

FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

8640 Fonyód, Fő utca 19.

Tel: 85 562 980 Fax: 85 562 999

e-mail: info@fonyod.hu

Ügyiratszám: 01/614-3/2024.

Ügyintéző: Hatos Norbert

Tárgy: Fonyód, Dobó I. utca, 8044/15 hrsz. alatti ingatlan építendő a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén Járasszékhely Önkormányzat 9 egységes szolgálati lakás épület építési engedélyezési tervének településképi véleménye.

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Fonyód Város Önkormányzata (8640 Fonyód, Fő u. 19., mint építtető) megbízásából eljáró Halas Iván E1/02-0094 jogosultságú okl. építészmérnök tervező (Arker Stúdió Építésziroda Kft. – 7400 Kaposvár, Dózsa György u. 21.) által kérelmezett 8640 Fonyód, Dobó István utca 8044/15 hrsz. alatti ingatlanra építendő a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén Járasszékhely Önkormányzat 9 egységes szolgálati lakás építési engedélyezési tervének településképi vélemény kérelme kapcsán az építési engedély kiadásához

hozzájárulok.

INDOKOLÁS

Halas Iván E1/02-0094 jogosultságú okl. építészmérnök tervező (Arker Stúdió Építésziroda Kft. – 7400 Kaposvár, Dózsa György u. 21.) – a Fonyód Város Önkormányzata (8640 Fonyód, Fő u. 19., mint építtető) megbízásából – által kérelmezett 8640 Fonyód, Dobó István utca 8044/15 hrsz. alatti ingatlanra építendő a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén Járasszékhely Önkormányzat 9 egységes szolgálati lakás épület építési engedélyezési tervének településképi vélemény kérelme kapcsán az alábbiakat állapítottam meg:

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy a kérelem tárgya alapján a Fonyód Város településképi védelméről szóló 15/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR.) VIII. Fejezet 39.§ alapján településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. A TKR. 40. § (2) bekezdése, valamint a TKR 13. számú melléklet 2. pontja alapján az eljárás során ki kell kérni a települési főépítész véleményét. Tárgyi ügyben a főépítész a javaslatát a 054/Foep/F/TKV/2024 szám alatt az alábbiakban adta meg:

”

1. Előzmények, általános ismertetés:

A tárgyi ingatlan Fonyódon a Városközpont területétől délre helyezkedik el, eredetileg lőtér funkcióval. Az ingatlan megosztásra került, a keleti részén Fonyód Város Önkormányzata a fonyódi járás szociális, család- és gyermekjóléti központ fejlesztése kapcsán annak új épületét kívánja elhelyezni. A tárgyi, nyugati telekrészen a 8044/15 alatti ingatlanon Fonyód Város Önkormányzata a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén Járasszékhely Önkormányzatok számára kiírt pályázat keretén belül 9 egységes szolgálati lakás épület megvalósítását tervezi. A telken a helyszínrajz szerint két hasonló kapacitású épület helyezhető el, földszint+emelet+tetőtér beépítéssel.

Ebben az ütemben a telek keleti oldalán a járási szociális, család- és gyermekjóléti központ felőli épület került megtervezésre, szintenként 3-3 db összesen 9 db 1,5 szobás eltérő alaprajzi kialakítású és tájolású lakásokkal, melyben a járás székhelyen dolgozóknak biztosít szolgálati lakást. A lakásokhoz tartozó tárolókat a földszinten alakítja ki. A szelektív hulladék tároló, illetve az elektromos csatlakozószekrény a kerítésbe építve kerül kialakításra. A kültéri gépészeti berendezések az épület szociális központ felőli oldalkertjében elkerített burkolt felületen lesznek elhelyezve. A tervet előzetesen több alkalommal egyeztetettük a tervezővel, illetve a beruházó Önkormányzattal.

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 **Vt-4 Településközponti Vegyes övezetbe** sorolja SZ/75/7,5/500 az ingatlanon 7,5 m –es maximális építménymagasság és max. 75 %-os beépítés mellett, minimális 10% zöldterület betartásával. A tervezett épület az építési helyen belül került elhelyezésre, a mutatói megfelelnek a rendezési terv előírásainak. Az OTÉK 42.§. szerinti gépkocsi parkoló és kerékpár tároló szükséglet a telken belül, valamint az épület előtt a Dobó István utcai közterületen kerülnek kialakításra, lásd parkoló szükséglet számítást is.

3. Településképnak való megfeleltetés:

A tárgyi ingatlan Fonyód lakóterületén található, melyet a Településkép védelemről szóló rendelet településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolása során „**T11 – Gazdasági-, Kereskedelmi-, és Szolgáltató terület**” településrészbe sorolja.

Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete Fonyód településkép védelméről 40.§. (3) pontja alapján 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. A Tervdokumentációval kapcsolatos Főépítési vélemény:

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

A településképi véleményre megküldött építési engedélyezési tervekre a következő főépítési észrevételeket teszem:

- az épület telken való elhelyezése, tájolása és annak megközelítése, valamint a telek második ütemben történő fejlesztése is biztosított a tervezett beépítéssel.

a tervezett épület léptéke és tömegformálása, anyaghasználatával illeszkedik a szomszédos tervezett épülethez, valamint a településképhez.

az épület magastető kialakítása, tetőidoma és formája, valamint falazott és vakolt homlokzat alakítása, cserépfedése, összhangban van a környező beépítéssel.

A faszerkezetű nyílászárók, illetve tető faszerkezeteivel eleveníti fel a Balatoni villa épületeken alkalmazott faszerkezetek előképét, amellyel helyi építészeti értékek modern formában történő újra értelmezésével a mai kornak megfelelő új épületet teremt.

A tervezett középület jó példája a helyi építészeti értékek modern formában történő újra értelmezésének, megmentésének, oly módon, hogy közben mai kornak megfelelő új épületet teremt.

5. ÖSSZEFOGLALÁS:

A településképi véleményezésre emailben megküldött 2024.04.30.-i keltezésű építési engedélyezési tervek alapján, a településképi vélemény kiadását az építési engedélyhez JAVASLOM!

Jelen főépítési javaslatomat Fonyód Város településképi védelméről szóló, Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete Fonyód településképi védelméről VIII. fejezet 39. §. valamint a 40.§. alapján, a tárgyi településképi véleményezési eljáráshoz adtam ki.,

Jelen döntés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 44.§ (2) bekezdés, valamint a TKR 2. §-ban foglaltakon alapul.

Ezen településképi vélemény ellen a Korm. rendelet 27. pont 45. § (9) bekezdése alapján önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági eljárásban hozott döntés keretében vitatható.

Hatáskörömet és illetékességemet a Korm. rendelet 44.§ (1) bekezdése, valamint a TKR 2.§-a, továbbá a Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének a szervezeti és működési szabályzatról szóló 15/2019. (X. 22.) számú önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.10 a) pontja állapította meg.

Fonyód, 2024. május 9.


Hídvégi József
polgármester

Kapja:

- Halas Iván – kérelmező/tervező (7400 Kaposvár, Dózsa György u. 21., értesül halas.ivan@arker.hu e-mail útján)
- Fonyód Város Önkormányzata – építtető (8640 Fonyód, Fő u. 19., helyben)
- Fonyódi Polgármesteri Hivatal Beruházási és Kabinet Iroda (8640 Fonyód, Fő u. 19., helyben)
- Irattár