EMLÉKEZTETŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓRÓL

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

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

Tárgy:	***két lakóegységes épület építése egyszerű bejelentés alapján***
Helyszín:	***8600 Siófok, Beszédes sétány 3733/7 hrsz***
Tervező, építtető:	***Tóth Szilveszter (tervező) – 1084 Budapest József utca 9. 2. em. 12.*** ***KA-BA Kft. (építtető)*** *– 2120 Dunakeszi Kossuth Lajos utca 35.*
Ügyiratszám:	*SFK/30461-6/2023*
ÉTDR eljárás azonosító:	**202300078751**
ÉTDR iratazonosító:	**IR-000509126/2023**

A településkép-védelmi 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:	***Üh-1-sz*** *(hétvégiházas üdülőterület)*
Beépítési mód:	*szabadonálló*
Beépítettség:	*max 25 %*
Zöldfelület:	*min 50 %*
Szintterületi mutató:	*max 0,7*
Építménymagasság:	*max 6,0 m*
Legnagyobb egységszám:	*max. 3 db üdülőegység vagy max. 2 db lakóegység*
Egységenkénti fajlagos telekhányad:	*min 200 m²*
dettség:	-

ítési hely: *Az előkertek legkisebb mértéke az adott utcasorban 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.***

hívom a figyelmet arra, hogy a tervezett épületkialakítás településrendezési eszközökben foglalt előírásoknak való megfelelése natkozásában, tekintettel arra, hogy Siófok esetében jelenleg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 3/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épülő településrendezési köz 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 településkép védelméről 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) megfelelősége a településképi konzultáció során a benyújtott dokumentáció alapján kerül figyelembe vételre. A beépítési paraméterek számításának megfelelőségét az építésfelügyeleti hatóság vizsgálhatja.
Jelzem azonban az alábbiakat:
- A K-i szomszédos, 3735/2 helyrajzi számú ingatlanon álló épület, illetve a tervezett épület felé néző homlokzatának kialakítása (a rendelkezésre álló információk alapján nyílászáró és szellőző is található rajta) a tervezett épület elhelyezhetőségét befolyásolhatja.
- 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 számításnál figyelembe veendő „rendezett terep" szintjének kialakítása a természetes terepfelszínhez képest legfeljebb ± 50 cm-rel változhat."*
  - a gépjármű parkolók 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.) .

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

- lakóépület építményérték számítása során az építmény egységára a nettó alapterületet figyelembe véve 180.000.- Ft/m² 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 beállók 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 növényfajták felsorolását a Tkr. 8. függeléke tartalmazza. A zöldfelület kialakítása (majd fenntartása) során kérem Siófok Város Önkormányzata Siófok Város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 38/2020.(IX.28.) számú rendeletben foglaltak 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 településkép 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 elhelyezésének megfelelősége – a K-i szomszédos ingatlan adottságai függvényében - vizsgálandó.

Az emlékeztetőt készítette:

Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal 65 Siófok

Halasiné Simon Mária
főépítészi referens

Mellékletek: -