

# SIÓFOK VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Siófok, Fő tér 1. Levélcím: 8601 Siófok, Pf.:26

Tel.: 84/504-180 Fax: 84/504-103 E-mail: [foepitesz@siofok.hu](mailto:foepitesz@siofok.hu)

---

## BEVEZETŐ, KÉRDÉSEK ÉS VÁLASZOK

### „SIÓFOK PETŐFI SÉTÁNY ÉS KÖRNYEZETE FEJLESZTÉSE” ötletpályázat

Tisztelt Pályázók!

Köszöntök minden érdeklődőt, aki idejét és energiáját áldozza Siófok Petőfi sétányának megújítása érdekében. A helyszíni bejárásom elhangzottakat röviden összefoglalnám – kicsit ki is egészíteném -, hogy mindenkinek segítségére szolgáljon a pályázat készítése során.

A pályázat célja, hogy átfogó koncepciót adjon, egyfajta „Petőfi sétány arculati kézikönyvként”, és genplan-ként szolgálja, hogy egységes koncepció mentén tudjon megújulni ez a terület. A sétány és a Nagystrand egymással összefüggő területek a kettő határán található mindkét oldalra kiszolgáló vendéglátó és kereskedelmi egységekkel. Ez a térfal alkotja a Petőfi sétány északi oldalát, ami szinte kizárólag önkormányzati tulajdonban van, lejáráó bérleti szerződésekkel, tehát most van a legmegfelelőbb alkalom, hogy ezeknek az épületeknek és funkcióknak a sorsát felülvizsgáljuk, az északi oldalba a hrsz. 6750/1, 6749 és 6748 telkek magántulajdonú ingatlanjai ékelődnek és a sétány déli oldala is szinte teljes mértékben (hrsz. 6741. Thanhoffer-villa kivételével) magán tulajdonban vannak. Nem kezelhető azonban külön a magán- és önkormányzati tulajdon, közös elvek szerint kell fejlődniük.

Nagyon fontos, hogy a fejlődés során megőrizzük a meglévő értékes növényállományt, így a platánsort, aminek idővel a megújítása is szükségessé válhat. Fontos a zöldfelületek kapcsolata, összefüggő zöldfolyosók kialakítása, a Jókai parkkal és a Rózsakerttel való kapcsolat erősítése. A nagystrand meglévő elégtelen zöldfelületeit növelni kell.

A Plázs és a bérelt vendéglátóhelyek gazdasági kiszolgáló funkciói is terhelik ezt a zónát, a strand irányába sokszor elhanyagolt gazdasági bejáratok néznek, olyan bővítményekkel, amelyek sokszor engedély nélkül épültek, a Plázs környékén is szaporodnak az ideiglenes építmények. A koncepciónak érdemes kitérni az ideiglenes – szezonális – építmények kérdésére, mert ez a jövőben is jelentkezni fog. A terület működése szezonálisan (évszakonként) és napszakonként is változó. A buliturizmus része Siófok történelmének, de azt szükséges olyan mederbe terelni, ami a különböző felhasználók egymásra gyakorolt zavaró hatását enyhíti. Ennek térbeli és időbeli vonzatai is átgondolandóak. A kulturált szórakozáshoz a közfunkciók is hozzátartoznak, a mosdók jelenlegi kapacitása nem elégséges, a rendezvények idején a lökeshullám-szerű igénybevételre is készen kell állniuk. A parkolás kérdése nem része a koncepciónak, azt tágabb összefüggéseiben kívánjuk kezelni. Gépjárművek kizárólag árufeltöltés, vagy karbantartó munkák céljából tartózkodhatnak a területen.

A Petőfi sétány jelenleg vizuálisan el van vágva a Balatontól, ezen mindenképpen szeretnénk változtatni, szellősebbé, átláthatóbbá kell tenni az átmeneti területet. A jelenleg a kitelepülések és vendégteraszok miatt beszorított sétányt ki kell szabadítani jelenlegi helyzetéből. Megfelelő helyeken teresedésekkel lehetne megszakítani a lineáris térstruktúrát. A történelmi villáknak is tér kell. hogy ha előbb-utóbb sikerül elérni, hogy megújuljanak, akkor érvényesülni tudjanak.

A „Petőfi sétány élménynek” jó értelemben kell minden érzékre hatnia, a gasztronómia ízei és illatai, az egységes koncepció szerint kialakított emberközeli léptékű, anyagában minőséget tükröző utcabútorokkal és tájépítészeti elemekkel, gondozott zöldfelületekkel rendelkező és ezáltal kellemes klímájú terek, a különböző korú és ízlésű közönség számára kulturált szórakozást nyújtó zenés, táncos, akár kisebb előadások számára alkalmas helyszínek, élményelemek kell, hogy alkossák.

Innovatív ötleteket várunk, nem akarjuk megkötni senkinek a kezét, de ugyanakkor átgondolt, megvalósítható is legyen, mert nem a fióknak gyártjuk.

1.1 A kiírás említi egy bizonyos "pályázati regisztrációt", erre valóban szükség van (nem találok ilyenre módot), vagy a pályázat beadásával ez automatikussá válik?

A pályázaton való részvétel nem regisztráció köteles, mindent elérhetővé teszünk Siófok város honlapján is (<https://siofok.hu/siofok-petofi-setany-es-kornyezete-fejlesztese-otletpalyazat>), viszont a pályázat (kötelezően) megjelent e-Tervpálya oldalon is, ami csak regisztráció után elérhető (de ez nem kötelező).

1.2 A "6\_Alapterkep\_funkcio\_es\_faallomanyal\_m\_1\_2000" nevű dokumentumban, az épületek színei milyen funkciókat jelölnek? nem találok jelmagyarázatot hozzá.

A dokumentumon használt kérdézet színek nem következetes. A hrsz. 6747. területén található épületek önkormányzati tulajdonban vannak, funkciójuk kereskedelmi és szállás. A hrsz. 6750/1., 6749, 6748 és a Petőfi sétány déli oldalán található épületek magán, illetve társasházi tulajdonban vannak, funkciójuk szintén kereskedelmi, szállás és lakó.

1.3 Az adathordozón leadott elektronikus dokumentációban csak a kinyomtatott tablók szerepeljenek digitálisan vagy lehetnek egyéb munkarészek, tervlapok is?

Alapvetően és elsősorban a pályázati kiírásban szereplő tablók alapján ítéljük meg és értékeljük a terveket, de korlátozott számban szerepelhet az adathordozón egyéb kiegészítő tartalom.

2.1 a kiadott digitális térkép nem a valóságot mutatja. Több épület hiányzik, nem szerepelnek a belső burkolt felületek, nem került feltüntetésre a védett faállomány, egyéb növényzet. Kérnék, amennyiben ez lehetséges egy valós állapotot bemutató digitális térképet

A kiadott térkép a hivatalos állapotot mutatja, megosztunk a pályázókkal egy 2018-as mérési állományt pdf formátumban, egy zöldterület számítást ugyancsak 2018-ból, mert tartalmaznak hasznos információkat a zöldterületre és a meglévő burkolatokra vonatkozóan ezek a kérdések megválaszolásának időpontjában már elérhetőek lesznek.

Valamint korábban feltettünk egy 2025-ös mérési vázlatot, ami a mostani szabálytalan és ideiglenes épületeket tartalmazza, valamint a Plázs VIP terasz és mosdó épületét, ami annyiban szabálytalan, hogy nem lett feltüntetve a hivatalos térképmásolaton.

2.2 kérjük jelölni a helyszínrajzon mi a bontható önkormányzati épület és mi a magán tulajdonban lévő nem bontható épület

Mellékelünk egy rajzot jelmagyarázattal, színekkel („Mérési vázlat magyarázattal” fájl). A színekkel nem jelölt épületek mindegyike a tervezői koncepció szerint felújíthatóak, átalakíthatóak, bővíthetőek, de részben, vagy egészben bonthatóak is. A cél az átlátható, szellős kialakítás, ennek kialakításában nem kívánjuk a tervezők kezét megkötni.

2.3 kérjük jelölni az egyéb nem bontható létesítményeket, burkolatokat is, amivel a tervezés során mindenképp számolni kell (pl Plázs színpad, meglévő belső utak, óriáskerék stb.)

Nincsen nem bontható létesítmény a mellékelt rajzon zölddel jelölt és a magántulajdonban lévő épületeken kívül. A Plázs által használt területet a használó 2034-ig bérlő, az ideiglenes építményekre évről évre a bérlő bejelentést megújítja, de azok helye nincsen kőbe vésve. Az óriáskerék helye is megkérdőjelezhető. Mivel a megvalósítás várhatóan nem egyik napról a másikra valósul majd meg, a hosszú távú elképzelésekben egyikkel se kell (, de akár egy másik helyen lehet) számolni.

2.4 durva számításaink szerint a terület beépítési paraméterei most sem teljesülnek: a terület túlépített és a zöldfelület sincs meg. Kérdés: az előírások a későbbiek során változnak vagy javaslatot kell tenni a beépítési mutatókra? Elképzelhető a strand telkének megosztása?

A strandon (hrsz. 6747) meglévő zöldterület jelenleg nem elégséges, megközelítően 15 % hiányzik. A végső cél, hogy megfeleljünk, csökkenteni nem kívánjuk a zöldterületet, a beépítettséget viszont szeretnénk csökkenteni. A strand telkének megosztása nincsen tervben, indoklással tehető rá javaslat.

2.5 Plázs objektum hosszú távon megtartandó?

A Plázs 2034-ig rendelkezik bérleti szerződéssel. Ennek folytatására, illetve annak módjára a tervező tehet javaslatot.

3.1 Vannak-e korlátozások a tó vizének használatára és a tervezési elemek partvonalon túli kiterjesztésére vonatkozóan, különösen cölöpökre épített park/terasz elhelyezésére vonatkozóan? Mi a partvonalától maximálisan megengedett távolság, ameddig a tervezési elemek kiterjeszthetők?

A meder területére nem terjed ki a pályázat, annak témája főként a sétány és a strand vele határos területe. Lehet javaslatot tenni, de nem a tervezés tárgya, így elsődlegesen nem képezi az értékelés tárgyát.

3.2. Kérjük, tisztázza a 4.1. dokumentum 17. szakaszában meghatározott 30 méteres parti zónára vonatkozó korlátozásokat. Engedélyezett-e tereprendezés, gyalogosteraszok és cölöpökre épített park építése ezen a zónán belül?

Ahogy a 3.1 pontban kifejtettem, a tervezésnek nem alapvető tárgya a parti 30 m-es sáv. Arra vonatkozóan maximum javaslatot lehet tenni, arra a 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet, a mellékletét képező Vízparti Terv, a Méptv, TÉKA és egyéb jogszabályok mellett Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2005.(IV.29.) és 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelete tartalmaz előírásokat

3.3. Mekkora a tó vízszintjének tervezési magassága?

A Balaton vízszintje változó. Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelete 68. § szerint: „(3) A vasútvonal és a Balaton-part közötti területen az építmények földszinti padlómagassága legalább 105,70 m B.f. legyen.”

### 3.4. Szükséges-e figyelembe venni a meglévő kúriák rekonstrukcióját, vagy csak beavatkozás nélküli, megőrzött építményeknek tekintendők?

A meglévő villasor épületeit kiemelten kell kezelni, azok védelme, a térstruktúrában elfoglalt szerepe fontos tervezési szempont, de a tervezés során nem kell a hasznosításra kitérni csak annyiban, hogy a tervezett állapot a hasznosítást ne akadályozza, illetve ne lehetetlenítse el.

### 3.5. Mi a meglévő óriáskerék állapota: meg kell-e őrizni, rekonstruálni, le kell-e bontani, vagy új megoldást kell-e javasolni?

Ha a koncepció úgy kívánja, lehet az elhelyezésére alternatívát javasolni. Alapvetően nem ez a legnagyobb probléma a területen, de lehet ezzel is foglalkozni.

### 3.6. Csak a 6\_Alapterkep\_funkcio\_es\_faallomanyal\_m\_1\_2000 ábrán látható fákat kell megőrizni?

A védett platánfák mindegyike megóvandó, megőrzendő. A most melléklet 2018-as felmérés és a zöldterület számítás sok további fát tartalmaz, ebből minél többet igyekezzünk megőrizni.

### 3.7. Mely meglévő fákat kell megőrizni? A 6. ábrán a meglévő fáknak csak egy részét mutatjuk be. Mely ábrákon vagy melyik pályázati anyagokban vannak feltüntetve?

A most melléklet 2018-as felmérés és a zöldterület számítás sok további fát tartalmaz, ebből minél többet igyekezzünk megőrizni.

### 3.8. Mely épületek és építmények bontásra szorulnak?

Bontásra nem szorul egy épület se, vannak illegális bővítmények, amelyeket bontani kell. A meglévő épületek átalakítása, bővítése, vagy bontása koncepcionális kérdés, ha a koncepció indokolja bármilyen bontás javasolható.

### 3.9. Pontosan mit kell tenni a meglévő épületekkel?

Egységes arculatot kell létrehozni a területen. Ez történhet átalakítással, bővítéssel, bontással, új építéssel.

### 3.10. Számozatlan épületek. Megőrzött történelmi kúriáknak minősülnek-e a 6-os és 8/C szám alatti épületek?

A Petőfi sétány 6 és 8/C szám alatti épületek helyi védelem alatt állnak.

### 3.11. Melyek a beépítés jelenlegi funkciói, és mi az alapterületi előírás?

A beépítés jelenleg heterogén, a sétány északi oldalán az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató funkciójúak, az észak oldal magántulajdonú épületei és a félköríves megtartandóként jelölt épület szállás jellegűek, a déli oldal vegyesen kereskedelmi és szállás jellegű.

3.12. Milyen meglévő korlátozások vonatkoznak a beépítés magasságára és funkcióira a töltés mentén? Lehetséges-e vegyes funkciójú beépítés, beleértve a lakóépületek használatát is, a meglévő beépítés helyén?

Nem teljesen érthető a kérdés, nincsen a területen „töltés”. **Lakó funkció a területen nem kívánatos!** „K-str” jelű, „strand” építési övezet, ahol strandi építmények (pénztár, öltöző, higiéniai létesítmény, személyzeti épület), kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, sportépítmény, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület helyezhető el.”

Az övezeti előírásokat a korábban mellékelt szabályozási terv övezeti előírásainak megfelelően a HÉSZ (<https://njt.jog.gov.hu/jogszabaly/2005-23-SP-5Y2657>) 2. sz. melléklete tartalmazza.

13. A lelátók, a színpad és a koncerthelyszín állandó vagy ideiglenes építmények? Tervezik-e jelenlegi állapotukban való megőrzésüket?

A Plázs (amennyiben a kérdés erre vonatkozott) 2034-ig rendelkezik a területre érvényes bérleti szerződéssel, ez után a terület hasznosítására lehet javaslatot tenni. Az ideiglenes építmények (mint pl. a sátor) engedélyét évente meg kell újítani, annak helyére, ha van jobb alternatíva lehet javaslatot tenni.

4.1 Van arra vonatkozóan irányelv, elképzelés, műszaki felmérés, hogy az Önkormányzat mely épület(ek)et bontaná el, és melyeket tartaná meg?

Lásd 2.2 kérdésre adott válasz, valamint „Mérési vázlat magyarázattal” melléklet.

4.2 A hrsz. 6747 telken álló épületállomány teljes egészében önkormányzati tulajdon-e („bazársor”)?

Igen, folyamatosan lejáró bérleti szerződésekkel, a Plázs által bérelt területen 2034-ig. (Lásd „Mérési vázlat magyarázattal” melléklet)

4.3 A bazársor, illetve a strand épületeiben bérlők vannak-e?

Ha igen, a bérleti szerződéseket milyen időtartamra lehet megkötni?

A bérleményt az Önkormányzat milyen műszaki állapotban adja ki?

Vannak bérlők, de a lejáró bérleti szerződéseket az Önkormányzat már nem újítja meg, a Plázs bérleti szerződése 2034-ig tart. A megújítás után az Önkormányzat a bérleti szerződéseket természetesen módosítja majd, ezért nem releváns a jelenlegi bérleti struktúra, vagy az épületek jelenlegi állapota. A jelenlegi épületállomány megújulásra szorul, ez többek között a tervezés jelenlegi tárgya, de nem konkrét épületekre, hanem koncepció szinten.

4.4 Tulajdonviszonyok. Kíró részint kitér a tervezési terület tulajdonviszonyaira. Kérjük tisztelettel hrsz. szerinti bontásban megadni a tulajdon jellegét! (1. táblázat)

Lásd a következő oldalon.

1. táblázat: Tulajdonviszonyok a tervezési területen (X, ha igen)		
hrsz.	köztulajdon (Siófok Város Önkormányzata)	magántulajdon
6752	X (főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium, korábban Hullám és Sió Szálloda; helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett)	
6726		X (Napfény szálló, helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett)
6729/1		X
6729/2		X
6735		X
6736		X
6741	X (Thanhoffer villa, helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett; üdülőépület)	
6742/7		X (helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett)
6742/5		X
6742/4		X
6742/3		X (helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett)
6742/2		X
6741/1 → 6741	X	
6680/6		X
6678		X
6677		X
4278	X	
4274		X (Balaton Szálló; helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett)
6748		X
6749		X (társasház)
6750/1		X üzletház 2 db (társasház)
6747	X (medence, vízi csúszda, strandfürdő 31 db épület)	

További melléletek:

- 2018 felmérés
- Mérési vázlat magyarázattal
- Siófok 6747 Zöldterület számítás