



FONYÓD VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

8 6 4 0 Fonyód, Fő utca 19.

ÉTDR Azonosító: 202100005792

Főépítész üi: 026/Foep/F/TKV/2021

Ügyintéző: Ifj. Lőrincz Ferenc települési főépítész

e-mail: foepitesz@arker.hu

3. számú mellékletek

TELEPÜLÉSKÉPI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A Településképi véleményezési eljáráshoz

Fonyód Város településképi védelméről szóló 12/2019 (VII.29.) Önkormányzati rendelete
TKR IV. fejezet 36. §., 37. §. (2) pontja alapján, valamint a 42. §. (2) pontjában leírtak szerint.

Tárgy: 8640 Fonyód, Fürdő utca 1. hrsz.: 8248/4 Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése
építési engedélyezési tervének főépítész javaslatára a településképi hozzájáruláshoz.
Tervező: Ribányi József építésmérnök, MÉK É 2-17-0444
Ribányi Mérnökiroda 7090 Tamási, Béke utca 21.
Építtető: Sziki Invest Kft., 6221 Akasztó, Batthány utca 3/E

1. Előzmények, általános ismertetés:

A tárgyi ingatlan Fonyód frekventált részén a kikötő és a Panoráma Strand között fekszik az un. Vigadó téren. A tárgyi magastetősi üzletház tetőterét vásárolta meg a befektető, társasházi lakások fejlesztése céljából. A 2003-ban megépült társasház felső szintén is üzletek kerültek kialakításra, amelyek rendelkeztek használatbavételi engedéllyel, azonban azóta üresen álltak. A tetőszint elbontását követően emeletráépítés történik, beépítetlen magastetővel a kör alakú épületrészekén kétszintes ráépítéssel összesen 42 lakás kerül kialakításra, északi oldalon erkélyekkel, míg a déli oldalon külső folyósós elrendezéssel. A tervet több alkalommal egyeztetettük a beruházó és a tervezőkkel Fonyód város Polgármestere és főépítésze. A meglévő üzletek és lakások után minden rendeltetési egység után egy-egy parkoló kerül kialakításra a saját, valamint a szomszédos 8248/5 önkormányzati ingatlanon 42 lakás + 28 üzlet összesen 70 db, a meglévő árubeszállító út bővítése és átalakításával, az épület, valamint a strand kerítése közötti területen az Önkormányzati tulajdonban lévő 8248/5 hrsz számú ingatlanon.

2. Rendezési tervi összefüggések:

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2010. (VI. 25.) önkormányzati rendelete Fonyód Város Helyi Építési Szabályozásáról (Egységes szerkezetben a 26/2012 (X.31.) önkormányzati rendelettel) alapján a tárgyi ingatlant **Településközponti Vegyes övezetbe sorolja Vt-2 SZ/50/7,5/K** 7,5 m –es maximális építménymagasság és max. 50 %-os beépítés mellett, minimális 10% zöldterület betartásával. A tervezett bővítés során a jelenlegi beépítési % paraméterei nem módosulnak, az épület a 25,0 m széles építési helyen belül változatlan formában marad. A tervezett bővítés függőleges irányban történik, az építménymagasságot a tervező nem bemutatott tervben a rendezési tervi előírásokat – a műszaki leírásban és a helyszínrajzon feltüntetett számításokkal alátámasztotta. Az OTÉK 42.§. szerinti parkoló szükséglet nem nő a bővítés során, mivel a jelenlegi üzlet funkcióhoz tartozó parkoló szükséglet több mint a tervezett lakásokhoz tartozó.

3. TKR-nek való megfeleltetés:

Fonyód Város településképi védelméről szóló 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete TKR IV. fejezet 38.§. (3) pontja alapján a főépítész véleményezés során a tervezett beruházással kapcsolatban a következőket vizsgáltam.

- a) területfelhasználás megfelelősége a környezet szempontjából - **megfelel**
- b) a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelést - **megfelel**
- c) kialakult település-, vagy telekszerkezetnek való megfelelés - **megfelel**
- d) a védendő (megmaradó) építészeti és zöldfelületi adottságokat figyelembe vevő megfelelés - **nem releváns**
- e) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés - **megfelel**
- f) magassági illeszkedés, megfelelés - **megfelel**

Tervdokumentációval kapcsolatos Főépítész vélemény:

A tervezett lakóépület modern építészeti formavilága, beépítése, tömege, az alkalmazott homlokzati anyaghasználatával az épített környezettel is összhangban van, építészeti karaktere megfelel a TKR-ben előírt karakterre előírtaknak.

4. Főépítési észrevételek, javaslatok, kikötések:

A tervezett állapotban az emeletráépítés során egységes épület került kialakításra, az enyhe hajlásszögű magastető miatt antracit színű korcolt fémlemez fedés választás jó döntés volt. A déli oldali teraszfedések és az északi oldali előtetők szerves részét képezik az épületnek, az emeleti függőfolyosó, valamint a végig futó erkélyek jól tettek az épület tömegének. Azonban az épület színezését tovább kell gondolni, mert a bemutatott formában szétvált az alsó és felső szint, mivel a beige színű vakolatkeretek, lizénák csak a felső szinten jelentek meg, az alsó szinten nem, így megbomlott az épület egységes képe. A homlokzat színezésre a következőkben tettem javaslatot.

A településképi véleményre megküldött tervek a következő főépítési észrevételeket tesztetem:

- A terveken és a látványterveken ábrázolásra kerültek a déli oldalon az üzletek fogyasztóteraszai fölötti előtetők, melyek az épületnek így egységes arculatot kölcsönöznek, ezeknek a megvalósításának is a használatbavételig meg kell történnie.
- Az épület színezését kérem tovább dolgozni, oly módon, hogy az alsó és felső szint ne önálló épületként hasson, javaslom az alsó szinten a fehér alapszín helyett a már alkalmazott szürke vagy beige színek egyikét az alsó szint teljes falfelületin megvizsgálni a kiviteli tervek készítése során.
- A burkolt gyalogos és gépkocsi felületeken a már meglévő burkolatok alkalmazását kérjük következetesen folytatni.
- A parkolók térvilágítását, csapadékvíz elvezetését, valamint a zöldfelületek növény telepítését kertészeti terv alapján kérjük kivitelezni, melyeket az Önkormányzattal előzetesen jóvá kell hagyatni.
- A parkolók Önkormányzati tulajdonban lévő 8248/5 hrsz számú ingatlanon történő megépítése előtt a ráépítési jogi feltételeiről, valamint annak későbbi üzemeltetéséről a beruházó és az önkormányzat között megállapodást kell kötni. A parkolókat számozni szükséges, ezzel biztosítva minden önálló rendeltetési egységhez (üzlet és lakás) való egy-egy parkoló biztosítását, oly módon, hogy az üzletek árufeltöltése ez mellett továbbra is biztosított legyen.

5. ÖSSZEFOGLALÁS:

A településképi véleményezésre az ÉTDR-ben 202100005792 számon megosztott mappában szereplő 2020.10.06.-i keltezésű építési engedélyezési tervek alapján, a 4. pontokban tett észrevételek kikötésekkel javaslom a településképi szempontból az építési engedélyhez a településképi hozzájárulás kiadását!

Kérem a javaslatokat a kiviteli tervekben feldolgozni és módosított terveket a megvalósulás előtt főépítési jóváhagyásra megküldeni.

Jelen főépítési javaslatomat Fonyód Város településképi védelméről szóló, Fonyód Város Önkormányzat Képviselőtestületének a 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete alapján, a tárgyi építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó településképi hozzájáruláshoz adtam ki.

Fonyód, 2021. február 28.



ifj. Lőrincz Ferenc
Települési Főépítés

Kapják:

- Hidvégi József Polgármester polgarmester@fonyod.hu
- Hatos Norbert Beruházási és Kabinet Iroda Vezető hatos.norbert@fonyod.hu
- Sipos Larina Beruházási előadó, Fonyód Város önkormányzata beruhazas@fonyod.hu



FONYÓD VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

8 6 4 0 Fonyód, Fő utca 19.

ÉTDR Azonosító: 202100092792

Főépítész üi: 102/Foep/F/TKV/2021

Ügyintéző: Lőrincz Ferenc Lőrinc települési főépítész

e-mail: foepitesz@arker.hu

TELEPÜLÉSKÉPI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A Településképi véleményezési eljáráshoz

Fonyód Város településképi védelméről szóló 12/2019 (VII.29.) Önkormányzati rendelete
TKR IV. fejezet 36. §., 37. §. (2) pontja alapján, valamint a 42. §. (2) pontjában leírtak szerint.

Tárgy: 8640 Fonyód, Fürdő utca 1. hrsz.: 8248/4 Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése
építési engedélyezési tervének főépítész javaslatára a településképi hozzájáruláshoz.
Tervező: Kocsis György okl. építésmérnök, É 06-0236 Fókusz Kft. 6726 Szeged, Népker sor 2/c
Eredeti tervező: Ribányi József építésmérnök, É2-17-0444 Ribányi Mérnökiroda 7090 Tamási, Béke utca 21.
Építtető: Sziki Invest Kft., 6221 Akasztó, Batthány utca 3/E

1. Előzmények, általános ismertetés:

A tárgyi ingatlan Fonyód frekvenciált részén a kikötő és a Panoráma Strand között fekszik az un. Vigadó téren. A tárgyi magastetősi üzletház tetőterét vásárolta meg a befektető, társasházi lakások fejlesztése céljából. A 2003-ban megépült társasház felső szintén is üzletek kerültek kialakításra, amelyek rendelkeztek használatbavételi engedéllyel, azonban azóta üresen álltak. A tetőszint elbontását követően emeletráépítés történik, beépítetlen magastetővel a kör alakú épületrészekén kétszintes ráépítéssel összesen 42 lakás kerül kialakításra, északi oldalon erkélyekkel, míg a déli oldalon külső folyósós elrendezéssel. A tervet több alkalommal egyeztetjük a beruházó és a tervezőkkel Fonyód város Polgármestere és főépítésze. A meglévő üzletek és lakások után minden rendeltetési egység után egy-egy parkoló kerül kialakításra a saját, valamint a szomszédos 8248/5 önkormányzati ingatlanon 42 lakás + 28 üzlet összesen 70 db, a meglévő árubeszállító út bővítése és átalakításával, az épület, valamint a strand kerítése közötti területen az Önkormányzati tulajdonban lévő 8248/5 hrsz számú ingatlanon. **A tervre 026/Foep/F/TKV/2021 számon 2021.02.28-án adtam ki kikötésekkel, a településképi főépítész véleményét az ÉTDR rendszerben 202100005792 számon elindított. Az építési engedélyezést a beruházó ismét elindította 202100092792 ÉTDR azonosítóval, 2021.08.10. keltezésű tervdokumentációval, melynek a tervezője már Kocsis György építész tervező lett. A terv Településképi szempontból lényegében nem változott.**

2. Rendezési tervi összefüggések:

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2010. (VI. 25.) önkormányzati rendelete Fonyód Város Helyi Építési Szabályozásáról (Egységes szerkezetben a 26/2012 (X.31.) önkormányzati rendelettel) alapján a tárgyi ingatlant **Településközponti Vegyes övezetbe sorolja Vt-2 SZ/50/7,5/K 7,5 m** –es maximális építménymagasság és max. 50 %-os beépítés mellett, minimális 10% zöldterület betartásával. A tervezett bővítés során a jelenlegi beépítési % paraméterei nem módosulnak, az épület a 25,0 m széles építési helyen belül változatlan formában marad. A tervezett bővítés függőleges irányban történik, az építménymagasságot a tervező nem bemutatott tervben a rendezési tervi előírásokat – a műszaki leírásban és a helyszínrajzon feltüntetett számításokkal alátámasztotta. Az OTÉK 42.§. szerinti parkoló szükséglet nem nő a bővítés során, mivel a jelenlegi üzlet funkcióhoz tartozó parkoló szükséglet több mint a tervezett lakásokhoz tartozó.

3. TKR-nek való megfeleltetés:

Fonyód Város településképi védelméről szóló 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete TKR IV. fejezet 38.§. (3) pontja alapján a főépítész véleményezés során a tervezett beruházással kapcsolatban a következőket vizsgáltam.

- a) területfelhasználás megfeleltetése a környezet szempontjából - **megfelel**
- b) a rálátás és kilátás követelményeinek való megfeleltetést - **megfelel**
- c) kialakult település-, vagy telekszerkezetnek való megfeleltetés - **megfelel**
- d) a védendő (megmaradó) építészeti és zöldfelületi adottságokat figyelembe vevő megfeleltetés – **nem releváns**
- e) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfeleltetés - **megfelel**
- f) magassági illeszkedés, megfeleltetés – **megfelel**

4. Főépítési észrevételek, javaslatok, kikötések:

A véleményezésre bemutatott tervekkel kapcsolatban a TKR szempontjain túl a következő főépítési észrevételeket teszem:

4.1. *A tervezett lakóépület modern építészeti formavilága, beépítése, tömege, az alkalmazott homlokzati anyaghasználatával az épített környezettel is összhangban van, építészeti karaktere megfelel a TKR-ben előírt karakterre előírtaknak.*

A tervezett állapotban az emeletráépítés során egységes épület került kialakításra, az enyhe hajlásszögű magastető miatti antracit színű korcolt fémlemez fedés választás jó döntés volt. A déli oldali teraszfedések és az északi oldali előtetők szerves részét képezik az épületnek, az emeleti függőfolyosó, valamint a végig futó erkélyek jól tettek az épület tömegének. Az épület hófehér színezése azonban teljesen idegen az épített környezettől – szabadtéri színpad, hajóállomás, Fürdő utcai társasházak stb.

4.2. A településképi véleményre megküldött tervekre a következő főépítési észrevételeket teszem:

- A terveken és a látványterveken ábrázolásra kerültek a déli oldalon az üzletek fogyasztóteraszai fölötti előtetők, melyek az épületnek így egységes arculatot kölcsönöznek, ezeknek a megvalósításának is a használatbavételi egyégesen minden üzlet esetében meg kell valósulnia!
- Az épület színezését kérem tovább dolgozni, oly módon, hogy az alsó és felső szint ne önálló épületként hasson, javasolom az alsó szinten a vakítóan fehér alapszín helyett az épületen már megjelenő világos szürke vagy beige színek egyikét alkalmazni, az alsó szint teljes falfelületein
- A színtervet kiviteli tervek készítése során az Önkormányzattal, illetve a főépítéssel előzetesen jóvá kell hagyatni.
- A burkolt gyalogos és gépkocsi felületeken a vigadó téren már meglévő burkolatok alkalmazását kérjük következetesen folytatni, a gyalogos felületek burkolat tervei az Önkormányzattal, illetve a főépítéssel előzetesen jóvá kell hagyatni.
- A parkolók térvilágítását, csapadékvíz elvezetését, valamint a zöldfelületek növény telepítését kertészeti terv alapján kérjük kivitelezni, melyeket az Önkormányzattal, illetve a főépítéssel előzetesen jóvá kell hagyatni.
- A beruházáshoz minden önálló rendeltetési egységhez, üzletek+lakások egy-egy parkolóhely kiépítése szükséges, függetlenül az építési engedélyezési tervben kimutatott parkolószámítástól, melyben a tervező igazolta, hogy a bővítéshez nem szükséges további parkoló, mivel a valóságban nem tartozik parkolóhely a társasházhoz.
- A parkolók megépítésére a beruházó és az Önkormányzat között ráépítési szerződést kell kötni, a helyszínrajzon is ábrázolt, a közvetlen szomszédos Önkormányzati tulajdonban lévő 8248/5 hrsz számú ingatlanon építendő történő megépítése előtt a ráépítési jogi feltételeiről. A megállapodásnak az építésen túl ki kell térnie a parkoló későbbi üzemeltetéséről is.
- A parkolókat számozni szükséges, ezzel biztosítva minden önálló rendeltetési egységhez (üzlet és lakás) való egy-egy parkoló biztosítását, oly módon, hogy az üzletek árufeltöltése ez mellett továbbra is biztosított legyen.

5. ÖSSZEFOGLALÁS:

A településképi véleményezésre az ÉTDR-ben 202100092792 számon megosztott mappában szereplő 2021.08.10.-i keltezésű építési engedélyezési tervek alapján, **a 4. pontokban tett kikötésekkel javasolom a településképi szempontból az építési engedélyhez a településképi hozzájárulás kiadását!**

Kérem a javaslatokat a kiviteli tervekben feldolgozni és módosított terveket a megvalósulás előtt az Önkormányzattal illetve a települési főépítési jóváhagyásra megküldeni.

Jelen főépítési javaslatomat Fonyód Város településképi védelméről szóló, Fonyód Város Önkormányzat Képviselőtestületének a 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete alapján, a tárgyi építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó településképi hozzájáruláshoz adtam ki.

Fonyód, 2021. november 21.



ifj. Lőrincz Ferenc
Települési Főépítész

Kapják:

- Hidvégi József Polgármester polgarmester@fonyod.hu

- Hatos Norbert Beruházási és Kabinet Iroda Vezető hatos.norbert@fonyod.hu