

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. március 8.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2024. márciusi ülésére**

Tárgy: A FLABEC Kft. kérelmének elbírálása (Siófok, Bláthy Ottó utca)

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A FLABEC Kft. képviseletében Ujházi-Faisz Adél ügyvezető kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz, melyben kérte a siófoki 9235 hrsz.-ú, természetben Siófok, Bláthy Ottó utca egy részének leválasztását, majd megvásárlását.

Előadta, hogy a résztulajdonukat képező siófoki 9191/4 hrsz.-ú ingatlanon álló egyik épület egy része (recepció), mely jelenleg az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetve nincs, átnyúlik az önkormányzati tulajdonú siófok 9235 hrsz.-ú ingatlanra. Az érintett, átnyúló ingatlan vonatkozásában fennmaradási és használatba vételi engedélyt szeretnének kérni, ennek azonban feltétele, hogy az átnyúló ingatlanrész vonatkozásában telekhatár rendezés történjen.

Erre tekintettel meg kívánják vásárolni az önkormányzati tulajdonú siófoki 9235 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terven is jelölt, a siófoki 9191/4 hrsz.-ú ingatlannal határos területrészét.

A kérelmet a Főépítész Iroda megvizsgálta és az alábbi tájékoztatást adta: Siófok város helyi építési szabályzata (HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terve (SZAT) alapján az önkormányzati tulajdonú siófoki 9235 hrsz.-ú ingatlan, mely természetben a Siófok, Bláthy Ottó utcának fele meg, beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterület, azonban a siófoki 9191/4 hrsz.-ú és a siófoki 9192/1 hrsz.-ú ingatlanok előtti „kiszélesedése” kötelező szabályozási vonallal a mögöttes építési övezet kiegészítésére szolgál. Fentiekre tekintettel álláspontjuk szerint a siófoki 9191/4 hrsz.-ú ingatlannal határos területrész leválasztása javasolható a kérelmező telkének bővítésére.

A Geopárd-Földmérő Mérnöki Iroda Kft. által 12/2024. munkaszámon készített változási vázrajznak megfelelően a siófoki 9235 hrsz.-ú közútból 88 m²-nyi területrész kerül leválasztásra a HÉSZ és a SZAT előírásainak megfelelően.

A telekalakítás engedélyezési eljárása az illetékes földhivatal hatáskörébe tartozik.

Jelen előterjesztés tárgya a mellékelt változási vázrajznak megfelelő telekalakítás jóváhagyása, az ahhoz történő hozzájárulás.

A telekalakítási engedélyezési eljárást követően - amennyiben az megvalósítható - kerülhet sor az értékesítési feltételek meghatározására.

Tekintettel arra, hogy jelenleg a siófoki 9235 hrsz.-ú, kivett közút megnevezésű ingatlan az önkormányzat forgalomképtelen vagyoneleme, a telekmegosztást követően a leválasztásra kerülő – a SZAT szerint is kötelező szabályozási vonallal jelölt - területrész vonatkozásában a vagyonrendelet módosítása is szükségessé válik.

Az előterjesztés mellékletét képezi:

- beérkezett kérelem és mellékletei,
- változási vázrajz
- főépítész iroda tájékoztatása és mellékletei.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**A FLABEC Kft. kérelmének elbírálása (Siófok, Bláthy Ottó utca)**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. változat: A Képviselő-testület a FLABEC Kft. kérelmét támogatja és hozzájárul a Geopárd-Föld Mérnöki Kft. 12/2024. munkaszámon készített változási vázrajzának megfelelően az önkormányzati tulajdonú siófoki 9235 hrsz.-ú ingatlan megosztásához, azzal, hogy az eljárás során felmerülő összes költség a kérelmező FLABEC Kft-t terheli.
Felhatalmazza a polgármestert a változási vázrajz aláírására.
A telekalakítás engedélyezését követően a Képviselő-testület dönt a szükséges rendeletmódosításról és az értékesítés feltételeiről.
2. változat: A Képviselő-testület a FLABEC Kft. kérelmét *nem támogatja*.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. március 8.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

STK/64-1/2024.

Kérelem

Kérelem tárgya: 8600 Siófok, 9235 helyrajzi számú ingatlan leválasztása

Tisztelt Siófok Önkormányzata!

Alulírott Ujházi-Flaisz Adél, mint a FLABEC Kft. (székhely: 6000 Kecskemét, Csongrádi u. 2., adószám: 11033781-2-03, cégjegyzékszám: 03 09 102737) ügyvezetője, a 8600 Siófok, Bláthy Ottó utca 31., 9191/4 helyrajzi számú ingatlan többségi tulajdonosa, ezúton kívánja benyújtani kérelmét a Siófok 9235 helyrajzi számú ingatlan leválasztására vonatkozóan.

A Siófok, hrsz.: 9191/4 ingatlanon található "repció" épülete (lásd: 3. sz. melléklet - E-közmű térkép) az ingatlannyilvántartási rendszerben nincs felvezetve. Az érintett épületre szándékunkban áll fennmaradási és használatbavételi engedélyt szerezni. Azonban az épület a Siófok 9235 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan (út) területére is részben átnyúlik. A valóságban a 9235 helyrajzi számú útból leválasztani kívánt kisebb trapéz alakú terület a valóságban nem útként funkcionál, továbbá a helyi építési szabályzatban szereplő „tervezett szabályozási vonallal” is fel lett tüntetve.

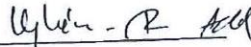
Azért fordulunk Önökhöz, hogy elindíthassuk az érintett trapéz alakú terület megszerzésnek folyamatát, és a telek rendezése után hozzacsatoljuk azt a 9191/4 számú ingatlanunkhoz. Ezen folyamat elősegítése érdekében kérjük az Önkormányzat támogatását és együttműködését.

Mellékelve küldjük a kérelemhez szükséges dokumentumokat, melyek tartalmazzák a tulajdoni lapot, térképmásolatot, érintett HÉSZ részletet, valamint az E-közmű térkép metszetét, amelyen az érintett épület is feltüntetésre került.

Kérem szíveskedjenek a fenti kérelmet, mellékletekkel együtt megvizsgálni!

Kelt: Baja, 2023.11.24.

Köszönettel:



Ujházi-Flaisz Adél
FLABEC Kft. ügyvezető

FLABEC KFT.

6000 Kecskemét, Csongrádi út 2.
Adószám: 11033781-2-03
Cégjegyzékszám: 03-09-102737

FLABEC Kft.

e-mail: flaiszadel06@gmail.com

Tel₁: +36 30 409 3834

Tel₂: +36 30 343 2811

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.04 09:15:35

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 9191/4

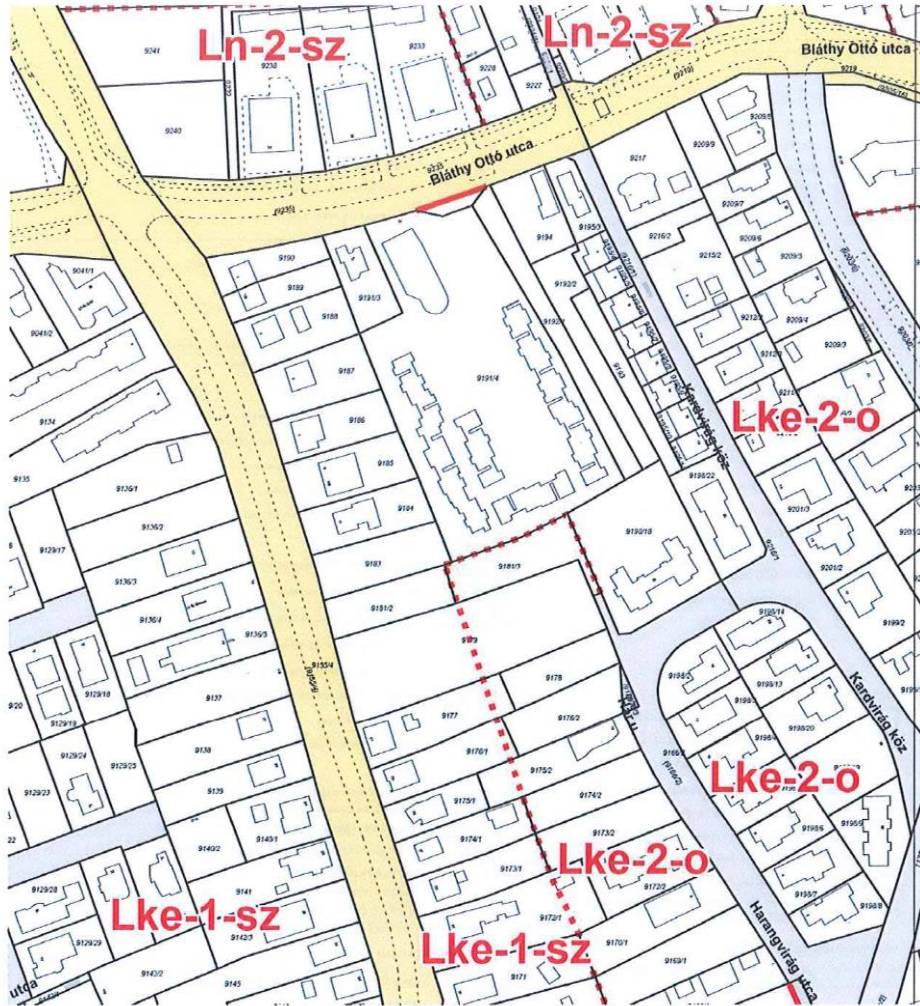
Megrendelés szám: 7/2026/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 29149070002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



„2. melléklet

A beépítésre szánt területek építési övezetei, a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal.^{169,143}

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület elárít legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság g [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.						

Kertvárosias lakóterület (Lke)

12. § (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhetők:

- lakóépületek (de egy telken legfeljebb négy lakással),
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek,
- üdülőépületek (de csak a már így kialakult tömbökben és egy telken legfeljebb négy üdülőegységgel),
- a lakó- vagy üdülőépületek rendeltetészerű használatához szükséges kiegészítő építmények,

valamint kivételesen: legfeljebb hat lakás egy telken, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények, sportépítmények, üzemanyagtöltők és a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági

építmények.

(2) A kertvárosias lakóterületen egy önálló rendeltetési egységre legalább 300 m² telekhányadnak kell jutni.

GEOPÁRD-FÖLD MÉRŐNKI KFT.
 8600 Siófók, Sziget u. 1.
 Tel.: 06-30-256-0326

A mérőanyagok neve
Művesztés 12/2024

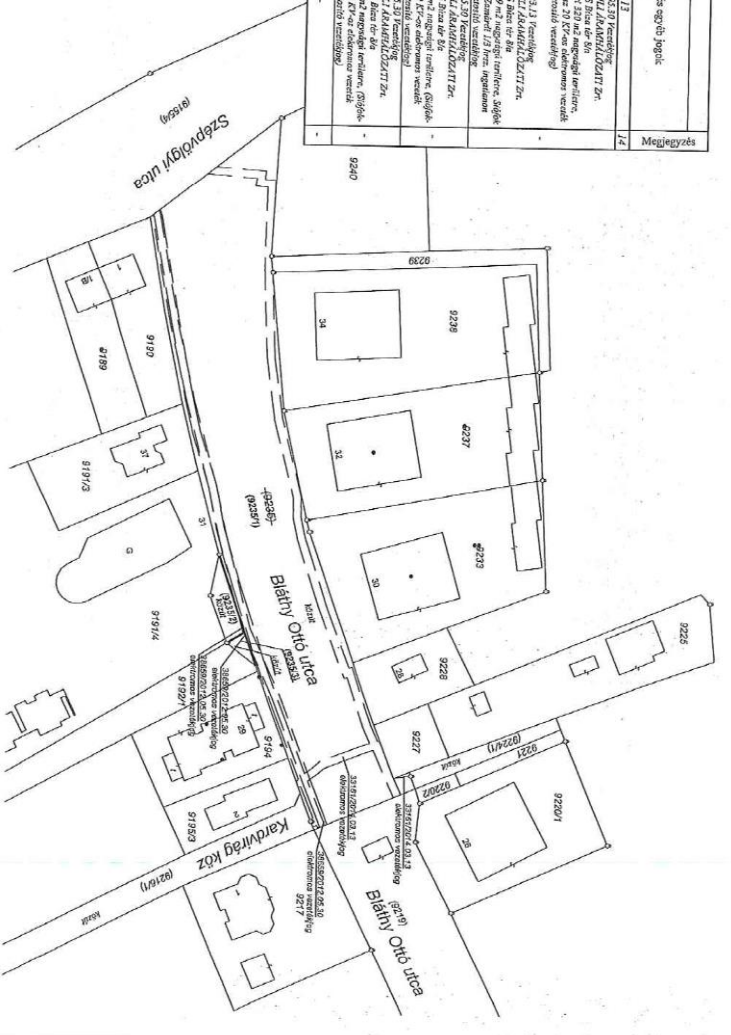
Adatszolgáltatás iratalszáma: 2119/2024

Siófók
 belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 9235 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
 M: 1:1000

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				
Helyrajzi szám	Albszint	Terület	AK	Helyrajzi szám	Albszint	Terület	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	
jel	mNv. qm	q	km.m2	jel	mNv. qm	q	km.m2	
9235	Érvet, kőzet	0,4299	-	9235/1	Érvet, kőzet	0,4298	-	1/1
				9235/2	Érvet, kőzet	0,2088	-	1/1
				9235/3	Érvet, kőzet	0,0423	-	1/1
Összesen:				Összesen:				
0,4299				0,4299				



A változás elvárásainak megfelelően fordított:

Szék: 2024.02.06
 Készítők:
 Készítők:
 Működési területek:
 Ing. rend. m.n. száma: 1805/2003.

A vázrajz miniatűr jellegűen nem alkalmas
 A helyrajzi számítás és fordításra alkalmas hiányos. Ez a számítás a helyrajzi
 számítások egy részét tartalmazza.
 Szék: 2024.
 Záródatum:
 Ing. rend. m.n. száma:
 P.H.



JFK/64-2/2024.

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103
E-MAIL: FOEPITESZ@SIOFOK.HU, WEBCÍM: WWW.SIOFOK.HU
LEVELEZÉSI CÍM: 8601 SIÓFOK PF: 26.

Ügyiratszám: SFK/82-3/2024
Ügyintéző: Halasiné Simon Mária

Tárgy: 8600 Siófok 9191/4 hrsz-ú ingatlan menti 9235 hrsz-ú
közterületet érintő vásárlási szándék – állásfoglalás
Mell: iratok

Jogi és Szervezési Osztály

helyben

Tisztelt Kollégák!

A Flabek Kft. hivatalunkhoz eljuttatott kérelme alapján a Siófok 9191/4 hrsz-ú ingatlan menti 9235 hrsz-ú közterület és a környező építési telkek övezeti besorolását és a rendelkezésre álló műszaki adatokat megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg.

A vételi szándékot jelző kérelemmel érintett ingatlan a Siófok, 9235 helyrajzi számú Bláthy Ottó utca az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett közút.

Siófok város helyi építési szabályzata (HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terve (SZAT) a többször módosított 23/2005. (IV.29.) számú önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra. A Siófok 9235 helyrajzi számú ingatlan a SZAT alapján beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterület, azonban a 9191/4 és 9192/1 helyrajzi számú ingatlanok előtti „kiszélesedése” kötelező szabályozási vonallal a mögöttes építési övezet kiegészítésére szolgál.

Ennek értelmében a hatályos helyi építési előírások a kérdéses terület leválasztását a közútról nem akadályozzák.

Megjegyzem, hogy a Kérelmező tulajdonában álló telek kiegészítését az általa is jelzett tény is indokolja, miszerint az egyik épülete a közútra rányúl.

Felhívom azonban a figyelmet az alábbiakra:

A HÉSZ szerint:

„35. § (2) Az új telkek alakjának négyszög alakúnak kell lennie. Ettől eltérni csak kivételesen, kizárólag műszakilag indokolt esetben szabad.”

„35. § (9) Az építési telkeket – a biztonságos megközelítésük és közművesíthetőségük érdekében – úgy kell kialakítani, hogy a megközelítésüket szolgáló közút vagy magánút területével legalább egy 4,0 m széles összefüggő határvonaluk legyen.”

Amennyiben a közútnak az építési telkek kiegészítésére szolgáló része teljes egészében a Kérelmező 9191/4 hrsz-ú ingatlanához kerülne csatolásra, a szomszédos 9192/1 hrsz-ú ingatlan megközelítésére – mérési adataim alapján – csak egy kb. 2 m szélességű közterület kapcsolat maradna, mely nem felel meg a fenti HÉSZ előírásnak (sőt az OTÉK építési telekre vonatkozó fogalom-meghatározásának sem, mely szerint a telek közterülettel közös határvonala legalább 3,0 m kell legyen).

Javasolom ezért, hogy a 9192/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében is a tájékozódást a tulajdonos esetleges vételi szándékáról.

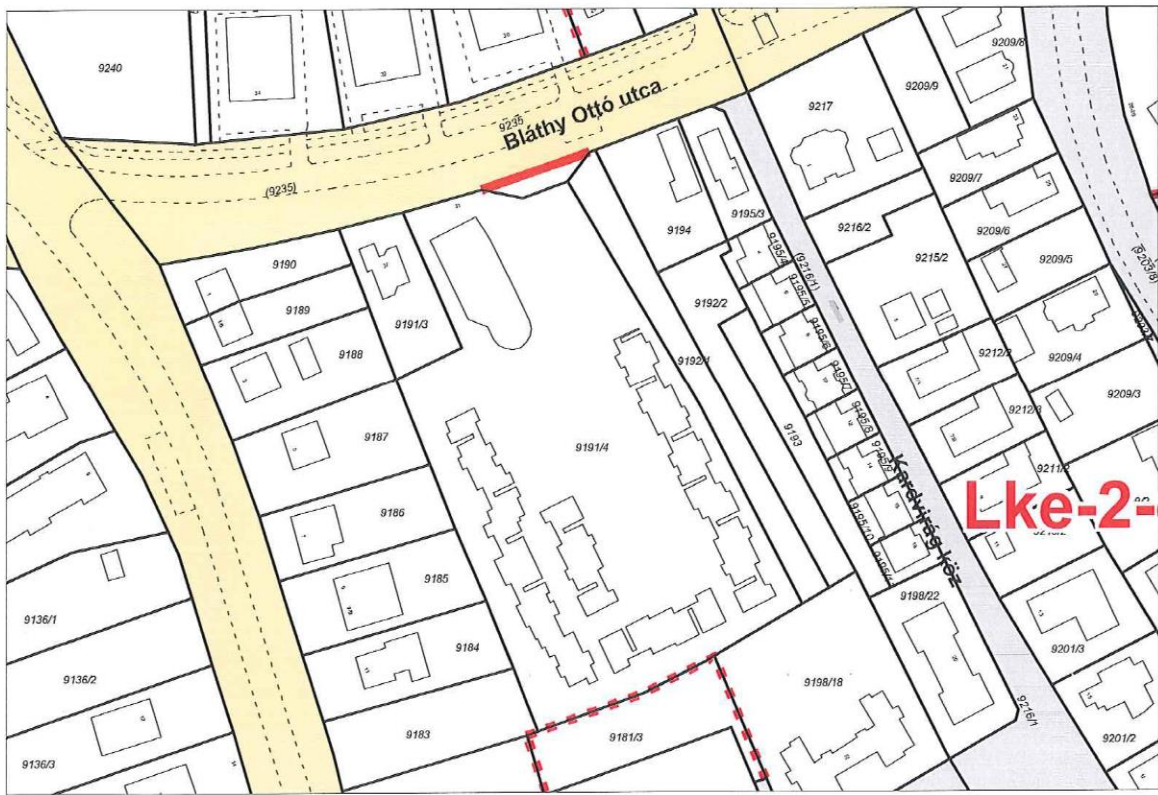
Ennek hiányában is csak a két építési telek közös határvonalának meghosszabbításával kijelölt területtel javasolható Kérelmező telkének bővítése.

Kérem a T. Kollégákat, hogy a kérelem elbírálásáról fentiek és a mellékelt iratok figyelembe vételével szíveskedjeteK gondoskodni.

Siófok, 2024. január 03.



Halasiné Simon Mária
főépítész referens



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
9235/	.	kivett		0.4399	0.00
		közút			
ÖSSZESEN:				0.4399	0.00

Cím: 8600 SIÓFOK, Bláthy Ottó utca.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
 Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 49670/2008.12.19
 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 32031/1991.03.11
 Tul.hányad: 1/1 Szerz.jogcím: jogutódlás
 Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 Jogállás: tulajdonos
 Cím: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 34307/1994.05.11
 Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
 Szöveg: A 9235 hrszámú ingatlan területe csökkentve 36 m2 területtel

és a

lejegyzett terület beolvasztva a 9227. hrszámú ingatlan területébe.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 38659/2012.05.30
 Jog-tény neve: Vezetékjog
 Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 7626 PÉCS, Búza tér 8/a
 Szöveg: A terület-kimutatás szerinti 322.m2 nagyságú területre, (Siófok-Siófok Nyugat szakasz 20 KV-os elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33161/2014.03.13
 Jog-tény neve: Vezetékjog
 Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 7626 PÉCS, Búza tér 8/a
 Szöveg: A területkimutatás szerinti 719 m2 nagyságú területre,

Siófok KIF hálózat

I. szakasz, és Zamárdi 1/3 hrsz. ingatlanon elhelyezését biztosító vezetékjog

E-építési portál | Az építésség r... x
ekozmu.e-epites.hu/aktualizaci... x +
https://kozmu.e-epites.hu/aktualizaci.../kozmuinterfazs
Bevezetés Segédlet és rendsz...

E-KÖZMŰ Lakosság
Tervezéstámogatás igénylése Kézműnyilatkozat igénylése Közmű-előirányítás igénylése
Halasiné Simon Mária

Közműtérkép Úgytár

KERESÉS Cím Helyrajz szám
Télapulás Cím Helyrajz szám
Keresés településre...
Keresés... (min. 3 karakter)

HÁLÓZAT

- Hírközlés
- DIGI KFT
- Invitech ICT Se...
- Magyar Telekom ...
- MÁV MAGYAR ÁLLA...
- MVM NET Zrt
- OPC NETWORKS Kf...
- Techno-Tel Kit.
- Vidnet Zrt
- Szénhidrogén
- E.ON Közép-duná...
- FGSZ Földgázszá...
- MOL Nyrt.
- Tévhő
- Termofok-Sig Kf...

M = 1:1000
EOV-579357/A 1732104
20.M

liron ide a kereséshez