

HÉSZ módosítások kérelmei

Tervtanács elé terjesztett HÉSZ módosítási igények

1. Siófok-Tamási kerékpárút

Kérelmező: SKÖH Városfejlesztés és Üzemeltetési Osztály

Kérelem tárgya: A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság közbeszerzési eljárás eredményeként szerződést kötött a TURA-Terv Kft.-vel a "Siófok-Tamási kerékpárút fejlesztés (NIF Tsz.: 1720)" megvalósítása érdekében az engedélyezési tervek elkészítésre, valamint szükséges engedélyek megszerzésében való közreműködés megvalósítására. A megkötött tervezési szerződés szerint abban az esetben, ha a település érvényben lévő rendezési tervei nem egyeznek a tervezési feladat tartalmával, TURA-Terv Kft.-nek gondoskodnia kell a rendezési tervek szükség szerinti módosításáról.

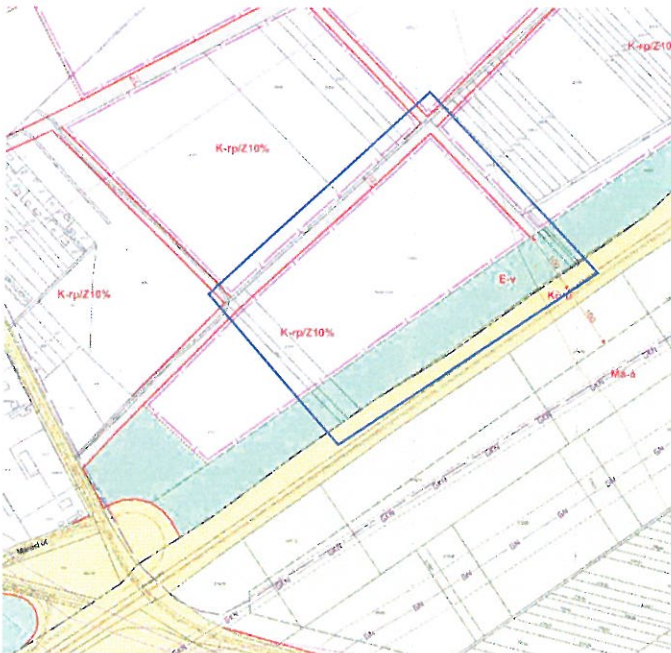
A szerkezeti terven a kerékpárút nyomvonalának minimális pontosítása szükséges.

1. sz. melléklet: kivonat a munkaközi terv műleírásából

2. Siófok, hrsz.: 3275/58

Kérelmező: Coctail & Dreams Kft.

Kérelem tárgya: Az ingatlan a K-rp/Z10% övezetbe tartozik, ahol a befektető napelemes kiserőművet szeretne megvalósítani. **A beruházáshoz szükség van övezeti módosításra, ami lehetővé tenné a kivitelezést.**



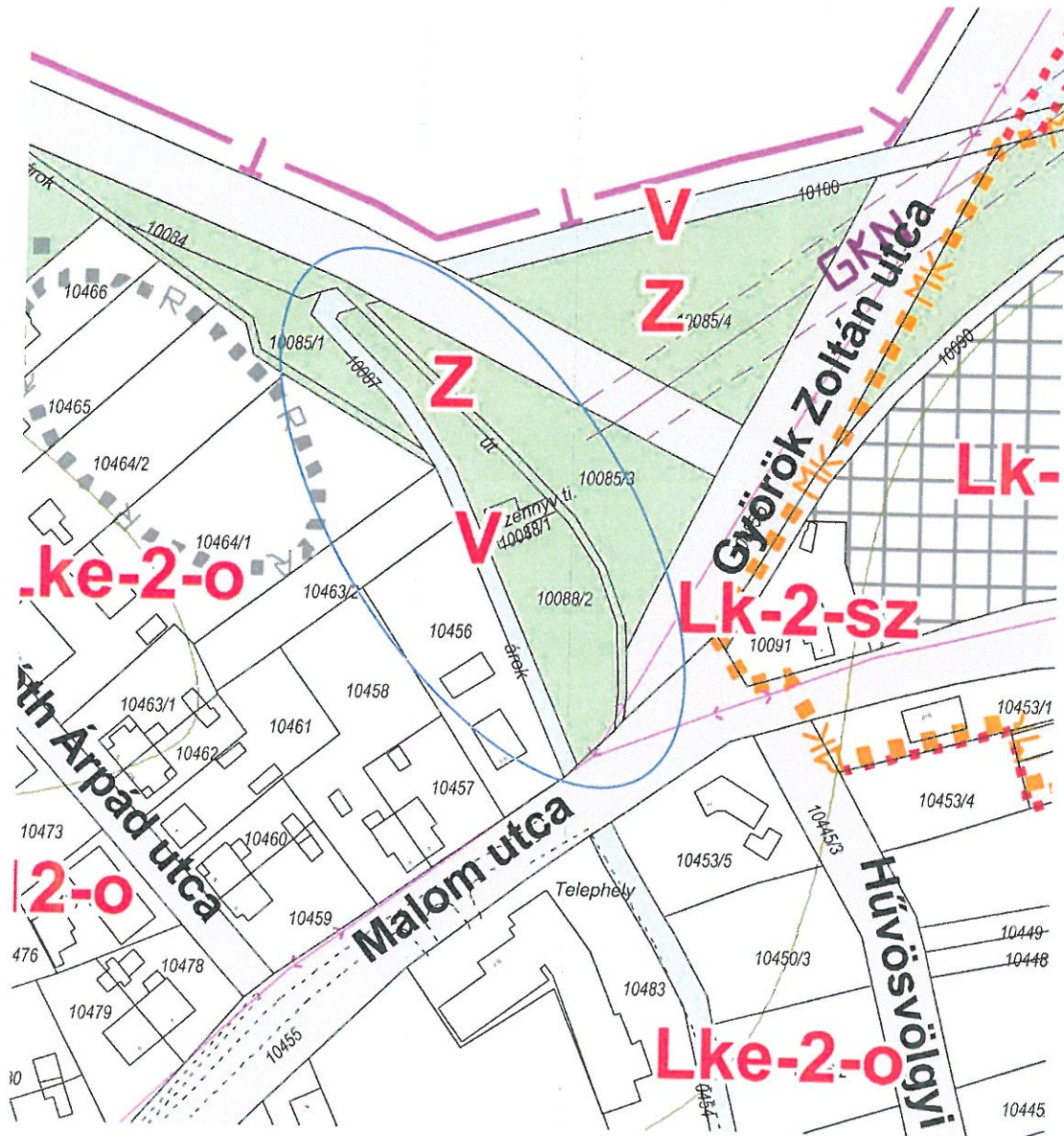
2. sz. melléklet: Befektető kérelme helyszínrajzzal

HÉSZ módosítások kérelmei

3. Siófok, Malom utca, hrsz.: 10088/2

Kérelmező: Keller Anita

Kérelem tárgya: Az ingatlan a Z övezetbe tartozik. A tulajdonos az ingatlan jobb kihasználhatóságát, beépítését lehetővé tevő övezeti besorolást szeretne. (Amennyiben ez nem lehetséges, kisajátítást kér.)



HÉSZ módosítások kérelmei

4. Siófok, Beszédes József sétány 81. sz., hrsz.: 3778/27, 3778/26

Kérelmező: Monk Solutions Kft.

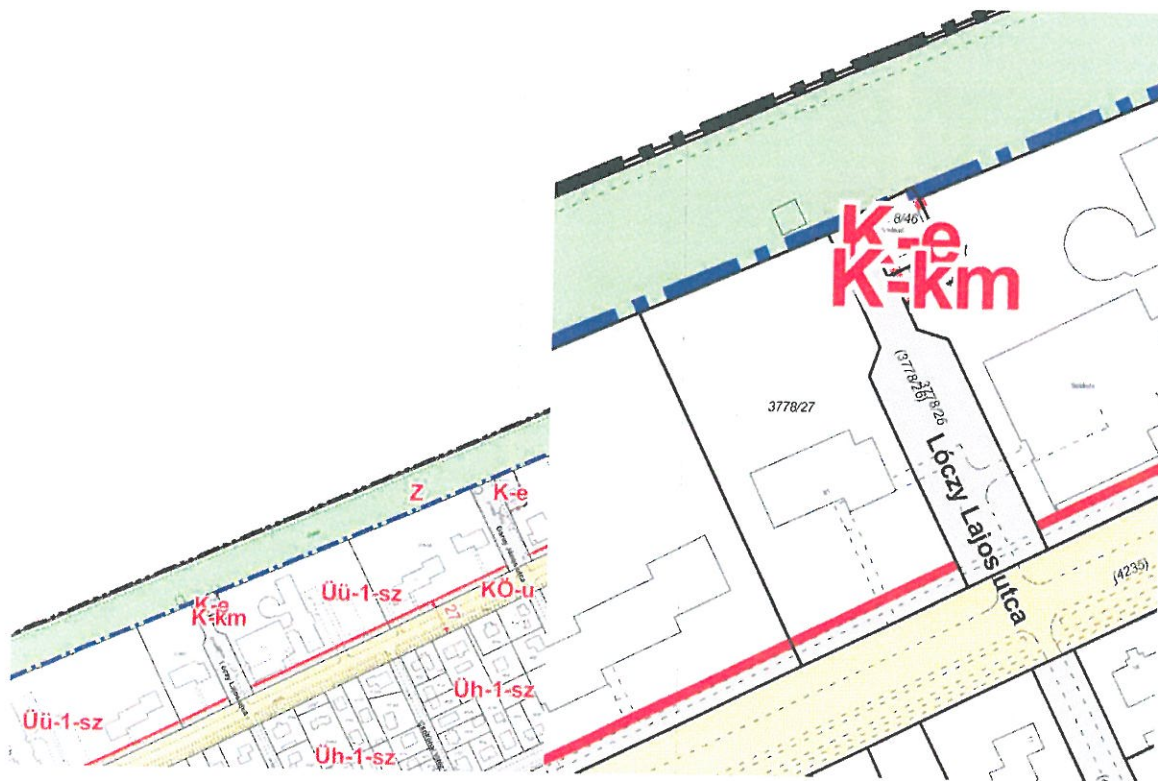
Kérelem tárgya: Az ingatlanon a társaság egy építési beruházást kíván megvalósítani, mely során a meglévő felépítmény elbontásra és egy új 30 egységes üdülőépület megépítésre kerülne. Az új épületre az építési engedélyt az illetékes hatóság már megadta. Az építéssel érintett ingatlan Beszédes József sétány felőli részét a szabályozási terven kötelező szabályozási vonallal jelölt tervezett útszélesítése érinti, így az ingatlan területe csökkent.

A területcsökkenésre tekintettel a társaság telekalakítási eljárás lefolytatása iránti kérelmet terjesztett elő, mely szerint az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképtelen önkormányzati vagyonnak minősülő, Siófok, 3778/26 hrsz-ú (Lóczy Lajos utca) „kivett közút” megnevezésű ingatlan kiszélesedett részéből könnyen leválasztható lenne egy szakasz, oly módon, hogy a telekhatár is egyenes vonal lenne. /A társaság kérelme és a változási vázrajz jelen előterjesztés 1. számú melléklete/

A társaság területcserét ajánlott, miszerint a Lóczy Lajos utca telekalakítási vázrajzon jelölt ingatlanrésze a kiegyenesített telekhatár szerint a 3778/121 helyrajzi számú ingatlanhoz kerül csatolásra, ennek fejében a Beszédes József sétány felüli útszélesítéssel érintett, már 3778/120 helyrajzi számú ingatlanként kialakított kivett közforgalom elől el nem zárt magánút az Önkormányzat tulajdonába kerülne.

A Beszédes József sétányról a Balaton felé vezető utcák jellemzően úgy kerültek kialakításra, hogy az utca déli része lényegesen szélesebb, parkolóhelyek kialakítása céljából. A Lóczy Lajos utca telekalakítással érintett része a korábbi használat szerint az építéssel érintett telekhez kapcsolódott, annak korábbi parkolója található a telekalakítással érintett részen. Sőt korláttal le is került kerítésre. Ezen tények alapján a telekalakítás nem érinti hátrányosan a parkolni szándékozókat, hisz ez korábban sem volt biztosított.

A társaság kérelme szerinti telekalakítás megvalósításához azonban szükséges lenne a településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat, SZAT) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdése szerinti eljárás keretében történő módosítása.

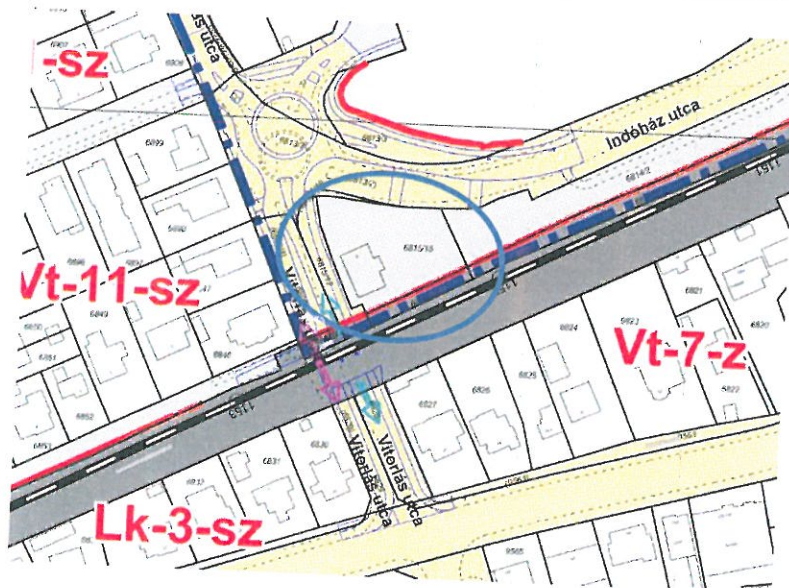


HÉSZ módosítások kérelmei

5. Siófok, Vitorlás utca 2. sz., hrsz.: 6815/15

Kérelmező: SKÖH Viola Ferenc, létesítményi főmérnök

Kérelem tárgya: Az ingatlanon álló lakóépület hasznosítása érdekében az övezet módosítása.



3. sz. melléklet: Kérelmező prezentációja

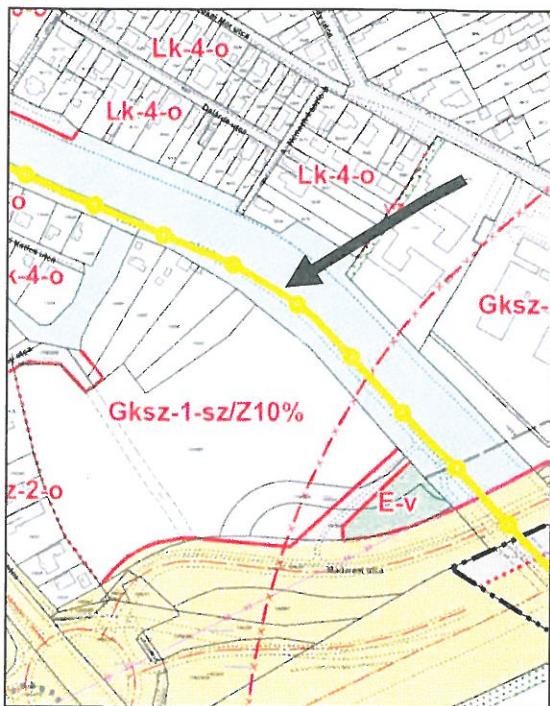
MŰSZAKI LEÍRÁS

Siófok-Tamási kerékpárút

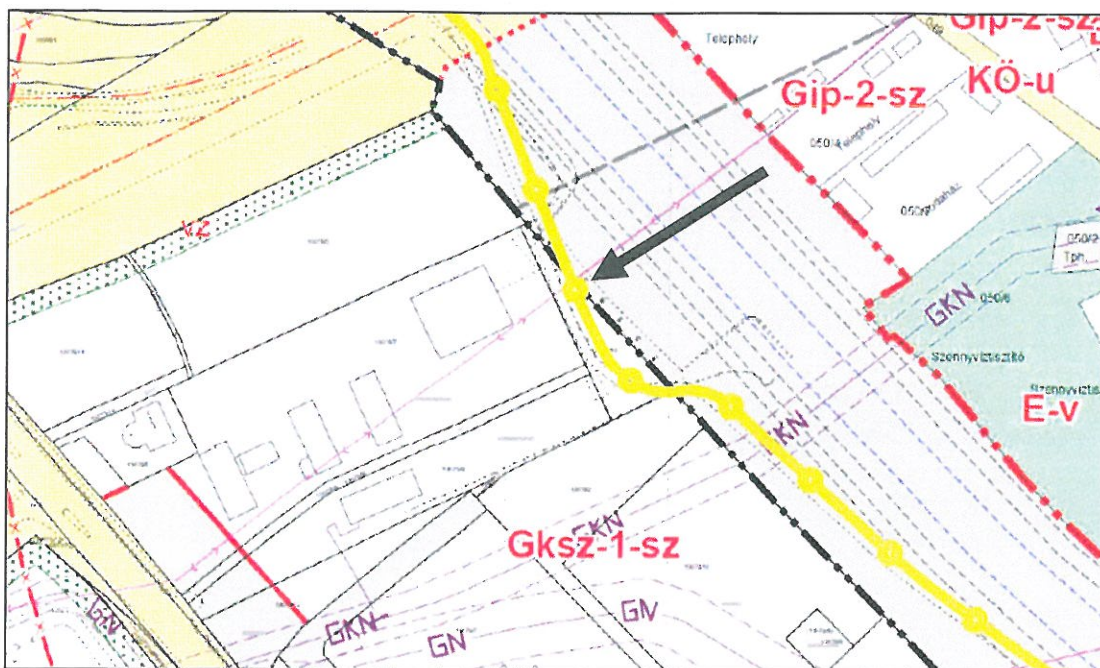
TRE1 Településrendezési eszközök - Siófok

Az alábbi két szakaszt kivéve közúti területen halad keresztül

1. Vízgazdálkodási területet érint az alábbi szakaszokon:

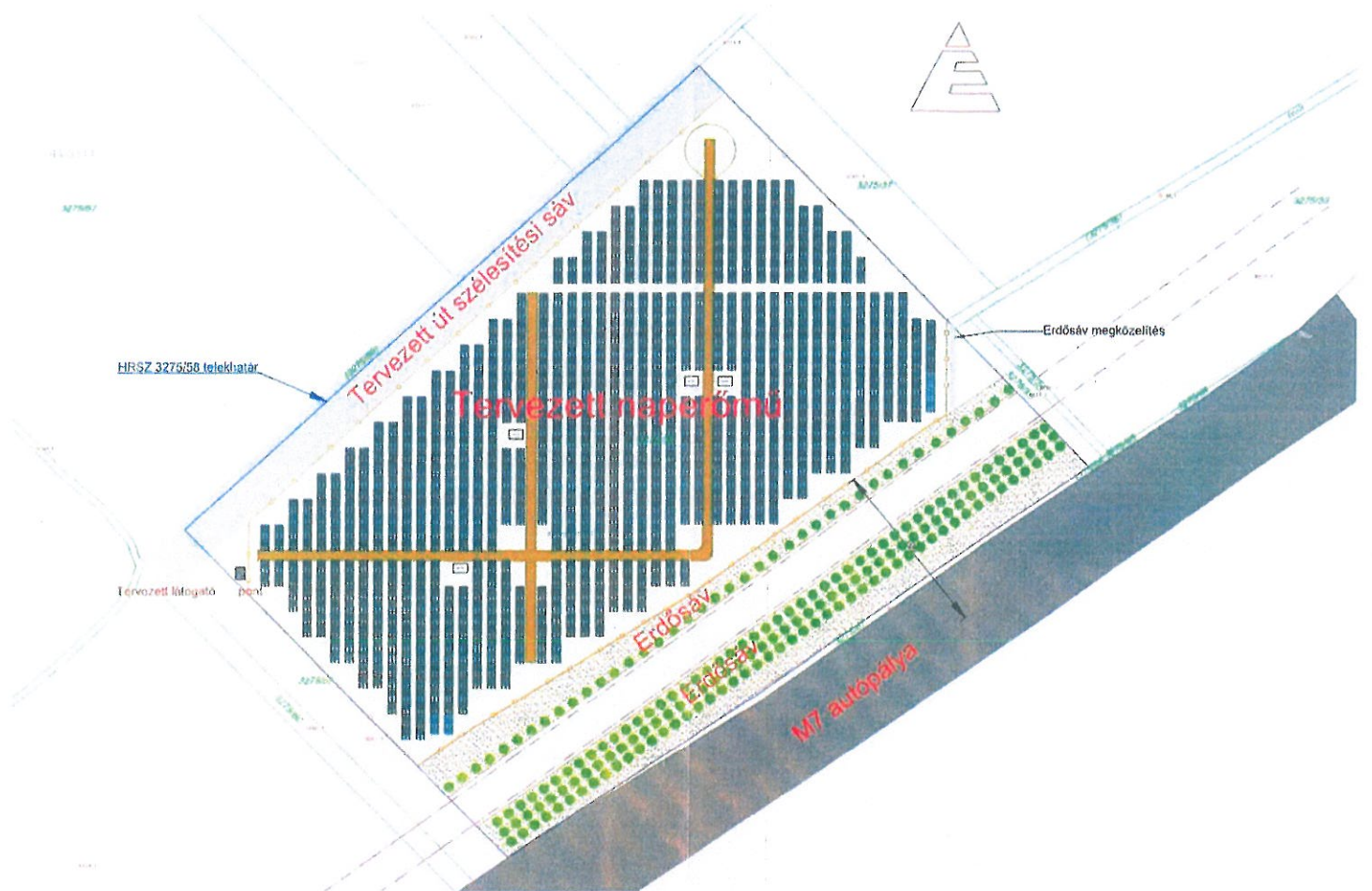


2. Kereskedelmi és szolgáltató azdasági területet érint (Gksz-1-sz övezet), út kiszabályozása szükséges!



A tervezett kerékpár nyomvonal Siófok szabályozási tervén nem jelenik meg, azonban a településrendezési terv nem tartalmaz kerékpár nyomvonal jelkulcsi elemet.

2. körű műterv



PREZENTÁCIÓ

PREZENTÁCIÓ TÁRGYA:

A prezentáció tárgya:

Helyszíne:

Meglévő lakóépület hasznosításának lehetőségei
8600 Siófok, Vitorlás utca 2. (hrsz: 6815/15)

A PREZENTÁCIÓ TARTALMA:

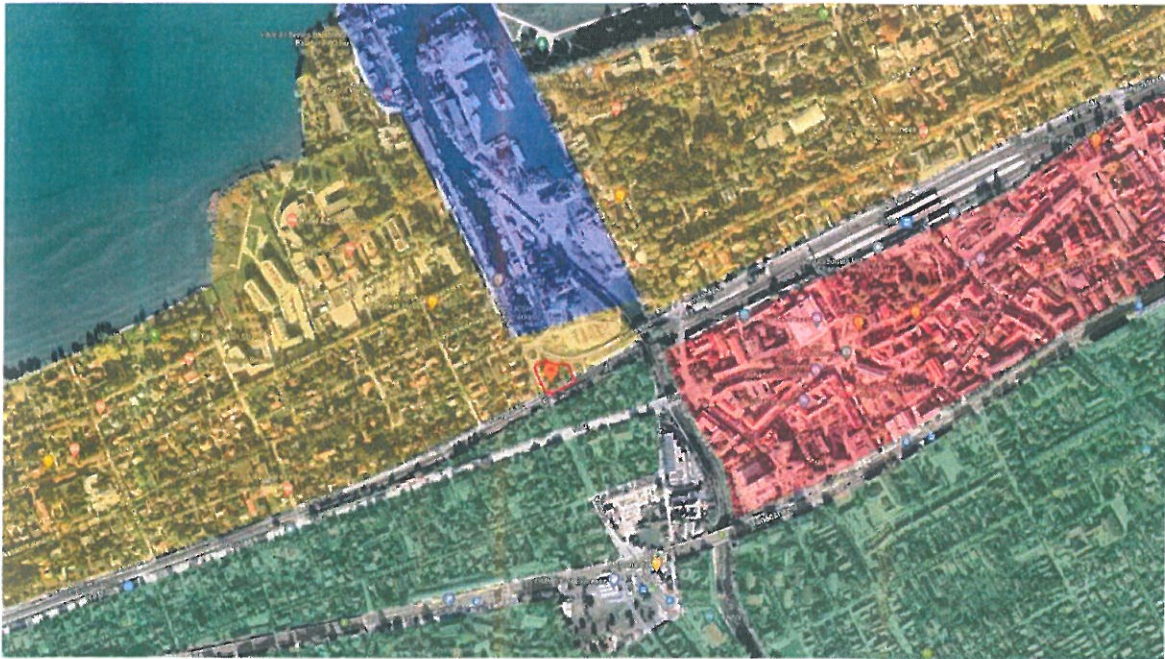
1. Helyszín bemutatása

A tárgyi ingatlan Siófok városközpont, kikötőterület, üdülő- és lakóterület találkozásánál helyezkedik el, a Sió csatorna nyugati oldalán, a vasút és a Vitorlás utcai körforgalom által közrezárt tömb részeként.

Fő megközelítési útvonalai:

- Indóház utca felől, a Baross hídon keresztül – a szomszédos ingatlanokon parkolóterületet alakítottak ki,
- a Vitorlás utca felől, a körforgalmon keresztül,
- a Fő utcáról a Vilma utcára fordulva, vasúti aluljárón keresztül,

Az ingatlan környezetében jellemzően földszintes vagy földszintes-tetőteres lakó- és üdülőépületek helyezkednek el. Ennél magasabb, földszintes+emeletes+tetőteres értelemben háromszintes épületekkel ritkább esetben találkozunk.



2. Magasabb épületek a közelben

Az alábbi, környezetükből magasságuk miatt kiemelkedő épületek felsorolásával megvizsgáljuk azok környezetükkel való kapcsolatát.

2.1. Művészeti Iskola

Az épület a Baross híd túlsó hídfőjénél, a kikötő felé vezető Mártírok útja sarkán helyezkedik el közforgalom számára megnyitott, parkosított, díszburkolatú ingatlanon. A Sió csatornára merőleges Batthyány Lajos utcáról vehetőek igénybe az intézmény működéséhez szükséges parkolóállások.

2.2. Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. irodaháza

Az épülethez tartozó ingatlan a Horgony utcáról közelíthető meg, utcával párhuzamos gerinccel elhelyezett lakóépület és zárt sorú beépítésű halbolt közötti gépkocsibehajton. A zárt térfalak mögött tágas zöldfelület veszi körbe az épületet, a telken kialakított a parkolókat a túlsó telekhatár mentén, a Sió-zsilipre néző módon helyezték el.

2.3. Társasház a Beszédes híd és vasúti híd között

A többlakásos épület a Fő utcáról levezető Zsilip sorról közelíthető meg. Beépítésével rejtőzködne az utcák vonalától, magassága miatt mégis kiemelkedik környezetéből. Tetőfelépítményei és kéményei mind a Beszédes hídról, mind a Baross hídról tekintve szembetűnőek.

2.4. Szállásépület (Varga Fogadó)

A Fő utca és a Vilma utca sarkának meghatározó épülete, mely fogyasztóteraszával és emeleti erkélyeivel a Fő utca irányában nyitott. Telkére mindkét utcáról nyílik gépkocsibehajtó, az épülethez képest kisméretű telek mégis hasznosítatlan, egyedüli kapcsolatban csak a felső szintű szobák ablakaival tanúsít.

2.5. Vitorlás utcai épületek

A Vitorlás utcából nyíló Kiss János altábornagy utca két sarkán egy szálláshely szolgáltató, és egy többlakásos lakóépület jelentik az utcakép meghatározó elemeit. Mindkét épület erkélyekkel és teraszokkal kapcsolódik az őket körülvevő, kisméretű udvarokhoz.

2.6. Vasúti épület az Indóház utcában

Bár ez a vasúti forgalomirányításhoz kapcsolódó épület távolabb helyezkedik el, a vasút vonalán és az Indóház utca tengelyéből kölcsönös vizuális kapcsolatban áll a vizsgált épülettel.

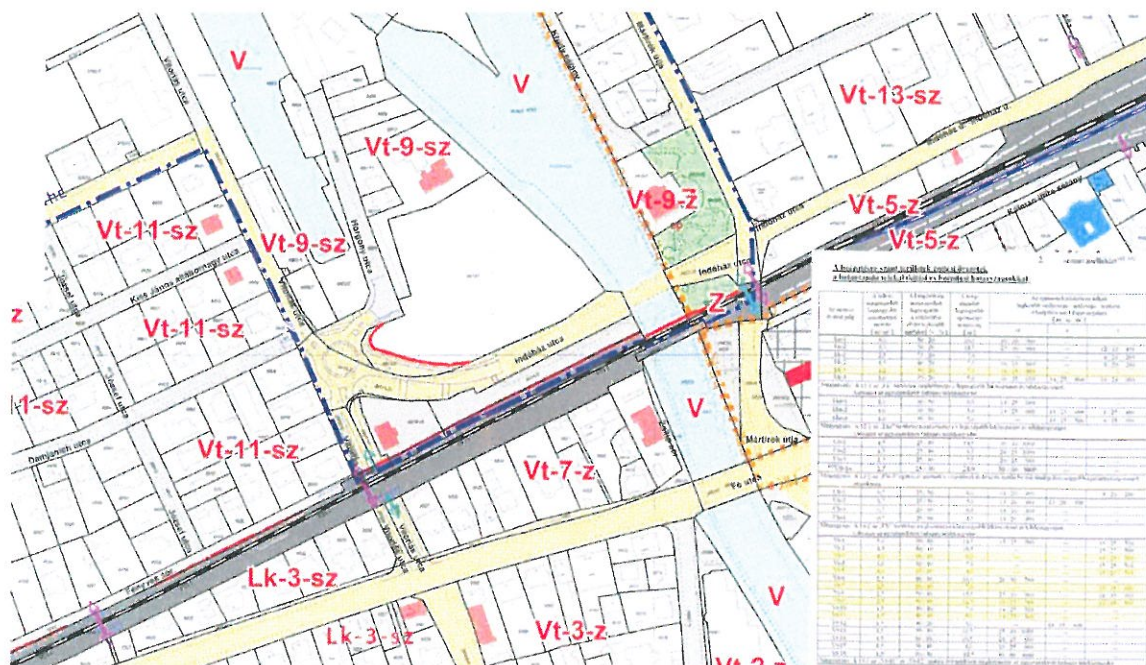


3. Magasabb épületek övezeti elhelyezkedése

A vizsgált épületek jellemzően Vt – Településközpont vegyes terület különböző alövezeteiben helyezkednek el (kivéve Varga Fogadó – kisvárosias lakóterület). Az érintett övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasságok lehetővé teszik a földszintes-emeletes-tetőteres épületek elhelyezkedését.

Tekintve, hogy az érintett lakóépület jelenleg közlekedési célú közterületté nyilvánított ingatlanon áll, a lakóépület hasznosítása, felújítása, átépítése esetén a telek megfelelő építménymagassági és beépítettségi mutatókkal rendelkező övezeti (al)kategóriába sorolása indokolt.

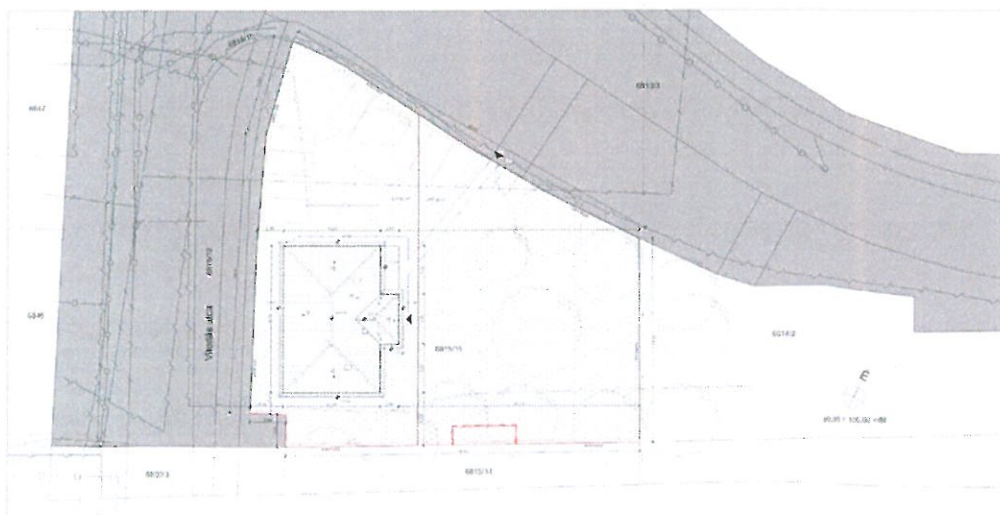
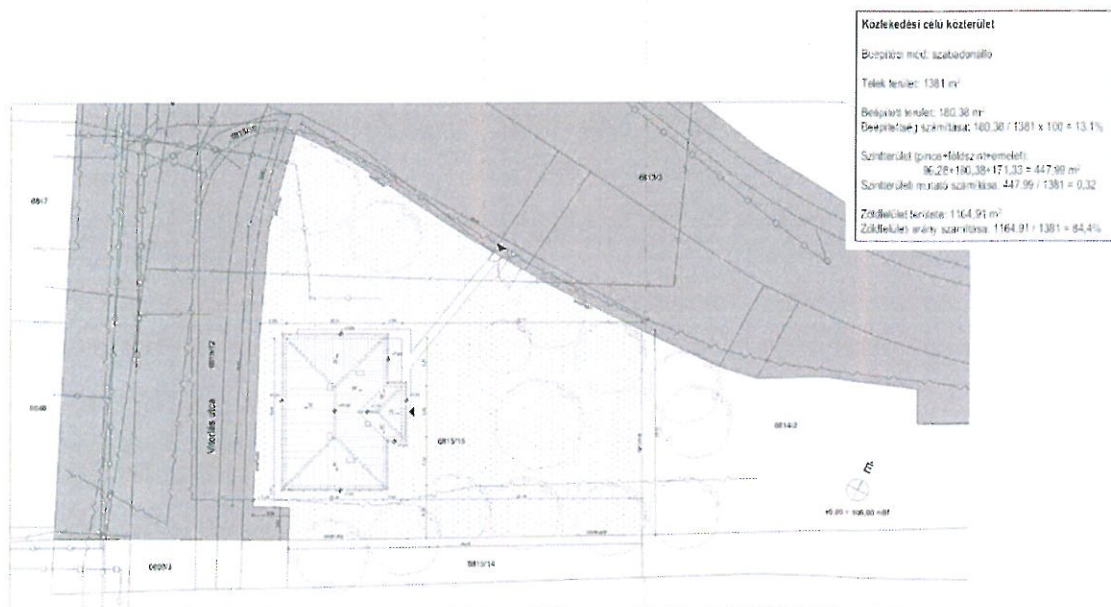
Megjegyezzük továbbá, hogy a Szabályozási Térkép szerint az ingatlan Vízpart rehabilitációs szabályozással érintett területen helyezkedik el.



4. A telek bemutatása

- jelenleg közlekedési célú közterület
- szabadonálló beépítés (keskeny elő- és oldalkerti méretekkel)
 - Vitorlás utcai telekhatártól: 2,89 m
 - vasúti területtől: 2,37 ... 5,73 m
- telek területe: 1381 m²
- beépített terület: 180,4 m²
- beépítettség: 13,1%
- zöldfelület területe: 1164,9 m²
- zöldfelületi arány: 84,4%
- építménymagasság: 7,32 m

A telek méretéből, a beépítési mutatók vizsgálatából és az épület elhelyezkedéséből kiindulva felmerülhet a telek esetleges megosztásával történő további beépítésének lehetősége. A jelenleg beépítetlen telekrész hasznosítását a rajta elhelyezkedő nagyméretű, lombos fák korlátozzák.



5. A meglévő épület állapot

A meglévő épület hasznosításával kapcsolatban Lelovics Endre okleveles építőmérnök készített Építési szakértői véleményt. A dokumentum bemutatja az épület tartószerkezeteit (alapozás, lábazat, tartó falak, földemek, tetőszerkezet), és kiterjed a talajnedvesség elleni szigetelés, a nyílászárók, a kémények állapotára, továbbá ismerteti az épületgépészeti és épületvillamosági megoldásokat is.

Az alábbiakban idézzük a szakértői vélemény összefoglaló sorait:

„Az épület jelentős értéket képvisel, szerkezeti elemei nagyrészt megfelelőek, azonos szintű újra előállítás magas költségszinten valósítható meg.

Az épület elbontását sem az állaga, sem az értéke nem indokolja. Kiválóan hasznosítható, mivel az alap, lábazat, falazat, földem, tető állapota megfelelő.”



6. Az épület hasznosításának lehetőségei

Az épület hasznosítására két alternatívát fogalmaztunk meg.

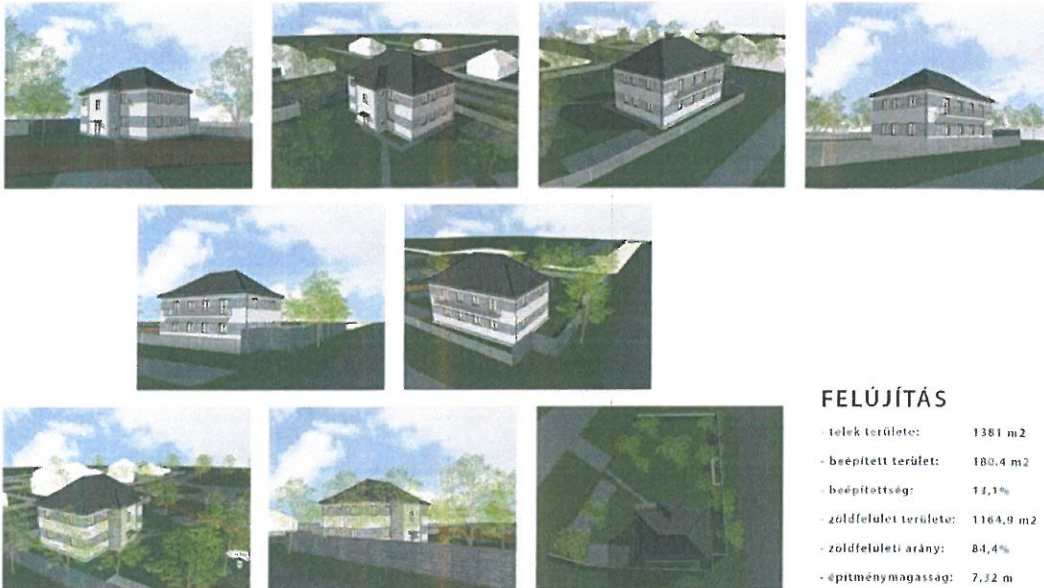
6.1. Felújítás

Az épület eredeti állapotának megfelelő helyreállítása magába foglalja az épület energetikai korszerűsítését – a határoló szerkezetek megfelelő mértékű hőszigetelését (lábzatok, homlokzati falak, tető), a külső nyílászárók cseréjét, valamint az épületgépészeti rendszerek újragondolását (hőszivattyúk, alternatív energiaforrások).

Az épület külső megjelenését a környezethez illeszkedő homlokzatburkolatokkal és tetőhéjalással tervezzük meg.

A vasút felőli zajvédelmet zajvédő kerítés megépítésével kívánjuk javítani.

A hőszivattyúk gépészeti egységeit a vasút felőli oldalon, a zajvédő fal mellett lamellás szerkezet takarásában helyezzük el.



6.2. Átalakítás

A tetőtér könnyűszerkezetes térfalakkal történő megmagasításával, a tetőidomhoz illeszkedő tetőfelépítménnyel két lakóegységet alakítunk ki a tetőtérben.

A térfalakat a homlokzatokhoz és a tetőhöz illeszkedő burkolattal látjuk el. A tetőidom hajlásszögét 25°-kal határozzuk meg, betoncserép fedéssel. A lépcsőházi tömegnél kialakított oromzat újabb ablaknyílás kialakítását teszi lehetővé a tetőtérbe vezető szintközi pihenőnél. Az alacsony hajlásszögű tetőfelépítmény korcolt fémlemez fedéssel készül, a Vitorlás utca felőli délnyugati oldalon álló ablakokkal. A tetőszerkezetbe a funkcionális tételrendezéshez igazodó módon tetősíklablakok beépítését tervezzük.

A tetőtér hasznosítása a kialakuló többletterhek okán az alátámasztó szerkezetek vizsgálatát, a zárófödém szerkezeti megerősítését teszi szükségessé. Az átalakított tetőszerkezet alátámasztásait méretezett acéltartókra terhelniük, melyeket a meglévő gerendákkal párhuzamosan építenék be a födém szerkezetbe, és a teherhordó főfalakban kialakított fészkekbe.

A tető megemlése nyomán megnövekedett építménymagasság: 9,09 m.

A 11,22 m-es meglévő tetőgerinc-magassághoz képest az átalakított tető gerincmagassága 11,40 m-en húzódik, ezért a tetőtéri térfalakkal kialakított, alacsonyabb hajlásszögű tetővel átfogalmazott épülettömeg látványában nem okoz számottevő méretnövekedést.



7. Belső térstruktúra

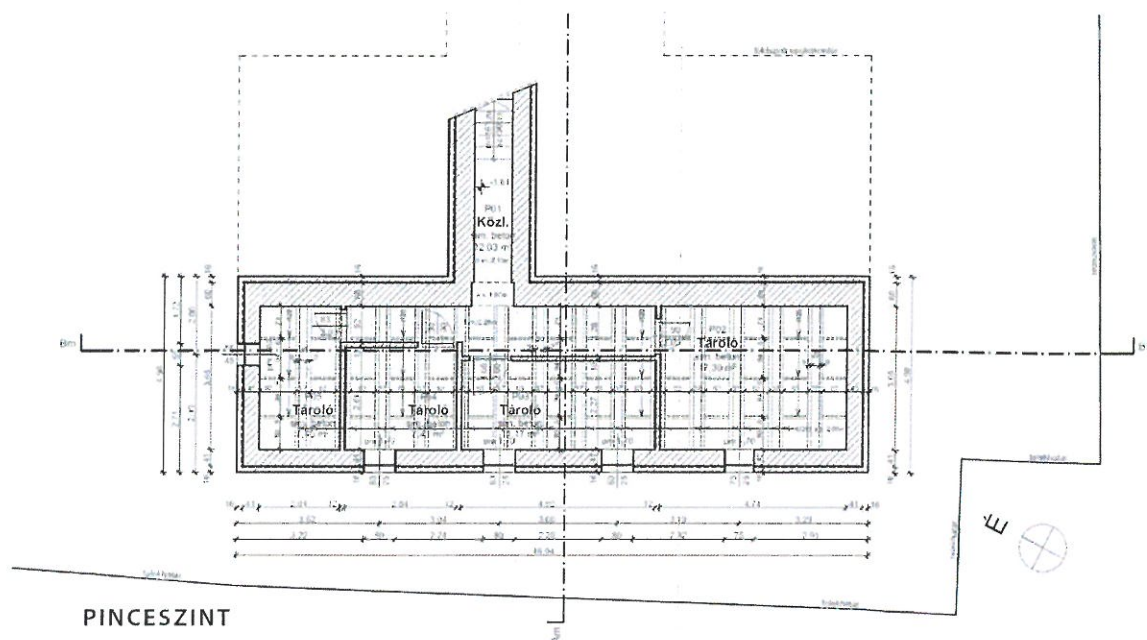
7.1. Pincszint

Az épület délnyugati hosszoldalán részben alapincézett – itt hosszanti közlekedőről nyíló tárolókat alakítottak ki 2,00 m-es belmagassággal. A pincszinti közlekedő a földszinti bejárat mellett levezető lépcsőn keresztül közelíthető meg.

A tárolók kisméretű ablakait a külső terepszinthez igazodva, magas parapettel helyezték el.

A pincefalak nedvesek, a felmenő szerkezetek védelmének érdekében utólagos szigetelésükről gondoskodni szükséges.

A lábazatoknál megjelenő szigetelésvédő fal elbontása után lábazatokat XPS hőszigeteléssel védjük, így a homlokzati hőszigeteléshez képest negatív lábazatot alakíthatunk ki, mely szerkezetileg a legmegfelelőbb.



7.2. Földszint

A vegyes tartófalazati rendszerrel szerkesztett épület földszintjén három lakóegységet alakítottak ki, melyek közül a két „szélső” kétszobás lakóegység, a középső aránytalanul kisméretű, egyszobás. A meglévő épület felmérési méreteiből következtetett lakásválasztó falak megfelelősége megkérdőjelezhető.

A földszinti közlekedőben közös használatú tárolóhelyiség található.

Az egyes lakások különálló, leválasztott, előszobából megközelíthető helyiségekből állnak. Egymásból nyíló tereket csak kivételesen alkalmaztak.

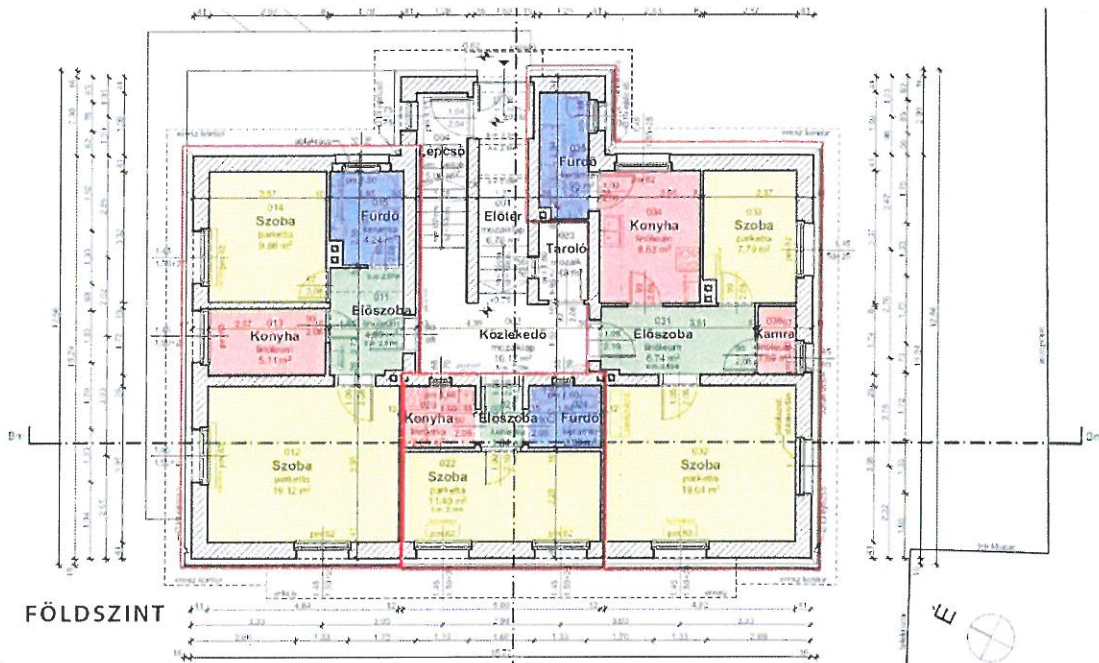
Az így kialakított lakások nem egyeznek a mai komfortigényekkel, a térkapcsolatok esetenként kifejezetten ellentmondásosak (034 Konyhából nyíló 035 Fürdőszoba). Átalakításukat a rendelkezésre álló méretek, az épület tartó szerkezeti és homlokzati rendszere nem indokolja.

Mindezek ellenére a belső téralakítást mégis egy átfogó, logikus rend jellemzi.

Általánosságban elmondható, hogy:

- a lakószobák a homlokzatra nyílnak,
- a konyha homlokzatra / belső közlekedőre,
- fürdőszobák szellőzőablakkal homlokzatra / belső közlekedőre.

Az egymásnak megfeleltethető funkciók a földszinten és a homlokzaton egymás felett helyezkednek el, az eredeti homlokzatképzés, nyílásarchitektúra tiszta rendszert alkotnak.



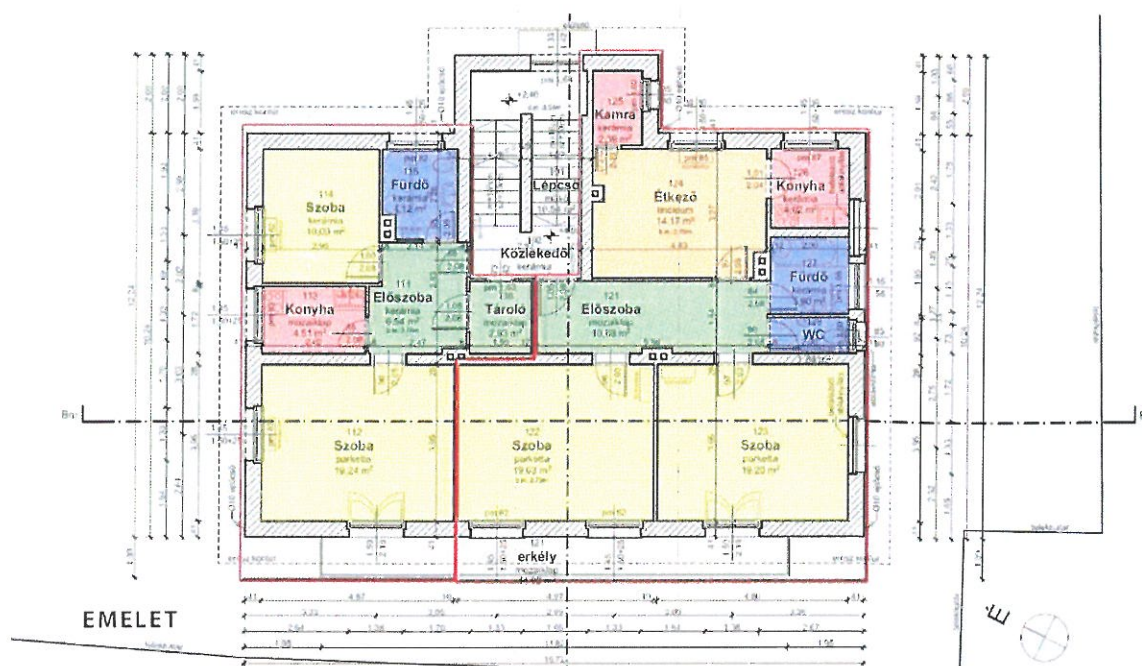
7.3. Emelet

Az emeleti szinten két lakóegység található, melyek közül a nagyobbik lakás a földszinti szélső és középső összenyitott méretével megfeleltethető.

Az emeleti lakások téralakítására a földszintiek esetében megállapított jellemvonások vonatkoznak:

- az egyes helyiségek feltárása előszobából történik,
- egymásból nyíló terek csak kivételesen (pl. étkezőnél konyha, kamra),
- a szobák homlokzatra nyílnak – a délnyugati oldalon erkélykapcsolattal,
- a konyha (étkező) homlokzatra nyílik,
- a fürdők, WC homlokzatra (szellőzőablak) nyílik.

Az emelet homlokzati ablakai szoros összefüggésben állnak a földszinti ablakkal.



7.4. Korábbi átalakítás

Ahogy arra a Szakértői tanulmány is utalást tesz, az épület egy korábbi alkalommal felújításra került. Feltételezhetően ezen felújítás keretében kisebb átalakításokat is eszközöltek, melyek felmondják az eredeti tér- és homlokzatszervezési koncepciót.

Ezeket az utólagos átalakításokat az alábbiakban soroljuk fel:

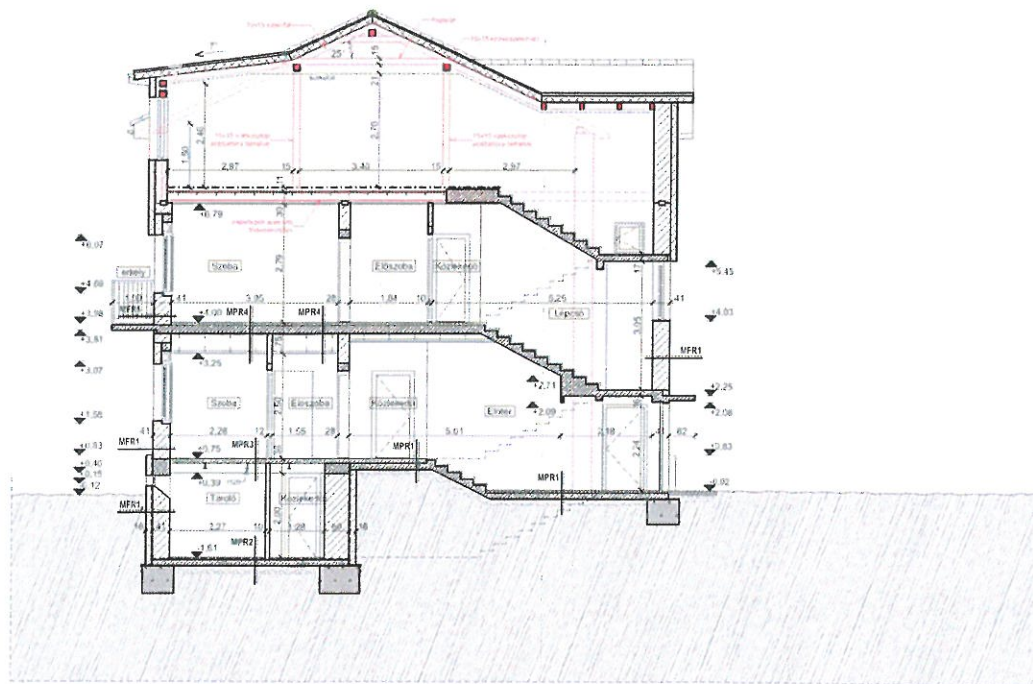
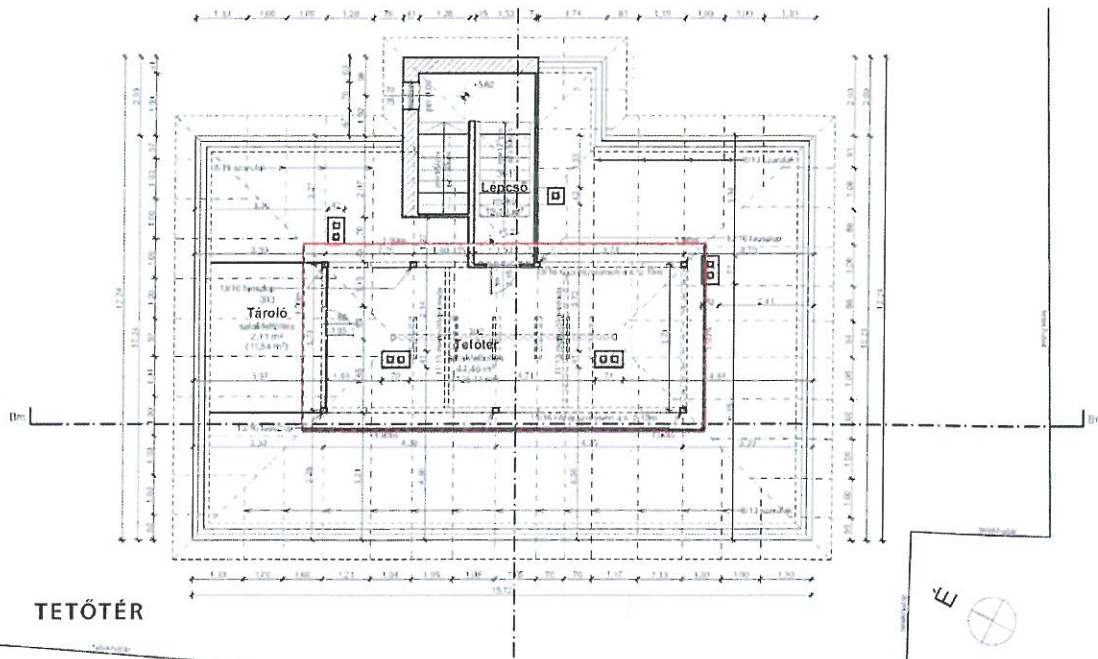
- a délkeleti, vasút felőli, nagyméretű homlokzati ablaknyílások közül hármat (FSZ 032 Szoba, EM 123 Szoba, 126 Konyha) belülről elfalazták, a homlokzaton deszkaburkolattal fedték, vélhetően a zajvédelem miatt,
- az emeleti 126 Konyha befalazott ablaknyílásával feltehetően utólag beépített falazat találkozik, a 127 Fürdő helyiségét utólag alakíthatták ki,
- erre utal a 127 Fürdő utólagosan kialakított szellőzőablaka is, amely „kilóg” az eredeti homlokzati struktúrából,
- a 015 Fürdő nagyméretű ablakának felfalazásával kisméretű szellőzőablakot alakítottak ki, mellyel szintén megsérült az eredeti homlokzati rend.

Az épület felújítása során vizsgálandó az eredeti homlokzati koncepciónak megfelelő térosztás kialakítása, az elfalazott vakablakok újrainyítása megfelelő zajvédelemmel, a nagyméretű ablakból kialakított szellőzőablakok visszaállítása, és a belátásgátlás pl. üvegfóliával történő biztosítása.

7.5. Tetőtér

Az épület meglévő tetőtérének 1,90 m feletti egybefüggő hasznos alapterülete jelenleg 46,5 m².

Ez az alapterület 1,50 m válmagasságú térfalakkal kb. 110 m²-re növelhető, amellyel két további lakás kialakítható lenne. Az átalakítás szerkezeti feltételei vizsgálándóak (térdfal, középszelemenek letámasztása, fafödém, ...).



TETŐTÉRBEÉPÍTÉS ELVI METSZETE

8. Javaslatok

A lakóépület jövőbeni hasznosításával kapcsolatban a következő javaslatainkat fogalmazzuk meg:

- 8.1. Az érintett telek megfelelő építési övezetbe sorolása. Javaslat: Vt-14
- 8.2. Lakóegységek térkapcsolati ellentmondásainak feloldása.
- 8.3. Az eredeti nyílásarchitektúra helyreállítása.
- 8.4. Földszinti középső lakóegység felosztása, és hozzákapcsolása a két szélsőhöz, azok lakótereinek megnövelése érdekében.
- 8.5. Megfelelő lakásválasztó falak kialakítása.
- 8.6. Tetőtérbeépítés a tetőszerkezet térdfalakkal kialakított megemelésével, szerkezeti megerősítésével, a tetőidom átépítésével, tetőfelépítménnyel.
- 8.7. Energetikai korszerűsítés homlokzati, tetőszerkezeti hőszigeteléssel, nyílászáró-cserével, az épületgépészeti és - elektromos rendszer átalakításával. Hőszivattyús fűtés és HMV-ellátás kialakítása.
- 8.8. Az épület külső megjelenésének átalakítása korszerű anyagú és megjelenésű homlokzatburkolatokkal és tetőfedéssel.
- 8.9. Zajvédő fal megépítése a vasút felőli telekhatáron.
- 8.10. Lakóegységekhez tartozó parkolóállások kialakítása a telek északnyugati területén.

Kelt: Siófok, 2022. 03. 25.

Szincsák Péter

Szincsák Péter
okl. építészmérnök
építész tervező
É 14-0423