

# EMLÉKEZTETŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓRÓL

(a településképvédelméről szóló 1/2018.(I.30) önkormányzati rendelet 75.§ alapján)

Készült a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Főépítési Irodájában, 2023. november 09-n.

<b>Tárgy:</b>	<b>két lakóegységes épület építése egyszerű bejelentés alapján</b>
<b>Helyszín:</b>	<b>8600 Siófok, Beszédes sétány 3733/6 hrsz</b>
<b>Tervező, építető:</b>	<b>Tóth Szilveszter (tervező) – 1084 Budapest József utca 9. 2. em. 12. KA-BA Kft. (építető) – 2120 Dunakeszi Kossuth Lajos utca 35.</b>
<b>Ügyiratszám:</b>	<b>SFK/30460-6/2023</b>
<b>ÉTDR eljárás azonosító:</b>	<b>202300078757</b>
<b>ÉTDR iratazonosító:</b>	<b>IR-000509049/2023</b>

A településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáción megtekintésre került a benyújtott tervdokumentáció/vázlatterv.

**A konzultáció során alábbi kérdések merültek fel:**

**Válaszok:**

**A tervezett tevékenység helyszínét érintő településrendezési eszközben - Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV.29.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) - foglalt követelmények ismertetése:**

Területi besorolás:	<b>Üh-1-sz (hétfélgézház udúlóterület)</b>
Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítettség:	<b>max 25 %</b>
Zöldfelület:	<b>min 50 %</b>
Szintterületi mutató:	<b>max 0,7</b>
Építménymagasság:	<b>max 6,0 m</b>
Legnagyobb egységyszám:	<b>max. 3 db üdülőegység vagy max. 2 db lakóegység</b>
Egységenkénti fajlagos telekhányad:	<b>min 200 m<sup>2</sup></b>
Védettség:	<b>-</b>

**Építési hely:** Az előkertek legkisebb mértéke az adott utcában kialakult állapot szerinti, vagy **5,0 m**.  
Az oldalkertek mértéke szabadonálló beépítési mód esetében: az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság ("H") fele, azaz **3,0 m**.  
A hátsókert mértéke: a megengedett legnagyobb építménymagasság ("H") de legalább **6,0 m**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett épületkialakítás településrendezési eszközökben foglalt előírásoknak való megfelelése vonatkozásában, tekintettel arra, hogy Siófok esetében jelenleg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épülő településrendezési eszköz hatályos, ezért az OTÉK 122. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. Fejezetét valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell alkalmazni.

A tervezés során a településképvédelméről szóló 1/2018.(I.30) önkormányzati rendeletben (továbbiakban Tkr.) foglalt általános építészeti követelményeknek meg kell felelni.

## **Felvetett javaslatok:**

1. Tájékoztatom, hogy a tervezett épület tekintetében a beépítési paraméterek (beépítési %, zöldfelület %, szintterületi mutató; építménymagasság) megfelelése a településképi konzultáció során a benyújtott dokumentáció alapján kerül figyelembe vételre. A beépítési paraméterek számításának megfelelését az építésfelügyeleti hatóság vizsgálhatja.

**Jelzem azonban az alábbiakat:**

- A műszaki leírás

- a fsz-i padlószint magassága a HÉSZ 68. § (3) bek.) min. 105,7 m B.f. kell legyen. Itt hívom fel egyben a figyelmet a HÉSZ 57/A §-ára is, mely szerint: „Az építmények megvalósítása során telek természetes terepfelületét csak az OTÉK előírásai szerinti műszaki követelmények (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges esetekben szabad megváltoztatni. De az épülethez csatlakozó, az építménymagasság számításánál figyelembe veendő „rendezett terep” szintjének kialakítása a természetes terepfelszínhez képest legfeljebb ± 50 cm-rel változhat.”
- a gépiármű parkoló elhelyezésének szükségessége az OTÉK 42. § (1) bekezdése és Siófok Város Önkormányzat Polgármesterének 52/2020.(XII.14.) önkormányzati rendelete 5/A §-a alapján indokolt (a terven hivatkozott OTÉK 4. melléklete 1. pontja már nem tartalmaz a lakóépületekre vonatkozó előírást).
- lakóépület építményérték számítása során az építmény egységára a nettó alapterületet figyelembe véve 180.000.- Ft/m<sup>2</sup> a 245/2006.(XII.5.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint,
- az épület alaprajzi kialakítása nem igazolja kellően az OTÉK 105. § (1) d) pontja szerint az életvitelhez szükséges tárolás (pl. élelmiszer, sporteszközök, hulladék) és az ingatlan karbantartásához szükséges eszközök (pl: kerti

szerszámok, stb.) elhelyezhetőségét, és a beépítettség maximálisan kihasznált mértéke nem teszi lehetővé további gazdasági épület /épületrész elhelyezését sem a telken. Az „A” jelzésű lakás lépcsője „alatti”, szellőzés nélküli „tároló” helyiség sem alkalmas vélhetően valamennyi tároló funkció kiszolgálására,

2. Az építési telek gépjármű behajtója és a parkolók elhelyezése szempontjából az út kezelőjével, a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztályával a tényleges kivitelezés megkezdése előtt egyeztetni szükséges, a közterület érintettsége okán az útkezelői hozzájárulást be kell szerezni.

Az új kapubejárók a közterületi parkolók területét vélhetően érintik, ezért felhívom a figyelmet arra, hogy a gépjármű behajtó kialakításánál a közterületet csak a lehető legkisebb szélességben szabad igénybe venni e célra.

3. Az ingatlanon építési helyen kívülre - továbbá a tervezett beépítettség és településképi szempontok okán – különálló tároló építményt építeni vagy az előkertbe tervezett gépkocsi beálló fölé, vagy helyükre fedett beállót építeni a későbbiekben sem lehet.

4. A Tkr. 17.§ (4) bekezdése szerint az építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni, a zöldfelületek kialakításánál a táji – és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. A telepítésre javasolt és telepítésre nem javasolt növényfajta felsorolását a Tkr. 8. függelék tartalmazza. A zöldfelület kialakítása (majd fenntartása) során kérem Siófok Város Önkormányzata Siófok Város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 38/2020.(IX.28.) számú rendeletben foglalt betartását.

5. A homlokzati elemek színezése kapcsán felhívom a figyelmet az 1/2018.(I.30) önkormányzati rendelet 18. §-ára, miszerint: „(1) Homlokzati felületképzés esetében nem alkalmazható harsány, földszínektől, a pasztell földszínektől vagy a neutrális színektől eltérő színű homlokzatfestés.”

6. Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. § (1) bekezdése szerint az új épület létesítése esetén meg kell felelni az 1. melléklet IV. és V. részében foglalt követelményeknek. A leírás részletes adatot erre vonatkozóan nem tartalmaz, azonban ennek műszaki megoldása kihathat a helyiségigényekre, illetve befolyásolhatja a homlokzatot is.

7. Az épület homlokzatán gépészeti berendezések nem kerültek feltüntetésre. Esetleges elhelyezésükre vonatkozóan a Tkr. 69-74. § előírásait be kell tartani.

#### Véleményezés:

**A bemutatott 2 egységes lakóépület építészeti karaktere, tömegalakítása, tervezett homlokzatfelületei településképi szempontból a környezethez megfelelően illeszkedik.**

**Az épület a településképi védelméről szóló 1/2018. (I.30) önkormányzati rendeletben foglalt általános követelményeknek – a színhasználatra, a gépészeti berendezések telepítésére vonatkozó előírások betartásával - megfelel.**

**Az övezetre előírt beépítési mutatók – a tervező számítása alapján - betartásra kerültek.**

**A tervezett épület építési helyen belüli elhelyezése megfelelő.**

Az emlékeztetőt készítette:



*Simon*  
Halasiné Simon Mária  
Építészeti referens

Mellékletek: -