

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Siófok

Deák Ferenc sétány 43.

7492 HRSZ

„Deák Ferenc sétány- Csongor utca – Siófoki utca által határolt telekre”



2020. június hó

Megbízó:



ARTHUR BERGMANN CONCEPT KFT.
Székhely: 1092 Budapest, Ferenc körút 44. 1. em.

Készítette összeállította:



8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 35.

dr. Kovács Péter

okleveles településmérnök,
a munkát irányító tervező TT 02 -0656

Riedl Tamás

okl. építészmérnök É-20-0224

Horváth Zoltán

okl. építészmérnök É-14-0374

Födelmes Tamás László

okl. építészmérnök, településtervező É-20-0335

Nagy Tamás

okl. építészmérnök

Hosoff Tibor

közműtervező VZ-T/19-0430

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
3. Hatályos szabályozási terv
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
8. Beépítési terv az alábbi részletezettséggel
 - *2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK*
 - 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
 - 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
 - 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
 - 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
 - 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetésével]
 - *2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK*
 - 2.2.1. Zöldfelület
 - 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
 - *2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK*
 - 2.3.1. Gyalogos felület
 - 2.3.3. Vegyes használatú felület
 - 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
 - 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
 - *2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK*
 - 2.4.1. Tervezési terület határa
 - 2.4.2. Javasolt telekhatár
 - 2.4.3. Védőtávolságok
 - 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
 - 2.4.6. Helyrajzi szám
9. Tömegmodell

BEVEZETÉS

A tanulmányterv célja az alábbi fejlesztési szándékok megvalósításhoz szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítése:

Beruházó egy több funkciós szállás jellegű épület elhelyezését kívánja megvalósítani, mely átmenetet képez a part menti beépítés magasabb léptéke és a környező beépítés léptéke között.

Jelen módosítási kérelem fontos eleme, hogy elsődlegesen a város későbbi fejlődéséhez is hozzájáruló, adóbevételt termelő szálláshely-, vendéglátó-, és apartman szolgáltatást is magába foglaló épületegyüttes kerül kialakításra. A pontos funkció meghatározásához további piackutatási tevékenység szükséges, meg kell vizsgálni a vendégkör összetételét.

Jelen tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Trk.) 7. mellékletében meghatározott és Siófok Város Főépítészével egyeztetett tartalommal és részletezettséggel készült. Jelen városrendezési tanulmány célja, hogy megalapozza a területen a településrendezési eszközök módosítását.

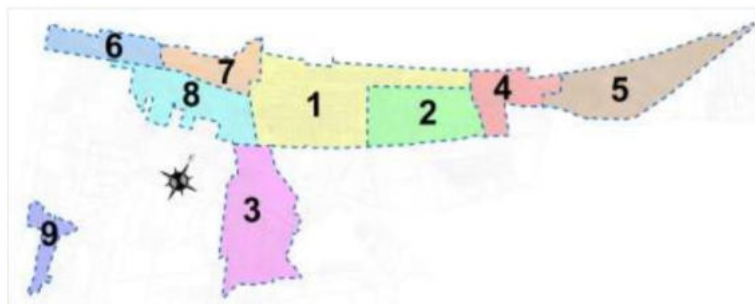
1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Tervezési terület bemutatása

Siófok a Balatoni agglomeráció kiemelt települése, a 24 településből álló Siófoki járás központja. Turisztikai funkciójából adódóan gazdasági-technológiai magterületként is funkcionál.

Siófok szerkezetileg, városképi arculatában, karakterében és területhasználati jellemzői alapján, kilenc városrészből áll, s vannak külterületi lakott részei is. A városrészek a következők:

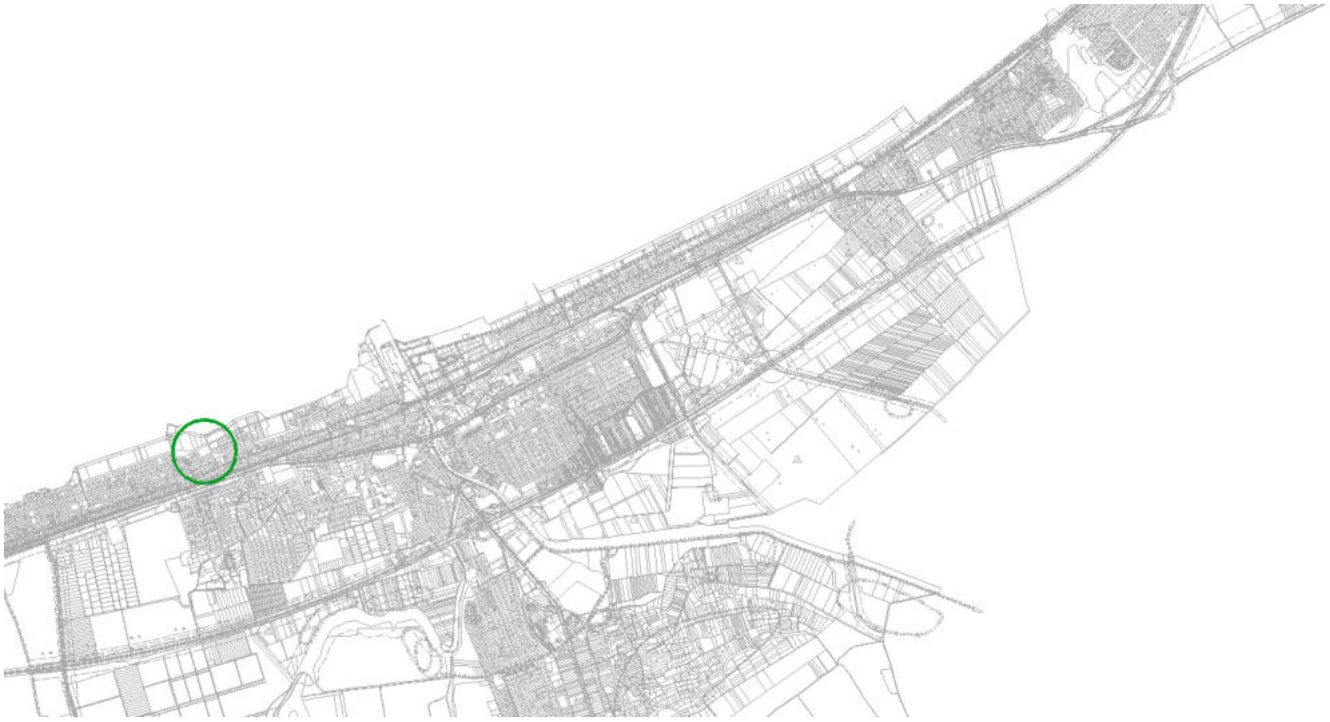
- Belváros
- Ipartelep
- Kiliti
- Szabadifürdő
- Sóstó
- Széplak
- Újhely
- Fokihegy
- Töreki



Siófok városrészei
1. Belváros; 2. Ipartelep; 3. Kiliti; 4. Szabadifürdő; 5. Sóstó; 6. Széplak; 7. Újhely; 8. Fokihegy; 9. Töreki

A tanulmánytervben vizsgált területet Újhely (6.) városrészben található, a Deák Ferenc sétány- Csongor utca – Siófoki utca által határolt telken helyezkedik el. A terület nagyon jó adottságokkal rendelkezik a Balaton közelsége miatt, kiépített sétányok, szabad strandok találhatóak a közelben. A telken jelenleg áll egy meglévő alagútszalus épület amely régebben Camping Hotel Siófok üdülőépületként szolgált. Az épület szerkezetiileg jó állapotban van így megtartását részben javasoljuk, a meglévő acél szerkezetű leromlott kiszolgáló részeket bontásra javasoltuk.

A terület nagyon elhanyagolt, leromlott állapotban került a mostani tulajdonosok birtokába, akik függetlenül a jelen kérelem kimenetelétől, már megkezdtek a romeltakarítást, az igénytelen megjelenésű toldalékok elbontását, a terület városképhez méltóbb kialakítását.



Tervezési helyszín városszerkezetben elfoglalt helyzete



Tervezési terület lehatárolása

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

A 7492 hrsz-ú telek adatai

- terület: 9173 m²
- művelési ág (kivett megnevezés): kivett üdülőterület és udvar
- jogállás: egyéni tulajdon (1. melléklet)
- cím: 8600 Siófok, Deák Ferenc sétány 43. 7492 hrsz

Korlátozások vizsgálata

Természetvédelmi korlátok:

A 7492 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

Környezetvédelmi korlátok:

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

Örökségvédelmi korlátok:

A tervezési területet nem érinti örökségvédelmi szempontból korlátozás.

Siófok város gazdaságát elsősorban a Balaton, az ahhoz kapcsolódó turizmus és a kiegészítő szolgáltatások határozzák meg.

Újhely lakónépessége 1236 fő, ezzel a negyedik legnépesebb városrésznek számít. A lakosságszám lassan fejlődik, az ezredforduló óta kb. száz fővel gyarapodott. Újhely is Siófok előregedő városrészei közé tartozik. Korszerkezetére az időskorúak nagy aránya (34%) jellemző, fiatalok alig vannak a városrészben (11%), arányuk az ezredfordulóhoz képest csökkent. A lakosság 56%-a gazdaságilag nem aktív, Szabadifürdő, Sóstó és Széplak mellett Újhely társadalma is egyre inaktívabb. Társadalmi összetétele is inkább azokéhoz hasonlít, bár a képzetlenebbek aránya itt magasabb (10%).¹

A városrész lehatárolása, története, szerkezete, funkcionális ellátottsága Újhely városrész Széplak és a Belváros között, a Balaton-parttal párhuzamosan helyezkedik, a Sió csatorna–vasútvonat – Vilma utca– 7. sz. főút – Badacsony utca– Mikszáth Kálmán utca– Csongor utca közötti területen helyezkedik el. Területének kisebb része (a vasútvonat és a 7. sz. főút közötti rész) városias lakóterület, a vasútvonat és a Balaton-part közötti terület jellemzően üdülőterület. Önálló stranddal, kellemes parti sétánnyal rendelkezik. Itt van a Meteorológiai Állomás, a Vitorlaskikötő, több négycsillagos szálloda, valamint igényes üdülőépületek. A városrészben kellemes szórakozóhelyek és éttermek is találhatóak.

¹ Forrás: SIÓFOK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA I. kötet: Megalapozó vizsgálat



A városrész infrastrukturális és közszolgáltatási jellemzői, közlekedési kapcsolatai A városrészben 896 db lakás található, mely jelentős bővülés az ezredfordulóhoz képest, hiszen akkor még csak 555 db volt, tehát egy nagyon dinamikus fejlődés zajlik. A lakások minősége is sokat javult, de még városi átlaghoz képest mindig magas az alacsony komfortfokozatú, illetve az egyszobás lakások aránya. Újhely nem rendelkezik vasútállomással. A városközpont és a főközlekedési útvonalak felől könnyen megközelíthető.²

A fejlesztési területen korábban 3 szintes üdülőépület állt, amelynek elhanyagolt leromlott külső megjelenése, jelenleg is egy seb az utcaképben és a környezetben. A területtől délre (Siófoki út túloldalán) és nyugatra 1, illetve 2 szintes (6,0 méteres megengedett max. építménymagasságú) villaszerű beépítés üdülő és lakó épületek helyezkednek el vegyesen. A tömbtől keletre a Csongor utca túloldalán a telektömb végében új többszintes üdülőépületek kerültek megépítésre, amelyek földszint plusz 2 szintesek.



² Forrás: SIÓFOK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA I. kötet: Megalapozó vizsgálat



A Deák Ferenc sétánytól észak felé a Balaton irányába, átépítésre, felújításra váró többszintes üdülőépületek találhatók. Sok új, többszintes lakóépület építése indult el az elmúlt években.



A telek előnyei közé sorolandó:

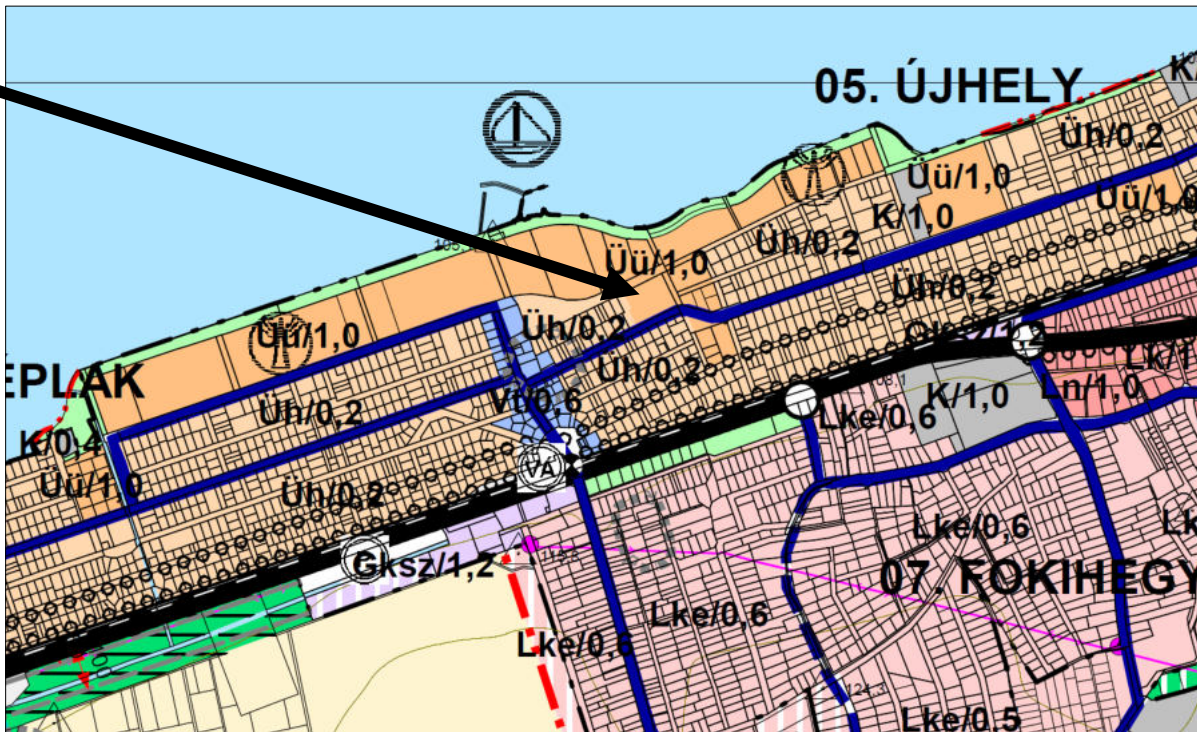
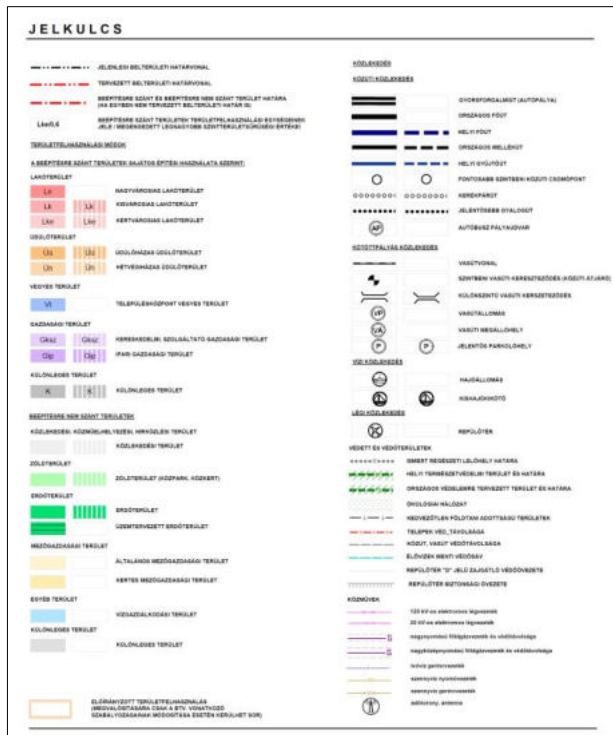
- A Balaton part közelsége, kiépített sétányok, szabad strandok.
- Rendkívül jó közlekedési kapcsolatok Budapest irányába (két vasútállomás, autópálya).
- Jelentős gazdasági potenciál, itt található a vitorlaskikötő és több négycsillagos szálloda, többlakásos lakóépületek.
- A foglalkoztatottak aránya magas az itt élők, elsősorban magasabb presztízsű munkahelyeken dolgoznak.
- Jó természeti adottságok az üdüléshez, pihenéshez.

3. Hatályos szabályozási terv

Településszerkezeti terv

Siófok város hatályos, 49/2005. (IV.28) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terve az érintett ingatlant üdülőházas üdülőterületbe sorolja, 1,0 szintterület sűrűség megjelöléssel. Ebbe a területbe soroltak az ingatlantól északra, a Balaton part menti sávjában hosszan elterülő üdülőtelkek is, valamint az ingatlantól keletre, a Mikszáth Kálmán sétány – Badacsony utca – Mikszáth Kálmán utca – Csongor utca által határolt üdülőtelkek. A fejlesztési területtől nyugatra és délre szintén üdülőterületek, hétvégiházas üdülőterületek helyezkednek el.

A településszerkezeti terven az ingatlan déli határán futó Siófoki utca helyi gyűjtőútként megjelölt. A szerkezeti terv az érintett ingatlan és közvetlen környezetében egyéb elemet nem jelöl.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

Helyi építési szabályzat

A településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban, a szabályozási terv a fejlesztéssel érintett ingatlant üdülőházas övezetbe, Üü-3-sz jelű övezetbe sorolja. Az övezeti jel rögzíti a szabadon álló beépítési módot. Az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ általános rendelkezései rögzítik. Ezek közül a legfontosabbak:

Üdülőházas üdülőterület

13.§

(1) Az üdülőházas üdülőterületen elhelyezhetők:

- üdülőépületek,
 - üdülőtáborok, kempingek,
 - parkolók és garázsok a terület igényei szerint, valamint legfeljebb 3,5 t saját tömegű tehergépjárművek számára,
 - lakó- és szállásépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben),
 - az üdülő- vagy lakóépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
 - az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben),
- valamint kivételesen (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben): egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és sportépítmények.

(2) Az Üü-3 jelű építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett tömbjeiben a megengedett legnagyobb építménymagasság

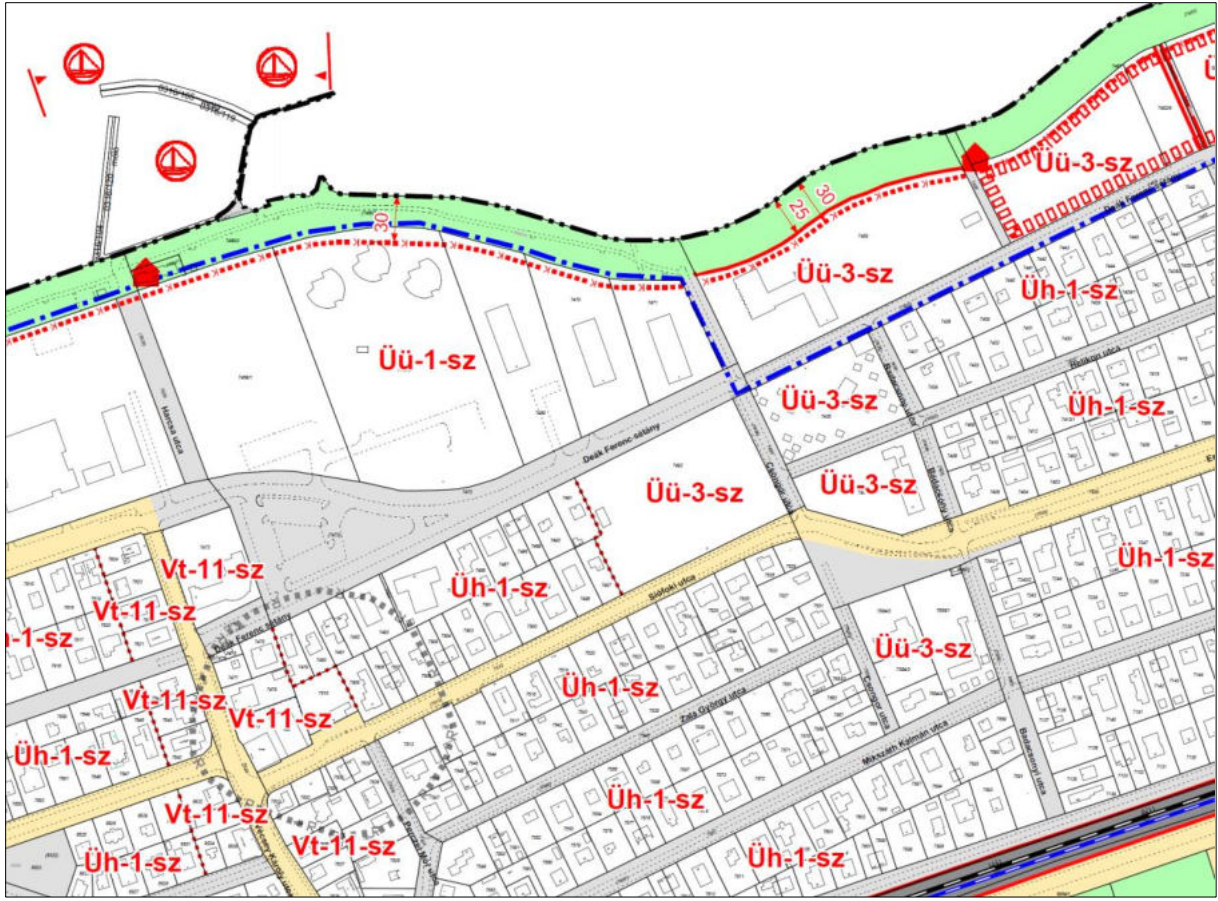
- új épületek esetében 8,0 m,

- kialakult beépítés esetén, ha az épület bontásra kerül, az elbontott épület építménymagasságával megegyező, de legfeljebb 12,5 m.

2. számú melléklet^{161 162}

A beépítésre szánt területek építési övezeti, a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	—
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 30 / 450
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 20 / 200
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 20 / 200
Lk-3	1,2	30 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	—
Lk-4	1,0	30 / 20	5,0	16 / 35 / 600	14 / 25 / 600	10 / 20 / 300
Megjegyzés: A 11.§ az „Lk” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Lke-1	1,0	30 / 50	6,0	14 / 25 / 600	—	—
Lke-2	1,0	30 / 50	5,0	14 / 25 / 600	14 / 25 / 600	8 / 25 / 400
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 25 / 300
Megjegyzés: A 12.§ az „Lke” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Üü-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	—
Üü-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	—
Üü-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	—
¹⁶³ Üü-1a	2,5	25 / 40	24,0	30 / 40 / 3000	—	—
Megjegyzés: A 13.§ az „Üü-3” építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs területbe eső tömbjeiben nagyobb építménymagasságot enged meg.						



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

4.1 A módosítás során elérendő célok

A módosítás során elérendő cél: Több funkciós üdülőépület, szállásépület feltételezhetően, egyéb, a továbbiakban elemzésre kerülő szolgáltatással gazdaságos, fenntartható, településképet javító épületének kialakítása.

A megvalósítás egyik legfontosabb koncepciója pedig az, hogy a környező Balaton parti beépítésekhez illeszkedő módon került megtervezésre a beépítés, átmenetet képezve a nagy magasságú vízparti épületek, és az alacsonyabb üdülőházas épületek közt.

Beruházók a terület megvásárlásakor két, egymástól független funkcionális hasznosítást képzeltek el.

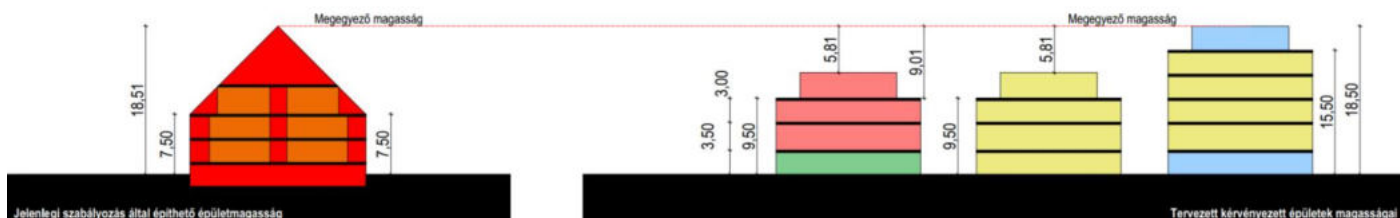
1. Mivel a terület nem része a 42/2004. (XII.30.) TNM rendelet (továbbiakban: „*vízpart rehabilitációs tanulmányterv*”) 6/1 térképi mellékletének, így a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: „*HÉSZ*”) 13. § (1) bekezdése alapján „lakó- és szállásépületek (*de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben*)” elhelyezhetők.

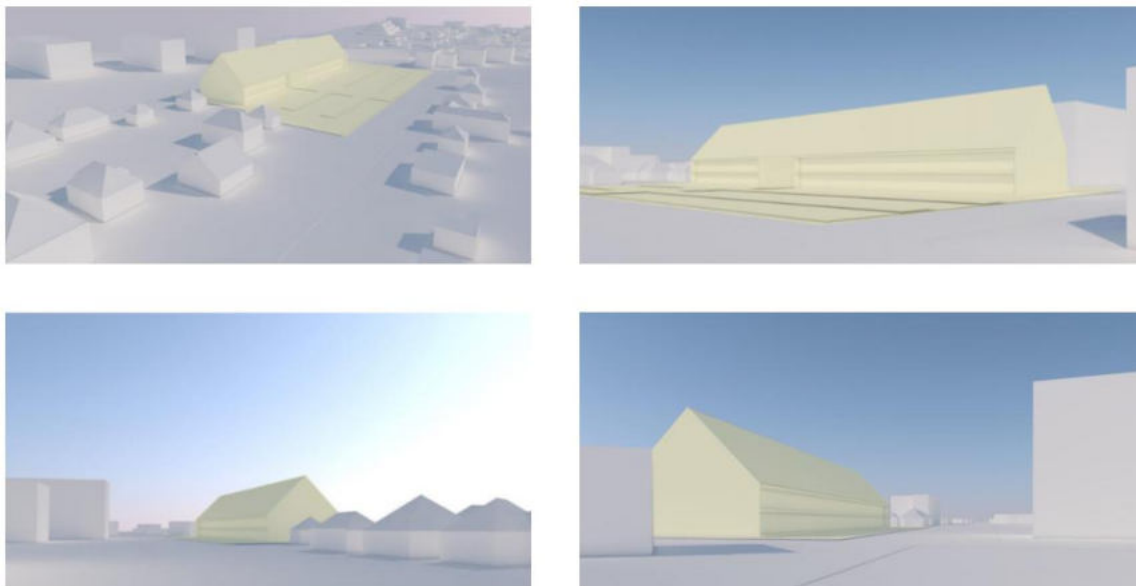
Megvizsgálásra került lakások kialakítása a területen, 80-100 lakásszámmal.

2. Mivel a területen üdülőépületek, vendéglátó épületek is elhelyezhetőek, ezért másik alternatíva az volt, hogy szállás férőhely szolgáltatás, és az azt kiszolgáló vendéglátás, wellness-szolgáltatás lesz kialakítva. Mindkét javaslatra készült egy telepítési, tömegformálási koncepció, valamint az üdülőépület létesítéséhez egy előzetes vizsgálati tanulmány is.

A beruházók szállás jellegű és egyéb ezt kiegészítő szolgáltatásokat előtérbe helyező épületet kívánnak megvalósítani.

A 2. pontban jelölt funkció esztétikus városképi megépítéséhez nem megfelelőek a HÉSZ-ben biztosított beépítési paraméterek, illetve az csak egy „hatalmas” méretű magastető kialakításával érhető el.





Lehetséges tömeg beruházók által elvetett tömege, beépítése

Így beruházók a módosítás során az alábbi célokat szeretnék elérni:

- I. Épület/építménymagasság növelése
 - a. Minden parkoló a telken belül kerül kialakításra. Ehhez részben szükséges épület alatti gépkocsitároló csökkenti a hasznos funkcióval megtöltendő beépítési magasság mértékét.
 - b. A csatlakozó szomszédos tömbök és az ott biztosított magasságok lekötése. Tehát nem az egész területen lenne egy nagy magasságú épület, hanem illeszkedne a szomszédos beépítésekhez. A terv egyik legfontosabb koncepciója az, hogy a környező beépítésekhez illeszkedő módon került megtervezésre a beépítés, a különböző magasságú tömbökkel átmenetet képezve a nagy magasságú vízparti épületek, és az alacsonyabb üdülőházas épületek közt.
 - c. Nagy tömegű, többszintes magastetős épület látványának elkerülése.
 - d. A vízparton az épület előtt álló épületek között minimális átlátás biztosítása a Balaton irányába, legalább pár emeleti szintről. Ez a többlet attrakció hozzá tud járulni a funkciók mellett a szezonhosszabbításhoz.
 - e. A vízpart felől tervezett legmagasabb épülettömb (B) kialakítása miatt a HÉSZ 57. §-át figyelembe véve és csak erre a területre egy magasabb legfelső építményszint meghatározása is szükséges. Így előre meg lehet határozni, hogy csak a I/d. pontban leírtak biztosítására csak ezen a telekrészen (*illeszkedve, ill. még mindig alatta maradva az észak felől szomszédos épületekhez*) lehet magasabb épületet építeni.
- II. Beépíthetőség növelése
 - a. A szomszédos üdülőházas övezetekhez képest a funkció min. 5%-kal nagyobb beépítettséget kíván meg a számítások szerint. A 80-100 lakás megoldható lenne 25%-ban is, de a szállás épületet kiszolgáló -lakásokhoz viszonyított - többlet helyiségi igények nem férnek el a területen.

A módosítási igények megtörténte esetén megvalósulnának az alábbi funkciók.

Az elsődleges cél egy egész éves nyitvatartású üdülő komplexum, mely a sikeres működtetéséhez wellness szolgáltatásokkal lenne kibővítvé az épületen belül.

Az wellness szolgáltatás két főtevékenység köré csoportosulna, valamint számos kisebb szolgáltatásban pihenésre aktív szolgáltatásokra teljesedne ki.

Amennyiben ez nem tud maradéktalanul megvalósulni, abban az esetben egyéb apartman, szállás jellegű épületet tervez ehhez köthető szolgáltatásokkal másodlagosan megvalósítani a beruházó a területen a jelenleg is érvényes funkciókra vonatkozó HÉSZ-nek megfelelően.

5.2 A szabályozás módosítandó elemeinek összefoglalása

Egy önálló társasház kapcsolódó szolgáltatások nélkül, mint rendeltetés, üdülőházas üdülőterületen, a hatályos előírások szerint megvalósítható. E tekintetben nem szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A szintterületi mutató és a minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke tartható, módosítása nem indokolt.

A tervezett fejlesztés által igényelt keretek egyes elemei azonban az Üü-3-sz jelű övezet előírásait kismértékben meghaladják. A terv megvalósíthatóságához, a hatályos övezetben rögzítettekhez képest javasolt módosítani az alábbiakat:

- a telek maximális beépíthetőségének kismértékű növelése, 25%-ról **30%-ra**.
- a telekre vonatkozó építménymagasság értékének növelése 7,5 méterről, **12,0 méterre**.
- az ingatlanon tervezett épülettömegek eltérő magasságúak, a kialakult szomszédos beépítések magasságának figyelembe vétele okán. A középső tömeg magasabb, így illeszkedik a part menti beépítéshez, a két szélső tömeg 1-1 szinttel alacsonyabb.

A hatályos HÉSZ-ben nincs az elvárásoknak megfelelő övezet, ezért a fejlesztéssel érintett, egyedi adottságú ingatlanra javasolt új Üü övezet kialakítása, mely a bemutatott előírásokat rögzíti.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Településszerkezeti terv

A tervezett fejlesztés üdülőházas üdülőterületen a hatályos előírások szerint megvalósítható, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Helyi építési szabályzat

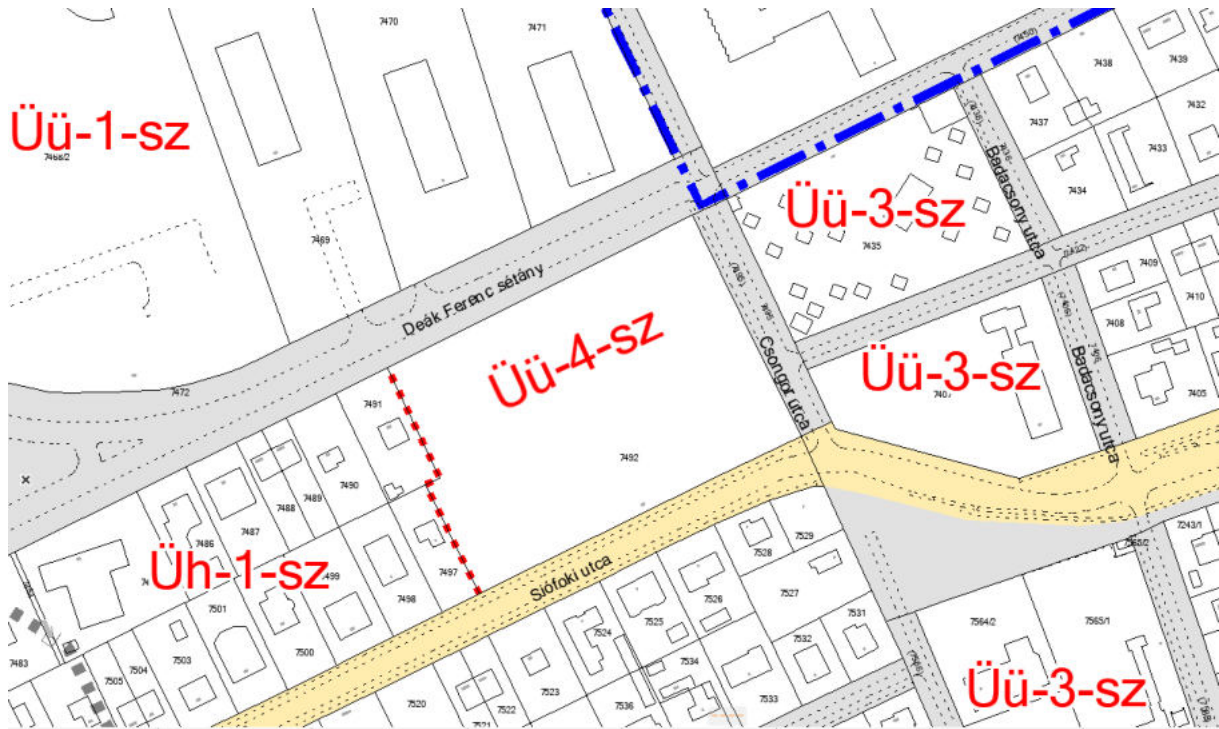
A helyi építési szabályzatban az érintett ingatlanra új övezet kialakítása indokolt. Javasolt övezeti jel: **Üü-4-sz**. Az új övezethez a HÉSZ 2. számú mellékletét az alábbi sorral javasolt kiegészíteni:

2. számú melléklet^{161 162}

A beépítésre szánt területek építési övezetei,
a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Üü-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	—
Üü-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	—
Üü-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	—
Üü-4	1,5	30/40	12,0	30 / 40 / 3000		
¹⁶³ Üü-1a	2,5	25 / 40	24,0	30 / 40 / 3000	—	—

Megjegyzés: A 13.§ az „Üü-3” építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs területbe eső tömbjeiben nagyobb építménymagasságot enged meg.



6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

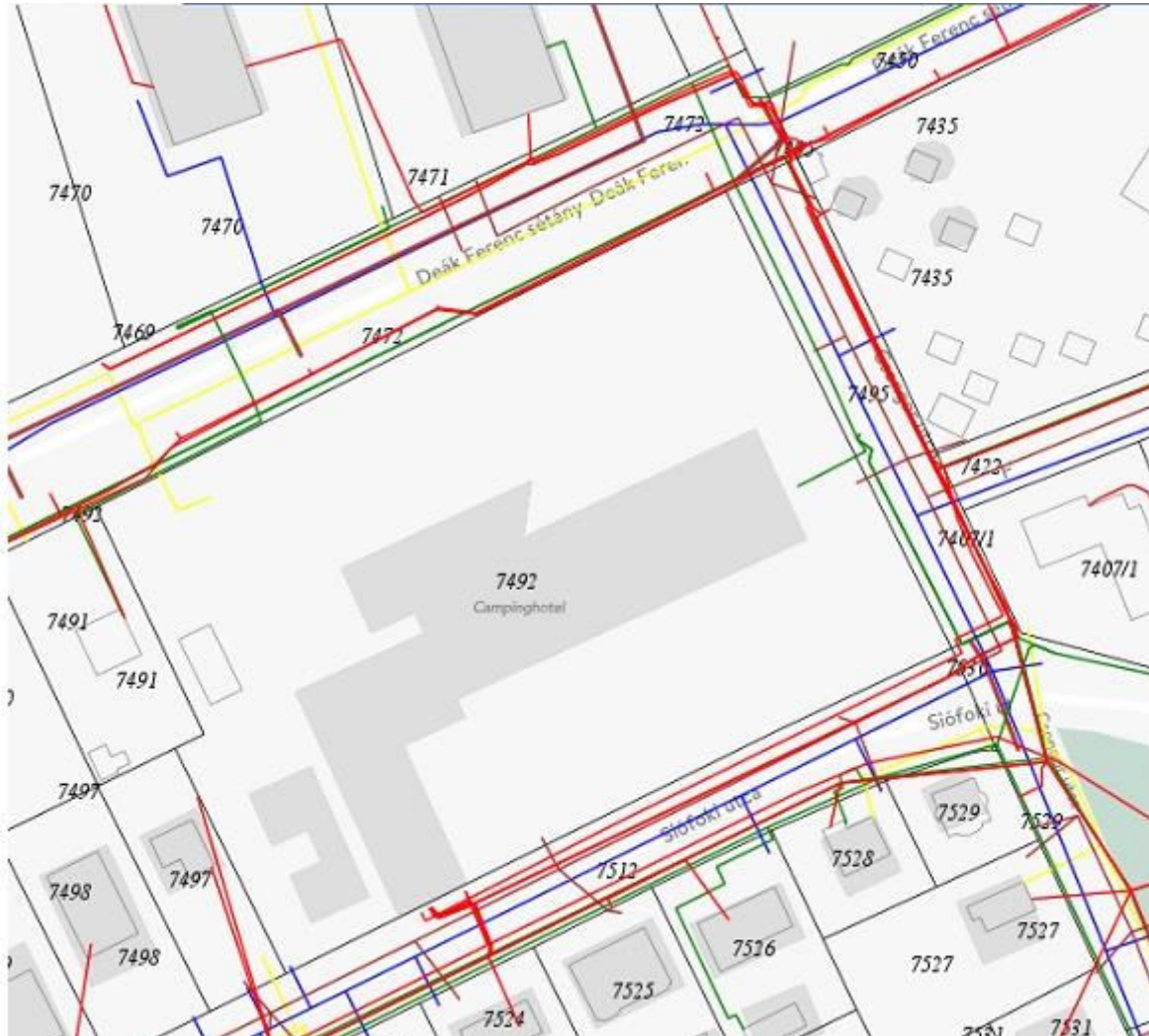
6.1 Közlekedési infrastruktúra

A terület megközelíthetősége kedvező. A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Deák Ferenc sétány- Csongor utca – Siófoki utca biztosítja, azok szabályozási szélességnek megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció. Az érintett terület módosítása nem befolyásolja a közlekedési infrastruktúra elemeit. A módosítás nem érinti közút meglévő nyomvonalát, valamint meglévő járda vonalát sem. A terület közlekedési viszonyai változatlanok maradnak. A tervezett épületek megvalósítása, illetve használatba vétele esetén a jelenlegi szabályozási környezethez viszonyítva nem várható a gépjárműforgalom növekedése, tehát nem szükséges a kapcsolódó úthálózat és csomópontok többlet kapacitásbővítése, fejlesztése, a jelenleg hatályos szabályozási tervhez képest. A megvalósítandó építmény használatához szükséges személygépjármű parkolók elhelyezése telken belül kerül biztosításra. A közterületek e célú igénybevétele nem történik. A tervezett fejlesztés volumene a gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra fejlesztést, kapacitásbővítést sem teszi szükségesé. A telkek és az épületek megközelíthetősége a módosítást követően is biztosított.

6.2 Közműfejlesztés

Siófok városát a környező településekkel együtt egy regionális körvezetékes rendszer látja el. A terület-felhasználási változások vízellátására a meglévő vízvezeték hálózatot kell tovább építeni.

Szolgáltató: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt..



Meglévő állapot

Ivóvíz-, tűzvíz ellátás:

A csatolt helyszínrajzon ábrázolásra került a meglévő **ivóvíz, és tűzvíz törzshálózat**, amely a tárgyi ingatlan környezetében található (ezek az e-közmű rendszerből kerültek feltöltésre). A Deák F. sétány felől található **DN 150 KM-PVC**, a Csongor utca felől **DN 80 acél**, míg a Siófok utca alatt **DN 80 a.c.** vezeték húzódik. A Deák F. sétány felőli 150-es vezetéken egy **föld alatti és egy föld feletti tűzcsap** van jelenleg is beépítve, az előírás szerinti 100 m sugarú körön belül.

A tárgyi ingatlan jelenleg kiépített, **meglévő 1" hg.a. bekötővezetéke** van.

A szükséges oltóvíz mennyiség a tárgyi ingatlannál 3600 - 4000 l/p. Ezt a mennyiséget a meglévő DN 150 vezetéken lévő két tűzcsap valószínűleg nem fogja tudni kielégíteni. A meglévő tűzcsapokon kivehető oltóvíz mennyiség igazolt megállapításához minősített vállalkozóval kell majd a kivehető vízhozamot megmérteni a meglévő hálózaton.

Szennyvízelvezetés:

Meglévő szennyvíz gerinccsatorna a Siófok utca és a Csongor utca felőli oldalon található, amely közüzemi szennyvíz gerinccsatornák a tárgyi ingatlan szempontjából gravitációs elvezetést biztosítanak. Ezek **DN 300 a.c.** (Siófok utca felől) és **DN 200 a.c. gravitációs szennyvíz törzs hálózati csatornák**, amelyek jelölve vannak a helyszínrajzon.

A tárgyi ingatlan meglévő szennyvíz bekötései a helyszínrajz szerint a Siófoki utca felé van egy darab DN 300 a.c. és a Csongor utca felé egy rendelkezik az ingatlan szennyvízbekötéssel.

Csapadékvíz elvezetés:

Az e-közműterkép nem tartalmaz a tárgyi ingatlan környezetében meglévő zárt csapadék csatornát. A **Siófoki utcán meglévő burkolt csapadékvíz elvezető úti árok** van, ami befogadhatja lehet az ingatlanról kivezetett csapadékvizeknek (tetőről, burkolt felületekről, előkezelt burkolt parkolókról).

Tervezett állapot

Kommunális vízellátás:

A tárgyi ingatlan jelenleg kiépített, **meglévő 1" hg.a. bekötővezetékének cseréje szükséges, a kommunális bekötővezetéknél D 63, vagy D 90 KPE-re** (ez majd a meglévő hálózati nyomás ismeretében, hidraulikai méretezéssel kerül megállapításra), nyomvonala majd a tervezendő épület vizesblokkjainak ismeretében lesz megadható.

Tűzvíz ellátás:

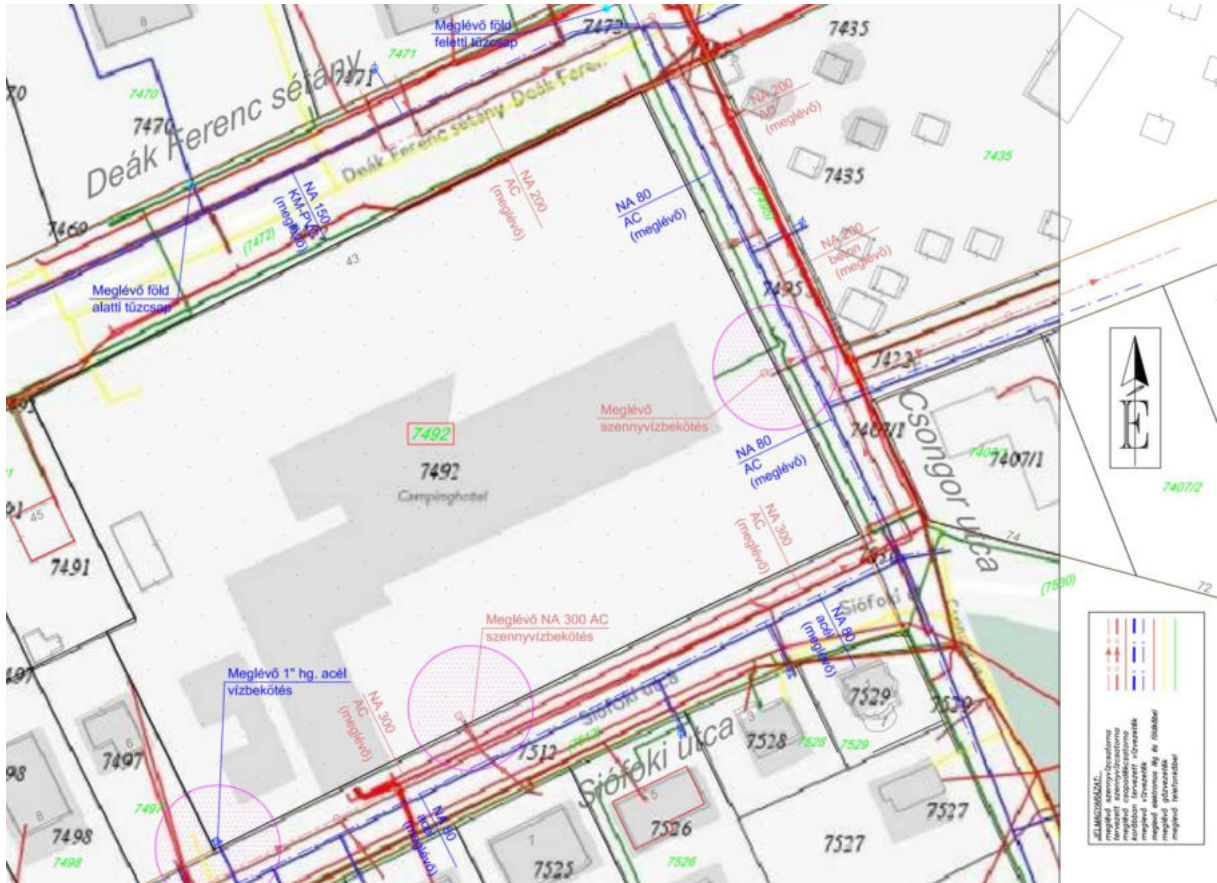
A kivehető tűzvíz mennyiségnél (a fent említett a kivehető oltóvíz mennyiség mért adata alapján dönthető el) kerül megállapításra, hogy kell-e további tűzcsap (valószínűleg igen, amit **közterületre tervezett DN 100 föld feletti tűzcsappal** kell megoldani).

Szennyvízcsatorna:

Fenti említett meglévő szennyvíz bekötések - ha a nyomvonalaik megfelelnek -, akkor csatorna kamerázással eldönthető az állapotuk és amennyiben megfelelnek, megmaradhatnak a tervezett épület szennyvízbekötéseinek. Azonban a jelenlegi vonatkozó jogszabály úgy határozza meg, hogy egy ingatlanok egy szennyvíz bekötése lehet csak (kivételet képez, a műszaki szempontból indokolt a második bekötés), tehát eldöntendő melyik bekötés maradhat jó állapot esetén. Ha a minőségük nem megfelelő, új **min. D 200 KG-PVC szennyvízbekötés tervezendő**.

Csapadékvíz elvezetés:

A burkolt felületekről a tervezendő parkolózszám függvényében (20 db felett - elkülönítve a tetőfelületekről levezetett csapadékvizektől – előkezelő (olajos iszap leválasztó) beépítése szükséges az ingatlanon belül, környezetvédelmi szempontok miatt). Tervezendő minimális **csapadék csatorna átmérő D 300, vagy D 200 KG-PVC bekötés.**



Energiellátás

A tervezési terület környezetének energiaellátására a villamosenergia ellátás és a földgázellátás épült ki, biztosítva a térség korszerű energiaellátási lehetőségét.

Villamosenergia ellátás

Siófok és így a tervezési terület térségének is a villamosenergia ellátását a E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózat Zrt. biztosítja a kiépített egységes hálózati rendszerén keresztül. A tervezési terület villamos ellátottsága biztosítható.

Földgázellátás

Siófok, így a tervezési terület térségében is a földgázellátás üzemeltetője a E.ON Dél-Dunántúli Gázhálózat Zrt. amely az egységes hálózati rendszerén keresztül biztosítja a szolgáltatást. A tervezési terület körzetében Deák Ferenc sétány nyomvonalon gerincvezeték, amelyről a körzeti és az egyedi nyomáscsökkentők táplálása történik. A tervezési terület energia ellátottsága biztosítható.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

Az terület energiaellátására kínálkozik a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége is. A ma ismert megújuló energiaforrások közül a nap-és a földenergiájának a hasznosítását lehet gazdaságosan figyelembe venni. Ezek hasznosítására telken belül, részben építészeti megoldásokkal, részben az épületgépészet szintjén van lehetőség.

Az épület hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben a terület fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása talajszondás megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti.

6.3 Humán infrastruktúra fejlesztése

A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap- és közintézményi ellátás bővítést, a HÉSZ-ben jelenleg feltüntetett többlet funkció nem kerül kialakításra.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezetben - a tervezett beruházás során – változás csak kis mértékben történik. Az épületet a szabályozási tervben előírt méretekkel készítjük, a zöldfelületet szintén a szabályozási tervben megadott határértéken belül alakítjuk ki.

A fejlesztés hatására a területen a beépítés mértéke megnövekszik, azonban ez sem a lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza. A fejlesztés természeti értéket nem veszélyeztet.

8. Beépítési terv az alábbi részletezettséggel

- 2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK
 - 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
 - 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
 - 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
 - 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
 - 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]
- 2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK
 - 2.2.1. Zöldfelület
 - 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK
 - 2.3.1. Gyalogos felület
 - 2.3.3. Vegyes használatú felület
 - 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
 - 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK
 - 2.4.1. Tervezési terület határa
 - 2.4.2. Javasolt telekhatár
 - 2.4.3. Védőtávolságok
 - 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
 - 2.4.6. Helyrajzi szám

9. Tömegmodell



1. melléklet (tulajdoni lap)

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Somogy Megyei Kormányhivatal Siófok 8600 Kálmán Imre sétány 4.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat Megrendelés szám:4494544/2020 2020.04.06</p> <p>Oldal: 1/21</p> <p>Sektor : 33</p> <p>SIÓFOK Belterület 7492 helyrajzi szám</p> <hr/> <p>8600 SIÓFOK Deák Ferenc sétány 43. "felülvizsgálat alatt"</p> <p>Széljegy: 40146/2019 2019.07.19 Tulajdonjog fenntartással történt eladás feljegyzése iránti kérelem, ARGEA IMMO KFT 1071 BUDAPEST Dembinszky utca 44. fszt 4</p> <p>Széljegy: 40160/2019 2019.07.19 Tulajdonjog fenntartással történt eladás feljegyzése iránti kérelem, ARGEA IMMO KFT 1071 BUDAPEST Dembinszky utca 44. fszt 4</p> <p>Széljegy: 40162/2019 2019.07.19 Tulajdonjog fenntartással történt eladás feljegyzése iránti kérelem, ARGEA IMMO KFT 1071 BUDAPEST Dembinszky utca 44. fszt 4</p> <p>Széljegy: 41062/2019 2019.08.07 Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1 Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1</p> <p>Széljegy: 41063/2019 2019.08.07 Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1 Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1</p> <p>Széljegy: 41064/2019 2019.08.07 Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1 Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1</p> <p>Széljegy: 45346/2019 2019.11.14 Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1 Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1</p> <p>Széljegy: 45389/2019 2019.11.15 Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1 Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1</p> <p>Széljegy: 45514/2019 2019.11.18 Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1 Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1</p> <hr/> <p style="text-align: center;">I R É S Z Folytatás a következő lapon</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok 8600 Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/21

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:4494544/2020

2020.04.06

Szektor : 33

SIÓFOK
Belterület 7492 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
I. RÉSZ	
Földrészlet területe változás előtt:	721 (m2) törölő határozat:46023/2004.11.04
Földrészlet területe változás előtt:	9202 (m2) törölő határozat:49670/2008.12.19
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett üdülőépület, udvar	0 9173 0.00

2. bejegyző határozat: 46023/2004.11.04
Terheli a SIÓFOK Belterület 7491 HRSZ-t illető Víz- és villanyvezetési szolgálmi jog Bejegyezve a 38430/1/1993.09.14. számú határozat rangsorában.

3. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 31711/2003.02.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 38430/1993.09.14
törölő határozat: 31711/2003.02.03
jogcím: átalakulás
jogállás: tulajdonos
név: ISD DUNAFERR DUNAI VASMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
cím: 2400 DUNAÚJVÁROS Vasmű tér 1-3
törzsszám: 11102539

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 36150/2003.04.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 31711/2003.02.03
törölő határozat: 36150/2003.04.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

3. hányad: 1/1 törölő határozat: 36150/2003.04.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 31711/2003.02.03
törölő határozat: 36150/2003.04.09
jogcím: adásvétel
jogállás: vagyonezelő
név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 1133 BUDAPEST XIII. KER. Pozsonyi út 56
törzsszám: 10792601

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

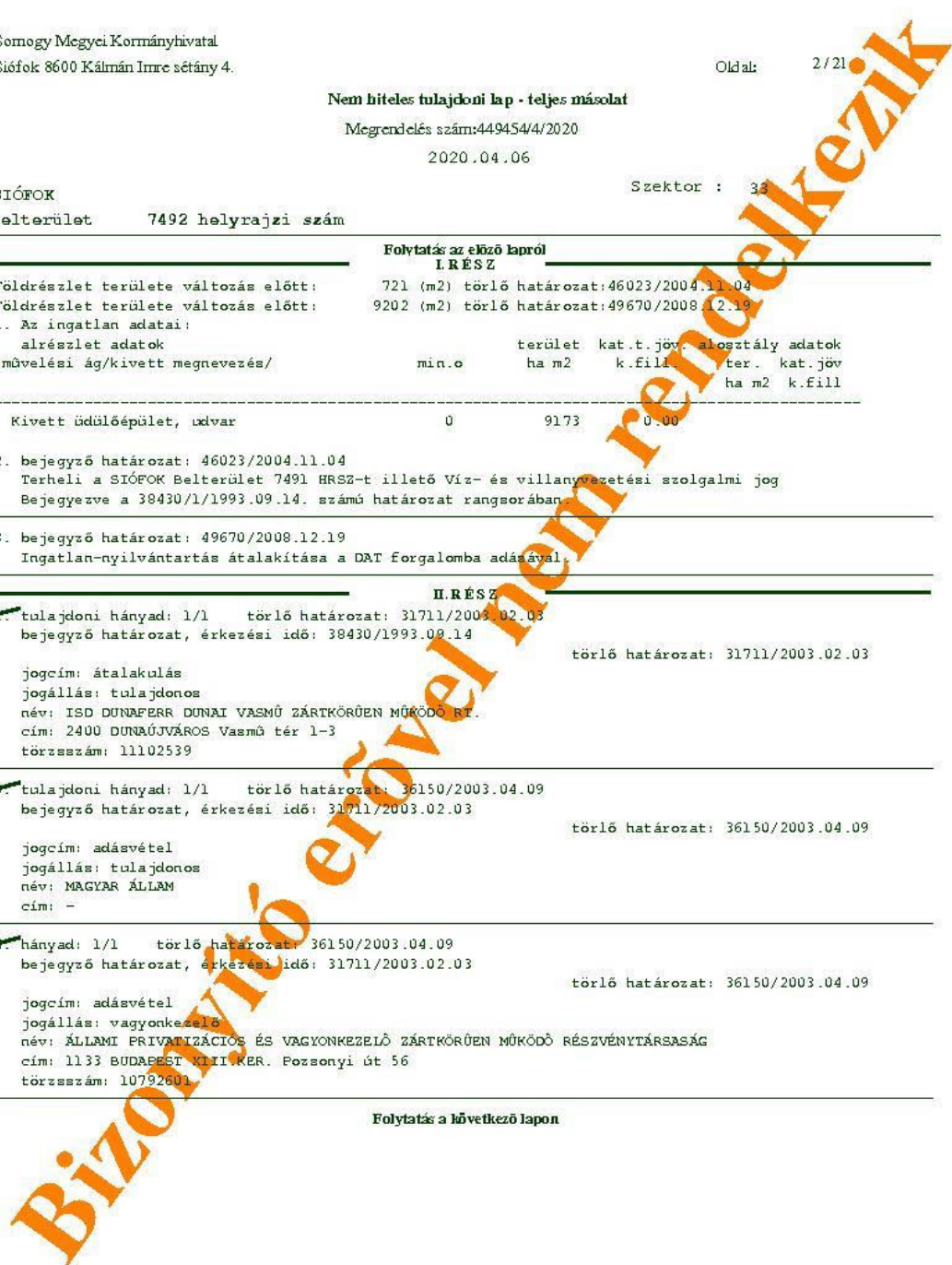
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

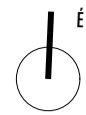


KÖRNYEZŐ ÉPÜLETEK
SIÓFOK



m=1:10000

HELYSÍNRAJZ TERVEZET



Általános adatok:

Telek hrsz: 7492
 Telekterület: 9173 m²
 Épület bruttó alapterülete: 2690,82 m²
 Beépítettség: 29,33 %

Épület/építmény/magasság: 10,85 m
 Legfelső padlószint: változó
 -A épületszárny: 10,40 m
 -B épületszárny: 12,00 m
 -C épületszárny: 9,50 m

Szintszám: 3/fsz és 2 fsz
 Zöldterület: 4058,95 m²
 Zöldterületi lefedettség: 44,24 %
 Tetőhajlásszög: lapos

Szintmagasságok:

Út koronaszint: -0,30 m
 Járdaszint utcán: -0,30 m
 Bejárati járdaszint: -0,02 m
 Földszinti padló szint: ±0,00 m
 Külső terasz padló szint: -0,02 m
 Feltöltött terepszint: -0,20 -0,10 m

Jelmagyarázat:

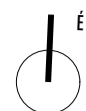
- Tervezett épület
- Beépítési vonal
- Telekhatárok
- A kérelemmel érintett ingatlan határa
- Gyalogos forgalom
- Gépjármű forgalom

Közművek:

- vízellátás
- csatorna vezetékek
- áramellátás
- gázellátás



HELYSZÍNRAJZ TERVEZET



Általános adatok:

Telek hrsz: 7492
 Telekterület: 9173 m²
 Épület bruttó alapterülete: 2690,82 m²
 Beépítettség: 29,33 %

Épület/építmény/magasság: 10,85 m
 Legfelső padlószint: változó
 -A épületszárny: 10,40 m
 -B épületszárny: 12,00 m
 -C épületszárny: 9,50 m

Szintszám: 3/fsz és 2 fsz
 Zöldterület: 4058,95 m²
 Zöldterületi lefedettség: 44,24 %
 Tetőhajlásszög: lapos

Szintmagasságok:

Út koronaszint: -0,30 m
 Járdaszint utcán: -0,30 m
 Bejárati járdaszint: -0,02 m
 Földszinti padló szint: ±0,00 m
 Külső terasz padló szint: -0,02 m
 Feltöltött terepszint: -0,20 -0,10 m

Jelmagyarázat:

- Tervezett épület
- Beépítési vonal
- Telekhatárok
- A kérelemmel érintett ingatlan határa
- Gyalogos forgalom
- Gépjármű forgalom

Közművek:

- vízellátás
- csatorna vezeték
- áramellátás
- gázellátás

