

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

---

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

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő:  
Siófok, 2020. szeptember 4.

.....  
**Dr. Sárközy László**  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Képviselő-testületének  
2020. szeptemberi ülésére**

- Tárgy:** **HÉSZ módosítás kérelem a siófoki 7492 hrsz-ú ingatlan övezeti határszámaira vonatkozóan**
- Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester
- Előkészítette:** Főépítész Iroda
- Tárgyalja:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

Korábbi egyeztetéseket és tárgyalásokat követően 2020.08.19. keltezéssel e-mailen keresztül kérelmet nyújtott be Lépi Roland ügyvezető a Beruházó Artur Begmann Concept Kft. részéről a Siófok, Deák Ferenc sétány 43. számú 7492 hrsz alatti ingatlant érintő településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban.

A módosítást követően Beruházó fejlesztési szándéka alapján egy többfunkciós szállás jellegű épületet (üdülő, vendéglátó, szálláshely szolgáltatás, wellness) kíván megvalósítani, mely beékelődöttsége okán méretében és megjelenésében átmenetet képez a part menti beépítés magasabb léptéke és a környező beépítés léptéke között.

A módosítással érintett övezeti paraméterek a következők:

módosítással érintett övezeti előírás	jelenlegi	tervezett
maximális beépíthetőség	25 %	30%
építménymagasság	7,5m	12,0m

Településszerkezeti terv módosítást nem igényel.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv további részeiben változást, illetve a közterületet érintő igény (parkolás) nem merült fel kérelmező részéről.

Siófok Város Önkormányzata részéről Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester iránymutatása mellett a fejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában az a közterületet is érintő elképzelés fogalmazódott meg, hogy a fejlesztés után a Deák Ferenc sétány 7492 helyrajzi számmal érintett szakaszán új járda burkolat készülne, a Siófoki utcán a 7492 helyrajzi számmal érintett szakaszán a meglévő járda burkolat kicserélése, megújítása valósulna meg, továbbá a Csongor utca, 7492 helyrajzi számmal érintett ingatlan szakaszán a csapadékvíz zárt rendszerben történő elvezetésének tervezése és kivitelezése, valamint a tervben szereplő minta keresztmetszvény alapján rendezett, új gyalogos járda, közforgalmi út, és zöldsáv rendezés történe. A közterületet érintő változás költségviselője külön megállapodás alapján a Beruházó lenne azzal a kitételrel, hogy az Önkormányzat a rendelkezésére álló terveket átadja a kivitelezés lebonyolítása érdekében. (A megküldött tervezetben pontatlanul szerepel a korábbi megállapodás szerinti vállalás.)

Az övezeti paraméterek módosítására tervezőt kell igénybe venni, aminek költségét szintén a Beruházó viselné.

A fentebb részletezett településrendezést érintő tervezést és a közterületeket érintő változásokat érintő rendelkezéseket és megállapodásokat az érintett Felek településrendezési szerződésben rögzítenék.

A kérelem mellékletét képezi továbbá egy telepítési tanulmányterv és beépítési koncepció. A terv alaposan felkészülve mutatja be a helyszíni adottságokat és a telekre tervezett épület várható működését, ezzel indokolva a kérelem létjogosultságát. A terv településképi véleményezési eljáráson nem esett át, több olyan pontja is van, ami korrekciót igényel, de látványában, műszaki tartalmában egy elfogadható, településképileg támogatható megoldást mutat be. A későbbi tervezés során egy, a módosítással érintett szabályoknak megfelelő, a helyszínhez igazodó és illeszkedő épület előképét mutatja be.

A településrendezési szerződésben ki kell térni arra külön, hogy a beépítési paraméterek mellett erre az ingatlanra tervezett épülettömegek a beépítési koncepcióban E-04 jelű tervezetben (3. melléklet 29. oldal) meghatározott szintszámmal valósuljanak meg úgy hogy a telektömbben közvetlenül érintett Üh-1-sz jelű építési övezetre kedvezőtlen és korlátozó hatást nem

gyakorolnak, azok rendeltetésszerű használatában változást nem eredményeznek és a telepítési távolságok a közvetlenül szomszédos ingatlanokra további változást nem jelentenek (pl építési hely, telepítési távolság). Ha szükséges a helyi építési szabályzat szöveges részének módosítását is végre kell hajtani.

A kérelem mellékletét képezi a településrendezési szerződés tervezet, mely a fentieket kissé pontatlanul illetve hiányosan fogalmazza meg, de a szándékot és igényt egyértelműen igazolja. A szerződés műszaki tartalma jelen előterjesztésben foglaltak szerint, továbbá a Képviselő-testület döntése értelmében kerülnek véglegesen rögzítésre.

Amennyiben a HÉSZ módosítására sor kerülne, úgy annak költségét jelen esetben a kérelmezőnek kell állnia, az önkormányzatot adminisztratív teherviselés (ügyintézés) érinti. A résztvevő feleknek erre vonatkozóan megállapodást (településrendezési szerződés, tervezési szerződés) kell kötni, melynek részleteit még pontosítani kell.

Mellékletek:

1. sz. melléklet – Kérelem
2. sz. melléklet – Településrendezési terv tervezet
3. sz. melléklet – Telepítési tanulmányterv

Az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a T. Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

#### **Határozati javaslat:**

Siófok Város Képviselő-testülete megtárgyalta a „HÉSZ módosítás kérelem módosítása a Deák Ferenc sétány és a Vécsey Károly utca által határolt siófoki 7473 hrsz-ú ingatlan övezeti határszámaira vonatkozóan” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- A) A Képviselő-testület nem támogatja a helyi építési szabályzat soron kívüli módosítását a kérelemben szereplő ingatlanon. A Képviselő-testület kéri a HÉSZ módosítási igény nyilvántartásba vételét és a módosítási igény körültekintő vizsgálatát. Amennyiben a módosítási igény a környezetbe illeszthető, és az építés részletes feltételei tisztázásra kerültek, úgy az építési övezet paramétereinek módosítását és így a HÉSZ módosítását legkésőbb a folyamatban lévő teljes TRE felülvizsgálat során el kell végezni.
- B) A Képviselő-testület nem támogatja a helyi építési szabályzat soron kívüli módosítását a kérelemben szereplő ingatlanon, és nem kívánja szerepeltetni azt a következő TRE módosítás alkalmával sem.
- C) 1. A Képviselő-testület támogatja a helyi építési szabályzat soron kívüli módosítását a kérelemben szereplő ingatlanon. A Képviselő-testület támogatja a közterületen történő fejlesztéseket.

2. A Képviselő-testület felkéri az illetékes osztályokat, hogy a HÉSZ módosításhoz készítsék elő a szükséges településrendezési szerződést és egyéb megállapodásokat, hozzájárulásokat.

3. A Képviselő-testület felkéri a Főépítészi irodát, hogy működjön közre a HÉSZ módosításhoz azzal a feltétellel, hogy annak minden költségét a kérelmező állja, melyet a településrendezési szerződésben rögzíteni kell.

4. A Képviselő testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a HÉSZ módosításhoz szükséges szerződést, megállapodást, nyilatkozatokat aláírja, vagy megtegye azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzatot érintő pénzügyi és tulajdonosi kérdésekben eljárva a releváns részletekről tájékoztatja a Képviselő-testületet, szükség szerint előterjeszti azokat.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester, Főépítészi iroda

Határidő: azonnal

Siófok, 2020. szeptember 4.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester