

**FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE**

8640 Fonyód, Fő utca 19.

Tel: 85 562 980 Fax: 85 562 999

e-mail: [info@fonyod.hu](mailto:info@fonyod.hu)

Ügyiratszám: 01/331-4/2021

*Tárgy: 8640 Fonyód, Fürdő u. 1. hrsz 8248/4 Vigadó  
téri üzletsor emelet ráépítése építési  
engedélyezési tervének főépítési javaslata a  
településképi hozzájáruláshoz.*

**TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY**

**Ribányi József MÉK É 2-17-0444 jogosultságú építészmérnök, tervező – Ribányi Mérnökiroda (7090 Tamási, Béke u. 21.) Sziki Invest Kft. (6221 Akasztó, Batthyány u. 3/E.) megbízásából – 8640 Fonyód, Fürdő u. 1. hrsz. 8248/4 Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése építési engedélyezési eljárása tárgyban benyújtott – kérelme kapcsán az építési engedély kiadásához**

**feltételeken hozzájárulok.**

**INDOKOLÁS**

**Ribányi József MÉK É 2-17-0444 jogosultságú építészmérnök, tervező – Ribányi Mérnökiroda (7090 Tamási, Béke u. 21.) Sziki Invest Kft. (6221 Akasztó, Batthyány u. 3/E.) megbízásából – 8640 Fonyód, Fürdő u. 1. hrsz. 8248/4 Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése építési engedélyezési eljárása tárgyban településképi véleményezési eljárást kezdeményezett.**

A tárgyi eljárás során az alábbiakat állapítottam meg:

Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2019 (VII.29.) számú, *Fonyód Város településképi védelméről szóló rendeletének 2.§ (2) bekezdése* alapján megkerestem Fonyód Város Önkormányzati Főépítészét, hogy a településképi véleményezés ügyében szakmai álláspontját számomra adja meg.

Tárgyi ügyben a városi főépítész szakmai álláspontját 026/Foep/F/TKV/2021 szám alatt az alábbiakban adta meg:

**„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 épületrészeket kétszintes ráépítéssel összesen 42 lakás kerül kialakításra, északi oldalon erkélyekkel, míg a déli oldalon külső folyosós elrendezéssel. A tervet több alkalommal egyeztetjük a beruházó és a tervezőkkel Fonyód város Polgármestere és főépítészével. 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 tervező 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 Várostelepülésképezének védelméről szóló 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete TKR IV. fejezet 38.§. (3) pontja alapján a főépítési 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 megfelelőség - **megfelel**
- d) a védendő (megmaradó) építészeti és zöldfelületi adottságokat figyelembe vevő megfelelőség – **nem releváns**
- e) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelőség - **megfelel**
- f) magassági illeszkedés, megfelelőség – **megfelel**

#### *Tervdokumentációval kapcsolatos Főépítési 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 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. 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/kikötéseket teszttem:

- 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 sötét vagy beige színek egyikét az alsó szint teljes falfelületén 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 emellett 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 Képviselő-testületének a 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete alapján, a tárgyi építési engedélyezési eljárásához kapcsolódó településképi hozzájáruláshoz adtam ki.”

Jelen döntés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 24.§, Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2019 (VII.29.) számú, Fonyód Város településképi védelméről szóló rendelet 2.§ -ban foglaltakon alapul.

Ezen településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági eljárásban hozott döntés keretében támadható meg.

Hatáskörömet és illetékességemet az épített környezet alakításáról és védelméről 2004. évi LXXVIII. törvény 30/D. §-a, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 24.§-a, valamint Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019 (VII.29.) számú, Fonyód Város településképi védelméről szóló rendelet 2.§-a állapította meg.

Fonyód, 2021.március 8.



Hidyégi József  
polgármester

A döntést kapja: Ribányi József MÉK É 2-17-0444 jogosultságú építészmérnök, tervező – Ribányi Mérnökiroda 7090 Tamási, Béke u. 21.  
Sziki Invest Kft. 6221 Akasztó, Batthyány u. 3/E.  
Fonyód Város Önkormányzata 8640 Fonyód, Fő u. 19.

Ügyiratszám: 01/1418-4/2021.

Tárgy: 8640 Fonyód, Fürdő utca 1. hrsz.: 8248/4  
Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése  
építési engedélyezési tervének –  
településképi véleménye

## **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY**

**Sziki Invest Kft. (6221 Akasztó, Batthány utca 3/E) megbízásából Kocsis György okl. építészmérnök, É 06-0236 jogosultságú tervező (Fókusz Kft. 6726 Szeged, Népkert sor 2/c) – 8640 Fonyód, Fürdő utca 1. 8248/4 helyrajzi számú Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése építési engedélyezése településképi vélemény kérelme kapcsán az építési engedély kiadásához**

**hozzájárulok.**

## **INDOKOLÁS**

**Sziki Invest Kft. (6221 Akasztó, Batthány utca 3/E) megbízásából Kocsis György okl. építészmérnök, É 06-0236 jogosultságú tervező (Fókusz Kft. 6726 Szeged, Népkert sor 2/c) – 8640 Fonyód, Fürdő utca 1. 8248/4 helyrajzi számú Vigadó téri üzletsor emelet ráépítése építési engedélyezése településképi véleménye tárgyban településképi véleményezési eljárást kezdeményezett.**

A tárgyi eljárás során az alábbiakat állapítottam meg:

Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2019 (VII. 29.) számú, *Fonyód Város településképi védelméről szóló rendeletének 2.§ (2) bekezdése* alapján megkerestem Fonyód Város Önkormányzati Főépítészt, hogy a településképi véleményezés ügyében szakmai álláspontját számomra adja meg.

Tárgyi ügyben a városi főépítész szakmai álláspontját 102/Foep/F/TKV/2021 szám alatt az alábbiakban adta meg:

”

### **1. Előzmények, általános ismertetés:**

A tárgyi ingatlan Fonyód frekventált részén a kikötő és a Panoráma Strand között fekszik az un. Vigadó téren. A tárgyi magastetős 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 egyeztettem a beruházó és a tervezőkkel Fonyód város Polgármestere és főépítésze. A meglévő üzletek és lakások után minden rendeltetési egység után 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 tervező 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 településképiének védelméről szóló 12/2019 (VII.29.) önkormányzati rendelete TKR IV. fejezet 38.§. (3) pontja alapján a főépítési véleményezés során a tervezett beruházással kapcsolatban a következőket vizsgáltam.

- a) területfelhasználás megfelelése 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**

## 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 jót 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 tervek 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 használatbavételig 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, javaslom 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 főépítésszel 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 főépítésszel előzetesen jóvá kell hagyatni.*



- A parkolók térvilágítását, csapadékvíz elvezetését, valamint a zöldfelületek növény telepítését kertészeti terv alapján kérjük kivitelezni, melyeket az Önkormányzattal, illetve a főépítésszel előzetesen jóvá kell hagyni.
- A beruházáshoz minden önálló rendeltetési egységhez, üzletek+lakások egy-egy parkolóhely kiépítése szükséges, függetlenül az építési engedélyezési tervben kimutatott parkolószámítás-tól, 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 javaslom 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 főépítészi 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.”

Jelen döntés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 24.§, Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2019. (VII. 29.) számú, Fonyód Város településképi védelméről szóló rendelet 2.§ -ban foglaltakon alapul.

Ezen településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági eljárásban hozott döntés keretében támadható meg.

Hatáskörömet és illetékességemet az épített környezet alakításáról és védelméről 2004. évi LXXVIII. törvény 30/D. §-a, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 24.§-a, valamint Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (VII. 29.) számú, Fonyód Város településképi védelméről szóló rendelet 2.§-a, valamint Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (X. 22.) számú Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.11 a) pontja állapította meg.

Fonyód, 2021. november 23.

  
Hidvégi József  
polgármester

A döntést kapja:

Sziki Invest Kft. építető 6221 Akasztó, Batthány utca 3/E  
Gyulasi Gergő kérelmező (E-mail: gyulasigergo@gmail.com)  
Kocsis György tervező 6726 Szeged, Népker sor 2/c.  
Irattár