

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

---

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1 TELEFON +36 84 504100 FAX:+36 84 504 103

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő:  
Siófok, 2019. november 6.

.....  
**Kétszeriné dr. Takács Éva**  
aljegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Képviselő-testületének  
2019. novemberi ülésére**

- Tárgy:** Településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó  
pontosítás – part menti sáv beépíthetősége lakó funkcióval
- Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert, polgármester
- Előkészítette:** Főépítész Iroda
- Tárgyalja:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **Előzmények:**

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 189/2016. (VI.28.) képviselő-testületi határozatával a Siófok Város Településrendezési Eszközeinek (TRE) teljes felülvizsgálatát és megújítását elhatározta. Idő közben a tervező kiválasztása megtörtént. A főépítész feladatellátása során nyilvántartásba vett kérelmeket a Képviselő testület megtárgyalta, melynek alapján a tervező megkezdte a tervezési tevékenységét. Az első értékelhető munkaközi terv és szöveges munkarész 2019. január 7-én került leszállításra véleményezés céljából. Idő közben jogszabályi változás (és megemlítendő, hogy a főépítész és egyben a főépítész iroda személyében teljes személyi állományában változás) történt. A jelenleg hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében a rendezési eszközök módosítását a vízpart rehabilitációs tervek alapján kell elvégeztetnünk, melyek véleményezési folyamatában a külső véleményezési határidő 2019. november 8., így a tervlapok és a kapcsolódó rendelet csak ezt követően fog megjelenni.

A TRE módosítás során korábban egyeztetett feltételek között a jelenleg hatályos rendezési eszközökben szereplő felmentések automatikus továbbvitele, meghosszabbítása mellett született döntés. Ennek értelmében a Balaton part menti területeken elhelyezkedő üdülési területfelhasználási egységekben a lakó funkció megengedhetőnek tekintendő.

Az utóbbi időben a gazdaságélénkítő és az építőipart jelentős mértékben fokozó állami ráhatások miatt a korábban beépítetlen vízparti területek, vagy a beépített, de beruházási szempontból fejleszhető ingatlanokon a túlhasználáshoz közelítő mértékű ingatlanfejlesztések zajlottak és zajlanak. Az így épülő ingatlanok többsége lakó funkciót magába foglaló társasház jellegű épületekben valósulnak meg. Tekintettel arra, hogy a hatályos rendezési eszközök alapján ez a tevékenység megengedhető, nem lehet a területre jellemző és elvárható rendeltetést megkövetelni.

Megjegyzendő, hogy az épületekre vonatkozó adózás sok esetben kijátszható az egységek méretéből fakadóan.

### **Előterjesztési javaslat:**

A hatályos településszerkezeti terv alapján a közvetlen part menti területeken és elsőnek számító telektömbökben jelenleg az alábbi területfelhasználási egységek találhatóak meg:

K – különleges területek (részletes ismertetése jelenleg nem szükséges)

Üh – Hétvégi házas üdülőterület (jellemzően kis egység számú egységet magába foglaló üdülőépületek)

Üü – Üdülőházas üdülőterületek (jellemzően üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére)

Vt – Településközpont vegyes terület (vegyes, legtöbb funkciót magába foglaló terület)

Z – Zöldterület (közkert, közpark)

Ezen területek egyes részein a vízpart mellett a TRE szerinti feltételek fennállása esetén lakó funkció is létesíthető a korábban szerzett OTÉK alóli felmentés alapján.

Az új szerkezeti terv munkaközi állapota szerint jelentős változás a területfelhasználási egységekre vonatkozóan nem áll fent.

A korábbi vízpart rehabilitációs tanulmányterv határa a jelenlegi véleményezés alatt álló tervtől több helyen is eltér, a tervezet nagyobb területet, jellemzően az előterjesztésben is vizsgált első telektömböket tartalmazza, jelöli ki. Ennek értelmében, amennyiben a vízpart rehabilitációs terv elfogadásra kerül, úgy ezeken az ingatlanokon a továbbiakban lakó funkció létesítése nem engedélyezhető. Megjegyzendő, hogy már megvalósult, vagy építési engedéllyel, vagy építési engedély jellegű hozzájárulással rendelkező épületek esetében visszamenő hatállyal rendelkezni nem lehet, de új építés, bővítés vagy rendeltetési egység módosítás esetén lakó funkció nem lesz engedélyezhető.

Amennyiben a vízpart rehabilitációs tervek a vízpart melletti első telektömbre vonatkozóan lakó funkció létesítésére vonatkozó tiltást nem tartalmaz, úgy javaslom a településrendezési eszközöket úgy alakítani, hogy az ne engedhesse meg a kijelölt területekre a lakó funkció létesítését.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő testület a 293/2019. (X.29.) számú képviselő testületi határozat alapján állást foglalt a parti területek szabad-strandként történő megtartásáról kérem a Tisztelt képviselő testületet, hogy hasonló szellemiség mentén foglaljon állást a Balaton part melletti telektömbök beépítettségével kapcsolatban.

Mindezeket figyelembe véve kérem a T. Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztésre vonatkozóan.

#### **Határozati javaslat:**

Siófok Város Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó pontosítás – part menti sáv beépíthetősége lakó funkcióval**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a jelen határozatával akként dönt, hogy a Balaton part melletti első telektömbökben nem támogatja a lakó funkciók létesítését.
2. Felhatalmazza a Főépítész irodát, hogy a vízpart rehabilitációs terv tartalmától függetlenül, amennyiben az jogszabályba nem ütközik, a Balaton part melletti első telektömbökre vonatkozóan a településrendezési eszközöket akként alakítsa ki, hogy azokon lakó funkció létesítése ne legyen megengedhető.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: azonnal

Siófok, 2019. november 6.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester