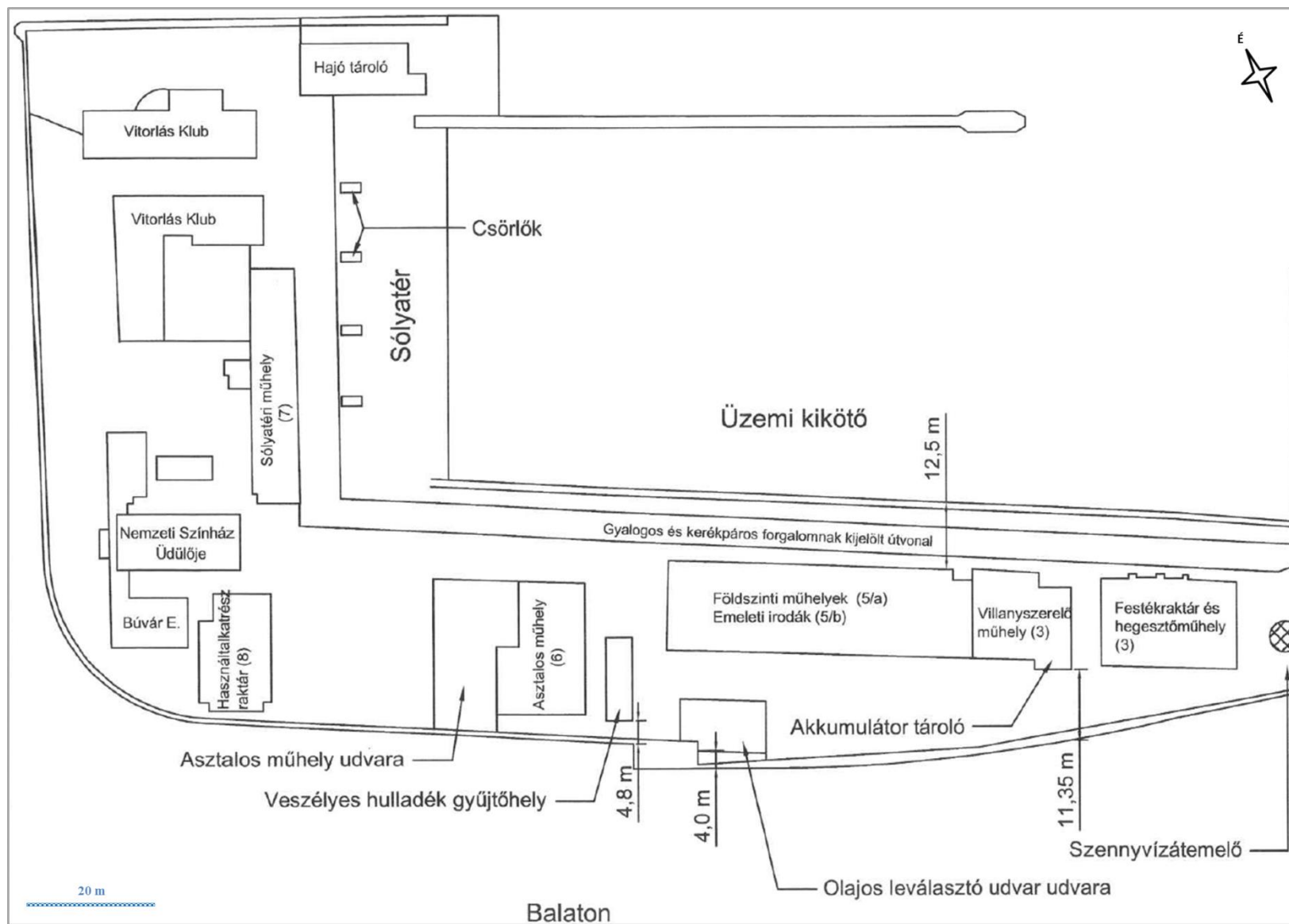
A jelenlegi telephelyen tehát 4808 m²-nyi épület területen folytatja tevékenységét a Balatoni Hajózási Zrt, amely azonban nagyobb részben leromlott állapotban van és igen jelentős mértékű felújításra szorul. Emellett a fenti terület számottevő része jelenleg nincs kihasználva. E problémára a későbbiekben még visszatérünk.

A telephely helyszínrajza az épületek megnevezésével a 7. és 8. ábrán látható.

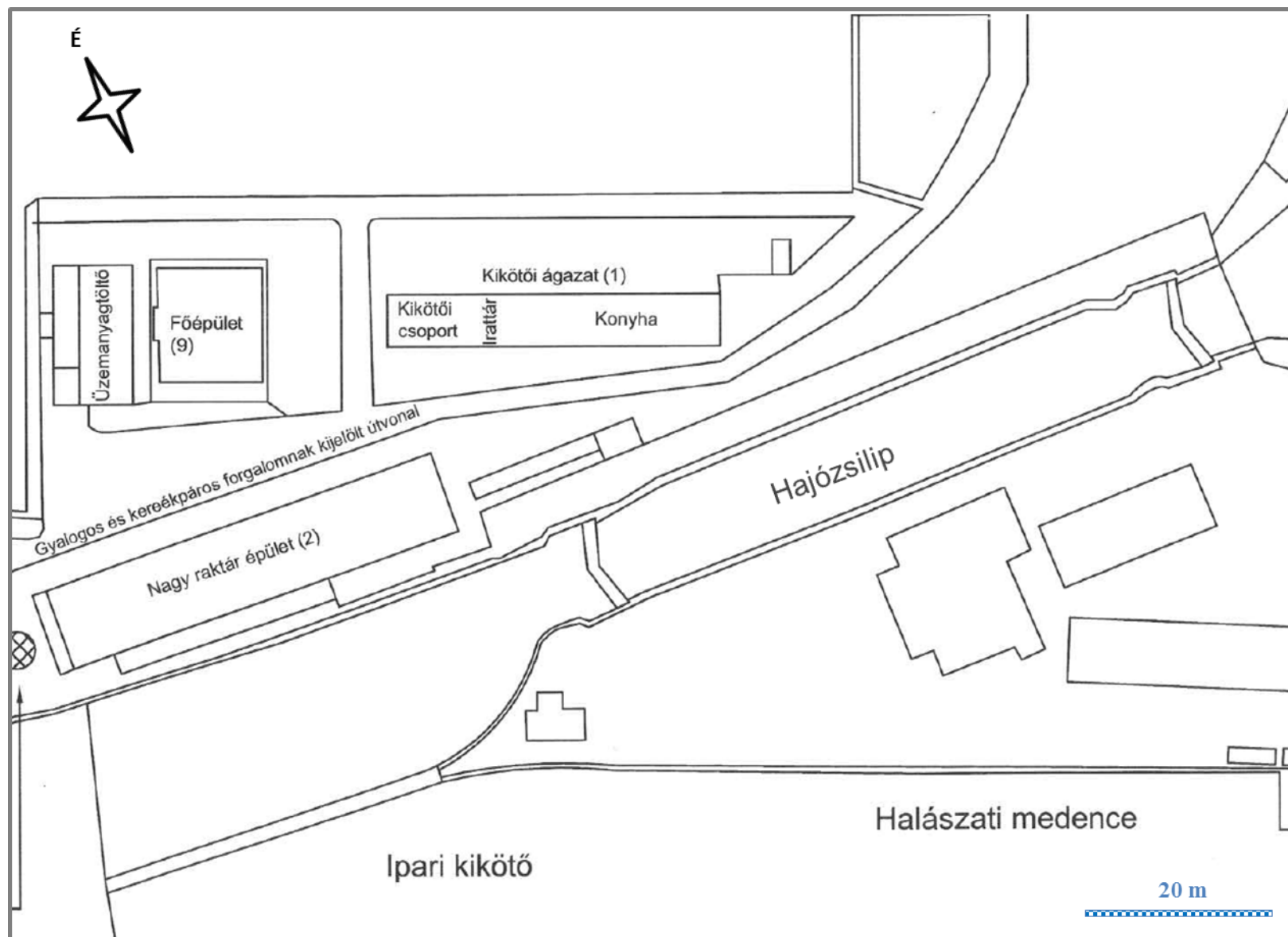
A központi telep látja el a hajók javítását, karbantartását, az olajtartályok ürítését és feltöltését, valamint a hajók további tartályainak - szennyvíztartályainak - ürítését. A telepen jelenleg a működéshez szükséges minden funkció megtalálható, bár több tekintetben nem a kornak megfelelő színvonalon. Az utóbbi évtizedekben a társaság munkavállalóinak létszáma csökkent. A telephely környezetében jelentős idegenforgalmi fejlesztések történtek, ezért a telephely zavaró tényezőként jelenik meg. A környezetvédelmi előírások az utóbbi 20-30 évben nagymértékben szigorodtak, egyes tevékenységek (pl. homokfúvatás, festés, hegesztés) szabadban történő végzése egyre kevésbé elfogadható.

A telephely elköltöztetése több éve napirendre került. Mivel alapvetően hajózási tevékenységet végző társaságról van szó, nyilvánvaló, hogy az új telephely is csak megfelelő vízparttal rendelkező területen helyezhető el. Az elköltözést Siófok városa is elsőrendű városfejlesztési prioritásként kezeli (ITS, 2015). Amennyiben az elköltözés megghiúsul, úgy a jelenlegi telephelyen kell olyan, igen jelentős, fejlesztéseket végrehajtani, amelyek lehetővé teszik az adott környezettel kompatibilis működést. Ehhez mindenképpen szükséges feltétel a ma nem létező közúti kapcsolat kialakítása.

A telephely átköltöztetéséhez előfeltétel, hogy megfelelő ingatlan álljon rendelkezésre. Ezért első lépésként részletesen megvizsgáljuk a telephely és a kikötő környéki ingatlanok tulajdonosi eloszlását, az ingatlanok méretét és az esetleges bejegyzett korlátozásokat.



7.ábra. A Balatoni Hajózási Zrt. jelenlegi központi telephelyének helyszínrajza (Katona T., 2013 alapján)



8.ábra. A Balatoni Hajózási Zrt. jelenlegi központi telephelyének helyszínrajza (Katona T., 2013 alapján)

4. Ingatlanok tulajdonviszonyai a kikötő környezetében

A kikötő környezetét a Balaton (É), a Vitorlás utca (Ny), az Indóház utca (D), és a Mártírok útja (K) által határolt területként definiáljuk.

A kikötőben és közvetlen környezetében a Balatoni Hajózási Zrt. meghatározó tulajdonos. A teljes birtokolt terület 58,989 m², amelyből a Szigeten levő területe 21,180 m². Második legnagyobb tulajdonos a Magyar Állam, területei túlnyomó többségét a KDT VIZIG kezeli. E területek számottevő része Balaton illetve Sió meder. Siófok város és a Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. (a továbbiakban Halásznati Zrt.) is birtokol nagyobb területeket. Siófok elsősorban utakat, közterületeket, a Halásznati Zrt. pedig telephelyét, sólyateret, vízpartot birtokol, az un. Halásznati öbölben. A magántulajdonú területek összesen 17,799 m²-t tesznek ki, amelyből 3,053 m² (6 lakóépület telekkel) a Halásznati öböl mentén található, ipari környezetben, zárványként. E területek megvásárlása/kisajátítása fontos a város fejlesztési terveinek megvalósítása, és a három érintett, ipari tevékenységet folytató szervezet (Balatoni Hajózási Zrt., KDT VIZIG, Halásznati Zrt.) zavartalan működése érdekében.

3.Táblázat. Tulajdonosok a kikötő környékén

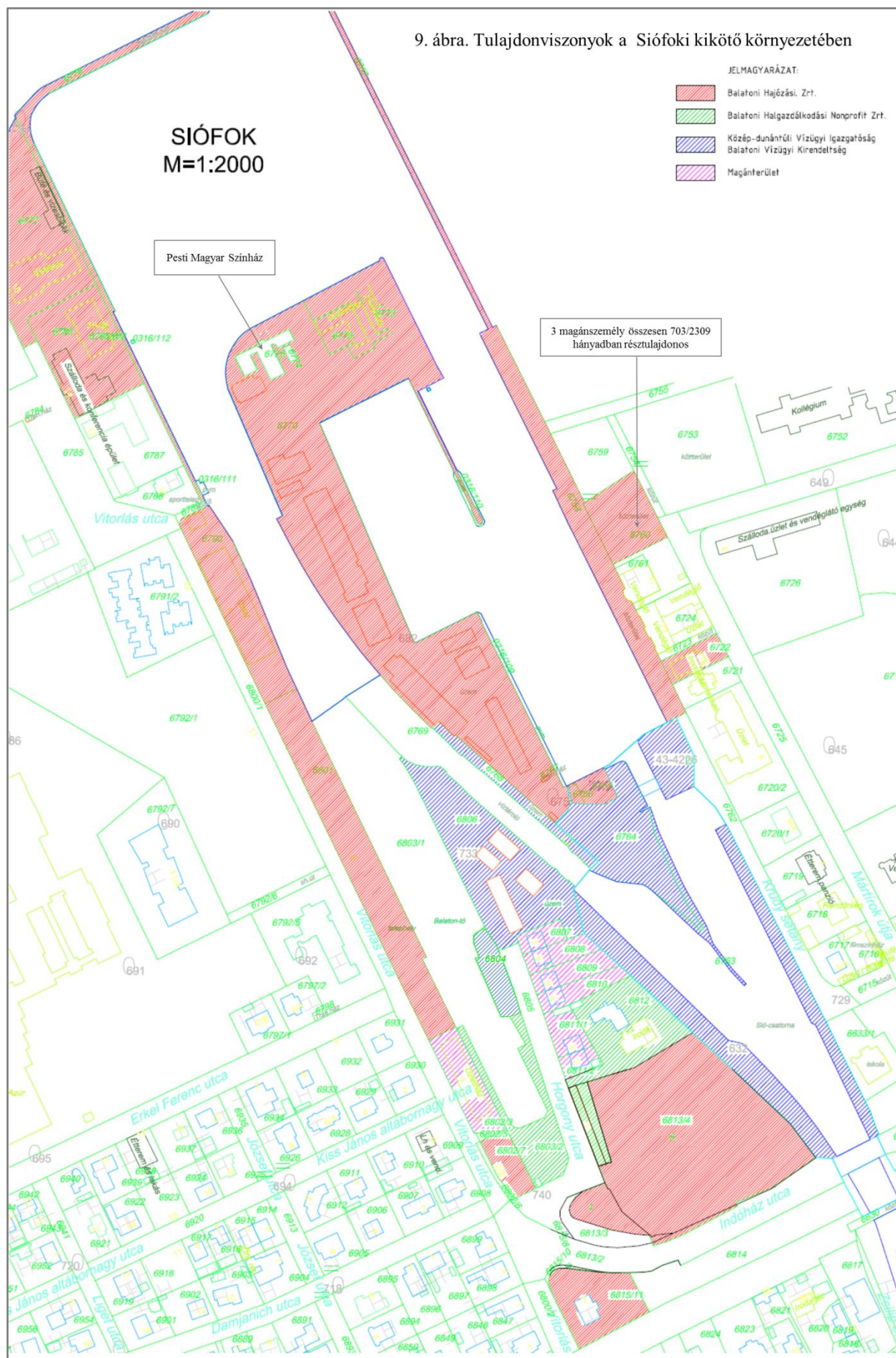
Tulajdonos	Terület, m ²
Balatoni Hajózási Zrt.	59,539
Magyar Állam	44,310
Magán	17,799
Siófok város	11,709
Halásznati Zrt.	4,805
Összesen	138,162

A tulajdonviszonyokat helyszínrajzon részletesen a 9. ábra mutatja be.

A részletes vizsgálatokhoz beszereztük az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait (69 db tulajdoni lap, amelyeket a Mellékletben helyeztünk el), valamint ezek alapján táblázatos összefoglalót készítettünk (ld. 4. és 5. táblázatok) amely tartalmazza az ingatlanok legfontosabb jellemzőit (helyrajzi szám, tulajdonos, terület, teher, stb.).

Ugyancsak feltüntettük a táblázatokban a helyi építési szabályzatból (HÉSZ), a Szabályozási Tervből és más önkormányzati jogszabályból származó, vonatkozó korlátozásokat és szabályokat. Az egyes tulajdonos-típusokat az 5. táblázatban eltérő színnel jelöljük.

A területre vonatkozó övezeti besorolásokat és egyes építési szabályokat a Szabályozási Terv mutatja, amelynek a területre vonatkozó 17. számú tervlapját a 10. ábrán mutatjuk be.



Készítette: K+F Consulting Kft., 2016

4.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonú ingatlanok

No.	Hrsz.	Tulajdonos (tul.hányad)	Teher	Terület, m ²	Területhasználat jellege
1	6765	BH.Zrt. (1/1)	-	375	Kivett beépítetlen terület
2	6766	BH.Zrt. (1/1)	-	71	Kivett beépítetlen terület
3	6770	BH.Zrt. (1/1)	EON 55 m2, 20 m2, 13 m2, 45 m2 vezetékjog	17,842	Kivett üzem és 13 épület és kikötői parti terület
4	6813/4	BH.Zrt.(1/1)	Erste Bank jelzálogjog 410 mFt, elidegenítési tilalom; EON 73 m2 vezetékjog	11,038	Kivett beépítetlen terület
5	6757	BH.Zrt. (1/1)	SM Földhiv. földmérési jel	911	Kivett, hajóállomás
6	6758	BH.Zrt. (1/1)	EON 75 m2, 171 m2 vezetékjog	3,314	Kivett közterület
7	6760	BH.Zrt. (1606/2309)	EON 269 m2 vezetékjog	2,309	Kivett közterület, üzlet
8	6722	BH.Zrt. (1/1)	EON 16 m2 vezetékjog	614	Kivett irodaház, udvar
9	6771	BH.Zrt. (1/1)	-	1,531	Kivett beépítetlen terület (kikötői parti terület)
10	6772	BH.Zrt. (1/1)	-	278	Kivett kultúrház
11	6773	BH.Zrt. (1/1)	-	595	Kivett kultúrház
12	6776	BH.Zrt. (1/1)	Erste bank?	1,505	Kivett hajóállomás és épületrész
13	6777	BH.Zrt. (1/1)	6786 hrsz. strandhasználat, 6786/B/1 fürdés szolgalmi jogok	4,522	Kivett szálloda,vizesblokk,büfé és udvar
14	6778	BH.Zrt. (1/1)	SM Földhiv. földmérési jel, Erste Bank?,	1,106	Kivett beépítetlen terület
15	6790	BH.Zrt. (1/1)	-	2,908	Kivett üzlet (2 épület), udvar (kikötői parti terület)
16	6786	BH.Zrt.(?)	Elővásárlási jogok	3,202	Kivett, szálloda, fürdő-konferencia épület udvar
17	6786/B/2	BH.Zrt. (1/1)	6786/B/1 elővásárlási jog	110	Egyéb helyiség
18	6801	BH.Zrt.(1/1)	EON 7 m2 vezetékjog	4,677	Kivett telephely (kikötői parti terület)
19	6815/15	BH.Zrt. (1/1)	Siófok város elővásárlási jog, kisajátítás esetén kártalanítás igény nem támasztható.	1,381	Kivett lakóház, udvar
20	6802/7	BH.Zrt. (1/1)	-	700	Kivett beépítetlen terület
			Összesen	58,989	
			Szigeten összesen	21,180	(Beleértve a 6774 és 6775 hrsz. alatti területeket is)

4.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonú ingatlanok (folytatás 1)

Hrsz.	Elhelyezkedés	Megjegyzés	Övezet	Építmény magasság, m	Min. szélesség , m	Min. Hosszúság , m	Min. telekméret, m	Beépítés, max. %	Zöld felület, min. %
6765	Sziget D-i oldal	Parkoló szigeten	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6766	Sziget D-i oldal	Parkoló szigeten	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6770	Sziget közép és É-i oldal	Központi telephely	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6813/4	Halászlát Zrt.-től délre	Leendő központi telephely, Halászlát telek	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6757	Móló (keleti szár)	Hajóállomás	Vt-9-z	12.5	10	35	500	50	30
6758	Kikötő (Krúdy stny. folyt.)	Közterület	Kö-u	4.5				1	
6760	Kikötőnél	Közterület, üzlet	Z	4.5				2	
6722	Mártírok u. 13.	Irodaház, udvar	Vt-9-z	12.5	10	35	500	50	30
6771	Sziget ÉK-i vége	Vitorlásklub	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6772	Sziget ÉK-i vége	Vitorlásklub	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6773	Sziget ÉK-i vége	Vitorlásklub	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6776	Móló (nyugati szár)	Hajóállomás	Vt-9-z	12.5	10	35	500	50	30
6777	Vitorlás u. 16.	Szálloda, büfé, udvar	Vt-9-z	12.5	10	35	50	50	30
6778	Balaton part (OMSZ előtt)	Beépítetlen terület	Vt-9-z	12.5	10	35	500	50	30
6790	Halászlát öböl Ny part	Kiköt. Part. Üzlet	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6786	Vitorlás u. 14.	Szálloda, tul.hányad 1609/3217	Vt-9-z	12.5	10	35	500	50	30
6786/B/2	Vitorlás u. 14.	Egyéb helyiség	Vt-9-z	12.5	10	35	500	50	30
6801	Halászlát öböl Ny part	Vitorlás tároló terület	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6815/15	Vitorlás u. 2., körforg.-nál	Lakóház, udvar	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30
6802/7	Vitorlás u. 2/B, hal. Solya mellett	Üres telek	Vt-9-sz	12.5	16	25	700	50	30

4.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonú ingatlanok (folytatás 2)

Hrsz.	Szintterületi mutató, m ² /m ²	Elhelyezhető épület max. alapterülete, m ²	Maximális szintterület, m ²	Egyéb korlátozás és ennek alapja	Egyéb
6765	2.5				Jelenleg nincs közút kapcsolata
6766	2.5				Jelenleg nincs közút kapcsolata
6770	2.5	8921	22302.5		Jelenleg nincs közút kapcsolata
6813/4	2.5	5519	13797.5	*	
6757	2.5	455.5	1138.75		
6758		33.14		**	
6760		46.18		**	Társ tulajdonos: Antal Zita Ágnes (234/2309), Antal Ágnes Viktória (234/2309), Skerlecz Nóra Zsuzsanna (235/2309)
6722	2.5			**	
6771	2.5	765.5	1913.75		Jelenleg nincs közút kapcsolata
6772	2.5				Jelenleg nincs közút kapcsolata
6773	2.5				Jelenleg nincs közút kapcsolata
6776	2.5	752.5	1881.25		
6777	2.5	2261	5652.5		
6778	2.5	553	1382.5		
6790	2.5	1454	3635		
6786	2.5	1601	4002.5		Tulajdonjog 6786/A/1, 6786/A/2, 6786/B1, 6786/B/2 tul. lapokon.
6786/B/2	2.5				
6801	2.5	2338.5	5846.25		
6815/15	2.5	690.5	1726.25		
6802/7	2.5	350	875		

* A területet szabályozási vonal érinti, így a beépítést megelőzően rendezni kell az építési telket. A szabályozással érintett részt le kell jegyeztetni út céljára.

** A területet helyi értékvédelmi terület érinti. előírásai betartandók. A helyi építészeti és történeti értékek védelméről szóló Siófok Város Önkormányzata 22/2005. (IV.29.) sz. rendelet előírásait is figyelembe kell venni. A kijelölés indoka: a helyi védelem alatt álló területek hangulat- és formavilágának megőrzése. HÉSZ 31. § és 74. § (1) bekezdés.

5.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Egyéb tulajdonú ingatlanok

No.	Hrsz.	Tulajdonos (név/cím)	Teher	Terület, m2
1	0316/109	Magyar Állam, Kezelő: KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	-	230
2	0316/110	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	-	104
3	0316/111	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	-	34
4	0316/112	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	-	4
5	0316/113	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	-	4
6	6762	Siófok Város Önkormányzat (1/1)	EON 369 m2, 18 m2, 429 m2 vezetékg. Védett 22/2005 (IV.29.) ÖK.Rend.	2,130
7	6763	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	Bahart 6770, 6765 és 6766 hrsz. 235 m2 átjárási szolgálmi jog. SM Földhív. földmérési pontok elhely. haszn. jog. EON 158 m2, 17 m2, 137 m2 vezetékg. Siófok ÖK 88 m2 vezetékg	19,319
8	6764	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	Bahart 6770, 6765 és 6766 hrsz. 235 m2 átjárási szolgálmi jog. EON 104 m2,104 m2 vezetékg. Siófok ÖK 14 m2 vezetékg	3,054
9	6768	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	Siófok ÖK 2 m2 vezetékg	762
10	6769	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	Siófok ÖK, 4 m2 vezetékg	3,308
11	6774	Magyar Állam, kezelő: Pesti Magyar Színház	Az épület alatti terület a Bahart Zrt. tulajdona	40
12	6775	Magyar Állam, kezelő: Pesti Magyar Színház	Az épület alatti terület a Bahart Zrt. tulajdona	448
13	6805	Siófok Város Önkormányzat (1/1)	EON 610 m2 vezetékg	2,917
14	6806	Magyar Állam, Kezelő: KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	Siófok ÖK, 6 m2 vezetékg	4,969
15	6807	Dr Somogyi Erika Siófok, Horgony u. 6. (1/1)	-	365
16	6808	Dr Somogyi Erika Siófok, Horgony u. 6. (1/2 + 1/2)	-	554
17	6809	Kálmán Katalin Siófok, Horgony u. 5.(1/1)	-	644
18	6810	Szerencsés Ivett Zsuzsanna Siófok, Fő tér 10/a II/13 (1/1)	-	618
19	6811/1	Kasza Zsombor Péter Siófok, Horgony u. 6. (1/2 + 1/2). Tulajdonjog bejegyzési kérelem elbírálás alatt Murányiné Strelé Zsuzsanna és Murányi György, Törökbálint Flóra u. 11.	NAV végrehajtási jog törlési kérelem; Schmidt József és Schmidt Józsefné holtig tartó hasznélvezeti jog. NAV végrehajtás jog, EON 4 m2 vezetékg	553
20	6811/2	Elek László és Elek Lászlóné Siófok, Horgony u. 2. (1/2, 1/2)	EON 4 m2 vezetékg	319
21	6812	Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. (1/1)	EON 5 m2 vezetékg	3,152
22	6813/2	Siófok város (1/1)	EON 94 m2, 31m2 vezetékg	4,359
23	6717	Kardos Istvánné Siófok, Fő u. 74/A. (9/10+1/10),	Dr.Kardos Zsolt Siófok, Mártírok u. 5/A.: halálíg tartó hasznélvezeti jog (5/10 részre). EON 2 m2 vezetékg	556
24	6718	M. Áll. Vagyonkezelő: SMRK Kvár, Szent Imre u.14/c		1,151
25	6719	Roxy-House Kft. (1/1)	Szigetvári Tak.Szöv. 80 millió Ft jelzálogjog, vételi jog 2018/09/29-ig.	1,203
26	6720/1	Németh Dániel Szeged, Homt Ferenc u. 24/B. (1/1)	-	1,219
27	6720/2	Társasház, 25 tulajdonjog a 670/2/A/1-23 külön lapokon	Jogvita	2,986

5.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Egyéb tulajdonú ingatlanok (folytatás 1)

Hrsz.	Területhasználat jellege	Elhelyezkedés	Megjegyzés	Övezet	Építmény magasság, m	Min. szélesség, m
0316/109	Kivett partvédő mű	Kikötő Ny-i oldal, zsilip felett a sziget oldala	partvédőmű		Nem építhető be	
0316/110	Kivett partvédő mű	Sólyától délkeletre, sziget nyúlványa	földnyelv		Nem építhető be	
0316/111	Kivett partvédő mű	Halászáti öböl Ny-i oldal	partvédőmű		Nem építhető be	
0316/112	Kivett egyéb épület	Halászáti öböl Ny-i oldal	parton		Nem építhető be	
0316/113	Kivett egyéb épület	Sziget, nyúlványtól északra	parton		Nem építhető be	
6762	Kivett közút	Krúdy sétány	utca	Kö-u	4.5	
6763	Kivett Sió-csatorna és gazdasági épület	Zsilip alatti Sió meder és partfal/rézsű	Sió meder	V		
6764	Kivett udvar és épületrész	Sziget déli vége	osztósziget	Vt-9-sz	12.5	16
6768	Kivett üzem (hajózsilip kezelő épület)	Hajózsilip K-i partoldal	régi zsilip	Vt-9-sz	12.5	16
6769	Kivett víztároló	Balaton meder a hajózsilip felett (K)	Balaton meder	V		
6774	Kivett üdülőépület	Sziget É	szinész üdülő	Vt-9-sz	12.5	16
6775	Kivett üdülőépület, udvar	Sziget É	szinész üdülő	Vt-9-sz	12.5	16
6805	Kivett közút	Horgony utca	utca	Kö-u	4.5	
6806	Kivett üzem (4 db épület és épületrész)	Halászáti félsziget É-i oldal	VIZIG telephely	Vt-9-sz	12.5	16
6807	Kivett lakóház és udvar	Horgony utca 7	lakótelek	Vt-9-sz	12.5	16
6808	Kivett lakóház és gazd. épület és udvar	Horgony utca 6	lakótelek	Vt-9-sz	12.5	16
6809	Kivett lakóház és udvar	Horgony utca 5	lakótelek	Vt-9-sz	12.5	16
6810	Kivett lakóház és udvar	Horgony utca 4	lakótelek	Vt-9-sz	12.5	16
6811/1	Kivett lakóház és gazd. épület és udvar	Horgony utca 3	lakótelek	Vt-9-sz	12.5	16
6811/2	Kivett lakóház és gazd. épület és udvar	Horgony utca 2	lakótelek	Vt-9-sz	12.5	16
6812	Kivett lakóépület és gazd. épület és irodaépület és üzemi épület, udvar	Horgony utca 1	Halászáti telephely	Vt-9-sz	12.5	16
6813/2	Kivett közút	Indóház utca vége (körforgalomnál)	utca	Kö-u	4.5	
6717	Kivett lakóház és udvar és üzlet	Mártírok u. 5/A.	üzlet	Vt-9-z	12.5	10
6718	Kivett rendőrség (3 középület)	Mártírok u. 5.	vízirendőrség	Vt-9-z	12.5	10
6719	Kivett étterem, panzió, udvar, egyéb épület	Mártírok u. 7.	étterem, panz.	Vt-9-z	12.5	10
6720/1	Kivett üdülőépület, udvar	Mártírok u. 9/A.		Vt-9-z	12.5	10
6720/2	Kivett üzlet, udvar	Mártírok u. 9.	üzlet	Vt-9-z	12.5	10

5.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Egyéb tulajdonú ingatlanok (folytatás 2)

Hrsz.	Min. Hosszúság, m	Min. telekméret, m ²	Beépítés, max. %	Zöld felület, min. %	Szintterületi mutató, m ² /m ²	Elhelyezhető épület max. alapterülete, m ²	Maximális szintterület, m ²	Egyéb korlátozás és ennek alapja	Megjegyzés
0316/109									
0316/110									
0316/111									
0316/112									
0316/113									
6762			1			21,3		**	
6763		3,000	Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással összefüggő, külön jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.						Jelenleg nincs közúti kapcsolata
6764	25	700	50	30	2,5	1,527	3,818		Jelenleg nincs közúti kapcsolata
6768	25	700	50	30	2,5	381	953		Jelenleg nincs közúti kapcsolata
6769		3,000	Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással összefüggő, külön jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.						
6774	25	700	50	30	2,5	20	50		Jelenleg nincs közúti kapcsolata
6775	25	700	50	30	2,5	224	560		Jelenleg nincs közúti kapcsolata
6805			1			29			
6806	25	700	50	30	2,5	2,485	6,211		
6807	25	700	50	30	2,5				
6808	25	700	50	30	2,5				
6809	25	700	50	30	2,5				
6810	25	700	50	30	2,5				
6811/1	25	700	50	30	2,5				
6811/2	25	700	50	30	2,5				
6812	25	700	50	30	2,5	1,576	3,940		
6813/2			1			44			
6717	35	500	50	30	2,5	278	695	**	
6718	35	500	50	30	2,5	576	1,439	**	
6719	35	500	50	30	2,5	602	1,504	**	
6720/1	35	500	50	30	2,5	610	1,524	**	
6720/2	35	500	50	30	2,5	1,493	3,733	**	

** A területet helyi értékvédelmi terület érinti. A kijelölés indoka: a helyi védelem alatt álló területek hangulat- és formavilágának megőrzése. HÉSZ 31. § és 74. § (1) bekezdés előírásai betartandók. A helyi építészeti és történeti értékek védelméről szóló Siófok Város Önkormányzata 22/2005. (IV.29.) sz. rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

5.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Egyéb tulajdonú ingatlanok (folytatás 3)

No.	Hrsz.	Tulajdonos (név/cím)	Teher	Terület, m2
28	6759	Siófok város	EON 36 m2 vezetékgjog	1,474
29	6761	Antal Zita Ágnes, 8600 Siófok, Vitorlás u. 9. (1/3), Skerlecz Nóra Zsuzsanna 8600 Siófok, Damjanich u. 12. (1/3), Antal Ágnes Viktória, 8600 Siófok, Erkel F. u. 71. (1/3)		473
30	6715	Siófok város	EON 102 m2 vezetékgjog	462
31	6721	Ferencsik Attila, 1195 Budapest, Dobó K. utca 7. 4.em. 13. (1/2) Ferencsik Andrea, 2330 Dunaharaszti, Határ u.133.	Ercinler Éva Mária: jelzálogjog100 millió Ft. EON 14 m2 vezetékgjog	647
32	6723	Siófok város (1/1)	EON 76 m2, 5 m2 vezetékgjog	170
33	6724	Naima Általános Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1158 Budapest, Apolló u. 26. (1/2 + 1/2)	SM Földivatal földmérési jelek elhely. jog. EON 27 m2, vezetékgjog. Trio Burger Kft.: tulajdonjog fenntartással történt eladás.	1,121
34	6767	E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., 7626 Pécs, Búza tér 8/a.	-	14
35	6789	Siófok város (1/1)	-	79
36	6788	Magyar Állam, Vagyongazdálkodási Minisztérium	I.399-2/1985 Városi Tanács VB határozat szerinti korlátozás	824
37	6787	Milton Finanszírozási Zrt., 1138 Budapest Váci út 141. (1/1)	EON 2 m2 vezetékgjog	2,622
38	6802/3	Társasház (tulajdonjog 1-6. különlapokon)	-	1,273
39	6802/5	Siófok város (1/1)	-	19
40	6802/6	Siófok város (1/1)	-	99
41	6803/1	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. 1007 m2 mederhasználati jog	9,330
42	6803/2	Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.	-	1653
43	6804	Magyar Állam, Kezelő:KDT.VIZIG. Szfvár, Balatoni u. 6.	-	729
44	6786/A/1	Milton Finanszírozási Zrt., 1138 Budapest Váci út 141. (1/1)	6786/A/2 elővásárlási joga	1,308
45	6786/A/2	Milton Finanszírozási Zrt., 1138 Budapest Váci út 141. (1/1)	6786/A/1 elővásárlási joga	301
46	6786/B/1	Milton Finanszírozási Zrt., 1138 Budapest Váci út 141. (1/1)	6786/B/2 elővásárlási joga, 6777 hrsz. fürdési szolgalmi jog	1,037
47	6786/B/2	BH.Zrt. (1/1)	6786/B/1 elővásárlási jog	110

5. Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Egyéb tulajdonú ingatlanok (folytatás 4)

Hrsz.	Területhasználat jellege	Elhelyezkedés	Megjegyzés	Övezet	Építmény magasság, m	Min. szélesség, m
6759	Kivett beépítetlen terület	Kikötő/Isztria sétány végénél		Z	4.5	
6761	Kivett vendéglő, udvar	Kikötőnél, BH. Zrt. 6760-ba beékelődve	Vendéglő	Vt-9-z	12.5	10
6715	Kivett közút	Krúdy sétány bevezető szakasz	Közút	Kö-u	4.5	
6721	Kivett eszpresszó, udvar	Mártírok u. 11.	Eszpresszó	Vt-9-z	12.5	10
6723	Kivett közút	Mártírok u. és kikötő összekötő	Közút	Kö-u	4.5	
6724	Kivett vendéglő, udvar (2 vendéglő és 12 üzlet)	Mártírok u. 15.	Üzlet	Vt-9-z	12.5	10
6767	Kivett transzformátorház	Sziget déli felén, BH parkoló mellett	Trafóház	Vt-9-z	12.5	10
6789	Kivett közút	Vitorlás u. 10-nél leágazás halászlé öbölhöz	Közút	Kö-u	4.5	
6788	Kivett egyéb épület és sporttelep	Vitorlás u. 10.	Vízügyi sportklub	Vt-9-z	12.5	10
6787	Kivett üdülőépület 2 db és udvar	Vitorlás u. 12.	Szálloda (Yacht)	Vt-9-z	12.5	10
6802/3	Kivett üzletház, udvar	Vitorlás u. 4.	Üzletek Bárka Grill	Vt-9-sz	12.5	16
6802/5	Kivett beépítetlen terület	Vitorlás u. 4 előtt	Parkoló (?)	Vt-9-sz	12.5	16
6802/6	Kivett járda	Vitorlás u. 2/B. előtt	Járda	Vt-9-sz	12.5	16
6803/1	Kivett Balaton tó	Halászlé öböl (Balaton meder)		V		
6803/2	Kivett gazdasági épület és udvar (kikötői szárazföldi terület)	Halászlé öböl D-i vége	Sólyatér (Halászlé Zrt.)	Vt-9-sz	12.5	16
6804	Kivett 2 gazdasági épület, udvar	Halászlé öböl K-i part közepe	Üzemi terület	Vt-9-sz	12.5	16
6786/A/1	Szálloda, egyéb kiszolgáló helyiség	Vitorlás u. 14.	Utca vége, hotel	Vt-9-z	12.5	10
6786/A/2	Étterem	Vitorlás u. 14.	Utca vége, hotel	Vt-9-z	12.5	10
6786/B/1	Egyéb helyiség	Vitorlás u. 14.	Utca vége, hotel	Vt-9-z	12.5	10
6786/B/2	Egyéb helyiség	Vitorlás u. 14.	Utca vége, hotel	Vt-9-z	12.5	10

5.Táblázat. A kikötő és környéke ingatlanjainak jellemzői - Egyéb tulajdonú ingatlanok (folytatás 5)

Hrsz.	Min. Hosszúság, m	Min. telekméret, m ²	Beépítés, max. %	Zöld felület, min. %	Szintterületi mutató, m ² /m ²	Elhelyezhető épület max. alapterülete, m ²	Maximális szintterület, m ²	Egyéb korlátozás és ennek alapja	Megjegyzés
6759			2			29		**	
6761	35	500	50	30	2.5			**	
6715			1			5		**	
6721	35	500	50	30	2.5	324	809	**	
6723			1			2		**	
6724	35	500	50	30	2.5	561	1,401	**	
6767	35	500	50	30	2.5	7	18		Jelenleg nincs közúti kapcsolata
6789			1			1			
6788	35	500	50	30	2.5	412	1,030		
6787	35	500	50	30	2.5	1,311	3,278		
6802/3	25	700	50	30	2.5	637	1,591		
6802/5	25	700	50	30	2.5	10	24		
6802/6	25	700	50	30	2.5	50	124		
6803/1		3,000	Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással összefüggő, külön jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.						
6803/2	25	700	50	30	2.5	827	2,066		
6804	25	700	50	30	2.5	365	911		
6786/A/1	35	500	50	30	2.5	654	1,635		
6786/A/2	35	500	50	30	2.5	151	376		
6786/B/1	35	500	50	30	2.5	519	1,296		
6786/B/2	35	500	50	30	2.5	55	138		

** A területet helyi értékvédelmi terület érinti. A kijelölés indoka: a helyi védelem alatt álló területek hangulat- és formavilágának megőrzése. HÉSZ 31. § és 74. § (1) bekezdés előírásai betartandók. A helyi építészeti és történeti értékek védelméről szóló Siófok Város Önkormányzata 22/2005. (IV.29.) sz. rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

5. A telephely áthelyezésének lehetőségei

5.1. Alapvető feltételrendszer a Balatoni Hajózási Zrt. működésének biztosítása érdekében

A Balatoni Hajózási Zrt. telephelye működőképességének vannak objektív (mint pl. közvetlen vízi kapcsolat) és külső kényszerből, illetve szakmai megfontolásokból eredő feltételei. A cég vezetésével történt egyeztetések eredményeit is figyelembe véve, az alapvető feltételrendszert az alábbiakban határoztuk meg:

- A Balatoni Hajózási Zrt. központi telephelye és karbantartó-hajóépítő részlege hosszú távon is Siófokon kell, hogy működjön.
- A telephelynek biztosítani kell a közvetlen Balaton mederből történő hozzáférést.
- A központi telephelynek A-osztályú közúti megközelítéssel kell rendelkeznie.
- A központi telephelyen korszerű, az ipari, környezetvédelmi és munkaegészségügyi követelményeknek megfelelő, fedett szárazdokkot, vagy fedett sólyateret kell létesíteni, amely Balaton mederből megközelíthető.
- A kikötői szigeten a társaság tulajdonában levő 6774 és 6775 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonában és a Pesti Magyar színház kezelésében álló, leromlott épületek tulajdonjogát meg kell szerezni és az épületeket le kell bontani.

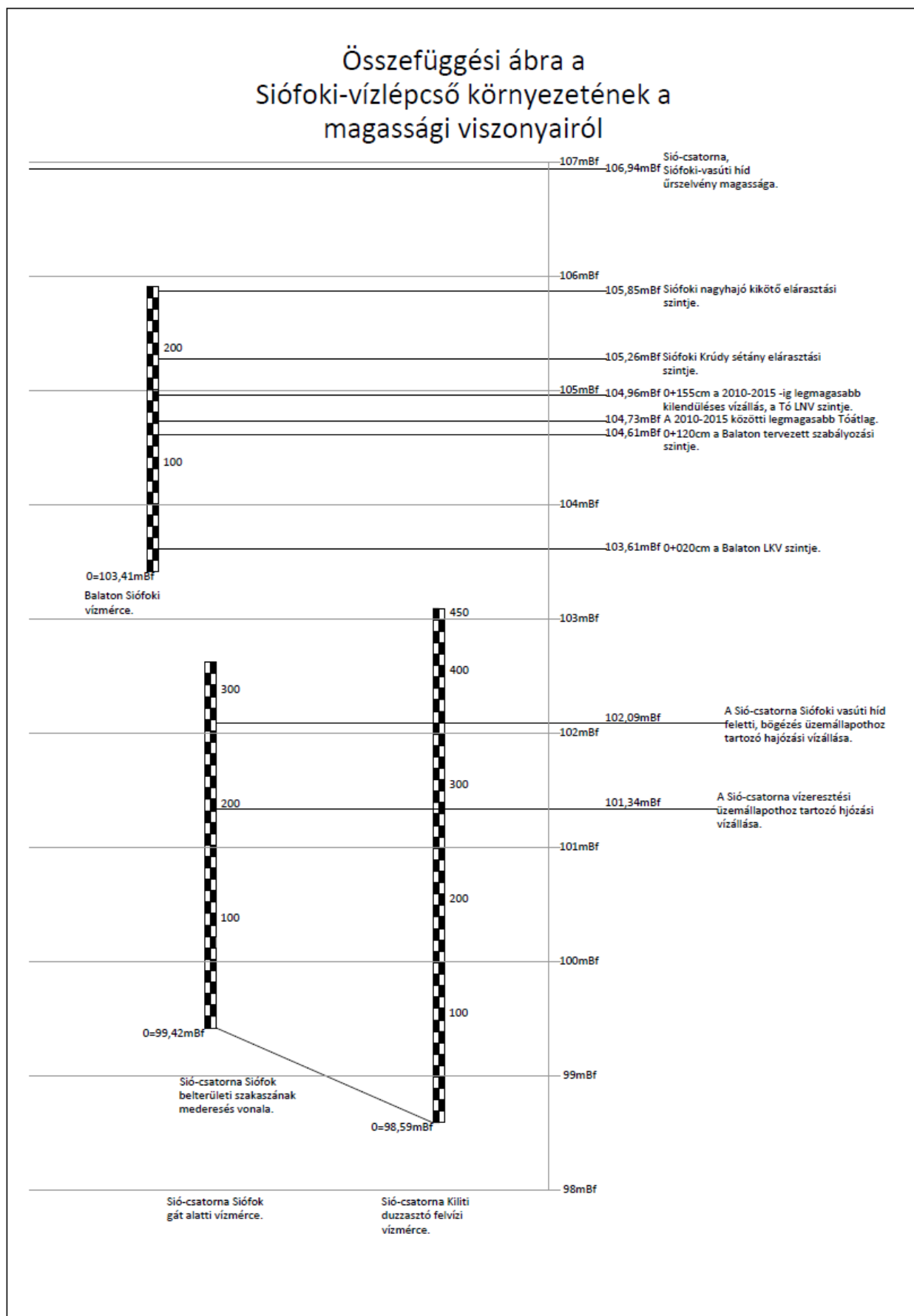
Ipari kikötőt kell létesíteni a Balaton északi partján, amely be tudja fogadni a vízépipító flottát az uszályok döntő részével együtt.

A fentiek közül az első 4 feltétel vonatkozik közvetlenül a telephely kialakítására és/vagy áthelyezésére. Mielőtt azonban a lehetséges telephely változatokat számba vennénk, tanulmányozni kell a kikötőnek és környékének geodéziai és nautikai adottságait.

5.2. Alapadatok

A telephely áthelyezésének, új telephely létesítésének a vizsgálatához szükséges a geodéziai és nautikai alapadatok áttekintése. A kikötő környéki releváns magassági viszonyok a 11. és 12. ábrákon láthatók. A Sió-csatorna hajózhatósága szempontjából két lényeges tényező a csatorna felett átívelő legalacsonyabb híd (a vasúti híd) alatti úrszelvény illetve a csatornában különféle állapotok mellett kialakuló vízmélység. A 11. ábráról leolvasható, hogy a vasúti híd magassága 106.94 m B.f. A Sió-csatornában a vízszint „bögézéskor”, azaz a Kiliti zsilip zárva tartásakor, a Sió meder telt állapotában 102.09 mB.f.⁹ A hajózási legnagyobb víz maximális hajózási vízeresztéskor (35 m³/s) 101.34 m. Ebből adódik, hogy rendkívül csekély, maximum 5.6 m magasságú hajók bocsájthatók át a híd alatt vízeresztéskor, bögézéskor pedig még alacsonyabbak.

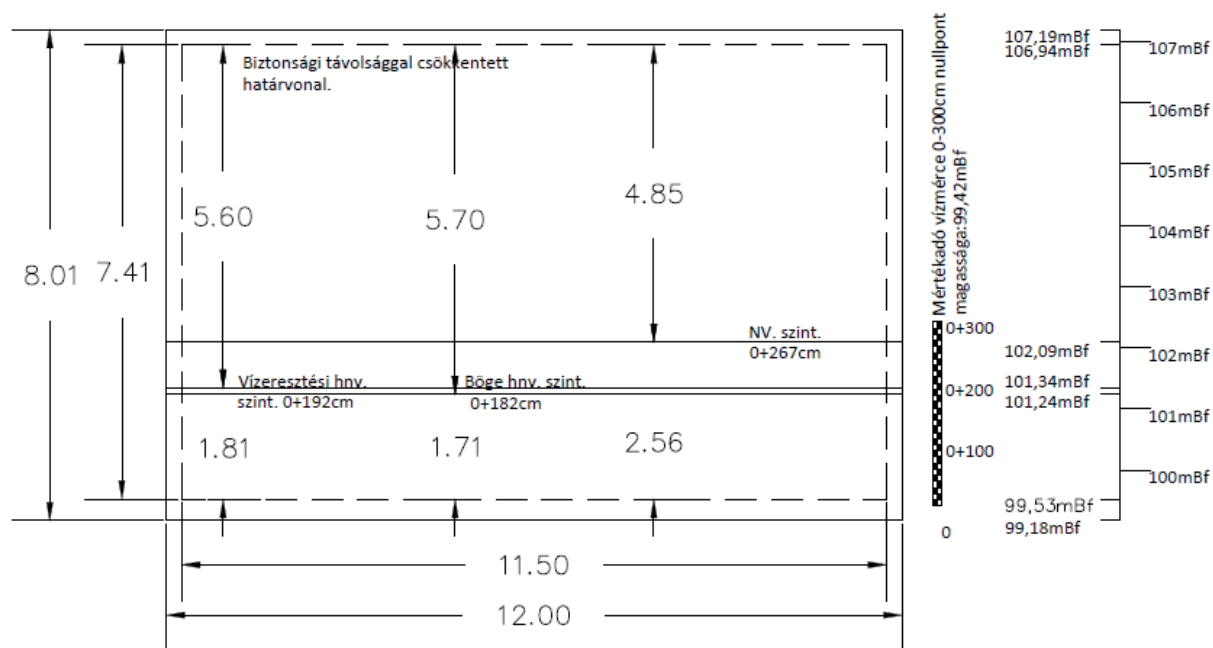
⁹ Megjegyezzük, hogy a Kiliti zsilip jelenlegi tervei szerint a maximális böge szint 101.6 m B.f. lesz, azaz 49 cm-rel a jelenlegi szint alatt, amely ennnyivel kisebb vízmélységet, és rosszabb hajózási feltételeket is jelentene.



11. ábra. A Siófoki vízlépcső környezetének magassági viszonyai

13.ábra. Siófok belterületi hajózó űrszelvény

(Határoló létesítmények: Szélességi határok – hajózsilip oldalfalak; Magassági határok: Siófoki vasúti híd szerkezet alsó éle)



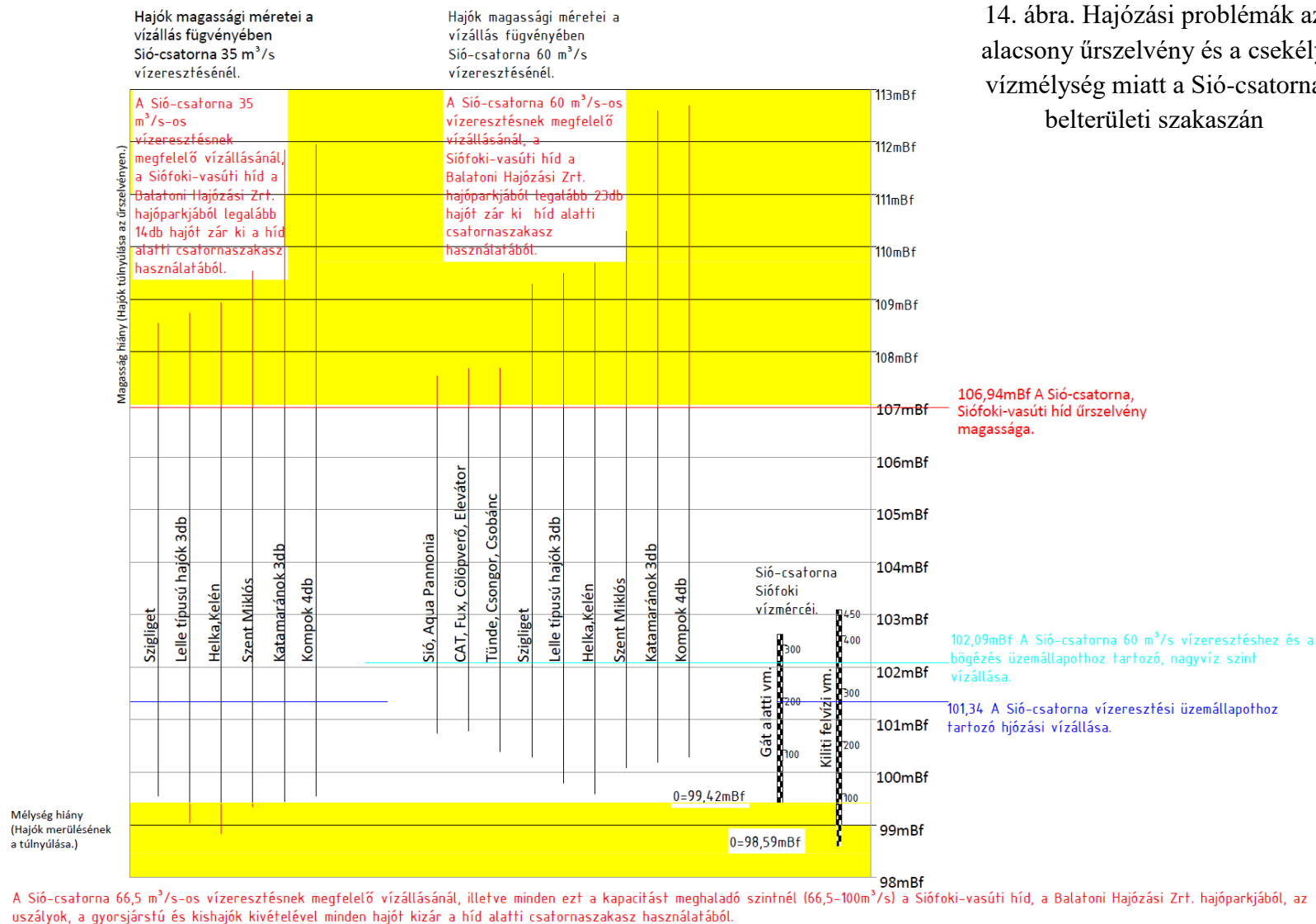
Megjegyzés:

Határoló létesítmények:

Szélességi határok: Siófoki hajózsilip az oldalfalak.

Magassági határok: Siófoki vasúti híd a szerkezet alsó éle.

14. ábra. Hajózási problémák az alacsony úrszelvény és a csekély vízmélység miatt a Sió-csatorna belterületi szakaszán



A másik korlát a hajózáshoz a vízmélység. A Siófoki zsilip alatt a mederfenék magassága 99.42 m B.f. Ez azt jelenti, hogy bögézés állapotban jelenleg 2.67 m a vízmélység, vízeresztéskor pedig maximum 1.92 m.

A Balaton 120 cm-es vízállásához tartozó vízszint 104.61 m B.f., a Krúdy sétányé 105.26 m B.f.. A Halásznati telek alacsonyabban fekvő dél-keleti részének szintje közelítőleg 106.4 m B.f. magasságon van, míg az észak-keleti része (volt jégverem területe) ennél ca. 2 m-rel magasabban fekszik.

A Halásznati telek dél-keleti része mintegy 4.3 m-rel van a Sió csatorna böge vízszintje felett.

A fentiek előrebocsátása mellett megvizsgáljuk a potenciális telephelyek jellemzőit.

5.3. Potenciális telephelyek

A telephely kialakítás tekintetében előzetesen 7 alternatívát vizsgáltunk meg:

Telephely marad a szigeten, jelenlegi helyén (6770 hrsz.), közúti kapcsolat jön létre és átfogó telephelyfejlesztés történik.

Részleges átköltözés (igazgatási funkciók, egyes raktárok, parkoló) a társaság tulajdonában álló 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre, és a sziget részleges hasznosítása.

Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre a zsilip tervek II. változatának módosításával, amely biztosítja az új telephelyhez való hozzáférést keleti oldalról, Balaton mederből.

Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre a zsilip tervek III. változata mellett, amely az új telephelyhez való hozzáférést keleti oldalról, Sió mederből biztosítja.

Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre, amely biztosítja az új telephelyhez való hozzáférést nyugati oldalról, Balaton mederből. A Horgony utca jelenlegi formájában megmarad.

Átköltözés a 6813/4 hrsz.-ú Halásznati telekre, amely biztosítja az új telephelyhez való hozzáférést nyugati oldalról, Balaton mederből. A Horgony utca megszűnik, a Halásznati Zrt. és a VIZIG területek elérése céljából új ipari út kerül kialakításra a 6813/4 hrsz.-ú telek déli és keleti szélén.

A telephely részleges átköltöztetése a KDT VIZIG Vak Bottyán u. 32. számon levő telephelyére, a Kiliti duzzasztó mellé.

A továbbiakban e telephelyek létesítésének feltételeit, a megvalósításhoz szükséges előfeltételeket, intézkedéseket és költségeket vizsgáljuk meg.

5.3.1. A telephely marad jelenlegi helyén

Ehhez a változathoz alapfeltétel, hogy Siófok Város Önkormányzata megváltoztassa 180/2015 (IX.24) számú KT határozatát, azaz jelentősen változtassa meg az Integrált Településfejlesztési Stratégia tartalmát, amely körültekintő tervezéssel, hatósági és társadalmi egyeztetéssel készült. További alapfeltétel, hogy a jelenlegi telephely A osztályú közúti csatlakozása biztosított legyen.

Ez első alapfeltétel teljesülése csekély valószínűséggel bír, mivel az Önkormányzat Képviselő-testülete – politikai irányultságra való tekintet nélkül – az ITS jelenleg kitűzött céljait támogatja. A jelenlegi telephely városképi és környezetvédelmi szempontból nem előnyös, ezért nehéz érveket felsorakoztatni e változat mellett.

A második alapfeltétel megvalósulhat az OVF zsilip tervei közül bármelyik megvalósulása esetén, mivel az I. és II. változat a Horgony utca felőli, a III. változat a vízleeresztő zsilipen keresztüli kapcsolatot biztosítja. Az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy a Krúdy sétányon keresztüli megközelítés nagyobb tehergépjárművel nehéz (függvénye a forgalmi és parkolási helyzetnek), ezért célszerű csatlakozást kiépíteni a Mártírok útjáról, a 6720/2 ingatlan mintegy 400 m²-nyi területének kisajátításával. Ez a megoldás városképi szempontból is kedvezőbb, mivel a Sió-csatorna mentén húzódó Krúdy sétány ilyen módon forgalomtól elzárt valódi sétánnyá, turisztikai területté alakítható.

Ebben a változatban az új zsilipek megépülése után, vagy részben az építkezéssel párhuzamosan (2017-2020) a telephely épületei legnagyobb részének fokozatos lebontása és újjáépítése, zárt sólyacsarnok építése, illetve a csapadékvíz elvezető és kezelő rendszer kiépítése megtörténhet. Felülvizsgálattal állapítható meg, de feltehetőleg a közművek egy része is felújításra szorul. Mint minden változatnál, ennél is alapfeltétel a Pesti Magyar Színház „kezelésében”¹⁰ levő állami tulajdonú épületek tulajdonjogának megszerzése és azok lebontása, a terület rendezése.

Mivel a sólya csarnok a szigeten épülne meg, szükséges lenne módosítani a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendeletet („Balatoni OTÉK”), mivel a területen ugyan megengedett a 12.5 m építmény magasság, de gazdasági célú csarnok épület csak 8 m magassággal építhető. Ilyen magasságú csarnokba viszont nem férne be a hajópark jelentős része.

E változat esetén, a szigeten értékesíthető terület nem keletkezik, viszont értékesíthető a 6813/4 hrsz.-ú, 11,038 m² területű Halászáti telek. Megfontolandó, hogy a Halászáti Zrt. tulajdonában álló 6812 hrsz. telek rossz állapotú épülettel terhelt délnyugati keskeny nyúlványa (ca. 400 m²) az értékesítést megelőzően megvásárlásra kerüljön, mivel jelen formájában csökkenti a terület turisztikai értékét.

¹⁰ Azért használunk idézőjelet, mert az épületek megtekintése alapján inkább a nem kezelés, vagy a hűtlen kezelés esete vetődik fel. Az épületek, nem kis részben hanyagság következtében, rendkívül leromlott állapotban vannak. Utalunk a Mellékletben elhelyezett fényképekre.

Előnyök:

- ✓ megmarad a telephely jelenlegi kapcsolata a Balaton mederrel
- ✓ megmarad több száz méter szerelésre, kikötésre használható partszakasz
- ✓ nem érzékeny az új zsilip kialakítási verziókra
- ✓ a legkisebb költséggel valósítható meg

Hátrányok:

- nem egyeztethető össze a jelenleg érvényes városfejlesztési dokumentumokkal
- Kormányrendelet módosítására lenne szükség
- a közúti kapcsolat (ha biztosítható is), nem optimális
- kevés az értékesíthető ingatlan terület
- a működés környezeti terhelése közvetlenül a Balaton mederre jelent kockázatot

5.3.2. Részleges átköltözés a Halászáti telekre

Ebben a változatban a vállalatvezetés és adminisztráció, egyes raktárak és a parkolók átköltözése történne meg a 6813/4 hrsz.-ú Halászáti telekre. A karbantartó/műszaki kapacitás a szigeten maradna, de az épületek bontása után a szigeten maradó funkciókhoz tartozó épületek (elsősorban műhelyek) a sziget déli oldalán kerülnének elhelyezésre. A sólya megmaradna jelenlegi helyén, azzal a következménnyel, hogy a sólya csarnokot a sólya szomszédságában kellene megépíteni. Emiatt a szigeten csak csekély terület, az északi végén mintegy 5,000 m² lenne értékesíthető, amely a sólya csarnok szomszédsága miatt kevésbé lenne értékes.

Felmerülhet a sólya áthelyezése a téli kikötő keleti partfalára, de ez az északi oldal megközelítése tekintetében nem lenne előnyös.

Szintén szükséges lenne módosítani a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendeletet.

Előnyök:

- ✓ megmarad több száz méter szerelésre, kikötésre használható partszakasz
- ✓ nem érzékeny az új zsilip kialakítási verziókra

Hátrányok:

- nem egyeztethető össze a jelenleg érvényes városfejlesztési dokumentumokkal
- Kormányrendelet módosítására lenne szükség
- a közúti kapcsolat (ha biztosítható is), nem optimális
- a legkevesebb az értékesíthető ingatlan terület
- a működés környezeti terhelése közvetlenül a Balaton mederre jelent kockázatot
- a raktározás és anyaghasználat részleges elkülönülése belső logisztikai problémát jelent

5.3.3. Átköltözés a Halászáti telekre keleti hozzáféréssel a Balaton mederből

Ez a változat a telephely vízről való megközelítése szempontjából rendkívül kedvező, mivel biztosítja a 6813/4 hrsz.-ú telephely keleti és nyugati oldalról, Balaton mederből történő megközelítését. Akkor valósulhat meg, ha az OVF és a KDT VIZIG elfogadja a II. jelű változat Balatoni Hajózási Zrt. és Siófok Város Önkormányzata által javasolt módosítást, azaz a II.B változatot.

Ebben a változatban az új hajózsilip kb. 40 m-rel délre eltolásra kerül. Az új vízleeresztő zsilip, mintegy 140 m déli irányba történő eltolással a hajózsilip déli vége mellé kerül. A régi hajózsilip szerkezeti elemei eltávolításra kerülnek, a medencéje betöltése után KDT VIZIG kezelésű terület lesz. A régi várakozó medence legnagyobb részéből, az elbontott 6764, 6765, 6766 hrsz. (utóbbi 2 telek Balatoni Hajózási Zrt. tulajdon) telekből, és a régi Sió mederből új Balaton meder jön létre kb. 12,400 m² területtel, tehát jelentősen növekszik a kikötő területe, és új kikötésre és szerelésre alkalmas partszakaszok kerülnek kiépítésre. Az új vízleeresztő zsilip kezelése érdekében keleti oldalon új KDT VIZIG kezelésű terület jön létre a Balatoni Hajózási Zrt. 6813/4 hrsz. területéből, a Sió jobb parti rézsűje egy szakaszának feltöltéséből, és a régi várakozó medence csekély területének feltöltéséből. A sziget megközelítése érdekében, a 6 db magáningatlan (lakóépület hozzá tartozó telekkel) megvásárlása vagy kisajátítása után, a Horgony utca meghosszabbításra kerül a sziget 6770 hrsz. telkének (jelenlegi telephely) határáig, 12 m szabályozási szélességben. A kisajátított telkeknek az új Horgony utca szakasztól északra eső része, és a Horgony utca régi nyomvonalának egy része a KDT VIZIG kezelésébe kerül.

A változat kulcs fontosságú része, hogy a vízeresztés 35 m³/s vízhozamig 3 db, D2000 mm átmérőjű (9.5 m² összes keresztmetszetű), 250 m hosszú, a Sió meder alá bújtatott csövön, 35 m³/s-ot meghaladó vízhozam esetén a Sió mederben is történik. A bújtató vége a Beszédes-híd alatt kb. 20 m-rel lesz. A bújtató más műszaki megoldással, egyetlen, négyszög keresztmetszetű beton csatornaként is megoldható. A hajózsilip várakozó medencéje a vasúti híd és a Beszédes híd közötti, ca. 92 m hosszú Sió szelvényben lenne.¹¹

Ez a megoldás két fontos szempont mérlegelésén alapul. A Sió csatorna belterületi szakasza csak 25 és 35 m³/s vízhozam mellett hajózható biztonságosan. Ugyanakkor hajózási szempontból a II. változatot a tervezők szerint a Nemzeti Közlekedési Hatóság aggályosnak ítélte, mivel nem biztosít nyugodt vizű várakozó medencét az alvízi oldalon. A bújtatón, a Sió meder feneke alatt történő levezetés esetén biztosítható a nyugodt, örvénymentes, nulla vagy minimális áramlási sebességű várakozó medence, és ugyanakkor a megfelelő vízmélység is. A 35 m³/s-ot meghaladó leeresztési vízhozamok esetében a Sió-csatorna nem hajózható, ezért nem szükséges nagy kapacitású (maximum 100 m³/s) bújtató kiépítése. Ezek a vízhozamok továbbra is a Sió

¹¹ E tanulmány készítésének lezárási fázisában szakmai egyeztetés történt a Sió projektet előkészítő Viziterv Consult Kft., Siófok Város Önkormányzata szakértői, és a Balatoni Hajózási Zrt. szakértői részvételével a Kft. budapesti irodájában. E megbeszélésen Siófok város részéről előterjesztésre került egy, a fentihez hasonló megoldás, amely a hajózsilip elhelyezésében azonosnak mondható, de nem tartalmaz külön vízeresztő zsilipet, hanem a hajózsilip egyben vízeresztő zsilipként is szolgálna. Ez a megoldás szakmailag nem zárható ki, ugyanakkor jelentős költségmegtakarítással járna, amelyből a bújtató és a partfalak többlet költségei fedezhetők lennének. Áramlástan vizsgálatok, és a Nemzeti Közlekedési Hatósággal történő mielőbbi konzultáció szükséges a változat további kidolgozásához.

mederben kerülnének leeresztésre. A viszonylag kis kapacitású bújtható kiépítése maximálisan 7 m szélességű és 3 m mélységű munkaárkot igényelne a Sió meder közepén. A három érintett híd (Vasúti-híd, Baross-híd, Beszédes-híd) hídfői közötti távolság 19-20 m, ezért az építkezés feltehetően csak könnyen kezelhető mértékben érintené a hidak alapozását, míg egy 100 m³/s kapacitású, 35-40 m² keresztmetszetű, 12-14 m szélességű bújtható esetén ez fokozott probléma lenne.

A megoldás többlet költséggel járna. A bújtható és az új partfalak költsége mintegy 740 millió Ft-ra becsülhető. Ugyanakkor megtakarítást jelent (kb. 120 millió Ft), hogy nem szükséges A kategóriájú közúti hidat építeni a vízeresztő zsilip fölé, mivel a sziget (immáron félsziget) a Horgony utca meghosszabbításával elérhetővé válik. Szintén megtakarítás (maximum 10 millió Ft), hogy a jelenlegi hajózsilip betöltésekor nem feltétel a vízzáró kialakítás, mivel a terület mindkét oldalán Balaton meder lesz.

Előnyök:

- ✓ Az új telephely keleti irányból történő megközelítése maximális rugalmasságot biztosít a jövőbeli fejlesztésekhez
- ✓ Megépülhet a szárazdoki a telephely keleti oldalán, amely zsilipelés nélkül, Balaton mederből elérhető lesz
- ✓ A sziget teljes területe értékesíthetővé válik
- ✓ Összhang az Integrált Településfejlesztési Stratégiával
- ✓ A sziget tetszőleges szabályozási szélességű úton válik megközelíthetővé, nem szabva korlátot a jövőbeli területhasználatnak
- ✓ Rendkívül nagy új Balaton meder jön létre
- ✓ Az új függőleges partfalak pótolják a sziget menti szerelőpartot
- ✓ Közúti híd építése nélkül megoldódik a sziget közúti kapcsolata
- ✓ A Krúdy sétányon megszűnhet a tehergépjármű forgalom
- ✓ A Halászáti telek keleti oldalán kialakuló Balaton mederrész lehetővé tenné BH Zrt. hajóparkjának részleges tárolását is, így a szigetnél található öböl (téli kikötő) részleges felszabadulása miatt annak egyéb hasznosítása is lehetővé válna.

Hátrányok:

- Többlet költséget jelent a bújtható és a partfalak megépítése
- Területet kell biztosítani a KDT VIZIG részére a zsilipek kezeléséhez és az odavezető ipari úthoz
- A Horgony utcai lakóingatlanok közül legalább négyet meg kell vásárolni, vagy Siófok város közreműködésével kisajátítani

5.3.4. Átköltözés a Halászáti telekre keleti hozzáféréssel a Sió mederből

A változat lényegében az OVF és a KDT VIZIG által preferált III. zsilip elhelyezési verzió (5. ábra) megvalósítását jelentené. Ebben az esetben a vízleeresztő zsilip mintegy 50 m-rel a

jelenlegi helyétől délre kerülne megépítésre. A régi zsilip és a szomszédos szárazföld kis része (6764 hrsz. Magyar Állam tulajdona és 6765 hrsz. Balatoni Hajózási Zrt. tulajdona) elbontásra kerülne, és mintegy 3,000 m² új Balaton meder jönne létre. A hajózsilip a jelenlegi helyén épülne meg. Az eredeti III. verzióban a sziget közúti megközelítése a Krúdy sétány felől, a vízleeresztő zsilipen átvezető, A osztályú közúti hídon valósulna meg. A közúti megközelítés tekintetében kedvezőbb lenne a Mártírok útjáról történő út bevezetés, amely a 6720/2 hrsz. ingatlan 400 m²-nyi területének kisajátításával oldható meg.

A 6813/4 hrsz. telekre történő átköltözés után a telephely vízi úton csak zsilipeléssel, és Sió mederből lenne megközelíthető. Egy-egy zsilipelés időtartama közel 1 óra, költsége 150 -200 ezer Ft. Az alvízi oldalon a Sió meder fenék 99.42 m B.f. magasságon van, amely azt jelenti, hogy 35 m³/s vízeresztés (hajózási nagyvíz) mellett 1.92 m vízmélység alakul ki, amely több Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonú hajó számára nem elégséges. Megjegyzendő, hogy a megismert zsilip tervek szerint a Kiliti zsilip élmagassága 101.6 m B.f., amely bögézéskor 2.18 m vízmélységet jelentene az alvízi oldalon. Ez szintén nem felel meg néhány hajó esetében. A jelen állapotban a bögézéskor az alvízi vízszint 102.09 m B.f., azaz a vízmélység 2.67 m, amely minden hajónak megfelelő. A 2.6 m vízmélységet a Vasúti-híd feletti Sió szakaszban vagy a Kiliti zsilip megfelelő áttervezésével¹² és böge üzemmódban a párolgás és elszivárgás rendszeres pótlásával, vagy a mederfenék mélyítésével lehet biztosítani.

E változatban nincs számottevő területvásárlásra szükség, mindössze a telephely keleti oldalán kialakítandó szárazdoki bejárat részének használati jogát szükséges megszerezni a Magyar Államtól.

Ez a megoldás azonban jelentős kockázatot jelentene a társaság működésében, mivel a telephelyet vízi úton kizárólag zsilipelve lehetne megközelíteni. A közlekedés mindenkor kitett lenne a böge aktuális vízállásának, illetve a csatorna e szakaszán vízügyi és műszaki szempontból szükséges beavatkozásoknak. Mindez a Balatoni Hajózási Zrt. zavartalan és biztonságos működésének szempontjából felvállalhatatlan mértékű kockázatot jelent!

Előnyök:

- ✓ A sziget teljes területe értékesíthetővé válik
- ✓ Összhang az Integrált Településfejlesztési Stratégiával
- ✓ Új Balaton meder jön létre
- ✓ A Krúdy sétányon megszűnhet a Balatoni Hajózási Zrt. működéséből következő tehergépjármű forgalom
- ✓ Nem szükséges területeket vásárolni/kisajátítani

Hátrányok:

- A telephely működése, a karbantartási, szerelési, hajóépítési tevékenység a zsilipeléstől és a Sió vízállásától függ, ami kiszolgáltatott helyzetet és többletköltségeket eredményez

¹² E tanulmány lezárási fázisában a KDT VIZIG-gel és a zsilip tervezőkkel történt egyeztetés során tisztázódott, hogy a hajózsilip alvízi oldalán a Sió meder 98.9 m B.f.-re történő mélyítése a zsilipek átépítési tervének része, így az alvízi oldalon 2.7 m vízmélység lesz, amely a Balaton Hajózási Zrt. összes hajója számára elegendő.

- A sziget közúti kapcsolata csak a vízeresztő zsilipen keresztüli híddal biztosítható, így a további hasznosításból eredő tehergépjármű forgalom továbbra is csak a Krúdy sétányon keresztül megoldható.
- A Sió vízszintje és a Halásznati telek szintje közötti különbség jelentős így az itt végzett hajó javítási tevékenység jelentősen nehezebb és baleseti kockázata is jelentősen növekszik.
- A nyugati oldalon nem lehet szerelőfalat kialakítani így a hajók szárazdokkot nem igénylő karbantartása nem megoldott.

5.3.5. Átköltözés a Halásznati telekre nyugati hozzáféréssel a Balaton mederből

Ebben a változatban lényegében irreleváns, hogy hogyan épül meg a hajózsilip és a vízeresztő zsilip, mivel az új telephely vízi megközelítése nyugati oldalról, az un. Halásznati öbölből történik. Ehhez szükséges a Halásznati Zrt. 6803/2 hrsz.-ú telkének a megszerzése, mivel ez biztosítja a Balaton parti hozzáférést és egyben kisebb (korszerűtlen) sólya is található a telken. E telek végében, részben Balaton mederben épülhet meg a szárazdokk, amelyet már a Kaáli Nagy Dezső által, 1935-ben készített terv is ide helyezett el (ld. a Mellékletet). Mivel ez a telek mindössze 1653 m², és a beépíthetőség 50%, elengedhetetlen az összevonása a 6802/7 hrsz.-ú Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonú, 700 m² területű telekkel. Ilyen módon, pl. 19.6 x 60 m, vagy 20 x 58.8 m alapterületű szárazdokk építhető az összevont telken. Ugyancsak lényeges a Magyar Állam tulajdonában levő 6804 hrsz.-ú vízparti telek, illetve a 6803/1 hrsz.-ú Balaton meder használati jogának megszerzése.

E változat előfeltétele, hogy a Halásznati öböl teljes területén megtiltsák a magánhajók tárolását és veszteglését, mivel jelenleg ezek akadályozzák az öbölben való hajózást. Mivel a telephely áthelyezésével a hajókarbantartásra használható szerelőfalak hossza csökken így az öböl K-i partfalán szerelőfal kialakítására van szükség.

A közúti hozzáférés a Horgony utca felől biztosítható. Célszerű a Halásznati Zrt. 6812 hrsz.-ú telke keskeny, déli nyúlványának megvásárlása, vagy területcserével történő megszerzése, mivel a telekrészen álló leromlott épület zavarja a vízparti műveletek kiszolgálását.

A sziget megközelítése a vízeresztő zsilipen átvezető hídon keresztül, a Mártírok útja felől történik, a 6720/2 telek kb. 400 m²-nyi kisajátított részének igénybevitelével, minimum 10 m) szabályozási szélességű közúton. A Krúdy sétányon teherforgalom nem lesz.

A 6807 – 6811/2 hrsz.-ok alatti 6 db lakóingatlan nem kerül megvételre. A Horgony utca eredeti formájában megmarad.

Előnyök:

- ✓ A telephely működése nem függ a zsilipek elhelyezésétől
- ✓ A telephely közúti megközelítése megoldódik a Horgony utca felől
- ✓ Megépíthető a szárazdokk a Halásznati öböl végében

- ✓ A sziget teljes területe értékesíthetővé válik
- ✓ Összhang az Integrált Településfejlesztési Stratégiával
- ✓ Új Balaton meder jön létre
- ✓ A Krúdy sétányon megszűnhet a BH Zrt. működéséből következő tehergépjármű forgalom

Hátrányok:

- A vízpart és a szárazdokk, valamint a kiszolgáló műhely és raktárépületek között halad a Horgony utca, ami logisztikai problémák mellett jelentős baleseti kockázatnövekedést is okoz.
- Kevesebb szerelőpart áll rendelkezésre, mint a szigeten
- A sziget közúti kapcsolata csak a vízeresztő zsilipen keresztüli híddal biztosítható
- Megegyezés szükséges az érintettekkel a Halásznati Zrt. és a KDT VIZIG kezelésében álló egyes ingatlanok megvásárlásáról és/vagy használati jogának megszerzéséről.
- KDT VIZIG és Halásznati Zrt. hajóinak tárolása, veszteglése tartósan nem megoldott.

5.3.6. Átköltözés a Halásznati telekre nyugati hozzáféréssel a Balaton mederből Horgony utca megszüntetésével

Ez a változat az 5.3.5-ben leírtak továbbfejlesztése, optimalizálása, mert orvosolja azt a problémát, hogy a Horgony utca a szárazdokk + tópart területet elválasztja a kiszolgáló műhely és raktár területektől. E változatban is lényegében irreleváns, hogy hogyan épül meg a hajózsilip és a vízeresztő zsilip, mivel az új telephely vízi megközelítése nyugati oldalról, az un. Halásznati öbölből történik. Ehhez szükséges a Halásznati Zrt. 6803/2 hrsz.-ú telkének a megszerzése, mivel ez biztosítja a Balaton parti hozzáférést és egyben kisebb (korszerűtlen) sólya is található a telken. E telek végében, részben Balaton mederben épülhet meg a szárazdokk. Mivel ez a telek mindössze 1653 m², és a beépíthetőség 50%, elengedhetetlen az összevonása a 6802/7 hrsz.-ú Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonú, 700 m² területű telekkel. További területszerzéssel (6802/3 magánterület és 6802/5 önkormányzati terület) és telek összevonással 3,645 m² területű telek hozható létre a Halásznati öböl végében, amelyen 1822 m² területű építmény helyezhető el, így pl. akár nagyobb (22 x 70 m alapterületű), több kamrás szárazdokk is.¹³

Ugyancsak lényeges a Magyar Állam tulajdonában levő 6804 hrsz.-ú vízparti telek, illetve a 6803/1 hrsz.-ú Balaton meder használati jogának megszerzése.

E változat előfeltétele, hogy a Halásznati öböl teljes területén megtiltsák a magánhajók tárolását és veszteglését, mivel jelenleg ezek akadályozzák az öbölben való hajózást. Mivel a telephely áthelyezésével a hajókarbantartásra használható szerelőfalak hossza csökken így az öböl K-i partfalán szerelőfal kialakítására van szükség.

¹³ Kisebbségi méret esetén is célszerű legalább 2 kamrára osztható szárazdokk kialakítása, mivel ez egyszerre legalább 2 db közepes méretű hajó karbantartását/építését is lehetővé teszi.

A teljes félszigeten terület-optimalizálást célszerű végrehajtani, és az ipari területben zárványként jelenlevő 6 lakóépületet (6807 – 6811/2 hrsz.-ok) meg kell vásárolni, vagy az Önkormányzat által kisajátítani, és azután megszerezni, majd a 3 érdekelt, a területen ipari tevékenységet végző szervezet (Balatoni Hajózási Zrt., Halásznati Zrt., KDT VIZIG) között a szükségletek szerint felosztani. E változat szerint a 6807 és 6808 hrsz. állami tulajdonba és a KDT VIZIG kezelésébe, a 6809 és 68010 hrsz. a Halásznati Zrt. tulajdonába, a 6811/1 és 6811/2 pedig a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába kerülne.

Szükséges továbbá a Halásznati Zrt. 6812 hrsz.-ú telke keskeny, déli nyúlványának megvásárlása, vagy területcserével történő megszerzése, mivel a telekrészen álló leromlott épület zavarja a vízparti műveletek kiszolgálását.

A Horgony utca megszűnne, a területét az Önkormányzattól meg kell vásárolni. Ezáltal a Balatoni Hajózási Zrt. 6813/4 hrsz.-ú, legnagyobb méretű telke és a vízpart/szárazdokk között nem lesz idegen tulajdonú terület.

A 3 telephely új ipari úton válik megközelíthetővé, amely a körforgalom jelenleg Horgony utcai kitorkollásától a 6813/4 telek déli és keleti határán fut végig, 6 m szabályozási szélességben, és 350 m hosszúságban.

A sziget megközelítése a vízleeresztő zsilipen átvezető hídon keresztül, a Mártírok útja felől történik, a 6720/2 telek kb. 400 m²-nyi kisajátított részének igénybevételeivel, minimum 10 m) szabályozási szélességű közúton. A Krúdy sétányon teherforgalom nem lesz.

Előnyök:

- ✓ A telephely működése nem függ a zsilipek elhelyezésétől
- ✓ A telephely közúti megközelítése megoldódik a körforgalom irányából
- ✓ Megépíthető a szárazdokk a Halásznati öböl végében
- ✓ A területen megszűnnek a tevékenységtől idegen lakóingatlanok
- ✓ Közvetlen telek kapcsolat lesz a telephely kiszolgáló része és a vízpart/szárazdokk között
- ✓ A sziget teljes területe értékesíthetővé válik
- ✓ Összhang az Integrált Településfejlesztési Stratégiával
- ✓ Új Balaton meder jön létre
- ✓ A Krúdy sétányon megszűnhet a Balatoni Hajózási Zrt. működéséből következő tehergépjármű forgalom

Hátrányok:

- Kevesebb szerelőpart áll rendelkezésre, mint a szigeten
- A sziget közúti kapcsolata csak a vízleeresztő zsilipen keresztüli híddal biztosítható
- Meg kell szerezni a Horgony utcai 6 db lakóingatlant és az öböl délnyugati oldalán fekvő magáningatlant adásvétel vagy kisajátítás útján
- Meg kell állapodni az Önkormányzattal a Horgony utca megszüntetéséről, és megvásárlásáról
- Megegyezés szükséges az érintettekkel a Halásznati Zrt. és a KDT VIZIG kezelésében álló egyes ingatlanok megvásárlásáról és/vagy használati jogának megszerzéséről, valamint a területek optimális elosztásáról.

Minden körülmény figyelembe vételével – az érintett szakmai szervezetekkel folytatott egyeztetés alapján – jelenleg ez a változat biztosíthatja a legoptimálisabb megoldást!

5.3.7. Részleges átköltözés a KDT VIZIG Kiliti telephelyére

Ezt a változatot a Termofok Kft. vizsgálta meg és ajánlotta megvalósításra a „Balaton Hajózási Zrt. Központi Telepének Hasznosítása” c., 2009-ben készült tanulmányában. A KDT VIZIG Kiliti telephelye Siófok, Vak Bottyán u.32. címen, a 10075/7 -10075/10 hrsz.-okon található. A teljes terület 22,823 m². A javaslat szerint a telephely a kiépített műhely, raktár, iroda funkciókkal alkalmas új telephelynek. Felveti ugyan azt a kérdést, hogy a hajók egy része a telephelyet az alacsony hidak miatt nem tudná megközelíteni, de ezt nagyvonalúan egy, a Halászáti öbölben létesítendő szárazdoki építésével „oldja fel”.

Nos, a Vasúti-híd űrszelvénye 35 m³/s vízeresztési vízhozam mellett 106,94 m B.f. – 101,34 m B.f. = 5.6 m. Ebben az esetben a Balatoni Hajózási Zrt. 14 db hajója haladja meg az űrszelvény magasságát 1.5 m – 4.9 m mértékben, miközben 6 db hajó (Helka, Kelén, Szent Miklós, Lelle típusú 3 db) meg is feneklene a kis vízmélység miatt. A vízmélység növelésével a Sió vízszintje nő, azaz a megfeneklés kiküszöbölhető, de pl. 60 m³/s vízhozam mellett (amely nagyjából megfelel a bögzés üzemmódban elérhető vízmélységnek, már 23 db hajó haladja meg az űrszelvény magasságát 0.6 m – 5.7 m mértékben. Ez azt jelenti, hogy a Vasúti-híd alatt le nem bocsátható hajók számára külön, teljes mértékben duplikált karbantartó kapacitást kellene kiépíteni. A két karbantartó kapacitás a Vak Bottyán u. 32. sz. alatti (bérelt) telephelyen, illetve vagy a jelenlegi telephelyen, vagy a Halászáti öbölben. Ez nyilvánvalóan jelentős működési költség növekedésével és a hatékonyság csökkenésével járna, továbbá hosszabb száraz időszak esetén (mint pl. a 2000-2004 közötti időszak, vízleeresztő zsilip lehegesztése) veszélybe kerülhetne a telephely vízi úton történő megközelítése bármely hajóval.

Megoldás lehetne a Sió belterületi szakaszán az 5 db híd megemelése (ca. 3-5 méterrel), amely azonban 10 milliárd Ft nagyságrendű költséggel járna, tekintettel arra, hogy az M7 autópálya hídjai is érintett, mivel az alatta levő űrszelvény magassága mindössze 108.37 m B.f.

A fenti megfontolások miatt ezzel, mint a megvalósítás szempontjából kizárható változattal a továbbiakban nem foglalkozunk.

5.3.8. Minden változatra vonatkozó követelmények

Az 5.3.7-ben leírt változattal a továbbiakban nem foglalkozunk.

Az összes többi változatban szükséges feltételek:

A Magyar Állam tulajdonában és a Pesti Magyar Színház kezelésében álló, leromlott állagú, 6774 és 6775 hrsz.-ú telkek és épületek tulajdonjogának megszerzése, és az épületek bontása, a terület rendezése.

Az üzemanyag töltő létesítmény megtartása a jelenlegi telephelyen.

A téli kikötő használata a jelenlegi telephely mellett.

A 42/2004 TNM rendelet (vízpart rehabilitációs rendelet) módosítása.

A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása.

Alapos és széleskörű egyeztetés Siófok város önkormányzata, a Halászati Zrt., a KDT VIZIG, valamint az érdekelt magántulajdonosok bevonásával.

5.3.9. Az egyes változatok költségbeclése

A fenti 5.3.1 – 5.3.6 szakaszokban leírt változatokra vonatkozóan költségbeclést végeztünk, amelyek kiinduló feltételei az alábbiak voltak.

- A telephely épületigénye tekintetében a 2. táblázatban bemutatott épület területekből kiindulva, elfogadtuk Katona T. 2013-ban készített felmérését, amely szerint a jelenleginél kisebb alapterületek is elegendők a központi telephely feladatainak ellátásához.
- Az építési költségek mindegyik változatban felmerülnek, mivel a jelenlegi épületállomány teljes cserére szorul akkor is, ha a telephely az eredeti helyén marad.
- Ha a telephely a jelenlegi területén marad, akkor bizonyos területrendezési és zöldfelület kialakítási költségek nem jelentkeznek a 6813/4 telken, mivel az értékesítésre kerül.
- Az ingatlan vásárlás esetében 25,000 Ft/m² földterület, és 200,000 Ft/m² épület árral számoltunk, mivel ipari területen levő, önmagában építésre, épületbővítésre alkalmatlan, 700 m² területnél kisebb ingatlanokról van szó.
- A sziget értékesítése esetén 70, 000 Ft/m² árral, a 6813/4 telek esetében 50,000 Ft/m² számoltunk.
- Ahol külön nem jelezzük, bruttó árat tüntettünk fel.

A szükséges helyiség területeket és becsült költségeket a 6. táblázatban mutatjuk be. A táblázatban látható egységárakat az Építőipari Költségbeclési Segédlet 2015. évi kiadásából vettük.¹⁴

Épületek jellege	Terület, m ²	Kerekített terület, m ²	Egységár, nettó Ft/m ²	Költség, nettó Ft	ÁFA 27%, Ft	Költség, bruttó Ft	Alapterület, m ²
Irodák	834	850	278,000	236,300,000	63,801,000	300,101,000	283
Raktárépületek	1,036	1,050	173,000	181,650,000	49,045,500	230,695,500	1,050
Műhelyek	1,234	1,300	185,000	240,500,000	64,935,000	305,435,000	1,300
Összesen	3,104	3,200		658,450,000	177,781,500	836,231,500	2633

¹⁴ Kiadja az Építésügyi Tájékoztatási Központ, szerkesztő: Karácsony Tiborné, ISSN 2061-7186.

Ehhez adódnak a tervezési, építésvezetési (5.6%) és területrendezési és közművesítési költségek (112 millió Ft), amelyek esetében szintén az említett Segédlet fajlagosait alkalmaztuk. Ilyen módon a telephely 6813/4 hrsz.-ú telken történő építési költségére kerekítve 1,060 millió Ft adódik. Az épületek bontási költsége 80 millió Ft-ra adódik, azaz összesen 1,140 millió Ft az építés/bontás költsége. Amennyiben a jelenlegi telephelyen történik a beruházás, úgy mintegy 120 millió Ft megtakarítható.

Az 1. és 2. változatban a megmaradó sólya mellé 20 x 60 m alapterületű, 12.5 m magas sólyacsarnok épül hő- és hangszigeteléssel, sínpályával, sólya kocsi- és futódaruval.

A csarnok épület építése bruttó 231,800 Ft/m² egységárral számítva 280 millió Ft-ra becsülhető. A járulékos általános gépészeti és épületgépészeti elemek költségét 220 millió Ft-ra becsüljük (csak részletes tervezés után pontosítható), így a sólya csarnok építését 500 millió Ft-tal vettük figyelembe.

A 3-6. változatban 20 x 60 m alapterületű, fedett csarnokkal ellátott szárazdokk épül, 12.5 m hasznos belmagassággal, hang- és hőszigeteléssel, futódaruval, és egyéb szükséges gépészeti elemekkel. Mivel a szárazdokk építése hazánkban rendkívül ritka, így külföldi referenciák alapján, figyelembe véve a devizaárfolyam (MNB), az építőipari költségindex (KSH), és a méret tényezőt.

$$K_u = K_i \left(\frac{M_u}{M_i} \right)^{0.6},$$

ahol K_i és M_i az ismert létesítmény költsége és mérete, K_u és M_u pedig az újonnan építendő jön ki. létesítményé.

A világban épülő szárazdokkok rendszerint tengeri hajók hajógyáraiban és karbantartó műhelyeiben épülnek, több száz méter hosszban. Méretben közelálló két példa a franciaországi Concarneau-ban épült 130 m x 27 m méretű, illetve az ausztráliai Finnis-ben épült 58 m x 16 m méretű két szárazdokk. A két dokk költségei alapján a tervezett 20 m x 60 m-es szárazdokra a költség indexet és a méret tényezőt figyelembe véve 1,760 millió Ft, illetve 565 millió Ft adódik. A francia dokk esetében elmondható, hogy rendkívüli talajmechanikai problémákat kellett leküzdeni, mivel a Le Moros folyó torkolatában, labilis talajrétegen kellett megépíteni a létesítményt, aránytalanul sok, mintegy négyszeres talajtérfogatot megmozgatva. Az ausztráliai dokk a Murray folyó mentén épült, kisebb folyami kompok javítása céljából, lényegesen jobb körülmények és alacsonyabb műszaki igények mellett. A két költség érték geometriai közepe 997 millió Ft, ezért kerekítve 1,000 millió Ft-ra becsültük a szárazdokk építés költségét.

Az 5.3.6 változatban az összes felvásárolandó terület 8,915 m², amelyből azonban csak 6,734 m² kerülne Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonba, ugyanis 2-2 lakóingatlan a Halásznál Zrt. illetve a Magyar Állam (KDT VIZIG) tulajdonába kerülne. Felmerül a kérdés, hogy e 4 ingatlan felvásárlását ki finanszírozza? Megoldás lehet az, hogy az önkormányzat kisajátítja, és bérleti díjat szed a két érintettől. A Balatoni Hajózási Zrt. ugyancsak megvásárolhatja, és különféle csere ügyletekben (pl. a Halásznál Zrt.-vel) felhasználja.

Az 5.3.1. – 5.3.6. szakaszokban leírt változatok jellemzőit és a fentiekre alapozott költségbecslését a 7. táblázatban tüntetjük fel.

7.táblázat.A telephelyváltozatok jellemzői

A	B	C	D	E	F	G	H
	Telephely helye	Előfeltételek	Vízi hozzáférés	Telephely közötti hozzáférés	Sziget közötti hozzáférése	Zsilipek kialakítása	Tevékenységek
1	Marad a 6770 hrsz.-en	Közüti hozzáférés kialakítása. Intergált településfejlesztési stratégia módosítása	Változatlan	Híd a vízeresztő zsilip felett	Híd a vízeresztő zsilip felett	III. változat	Épületek felújítása, szükségtelen épületek bontása. Súlytér felújítása, fedett, zárt súlyacsarnok építése. Csapadékvíz elvezető és kezelő rendszer kiépítése
2	Részleges átköltözés a 6813/4 hrsz. HT telekre	Közüti hozzáférés kialakítása. Intergált településfejlesztési stratégia módosítása	Változatlan	Híd a vízeresztő zsilip felett	Híd a vízeresztő zsilip felett, illetve Horgony u. felől	III. változat	Épületek felújítása, szükségtelen épületek bontása. Irodák, raktár épületek, parkolók építése a Halászati telken. Súlytér felújítása, fedett, zárt súlyacsarnok építése. Csapadékvíz elvezető és kezelő rendszer kiépítése
3	Átköltözés a 6813/4 HT telekre - Kelet, Balaton meder	Vízeresztő zsilip kialakítása bújatóval, Keleti partfal vízzáróvá tétele, a 6763 hrsz. állami tulajdon módosítása.	Vízi hozzáférés Keleti oldalról, Balaton vizszint mellett	Horgony u. felől	Horgony u. felől a feltöltött régi hajózsilipen át	II. változat jelentős mértékű módosítása: II.B változat vagy II. BJ változat	A 6770 hrsz. épületeinek bontása, környezetvédelmi tényfeltárás, szennyezésmentesítés. Tereprendezés, szükséges épületek, közművek építése a HT-en, parkosítás. Szárazdokk építése a volt Sió meder jobb partján.
4	Átköltözés a 6813/4 HT telekre - Kelet, Sió meder	Zsilipelés ingyenessé tétele, 2,6 m állandó vízmélység biztosítása a Sió mederben a zsilip alvízi oldalán, a 6763 hrsz. állami tulajdon módosítása.	Vízi hozzáférés Keleti oldalról, Sió vizszint mellett	Horgony u. felől	Híd a vízeresztő zsilip felett	III. változat	A 6770 hrsz. épületeinek bontása, környezetvédelmi tényfeltárás, szennyezésmentesítés. Tereprendezés, szükséges épületek, közművek építése a HT-en, parkosítás. Szárazdokk építése a Sió jobb partján.
5	Átköltözés a 6813/4 HT telekre - Nyugat, Balaton meder	Halászati Zrt. súlytere (6803/2 hrsz.) tulajdonjogának megszerzése, Hal. Zrt. 6812 hrsz. nyugati oldalán a keskeny ingatlancsík tul. jog megszerzése. Magyar Állam 6804 és 6803/1 használati jogának megszerzése. Magánhajók veszteglésének megtűtása a halászati öbölben.	Vízi hozzáférés nyugati oldalról, Balaton vizszint mellett	Horgony u. felől	Híd a vízeresztő zsilip felett	III. változat	A 6770 hrsz. épületeinek bontása, környezetvédelmi tényfeltárás, szennyezésmentesítés. Tereprendezés, szükséges épületek, közművek építése a HT-en, parkosítás. Szárazdokk építése a halászati sólya területén.
6	Átköltözés a 6813/4 HT telekre - Nyugat, Balaton meder, Horgony utca megszűnik	Halászati Zrt. súlytere (6803/2 hrsz.) tulajdonjogának megszerzése, Hal. Zrt. 6812 hrsz. nyugati oldalán a keskeny ingatlancsík tul. jog megszerzése. Magyar Állam 6804 és 6803/1 használati jogának megszerzése. Magánhajók veszteglésének megtűtása a halászati öbölben. Horgony u. megszüntetése. Magáningatlanok megszerzése.	Vízi hozzáférés nyugati oldalról, Balaton vizszint mellett	Körforgalom irányából	Híd a vízeresztő zsilip felett	III. változat	A 6770 hrsz. épületeinek bontása, környezetvédelmi tényfeltárás, szennyezésmentesítés. Tereprendezés, szükséges épületek, közművek építése a HT-en, parkosítás. Szárazdokk építése a halászati sólya területén. Sólya építése a HT keleti oldalán.

7.táblázat.A telephelyváltozatok jellemzői (folytatás)

I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
	Ingatlan tranzakciók	Nyitott kérdések	Építés/bontás	Dokk/Sólya	Egyéb	Ingatlan vétel	Összes költség	Várható bevétel	Szükséges forrás	Zsilip többlet ktsg.
1	Pesti M.Szinház ingatlanjainak megszerzése, lebontása. Halászláteli telek (6813/4) értékesítése. 6802/7 hrsz. bérbeadása.		1,020	500	50	-	1,570	550	1,020	-
2	Pesti M.Szinház ingatlanjainak megszerzése. Jelenlegi telephely (6770 hrsz.) több telekre bontása és részleges értékesítése. 6771-6775, 6765 és 6766 hrsz.telkek értékesítése.		1,020	500	50	-	1,570	350	1,220	-
3	Pesti M.Szinház ingatlanjainak megszerzése. Jelenlegi telephely (6770 hrsz.) és 6771-6775 hrsz. telkek értékesítése. 6765 és 6766 hrsz. telkek értékesítése. Magyar Állam tulajdonát képező 6763 hrsz. (Sió meder és partvédőmű) jelentős módosítása. 6764 hrsz. csaknem egészének Balaton mederré alakítása. 6769 jelentős részének szárazföldre alakítása.	Üzemanyag tartályok és olajszeparátor helye.	1,140	1,000	100	130	2,370	1,500	870	610
4	Pesti M.Szinház ingatlanjainak megszerzése. Jelenlegi telephely (6770 hrsz.) és 6771-6775 hrsz. telkek értékesítése. 6765 és 6766 hrsz. telkek értékesítése.	Üzemanyag tartályok és olajszeparátor helye.	1,140	1,000	100	-	2,240	1,500	740	
5	Pesti M.Szinház ingatlanjainak megszerzése. Jelenlegi telephely (6770 hrsz.) és 6771-6775 hrsz. telkek értékesítése. 6765 és 6766 hrsz. telkek értékesítése. A 6812 hrsz. (Halászláteli Zrt.) és a 6813/4 hrsz. közötti telekhatár módosítás, ca. 600 m2 megvásárlása. A 6802/7 és 6803/2 hrsz. telkek összevonása.	Üzemanyag tartályok és olajszeparátor helye.	1,140	1,000	100	100	2,340	1,500	840	-
6	Pesti M.Szinház ingatlanjainak megszerzése. Jelenlegi telephely (6770 hrsz.) és 6771-6775 hrsz. telkek értékesítése. 6765 és 6766 hrsz. telkek értékesítése. A 6812 hrsz. (Halászláteli Zrt.) és a 6813/4 hrsz. közötti telekhatár módosítás, ca. 600 m2 megvásárlása. A 6802/7, 6803/2 és 6805 hrsz. (Horgony u.) telkek összevonása. A magántelkek megszerzése (6807 - 6811/2-ig, 3053 m2, és 6802/3, 6802/5) bontása, telkek összevonása, hogy lehetséges legyen az építés a jövőben. A Horgony utca megszüntetése, ipari út kialakítása.	Üzemanyag tartályok és olajszeparátor helye.	1,140	1,000	100	350	2,590	1,500	1,090	-

A fentiekben vázolt 6 változat közül az előnyök és hátrányok mérlegelése, a Balatoni Hajózási Zrt. vezetésével folytatott konzultációk, hajózási, vízépítési és településrendezési szakvélemények alapján kiválasztottuk az 5.3.3 és az 5.3.6 szakaszban leírt változatokat, valamint „alapvonalként” az 5.3.1. változatot. A továbbiakban a változatokat 1), 3) és 6) számozással jelöljük.

Az 1) változat lehetne a szokásos „BAU”, azaz a scenárió vizsgálatokban a Business As Usual (változatlan állapot) forgatókönyve. Itt annyiban módosul a helyzet, hogy a jelenlegi állapotról beláttuk, hogy több szempontból tarthatatlan, ezért az épületek bontásával, újjáépítésével, a sólya csarnok megépítésével számolunk. Nem tekinthetjük továbbá mindaddig létjogosultnak az 1) változatot, amíg Siófok város a vonatkozó településfejlesztési céljait fenntartja. Ilyen értelemben tehát az 1) változat pusztán elvi jellegű és pusztán összehasonlításra szolgál.

A fenti bekezdés előrebocsátásával tehát a továbbiakban csak a 3) és 6) változatokat vizsgáljuk részleteiben.

5.4. A preferált változatok

Amikor preferenciát említünk, akkor – a külső kényszerítő körülményeket figyelembe véve – elsősorban a Balatoni Hajózási Zrt. által előnyben részesíthető, a társaság számára kedvező/elfogadható változatokról lehet szó.

5.4.1. A 3) jelű változat – Balaton meder a 6813/4 hrsz.-ú telek keleti oldalán

Rövid összefoglaló leírás

Az OVF II. változatától való eltérés:

- 1. Az új hajózsilip kb. 40 m-rel délre eltolásra kerül.*
- 2. Az új vízeresztő zsilip a hajózsilip déli végéhez kerül.*
- 3. A régi hajózsilip szerkezeti elemei eltávolításra kerülnek a medencéje betöltése után VIZIG kezelésű terület lesz.*
- 4. A régi várakozó medence legnagyobb részéből, az elbontott 6764, 6765, 6766 hrsz. telekből, és a régi Sió mederből új Balaton meder jön létre kb. 12,400 m² területtel.*
- 5. A zsilip kezelése érdekében keleti oldalon új VIZIG kezelésű terület jön létre a Balatoni Hajózási Zrt. területéből, a rézsű feltöltéséből, és a régi várakozó medence csekély területének feltöltéséből.*
- 6. A sziget megközelítése érdekében, a magáningatlanok kisajátítása után, a Horgony utca meghosszabbításra kerül a sziget 6770 hrsz. telkéig.*

7. A kisajátított telkeknek az új Horgony utca szakasztól északra eső része, és a Horgony utca régi nyomvonalának egy része a VIZIG kezelésébe kerül.

8. A vízeresztés $35 \text{ m}^3/\text{s}$ vízhozamig 3 db D 2000 átmérőjű (9.5 m^2 összes keresztmetszetű), 250 m hosszú, a Sió meder alá bújtatott csövön, $35 \text{ m}^3/\text{s}$ -ot meghaladó vízhozam esetén a Sió mederben is történik. A bújtató vége a Beszédes-híd alatt kb. 20 m-rel lesz.

9. A hajózsilip várakozó medencéje a vasúti híd és a Beszédes híd közötti, ca. 92 m hosszú Sió szelvényben lesz.

E változat tulajdonviszonyokat is feltüntető vázlatrajzát a 15. ábrán tüntetjük fel.

Ebben az esetben a Kikötői Szigeten található Balatoni Hajózási Zrt. területek felszabadulnak, értékesíthetővé válnak (turisztikai attrakciók, stb. számára). Ugyanakkor a sziget partvonalához való hozzáférés a hajók üzemanyaggal való feltöltése, részben az „Üzemi kikötő”-ben (ld. helyszínrajz) való teletetés miatt, elengedhetetlen. Emiatt kívánatos lenne a keskeny vízparti csíkok, illetve az Üzemanyagtöltő terület telekkönyvi leválasztása. A terület jelenleg Vt-9-sz jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe tartozik. Az építési övezetben a hatályos helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) értelmében a kialakítható telek méretei a következők:

- a kialakítható telek legkisebb szélessége 16 m
- a kialakítható telek legkisebb mélysége 25 m
- a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2

Jelen paraméterek nem teszik lehetővé a partvédő mű telekké alakítását. Ahhoz, hogy a telekalakítás elvégezhető legyen a HÉSZ módosítása szükséges. A HÉSZ módosítása során biztosítható, hogy az üzemanyagtöltő számára megfelelő, kialakítható teleknagyság kerüljön meghatározásra. (Amennyiben az üzemanyagtöltő létesítmény a hatályos HÉSZ-nek megfelelő területnagyságban, azaz 700 m^2 -en kerül kijelölésre, úgy a telekalakításra sor kerülhet.)

A 3) változatban a 6813/4 telek keleti oldalán $20 \times 60 \text{ m}$ alapterületű szárazdokk kerülne kialakításra, amelyben hajójavítási és -építési tevékenység folyna. A szárazdokk fölé teljesen fedett, zárt, hangszigetelt, a földfelszín fölé legfeljebb 12.5 m magasra nyúló csarnok épület épülne. Az épület egyterű, tehát külön elválasztott szintek nincsenek benne. Egy ilyen jellegű csarnoképület esetében az épület alapterülete megegyezik a szintterülettel, tehát a beépítés tekintetében nem jelent külön korlátozást.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Btv.) 4/B. § d) pontja korlátozza, hogy milyen csarnok jellegű épület helyezhető el. Ennek értelmében nem létesíthető a területen kereskedelmi és raktározási jellegű csarnok jellegű épület. A csarnok jellegű épületet a Btv. 2/A. § 1. pontja tartalmazza.

Btv. 2/A. § E törvény alkalmazásában:

1. csarnok jellegű épület: alapterületi korlátozás nélkül csarnok jellegűnek tekintendő minden legalább 3,6 m átlagos belmagasságú, tetőtérrel nem rendelkező, egyszintes, összefüggő légterű, ipari, raktározási,

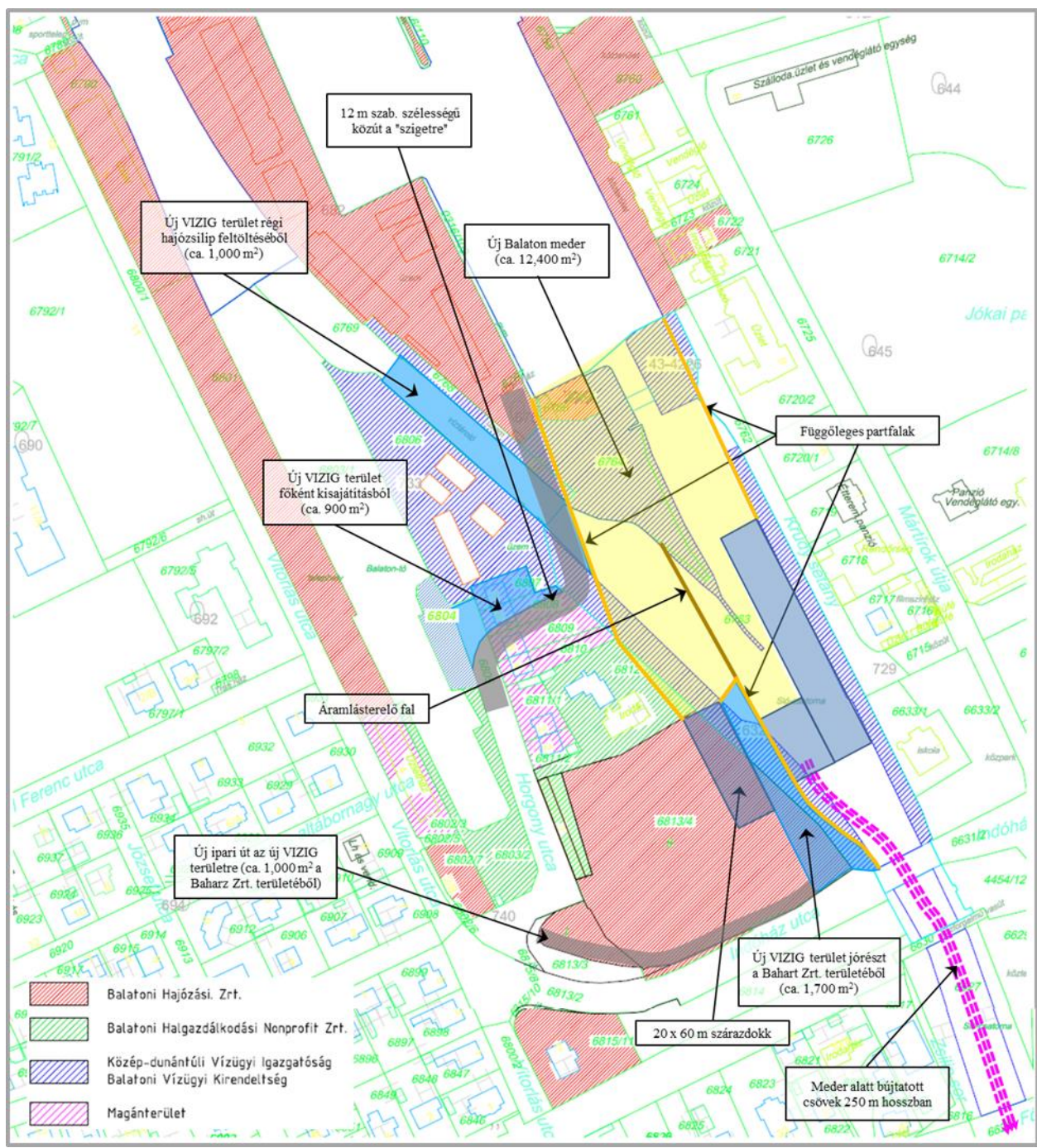
kereskedelmi vagy sport rendeltetésű, jellemzően tagolatlan homlokzatú építmény, amelyre a merev geometriai formák, a táj adottságaitól független anyaghasználat és jelentős nagyságú kiszolgáló terület iránti igény jellemző;

4/B. § A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

d) az M8 gyorsforgalmi út szentkirályszabadjai csomópontja és az M75 gyorsforgalmi út 71. sz. főúttal alkotott csomópontja között az M8, M7, és az M75 gyorsforgalmi utak és a Balaton-part között kijelölésre kerülő gazdasági területeken ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki és egyik települési területfelhasználási egységben sem helyezhető el csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület;

A 3) változatban a területváltozások, telekalakítások összefoglalása:

1. A 6774 és 6775 hrsz. (Pesti Magyar Színház) épületek tulajdonjogának megszerzése, az épületek bontása. Megegyező szükséges a Magyar Államot képviselő szervezettel (MNV Zrt.)
2. A fenti épületek helyén telekalakítás (amely lehetővé teszi új épület építését), vagy a 6770 hrsz.-ból elvett megfelelő nagyságú terület elvételével, vagy az ezzel a területtel való összevonással.
3. 6772 és 6773 hrsz. összevonása (esetleg a 6771 hrsz. -szel együtt), hogy új épület építése lehetővé váljon.
4. A 6770 hrsz. területből leválasztandó az „Üzemi kikötőt” határoló parti sáv (ca. 2 m szélességben, új telek alakításával). A telekalakításhoz vagy nagyobb építési telek kijelölése szükséges vagy módosítani kell a HÉSZ-t.
5. Az üzemanyag töltő területének leválasztás szintén a 6770-ből. A telekalakításhoz vagy nagyobb építési telek kijelölése szükséges vagy módosítani kell a HÉSZ-t.
6. A Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonát képező 6765 és 6766 hrsz. telkek elbontása, Balaton mederré alakítása. A megvalósításhoz a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
7. A Magyar Állam tulajdonában levő 6764 hrsz. túlnyomó részének elbontása, Balaton mederré alakítása. A megvalósításhoz a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
8. A Magyar Állam tulajdonában levő 6769 hrsz. „Víztároló” (valójában Balaton meder és hajózsilip) hajózsilip részének feltöltése, szárazulattá alakítása. A megvalósításhoz a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
9. A 6807 - 6810. magántulajdonok megszerzése (vagy Siófok Önkormányzata általi kisajátítása), az épületek bontása, részben közút (Horgony utca meghosszabbítása) kialakítása, a fennmaradó terület átadása a Magyar Állam számára (KDT VIZIG kezelés), és a 6806 hrsz.-hez csatolása. A megvalósításhoz a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
10. A Magyar Állam tulajdonát képező 6806, 6768 és 6764 hrsz. csekély részeinek leválasztása közút kialakítása céljából. A megvalósításhoz a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



15. ábra. A 3) változat helyszínrajza a változtatások feltüntetésével

(Jelölések: Halvány sárga mező: új Balaton meder; Világoskék mező: új KDT VIZIG terület; Kék mező: műtárgyak; Narancssárga vonal: függőleges partfal; Barna vonal: áramlásterelő fal; Szürke mező: új út)

11. A Siófoki Önkormányzat tulajdonát képező 6805 hrsz. Horgony utca meghosszabbítása a fenti területeken keresztül a 6770 hrsz. telek déli határáig (a terület értékesítése után az új tulajdonos folytathatja a közút vagy magánút kialakítását). A megvalósításhoz a vízpart-

rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

12. A Magyar Állam tulajdonát képező 6763 (Sió meder és partvédő mű, rézsű) partvédőmű szakasza (Sió, jobb part) elbontása, függőleges partfal kialakítása, és használati jogának megszerzése. A megvalósításhoz a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A tervezett módosításokat (telekalakításokat) akadályozza a Siófok vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 42/2004.(XII.30.) TNM rendelet (továbbiakban TNM rendelet). A TNM rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 16-19/A. § előírásainak megfelelően módosítható. Amennyiben a zsilip áthelyezésére vonatkozóan egyeztetett tervek állnak rendelkezésre, úgy Siófok Város Önkormányzata kezdeményezheti a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítását a Miniszterelnökségnél. A Btv. 59. § (2) bekezdés ad felhatalmazást az Önkormányzatoknak a TNM rendelet és annak mellékletét képező vízpart-rehabilitációs tanulmányterv (a továbbiakban: VpRT) módosításának megindítására.

A vízpart rehabilitációs terv módosítását követően lehetséges a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

Feltéve, hogy az érdekeltek (Balatoni Hajózási Zrt., Magyar Állam, Siófok Város Önkormányzata, KDT VIZIG, Pesti Magyar Színház, Halászati Zrt., 4 magánszemély tulajdonos) támogatják a fenti terveket, a lebonyolítás időigényét a vízpart rehabilitációs terv és a szabályozási terv (HÉSZ) módosítása határozza meg. Vélhetően ebben a folyamatban a földhivatali eljárás nem okoz időkésleltetést.

Ha a magánszemélyekkel nem jön létre megegyezés, akkor az ügy kisajátítással rendezhető, de a kisajátítás során a közérdeket igazolni kell. Tekintettel az ITS célkitűzéseire, ez nem ütközhet komoly akadályba.

A vízpart rehabilitációs TNM rendelet és a szabályozási terv, HÉSZ módosítása időben 15 -24 hónapot vesz igénybe, és bruttó 6-8 millió Ft tervezési költségbe kerül.

Bontási és építési munkálatok összefoglalása:

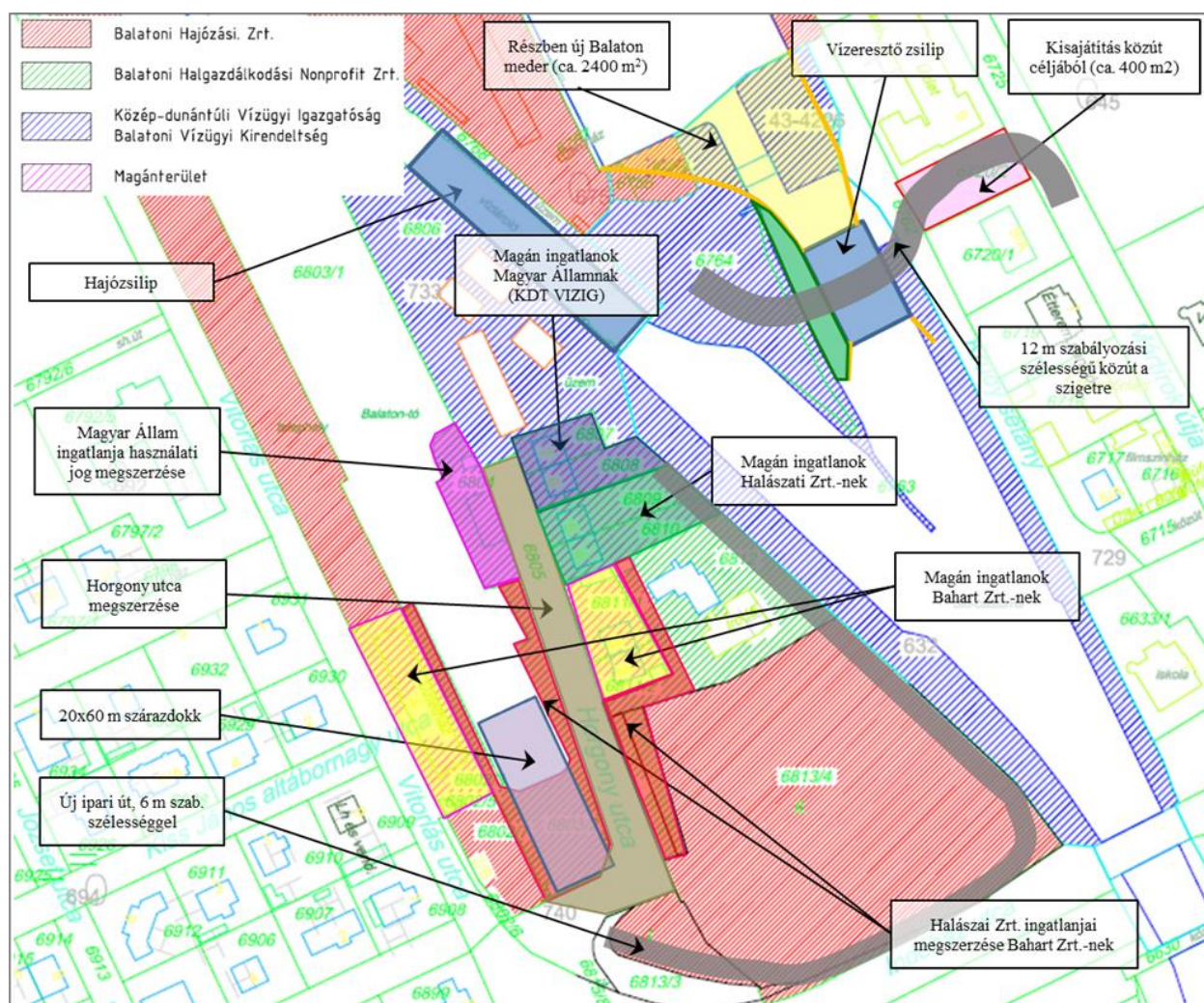
Jelenleg a Balatoni Hajózási Zrt. ca. 4,800 m² szint területen működteti központi telephelyét, 13 épületben. Ezek elbontása után a terület értékesítését tervezi. Ugyanakkor a 6813/4 hrsz. területen felépíti új telephelyét, amely a már említett szárazdokk (ca. 1,200 m²) mellett a jelenleginél némileg kisebb szintterületet igényel (2,633 m²), de a jövőbeli fejlődési, pályázati lehetőségek függvényében ennél nagyobb építési igény is felmerülhet. Gyakorlati okokból földszintes műhely épület(ek), földszintes vagy 2 szintes raktár épületek és 3 szintes irodaépület építése merül fel. Ezek az épületek a száraz dokkal együtt sem teszik ki a 11,038 m²-es telek 50%-át, tehát a tervezett telephely létesítése ilyen szempontból nem ütközik akadályba. A jövőt illetően megállapítható, hogy a 6813/4 hrsz-ú területen a hatályos szabályok szerint összesen

5,519 m² alapterületű épületállomány helyezhető el, összesen 13,797 m² szintterülettel. Amennyiben úgy számolunk, hogy 1,200 m² nagyságú, egyszintes csarnok jellegű szárazdokk kerül elhelyezésre, úgy 12,597 m²-es maradék szintterülettel lehet számolni.

A szárazdokk elhelyezésére szolgáló térszín kb. 106.4 mB.f. Ha a szárazdokk 101.0 mB.f. küszöbszinttel épül meg, akkor a térszínből kiemelkedő 8 m magasság összesen 13.4 m effektív csarnok magasságot jelent, amely elegendő a legmagasabb hajók befogadására is. Tehát ilyen tekintetben a 8 m építménymagasság elegendő. Jelenleg a szárazdokk tervezett kapujánál Sió meder szint (99.42 m B.f.) van. Ha ilyen küszöbmagassággal épül meg a dokk, akkor a 8 m térszín feletti építmény magasság összesen 15 m effektív magasságot jelent, tehát ebben az esetben bármelyik hajó kényelmesen elfér, a 8 m maximális értéket nem is szükséges kihasználni.

5.4.2. A 6) jelű változat – Balaton meder a 6813/4 hrsz.-ú telek nyugati oldalán

E változat tulajdonviszonyokat is feltüntető vázlatrajzát a 16. ábrán tüntetjük fel.



16.ábra. A 6) számú változat helyszínrajza a változtatások feltüntetésével

Rövid összefoglaló leírás

Az OVF III. változatától való eltérés:

A sziget megközelítése a Mártírok útja felől történik, a 6720/2 telek kb. 400 m²-nyi kisajátított részén keresztül. A Krúdy sétányon teherforgalom nem lesz.

Ingatlan kisajátítás, adásvétel, telekhatár rendezés:

- 1. A halásznál öböl oldalán fekvő 6 db magáningatlan megvételre/kisajátításra kerül. A 6807 és 6808 hrsz. állami tulajdon lesz (KDT VIZIG), a 6809 és 6810 hrsz. a Halásznál Zrt., a 6811/1 és 6811/2 hrsz. a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába kerül.*
- 2. A Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába kerül a Halásznál Zrt. 6803/2 ingatlanja, és a 6812 hrsz.-ból az ábrán feltüntetett, fordított 4-es alakú keskeny területrészt.*
- 3. A Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába kerül a Horgony utca teljes területe (6085) a közforgalomtól a KDT VIZIG sorompóig.*
- 4. Kialakításra kerül a 6813/4 Balatoni Hajózási Zrt. telek déli és keleti oldalán egy ipari út 6 m szabályozási szélességgel, amelyen közforgalom nem zajlik. Használója a VIZIG, a Halásznál Zrt. és a Balatoni Hajózási Zrt.*
- 5. A Balatoni Hajózási Zrt. kezelésébe kerül a 6804 hrsz. állami tulajdonú, VIZIG kezelésű telek.*
- 6. A Balatoni Hajózási Zrt. megvásárolja a 6802/3 magántulajdonú, és a 6802/5 Siófok város tulajdonában levő ingatlanokat.*

A 6) változat arra az esetre vonatkozik, ha a zsilipek elhelyezése nyomán a 6813/4 hrsz. telek csak nyugatról, az un. Halásznál öböl irányából közelíthető meg a Balaton mederből. A hajózsilipl jelenlegi helyén kerülne teljes felújításra, a vízeresztő zsilipl pedig ca. 50 m-rel délebbre kerülne, és a sziget közúti kapcsolata keleti irányból, a zsilipl mellé építendő, megfelelő teherbírású hídon keresztül történne.

Ebben az esetben, a Balatoni Hajózási Zrt. működésének biztosítása érdekében telek vásárlásokra, cserékre, kiigazításokra, és a Horgony utca megszüntetésére lesz szükség.

A 6) változatban a területváltozások, telekalakítások összefoglalása:

Az 1-5. pontok megegyeznek a 3) számú változatban ismertetettekkel:

- 1. A 6774 és 6775 hrsz. (Pesti Magyar Színház) épületek tulajdonjogának megszerzése, az épületek bontása. Megegyezés szükséges a Magyar Államot képviselő szervezettel (MNV Zrt.)*
- 2. A fenti épületek helyén telekalakítás (amely lehetővé teszi új épület építését), vagy a 6770 hrsz.-ból elvett megfelelő nagyságú terület elvételével, vagy az ezzel a területtel való összevonással.*

3. 6772 és 6773 hrsz. összevonása (esetleg a 6771 hrsz. -szel együtt), hogy új épület építése lehetővé váljon.
4. A 6770 hrsz. területből leválasztandó az „Üzemi kikötőt” határoló parti sáv (ca. 2 m szélességben, új telek alakításával). A telekalakításhoz vagy nagyobb építési telek kijelölése szükséges vagy módosítani kell a HÉSZ-t.
5. Az üzemanyag töltő területének leválasztás szintén a 6770-ből. A telekalakításhoz vagy nagyobb építési telek kijelölése szükséges vagy módosítani kell a HÉSZ-t.

6. Egyéb Balatoni Hajózási Zrt. területszerzések:

6.1 Halásznati Rt.-től: 6803/2, 6812 keskeny déli nyúlványa, illetve további keskeny csíkok ugyanezen teleknek a 6811/1 és 6811/2 telkeket határoló oldalán.

6.2 A 6811/1 és 6811/2 magánterületek és épületek (jelenleg lakóépületek).

6.3 Siófok várostól: 6805 hrsz. (Horgony utca teljes területe), 6802/5 (Halásznati öböl nyugati oldal, kicsiny terület). A megvalósításhoz – területen vegyes terület kijelölése - a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

6.4 A 6802/3 hrsz. magánterület a Halásznati öböl nyugati oldalán.

6.5 A Magyar Állam tulajdonát képező, 6804 hrsz. ingatlan tulajdon- vagy használati joga (jelenleg a KDT VIZIG kezelésében).

A fenti 6.1-6.5 tranzakciók célja a halásznati öbölhöz való hozzáférés biztosítása a 6813/4 telek (leendő telephely) felől és nyugati oldalról. E telkek részbeni vagy teljes összevonására lesz szükség, mivel a 6803/2 telken ca. 20 x 60 m alapterületű, minimum 12.5 m magas szárazdokk kialakítása a cél, és e telek 50%-os beépíthetősége önmagában nem tenné lehetővé ilyen méretű épület elhelyezését. A szárazdokk mintegy 20 x 20 m-es része a Balaton mederbe nyúlik.

A megvalósításhoz – szárazdokk kialakítása, illetve a Horgony utca területén településközpont vegyes terület kijelölése - a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

7. A Magyar Állam területszerzései:

7.1 A 6807 és 6808 sz. magántulajdonú ingatlanok. Kisajátítással átadva kezelésre a KDT VIZIG részére. A telkek összevonhatók a 6806 hrsz. ingatlannal.

8. A Halásznati Zrt. területszerzései

8.1 A 6809 és 6810 hrsz. magántulajdonú ingatlanok. Ezek pótolnák a Balatoni Hajózási Zrt.-nek átadott területeket.

9. Siófok város területszerzései

9.1 A 6720/2 telek (Mártírok útja 9.) egy részének (ca. 400 m²) kisajátítása a szigetre keleti irányból vezető új út kialakítása céljából. A megvalósításhoz a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A fentiek a Balatoni Hajózási Zrt. működésének biztosítása mellett azt is célozzák, hogy a terület (főlsziget) megtisztuljon a területidegen magánlakásoktól az ipari terület közepén. Ilyen módon, a területen csak a KDT VIZIG, a Halásznati Zrt. és a Balatoni Hajózási Zrt. ipari/üzemi telepe maradna.

A tervezett módosításokat (telekalakításokat) akadályozza a Siófok vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 42/2004.(XII.30.) TNM rendelet (továbbiakban TNM rendelet). A TNM rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 16-19/A. § előírásainak megfelelően módosítható. Amennyiben a zsilip áthelyezésére vonatkozóan egyeztetett tervek állnak rendelkezésre, úgy Siófok Város Önkormányzata kezdeményezheti a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítását a Miniszterelnökségnél. A Btv. 59. § (2) bekezdés ad felhatalmazást az Önkormányzatoknak a TNM rendelet és a VpRT módosításának megindítására.

A vízpart rehabilitációs terv módosítását követően lehetséges a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása.

Bontási és építési munkálatok összefoglalása:

Jelenleg a Balatoni Hajózási Zrt. ca. 4,800 m² szint területen működteti központi telephelyét, 13 épületben. Ezek elbontása után a terület értékesítését tervezi. Ugyanakkor a 6813/4 hrsz. területen felépíti új telephelyét, amely a jelenleginél némileg kisebb szint területet igényel (ca. 3,200 m²), de a jövőbeli fejlődési, pályázati lehetőségek függvényében ennél nagyobb építési igény is felmerülhet. Gyakorlati okokból földszintes műhely épület(ek), földszintes vagy 2 szintes raktár épületek és 3 szintes irodaépület építése merül fel.

Azzal, hogy a Horgony utca megszűnik, hasznosítható terület csökkenése következik be a 6813/4 telek esetében a kialakítandó ipari út miatt. Lehetőség van 6 m szabályozási szélességű ipari út kialakítására, amely nem közút. A Balatoni Hajózási Zrt. területvesztése 6 m x 270 m = 1,620 m², a Halásznál Zrt.-é pedig mindössze 6 m x 42 m = 252 m². Ez a Balatoni Hajózási Zrt. területén elhelyezendő épületek szempontjából nem okoz lényegi változást, mivel 2,633 m² beépítendő alapterülettel számoltunk, és a rendelkezésre álló beépíthető terület 5,519 m². A telek területének 30%-ában, azaz 3,312 m²-en kell zöld területet biztosítani. A szárazdoki másutt kerül kialakításra, így épületek alapterülete és az út együttes alapterülete 4,253 m², tehát 3,470 m² marad parkoló (140 db személygépkocsi számára elegendő terület) és további burkolt felület kialakítására. A tervezett területszerzésekkel úgy alakíthatók a telkek, hogy szükség esetén további jelentős építkezések is lehetségesek.

A szárazdoki részben a Balaton medrében épülne meg, a kialakított minimum 2,400 m² területű telken a halásznál öböl végében. A megvalósításhoz a VpRT módosítása, majd ezt követően a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

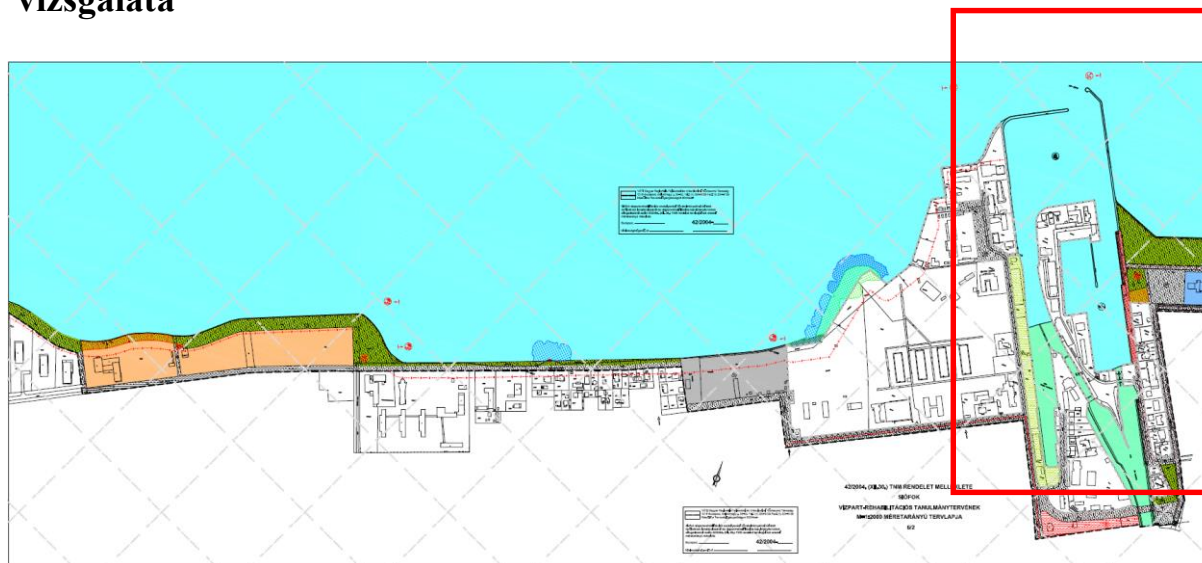
A 12.5 méteres építménymagasság a magasabb rendű jogszabályok alapján került meghatározásra a HÉSZ-ben. A területet a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlegesen összevont területfelhasználási egységként jelöli. A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 6. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg, hogy részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül milyen területfelhasználás jelölhető ki. Ezek a beépítésre szánt területek közül: vegyes terület,

üdülőházas terület, különleges terület. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése határozza meg, hogy vegyes területen milyen beépítési paraméterekkel helyezhetők el épületek. A hatályos HÉSZ az előírással összhangban készült, tehát további növelés nem lehetséges.

Viszont nincsen jogszabályi akadálya, hogy a csarnoktető részben nyitható legyen.

A szárazdokk elhelyezésére szolgáló térszín kb. 106.4 mB.f. Ha a szárazdokk 101.0 mB.f. küszöbszinttel épül meg, akkor a térszínből kiemelkedő 8 m magasság összesen 13.4 m effektív csarnok magasságot jelent, amely elegendő a legmagasabb hajók befogadására is. Tehát ilyen tekintetben a 8 m építménymagasság elegendő.

6. Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és az arra vonatkozó jogszabályok vizsgálata



Ahogy a fentiekben bemutatásra került mindkét változat megvalósítása esetén szükséges a Siófok vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 42/2004.(XII.30.) TNM rendelet módosítása. A VpRT határozza meg, hogy a területen milyen területfelhasználások engedélyezhetők.

A TNM rendelet, így a VpRT a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet (a továbbiakban balatoni OTÉK) 16-19/A. § előírásainak megfelelően módosítható. Amennyiben a zsilip áthelyezésére vonatkozóan egyeztetett tervek rendelkezésre állnak, úgy Siófok Város Önkormányzata kezdeményezheti – Btv. 59. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján – a VpRT módosítását.

17. ábra. A vízpart rehabilitációs TNM rendelet mellékletének a Siófoki kikötő környékét ábrázoló szakasza

Btv. 59. § (2) A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti településeinek önkormányzata a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatáig kezdeményezheti a települést érintő vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendeletben szereplő területhasználatok megváltoztatását. A kezdeményezés akkor támogatható, ha a változtatási kérelem megalapozott és végrehajtása nem ütközik jogszabályba.

A hatályos VpRT a tervezési területet – a vízgazdálkodási területek és a Horgony utca kivételével – részlegesen összevont területfelhasználási egységbe sorolja. A balatoni OTÉK 6. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg, hogy részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül milyen területfelhasználás jelölhető ki a településrendezési eszközökben. Ezek a beépítésre szánt területek közül: vegyes terület, üdülőházas terület, különleges terület.

balatoni OTÉK 6. § (1) A vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területen a településrendezési eszközökben a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel, illetve annak felülvizsgálatát követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervvel összhangban

- a) a beépítésre szánt területek közül kizárólag
 - aa) kertvárosias lakóterület,
 - ab) vegyes terület,
 - ac) gazdasági terület,
 - ad) üdülőterület és
 - ae) különleges terület,
- b) a beépítésre nem szánt területek közül kizárólag
 - ba) közlekedési és közmű elhelyezési terület,
 - bb) zöldterület,
 - bc) erdőterület,
 - bd) vízgazdálkodási terület,
 - be) mezőgazdasági terület,
 - bf) természetközeli terület vagy
 - bg) különleges beépítésre nem szánt terület

területfelhasználási egység, építési övezet, illetve övezet jelölhető ki.

(3) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, illetve annak felülvizsgálatát követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv által kijelölt

b) részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül a településrendezési eszközök a hétvégi házas üdülőterület, a kertvárosias lakóterület és a gazdasági terület kivételével az (1) bekezdésben felsorolt bármilyen területfelhasználási egységet kijelölhetik.

A balatoni OTÉK 8. § bekezdése szabályozza, hogy vegyes területen milyen funkciók helyezhetők el, s milyen beépítési paraméterrel. A balatoni OTÉK korlátozza a vegyes területen elhelyezhető funkciókat, így a tervezett funkciók közül a gazdasági rendeltetést kizárja a balatoni OTÉK 8. § (1) bekezdése.

balatoni OTÉK 8. § (1) Vegyes területen kizárólag az OTÉK 16-17. §-ában foglalt rendeltetések helyezhetők el, továbbá nem helyezhető el parkolóház, üzemanyag-töltő állomás, gazdasági és termelő kertészeti építmény.

(2) Vegyes területen

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 50%,
- b) a legkisebb zöldfelület 30% és
- c) a megengedett legnagyobb beépítési magasság 12,5 m.

Mivel részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül gazdasági terület nem jelölhető ki, így a tervezési területen a balatoni OTÉK 6. § (3) bekezdés a pontja szerinti összevont területfelhasználási egység vagy gazdasági terület kijelölése lehet cél.

balatoni OTÉK 6. § (3) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, illetve annak felülvizsgálatát követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv által kijelölt

a) összevont területfelhasználási egységen belül a településrendezési eszközök a gazdasági terület kivételével az (1) bekezdésben felsorolt bármelyik területfelhasználási egységet kijelölhetik,

A balatoni OTÉK 9. § bekezdése szabályozza, hogy gazdasági területen milyen funkciók helyezhetők el, s milyen beépítési paraméterrel. A balatoni OTÉK 9. § (3) bekezdése kisebb intenzitású beépítést tesz lehetővé gazdasági területek esetében, mint vegyes területen.

- a megengedett legnagyobb beépítettség 30%
- a legkisebb zöldfelület 50%
- a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8 m

balatoni OTÉK 9. § (1) Gazdasági területen csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató terület és egyéb ipari terület jelölhető ki.

(2) Gazdasági területen csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, a gazdasági tevékenység végzésére szolgáló, a vízgazdálkodással, hal- és nádgazdálkodással, valamint hajóépítéssel összefüggő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Gazdasági területen

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 30%,
- b) a legkisebb zöldfelület 50% és
- c) a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8 m.

Összességében megállapítható, hogy - a hatályos jogszabályok szerint - településközpont területen nem helyezhetők el a gazdasági rendeltetésű épületek, míg gazdasági terület esetében nem elégséges a balatoni OTÉK által meghatározott 8,0 méteres építménymagasság. A tervezett fejlesztések megvalósításához kezdeményezni kell a balatoni OTÉK vonatkozó előírás(ok) módosítását, vagy lehetőséget kell teremteni az előírások alóli felmentésre. (Továbbiakban a Miniszterelnökséggel folytatott egyeztetésen tisztázandó, hogy a felmentés a balatoni OTÉK előírásainak kiegészítésével vagy a TNM rendelet módosításával szerezhető meg.)

Munkamódszer:

A VpRT módosítása során első lépésként egy megalapozó vizsgálat kerül elkészítésre. A munkarész során feltárássra kerül, hogy a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítási igényei összhangban vannak-e módosult Balaton törvénnyel illetve egyéb magasabb rendű jogszabályokkal; továbbá a dokumentáció előzetesen egyeztetésre kerül az érdekelt, későbbi eljárás során bevonásra kerülő államigazgatási szervekkel, hogy a tervezés korai stádiumában megfogalmazásra kerülhessenek az elvárások. A munkarész elkészülését követően a tervezők feltárják a módosítás megvalósíthatóságát, mely alapján a képviselő-testület illetve a beruházók dönthetnek a tervezés folytatásáról.

Amennyiben a tervezés folytatódik, úgy elkészül a Miniszterelnökség részére a balatoni OTÉK szerinti dokumentáció. A dokumentáció egyeztetésére a balatoni OTÉK szerint kerül sor.

- Lobbitevékenység a balatoni OTÉK előírása alóli felmentés vonatkozásában – ennek az időtávja nehezen becsülhető meg.
- A VpRT módosítás várható ideje: 9-12 hónap
- A VpRT módosítás várható tervezési díja: 3,5-4,5 millió Ft + Áfa

Településrendezési eszközök vizsgálata:

Többször módosításra került Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Siófok város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete. A rendelet összhangban áll jelenleg a hatályos VpRT-vel.

A településrendezési eszközök felülvizsgálat időszerű, mert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései értelmében a hatályos HÉSZ, ami az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, csak 2018. december 31-ig alkalmazható. A településrendezési eszközök - a korábban hatályos OTÉK-kal összhangban – 2016. december 31-ig módosíthatók.

Munkamódszer:

Várhatóan a VpRT módosítása, illetve annak átvezetése a településrendezési eszközökben 2016. december 31-ig nem valósul meg, így két forgatókönyv lehetséges a VpRT módosításával járó változtatások átvezetésével kapcsolatban.

- Amennyiben a VpRT módosítása a településrendezési eszközök felülvizsgálatát megelőzően vagy a véleményezési szakasz megkezdése előtt jóváhagyásra kerül, úgy a VpRT módosításai beépíthetők a felülvizsgálati dokumentációba.
- Amennyiben a VpRT módosítása a településrendezési eszközök felülvizsgálatát követően kerül jóváhagyásra, úgy külön eljárásban kerülhet sor a módosítások átvezetésére a településrendezési eszközökbe.

A településrendezési eszközök módosításának várható ideje: 6-12 hónap

A VpRT módosítás várható tervezési díja: 2,0-2,5 millió Ft + Áfa

Beépítési intenzitás alakulása kereskedelmi-szolgáltató terület esetén:

A 6813/4 hrsz-ú területen 30%-os beépítési intenzitással, és 2,0 értékű szintterületi mutatóval számolva mindkét változat esetében elegendő nagyságú épület helyezhető el.

- o 3,501 m² alapterületű épületállomány helyezhető el

- összesen 7,002 m² szintterülettel;
- amennyiben úgy számolunk, hogy 1,200 m² nagyságú, egyszintes csarnok jellegű szárazdoki kerül elhelyezésre, úgy 5,802 m²-es szintterülettel kell számolni.

A telekalakításokra illetve kisajátításokra a mindenkorai településrendezési eszközökkel összhangban kerülhet sor. Ez azt jelenti, hogy a tulajdonviszonyok rendezése részben a VpRT módosítása vagy településrendezési eszközök módosítása nélkül is elkezdődhet.

7. A telephely áthelyezéssel kapcsolatos tevékenységek ütemezése

A Balatoni Hajózási Zrt. telephely áthelyezési projektje indításának feltétele a zsilip építés egyeztetési és előkészítési folyamatának a befejezése. Csak az egyeztetések lezárása és a megépítendő zsilip változat minden meghatározó érdekelt (Siófok Város Önkormányzata, OVF, KDT VIZIG, Balatoni Hajózási Zrt.) általi jóváhagyása után indíthatók meg a 42/2004 TNM rendelet (vízpart rehabilitációs rendelet) módosításának előkészítő munkálatai. Ennek lezárulása után végezhető el a településrendezési eszközök (HÉSZ, Szabályozás Terv) módosításának tervezése.

A területszerzések, területcserék, ingatlanrendezés, esetleges kisajátítás már a TNM rendelet és a településrendezési eszközök módosításának kidolgozása közben is elindítható. Ennek érdekében haladéktalanul egyeztetést kell kezdeményezni a KDT VIZIG/MNV Zrt., Halásznai Zrt, Siófok Város Önkormányzati Hivatala (Főépítési Iroda), és az érintett ingatlan magántulajdonosokkal.

A 6813/4 hrsz.-ú telekre vonatkozó építészeti tervezés már a zsilipre vonatkozó döntés után megkezdhető. A zsilip építéssel párhuzamosan folyhatnak az építési munkálatok és időben néhány hónappal késleltetve a sziget épületeinek bontása, hogy a működőképesség az átköltözés ideje alatt is biztosítva legyen. A sziget „letakarítása”, területrendezése után kerülhet sor a sziget területének értékesítésére.

Természetesen az értékesítés előbb is megtörténhet, akár oly módon, hogy a birtokba adás csak a bontási műveletek elvégzése után történik, vagy a terület épületekkel együtt is értékesíthető – a vevővel való megegyezés függvényében. Ez utóbbi esetben azonban kisebb bevételre lehet számítani.

Felmerülhet az a változat is, hogy a Balatoni Hajózási Zrt. megtartja a sziget tulajdonjogát, és saját fejlesztéssel (pl. szálloda, kilátó, stb.) hasznosítja. Ebben az esetben azonban veszélybe kerülhet a telephely áthelyezésének finanszírozása, mivel annak költségei jelentős részét a sziget értékesítéséből célszerű előteremteni.

Az ütemezésre egy lehetséges példát mutatunk be a 8. táblázatban.

8.Táblázat. A zsilip építés és a telephely áthelyezéssel kapcsolatos legfontosabb tevékenységek ütemezése

[illegible]

8. Hivatkozások

- Szlávik L.(szerk.): A Balaton. Vízügyi Közlemények Különszám, KvVM, Budapest, 2005.
- Lampl Hugó-Pataky Béla: Balatoni kikötők, Vízügyi Közlemények, 1937 (19. évfolyam) 3-4.
- Geancoplis, C.J.: Transport Processes and Unit Operations, Prentice Hall, Englewood Cliffs, N.J., 1993.
- Virág Á.: A Sió és a Balaton Közös története, Közlekedési Dokumentációs Kft., Budapest, 2005.
- Karácsony T.-né (szerk.): Építőipari Költségbecslési Segédlet 2015, Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft., Budapest, 2015.
- Központi Statisztikai Hivatal: www.ksh.hu
- Nemzeti Jogtár: www.njt.hu
- Terra Stúdió Kft.: Siófok Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája, Budapest, 2015.
- Siófok Város Önkormányzat Képviselő- Testületének 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről
- Siófok Város Önkormányzata 22/2005.(Iv.29.) Sz. Rendelete a helyi építészeti és történeti értékek védelméről
- 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről („balatoni OTÉK”)
- 42/2004.(XII.30.) TNM rendelet Siófok vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról
2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról („Balaton Törvény”)
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

Mellékletek

(Külön kötetben)

1. A Siófoki kikötő története rajzokban és képekben
2. Tulajdoni lapok a kikötő környezetében