



Protect & Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság
8600 Siófok, Kűszhegyi utca 4/C. 2. em. 7.
Adószám: 23103805-2-14

Siófok Vitorlás utca 2. szám 6815/15 és 6814/2 helyrajzi számú ingatlanokon parkoló kialakításának lehetősége

Preambulum

Az alábbi okfejtés kizárólag a helyi építési szabályzat adott területre vonatkozó előírásai taglalja. A leírásban foglalt okfejtések az országos és a helyi építési előírások fogalmait használja, azokkal együtt értelmezendő.

Ingtalan

Siófok, Vitorlás utca 2. szám 6815/15 helyrajzi számú ingatlan, illetve a Siófok 6814/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban: érintett ingatlanok). Az érintett ingatlanok egy többen vannak, egymás telek szomszédai, azonos szabályok vonatkoznak rájuk, így együtt kezeljük őket.

Helyi építési szabályzat

Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: hész) megtalálható a nemzeti jogtárban a következő linken keresztül:

<https://or.njt.hu/eli/v01/731487/r/2005/23>

A hész 1. számú melléklete a szabályozási tervlap. Az érintett ingatlanok a 22 szelvényen találhatóak. Az érintett ingatlanok közlekedési célú közterületként szabályozottak.

A hész 20. § (1) bekezdése szerint:

A közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési területen elhelyezhetők:

- közutak, gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak, járdák, gyalogutak és mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítményei.

A (2) bekezdése szerint:

A közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület övezetei az alábbiak:

„KÖ-u” – „közúti közlekedési” övezet (pl. közút, parkoló)

A hész 44. § h) pontja szerint:

Közterületen – az OTÉK 39. §-a előírásainak betartásával – az alábbi építmények helyezhetők el: többszintes (parkolólemezes) parkoló.

A hész 3. melléklet a beépítésre nem szánt övezetek építési paramétereit tartalmazza, miszerint a Kö-u övezetben a legnagyobb beépítettség mértéke 1 %.

Összegzés

Az érintett ingatlanok telekterülete alapján az 1 %-os beépítettséget figyelembe véve a föld feletti parkolólemezes kialakítás a jelenlegi hész alapján nem lehetséges. A térszín alatti

kialakításnál a beépítettség mértéke nem mérvadó. Az érintett ingatlanok déli oldalán húzódik a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal. A vasútvonal védőtávolságát az OVSZ-t figyelembe Olyan rajz kellene amin már rajta van a tervezett épület. Dóra Judit a MÁV pályalétesítmenyi szakértőjével folytatott egyeztetés alapján ezen rajz nélkül csak az OVSZ ide eső részét tudja idézni:

103/2003. (XII.27.) GKM rendelet:

„1.3.10. Vasút megközelítése nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építményekkel A nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építmények elhelyezési távolságát a következők figyelembevételével kell meghatározni.

a) Az 1.1.13. pontban meghatározott védősáv szélesség (védőtávolság), melyet az 5,0 m-nél magasabb építményeknél az 5,0 m feletti magasság értékével növelni kell.

b) A zajra és/vagy rezgésre érzékeny építményeknél (pl. lakóépület, kórház, szanatórium, szálloda, laboratórium stb.) a vonatkozó előírásokban meghatározott környezetterhelési határértékek alapján megállapítható távolság.

c) A tűz- és robbanásveszélyes építményeknél a tüztávolság, melyet az A, B és C tűzveszélyességi osztályba tartozó építményeknél a tűzvédelmi hatóság állapít meg.

d) A jogszabályban környezeti hatásvizsgálatra kötelezett építményeknél, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott hatástávolság.”

1.1.13. Vasúti védősáv (biztonsági sáv)

A vasúti védősáv a vasúti pálya, illetve a vasúti közlekedési terület része.

... az országos közforgalmú vasút védősáv szélessége $v = 160$ km/h sebességhatárig, a szélső vágány tengelyétől mérve 9,0 m, töltésben lévő vasúti pálya esetén a töltés lábától, bevágásban annak szélétől 5,0 m.”

Az érintett ingatlanok paramétereit figyelembe véve gazdaságosan nem alakítható ki térszín alatti parkoló. A parkolók, illetve a megközelítésüket szolgáló utak által igénybe vett területek nagysága a vasúti védőtávolságot is figyelembe véve a földmérési munkarészek alapján az érintett ingatlanok már nem alkalmasak kialakításuk, alakjuk alapján a térszín alatti parkolók kialakítására.

Javaslatunk alapján a Vitorlás utcai 6815ingatlant fel kellene újítani egy külsős befektető által, aki a fenti ingatlant átalakítja, majd az átalakított ingatlant akár szociális bérlakásként üzemelteti.

Ingatlancsere:

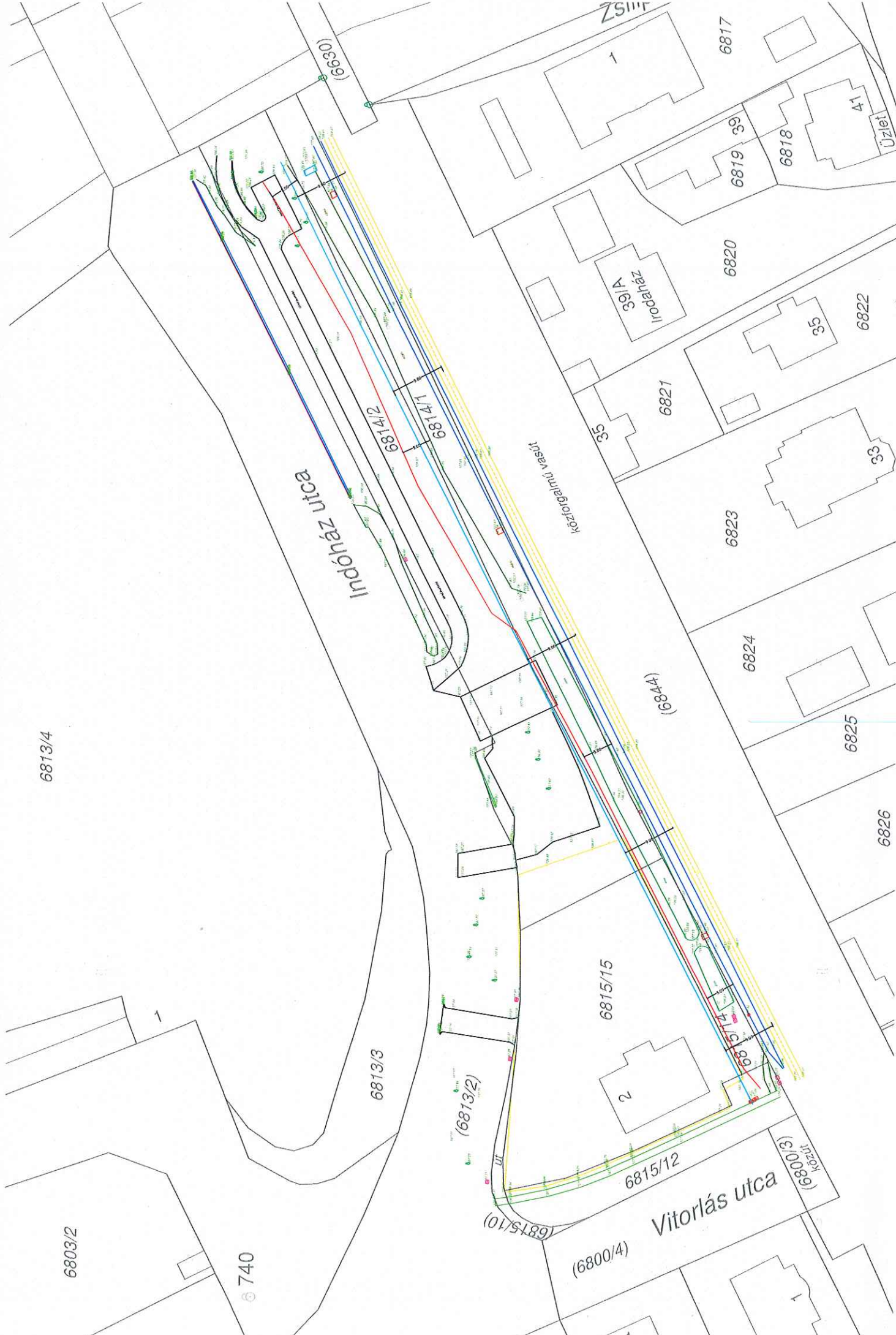
Az indóház utcai 6814/1 és 6814/2 sz alatti ingatlanokat át kellene cserélni a 6813/4 hrsz alatti ingatlanra. Ezen a területen meg lehetne valósítani egy több emeletes parkolóházat, amely jobban tudná szolgálni a város érdekeit, jövőbeli terveit és elképzeléseit.

Amennyiben az itt leírtakkal egyet értenek, bízzák meg cégünket egy látványterv készítésével, illetve lehetséges befektetők felkutatásával!

Siófok, 2022. december 21.

Tisztelettel, Üdvözlettel:

Varga Attila
Protect&Consulting Kft



6813/4

6803/2

740

6813/3

(6813/2)

6815/15

6815/12

(6800/4)

Vitorlás utca

(6800/3)

Indház utca

6814/2

6814/1

Közlekedési vasút

(6844)

6823

6824

6825

6826

33

6821

6820

6822

33

35

6819 39

6818

6817

1

Irodaház 3/A

Úzlet

41