

ÖSSZEFOGLALÓ

Fonyód Város településrendezési eszközei 8. számú módosításának partnerségi egyeztetéséről és környezeti vizsgálat szükségességének megállapításáról

Fonyód Város településrendezési eszközei 8. számú módosításának partnerségi véleményezési szakasza során az eseti partnerek és a környezet védelméért felelős szervek beérkezett nyilatkozatainak kiértékelése:

I. Partnerségi egyeztetés:

I/1. A szabályszerű megkeresésre írásbeli véleményt nem adott:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

14. HUBERTUS AGRÁRIPARI BETÉTI TÁRSASÁG
(5875 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányaddal)
16. Kanizsay Gábor Jenő
(6031/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányaddal)

I/2. Észrevételt tett, kifogást nem emelt:

-

I/3. Észrevételt tett, kifogást emelt:

15. MERITRON ZRT.
(5881/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányaddal)
 - A 2020. augusztus 5-én megtartott lakossági fórumot megelőzően kiküldött véleményezési anyaggal kapcsolatban az 5881/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a Meritron Zrt. kifogást emelt. Észrevétele szerint az ingatlanja előtt a legszélesebb a Turul utca, így nem támogat olyan megoldást, amely a telekhatáron álló kerítés elbontásával, illetve a növényzet kivágásával járna. Továbbá az ingatlan Berekhús felőli sarkán, kerítésen kívül található az a vízakna is, amely az ingatlan vízellátását biztosítja. Ezen keresztül sem tartja a legjobb műszaki megoldásnak a kerékpárút nyomvonalának tervezését. Olyan műszaki megoldás elfogadását kéri, ami a kerékpárút nyomvonalának vezetését nem a villanyoszlop és a Turul u. 17. számú ingatlan kerítése között oldja meg, hanem a villanyoszlop aszfalt út felőli részén és ezáltal a tervezett nyomvonal nem csökkenti az 5881/27 hrsz-ú ingatlan alapterületét.

Válasz: Az önkormányzat az indoklást elfogadta. A telekhatárhoz közel eső villanyoszlopok áthelyezésének lehetőségét megvizsgáltatta az E-ON szakembereivel a 2020. szeptember 30-án tartott helyszíni egyeztetésen. A szakemberek véleménye alapján a tervezett kerékpárút nyomvonalába eső villanyoszlopok áthelyezhetők, így a kerékpárút elvezetése megoldható az 5881/27 hrsz-ú ingatlan teleksarkainak levágása - tehát az ingatlan területének igénybevétele - nélkül. Az önkormányzat a fentiek alapján úgy dönt, hogy az 5881/27 hrsz-ú ingatlan területét kiveszi településrendezési eszközeinek 8. számú módosításából.

A 2020. augusztus 5-én megtartott lakossági fórumon lakossági érdeklődő (partner), eseti partner nem jelent meg, a fórumot követő 8 napon belül további észrevétel, vélemény nem érkezett.

II. A várható környezeti hatás jelentőségének vizsgálata:

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján kiértékelte környezet védelméért felelős szervek közül:

II/1. A szabályszerű megkeresésre írásbeli véleményt nem adott:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

3. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
5. Somogy Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
10. Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
12. Fonyód Város Önkormányzatának Jegyzője

II/2. Nyilatkozott, hogy környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

2. Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Természetvédelmi Osztály SO/TO/01494-2/2020.
4. Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság KÖZP-04903-0002
6. Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály SO/NEF/607-2/2020.
8. Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály SO/NTO/00584-4/2020
9. Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 1. 10394/2/2020
11. Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály BA/V/1858-2/2020
13. Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
37795-2/2020/KBKHF

II/3. Nyilatkozott, hogy környezeti vizsgálat elkészítését kéri:

(számozás a véleményezési szakaszban kiküldött címlista sorszámai alapján)

1. Somogy Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész SO/08/00132-4/2020.
 - Az állami főépítész a 2. tervezési pont (szállodafejlesztés) tekintetében környezeti vizsgálat és értékelés készítését a védelmi erdővel határos műemléki jelentőségű területen szükségesnek tartja, tekintettel arra, hogy a tervezési területet térségi övezetek is érintik: a tájképvédelmi-, vízminőség-védelmi-, az ásványi nyersanyagvagyon- és a földtani veszélyforrás terület övezete.

Válasz: A műemléki jelentőségű területi besorolás miatt a beruházó helyszíni szemlével egybekötött egyeztetést tartott az SMK H Épitésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Épitésügyi és Örökségvédelmi Osztályának illetékes szakembereivel, amely során megállapítást nyert, hogy a fejlesztéssel érintett terület a műemléki környezet periferiájára esik, ahol a műemléki védelem lényegét képező karakter, ill. értékek már lényegében nincsenek jelen.

Továbbá egyetértés született abban, hogy az ingatlan kiemelt tájképi elhelyezkedése indokolta teszi, hogy magas színvonalú építészeti minőség szülessen a felújítás során, ennek megvalósítását nem befolyásolhatja egy korábban tévesen meghatározott korlátokat állító szabályozási paraméter. (Csak magastető megoldással lehetne így a bővítést megoldani, ami teljesen ellentmond a jelenlegi épület karakterének.) A meglévő épület építészeti stílusát tiszteletben tartva, az egykor ikonikusnak számító épülettömeget a jelen kor igényeinek megfelelően tervezi a beruházó revitalizálni, tartalommal megtölteni. Ennek megfelelően az építménymagasság értékét az Örökségvédelmi Osztály a helyszíni szemlélt követően kiadott véleményében 11 méterben maximalizálta. A terv az eredeti épületek kontúrvonalát megtartva vertikális irányban bővíti, csak a két meglévő épülettömeg összekötésénél lép ki a tervezett épület a jelenlegi bruttó beépítés kontúrvonalából, így a környezet megváltoztatása csekély mértékűnek mondható. A parkolatszám bővülése miatti parkolóépítés jelent némi plusz terepmunkát. A beruházó elvetette telkének tervezett megosztását, így a szomszédos védelmi erdőterületet sem veszélyezteti új beépítés. A geodéziai felmérés és a geotechnikai vizsgálat is elkészítetésre került, amelyek eredménye alapján a beruházás nem veszélyezteti a földtani veszélyforrással érintett földrészletet. A változtatási szándékok ismeretében kijelenthető, hogy a módosítás során a térségi övezetekre vonatkozó előírások betartásra kerülnek. Az eredeti és a tervezett területfelhasználásban változás nem történik, a tervezett változtatások lokálisan az adott települési környezetben nem minősülnek jelentős mértékűnek, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn.

A kidolgozott vázlat terv alapján, az épület tájképi megjelenésének ismeretében a környezet védelméért felelős szervek véleményét is mérlegelve, Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem látja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. Döntését ennek megfelelően hozza meg, amelyet a záró szakmai véleményezési anyagban szerepeltet.

- Településrendezési eszközök tekintetében a 2. tervezési ponthoz (szállodafejlesztéshez) kapcsolódóan nem tartja támogathatónak a telekosztásra való igényt, a leválasztandó kisebb telekrészen a legnagyobb beépíthetőség emelését és a minimális zöldfelület 25%-ra csökkentését, tekintettel a műemléki területen kialakult telekosztásra és beépítettségi mutatókra, valamint a kialakult terepviszonyokra. A terep természetes állapotának jelentős megváltoztatása miatt a beépítésre vonatkozó végleges állapotuk kialakításához kéri becsatolni a területre vonatkozó geodéziai felmérést és geotechnikai vizsgálatot.

Válasz: Az önkormányzat az észrevételt elfogadja, a szállodafejlesztéssel érintett 6031/1 hrsz-ú ingatlan megosztását nem támogatja, a módosítási szándékot törli a módosítás-tervezetből.

- A 3. módosítási pont tekintetében a strandterületek tervezett beépítéséhez kapcsolódóan kéri az OTÉK elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírásainak betartását vagy azok alóli felmentés megkérését különleges településrendezési indokkal. A minőségi turizmus irányába mutató fejlesztés érdekében a beépítési terveken szereplő építőanyag használat helyett a TKR-ben és a HÉSZ-ben kéri előírni az esztétikus homlokzati kialakítás érdekében a helyi, tradicionális, a Balaton-partra jellemző időtálló természetes kövek alkalmazását.

Válasz: Az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó értékeket a helyi építési szabályzat (és a szabályozási terv) állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, csak akkor kell az OTÉK előírásait alkalmazni. Jogértelmezésünk szerint az elő-, oldal- és hátsókert előírások módosításához nem szükséges az OTÉK 111.§ (2) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények miatti felmentés megkérése, hiszen az elő-, oldal-, és hátsókerti értékek megállapítása helyi szinten történik az OTÉK 35.§ (2), (3), és (4) bekezdései alapján. Amennyiben az Állami Főépítészeti Iroda jogértelmezésünk ellenére a felmentés megkérését különleges településrendezési indokra hivatkozva továbbra is indokoltnak tartja, természetesen az önkormányzat azt külön írásban is megkéri.

Építőanyaghasználat vonatkozásában az észrevételt köszönjük, Fonyód Város Önkormányzata jelen módosítás során településképi rendeletét nem szándékozik módosítani, az építési engedélyezési tervekben alkalmazott építőanyaghasználatról egyetért, azonban a 2021-ben esedékes komplex felülvizsgálat során az észrevételt figyelembe veszi.

7/a

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály BP/1006/00301-4/2020.

- Az Örökségvédelmi Koordinációs Osztály a rendelkezésre álló szakanyagok alapján szükségesnek tartja környezeti vizsgálat lefolytatását tekintettel arra, hogy a szálloda műemléki jelentőségű területen fekszik. A környezeti vizsgálat lefolytatása keretében arra kell választ adni, hogy a szállodafejlesztéssel érintett módosítás milyen hatást gyakorol a területen lévő műemléki értékekre, nem minősül-e ellentétesnek a védetté nyilvánítás céljával, illetve biztosítja-e a hagyományos tájhasználat megőrzését, valamint a védett érték településképi, illetve tájképi érvényesülését.

Válasz: A műemléki jelentőségű területi besorolás miatt a beruházó helyszíni szemlével egybekötött egyeztetést tartott a SMK H Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának illetékes szakembereivel, amely során megállapítást nyert, hogy a fejlesztéssel érintett terület a műemléki környezet periferiájára esik, ahol a műemléki védelem lényegét képező karakter, ill. értékek már lényegében nincsenek jelen. A környezet védelméért felelős szerv véleményének megismerését, a helyszíni egyeztetés eredményét és a kidolgozott vázlatot megismerését követően az önkormányzat nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. Döntését ennek megfelelően hozza meg, melyet a záró szakmai véleményezési anyagban szerepeltet.

- Az Örökségvédelmi Koordinációs Osztály a kerékpárút fejlesztéshez kapcsolódóan megállapította, hogy az 5881/27 hrsz-ú ingatlanon régészeti lelőhely található a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás alapján (azonosító száma: 26679) ezért szükségesnek tartja a véleményezési dokumentációt ezzel az adattal kiegészíteni.

Válasz: A partnerségi véleményezés során az 5881/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa jelezte, hogy nem támogat olyan megoldást, amely a telekhatáron álló kerítés elbontásával, illetve a növényzet kivágásával járna. Az önkormányzat a telektulajdonos indokait elfogadta, és

az 5881/27 hrsz-ú ingatlan területét kivette a módosításból, ezért az ingatlanon található régészeti lelőhely feljelölése ezen módosítás során okafogyottá vált.
A régészeti lelőhely feljelölésére, Fonyód Város településrendezési eszközeinek 2021-ben esedékes komplex felülvizsgálata során kerül sor.

7/b

Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
SO/EOH/00323-2/2020

- Az Örökségvédelmi Osztály Fonyód, 6031/1 hrsz. alatti ingatlant érintő módosítások közül a maximális építménymagasság 7,5 m-ről 12,5 méterre történő növeléséhez örökségvédelmi szempontból nem járul hozzá, a hatóság az építménymagasság értékének 11 méterben történő maximalizálását tudja elfogadni.

Válasz: Fonyód város Önkormányzata a beruházóval és az építész tervezőkkel folytatott konzultáció alapján elfogadja az építménymagasság 11 méterben történő maximalizálását, a kidolgozott vázlattevé is már ezt az értéket vette figyelembe. Fonyód Város Önkormányzata a tervezett 12.5 méteres építménymagasság helyett a 11 métert szerepelteti településrendezési eszközei 8. számú módosításának végső szakmai véleményezési anyagában a kérésnek megfelelően.

A véleményezési szakasz során beérkezett válaszok a fenti összefoglaló alapján megválaszolásra/elfogadásra kerültek, ezért az önkormányzat képviselő-testülete az egyeztetési szakaszt határozattal zárja le és megbízza a tervezőt a végső szakmai véleményezési szakasz elindításával. Erről szóló döntését a végső szakmai véleményezési anyagban szerepelteti.

Közreműködtek:

ifj. Lőrincz Ferenc
önkormányzati főépítész

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

.....
Hidvégi József
polgármester