

Ügyiratszám: SFK/255-41/2023

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Készült:** Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsának 2023. október 11. napon 13.00 órakor kezdődő több napirendi pontot tárgyaló üléséről, melynek helye Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok Fő tér 1.) 2. emeleti tárgyaló (Balaton terem).

**Jelen vannak (az 1. napirendi pont tárgyalásán):**

Kadlicskó Krisztián	- városi főépítész
Hideg Norbert	- tervtanácsi tag
Lantayné Miha Emőke	- tervtanácsi tag
Pápay György	- tervtanácsi tag
Ripszám János	- tervtanácsi tag
Bárdosi Andrea	- Város és Ház Bt.
Bárdosi György	- Város és Ház Bt.
Bujdosó Judit	- Város és Ház Bt.
Bukta Zsuzsanna	- KÖH SIÓFOK
Szira István	- KÖH SIÓFOK
Molnár Julianna	- főépítész referens
Halasiné Simon Mária	- főépítész referens
Palcsó Béla	- főépítész referens

**Kadlicskó Krisztián:**

Köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy a Tervtanács - 5 fővel - határozatképes, megnyitja az ülést az 1. napirendi pont megtárgyalására. A jegyzőkönyv hitelesítésre Ripszám János tervtanácsi tagot javasolja és ezt a tervtanácsi tagok egybehangzóan megszavazzák.

A 1. napirendi pont: BG1 Balaton Projekt Kft. (8600 Siófok Baross Gábor utca 1.) kérelmére a HÉSZ módosításának megalapozása a Baross Gábor utca – Csónak utca – Szent László utca – Fasor sétány által lehatárolt területre vonatkozóan és Tervtanács egységes állásfoglalásának megfogalmazása az úgy további menetére nézve.

A beruházó képviselőjében a tanulmányterv készítői (a továbbiakban: TK) kb. 15 percen ismertetik a tömböt érintő elképzeléseket.

Ripszám János: A kérelem és a tanulmányterv alapján a tömb K-i felén megmaradó 3 db kisméretű üdülőtelkek változatlan formában történő meghagyása nem szerencsés és övezeti átsorolása is erősem megkérdőjelezhető. A tervezett, elég jelentős beépítésen belül (kb. 400 lakás), lesz e valamiféle szolgáltatás a pincegarázsokon és a tárolókon kívül, ami valamiféle infrastrukturális alapellátást jelentene, ugyanis a szomszédságban lévő Galerius fürdő és környéke, illetve a tömb Ny-i oldalán lévő kereskedelmi és szolgáltató egységek aligha tudják kielégíteni a tervezett lakófunkciók mindennapi szükségleteit, és ebből adódóan az ilyen jellegű beruházások közvetve vagy közvetlenül tovább növelik, terhelik a környék úthálózatának közlekedés célú igénybevételét.

**TK:** Ha a város felvállalja és az egész tömböt hosszú távú fejlesztési területnek jelöli ki, mi bevállaljuk, hogy ezt a területet is be vesszük a projektbe és a befektető vagy tulajdonos nagyobb eséllyel tud terjeszkedni. Ehhez a város részéről kellene valamiféle támogatás.

**Lantayné Miha Emőke:** Itt felmerül az a kérdés hogy, a városnak mi a szándéka azzal, hogy a befektető vagy tulajdonos jobb feltételekbe kerüljön, mi a városnak az előnye ezzel.

A város részéről már korábban is megfogalmazódott az a probléma, hogy a város K-i felében nincs megfelelő kereskedelmi ellátó szolgáltatás. Éppen ezért az összes forgalom, ami ezekből az új beépítésekben az ilyen fejlesztési területeken generálódik, mind a Sió csatorna hídjait és a városközpontot terheli.

Ennek ellenére a Beruházó részéről nem lehet elvárás, hogy a város sajátíttassa ki, vagy a fejlesztés megvalósulásához sorolja más övezeti besorolásba a szomszédos ingatlanokat, mikor ez a beruházónak kell, hogy legyen az érdeke. A város nem fogadhat el olyan szabályozást, ami a számára csak terheltséget fog jelenteni.

Másrészről, vizsgálандó az is, hogy az ilyen volumenű tervezett ingatlan fejlesztés a szomszédos ingatlanok érdekeit milyen módon nem fogja sérteni.

És az építménymagasság csak egy a sok közül, ugyanis a HÉSZ és a szabályozási terv megalkotásakor a jogalkotó szándéka az volt, hogy ugyan van ez a bombasztikus nagy ingatlanfejlesztési terület, de mögötte pedig 30-40-50 négyzetméteres kis nyaralók vannak a fenyvesben, és hogy valamilyen szinten lépcsőzön vissza ez az intenzitás. Ha most ezt mi megengedjük, és felemeljük az építménymagasságot is, ez a lépcsőzés el fog halni, és feszültséget fog generálni az övezet illetve az ingatlan határán. Ebbe csak egy szempont az építménymagasság megemlése, sokkal súlyosabb kérdés az, hogy a jelenlegi pár egység helyett egység szám korlát nélküli beépítettség lesz jellemző, ami hátrányba hozza a szomszédos ingatlanokat.

**TK:** Fontos megemlítenünk, hogy a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest, a tervezett HÉSZ módosítással összesen kb. 50-70 lakás épülhetne pluszba.

Köszönjük és megfogadjuk ezeket az észrevételeket, hiszen a helyeik ismerik legjobban az itt generálódott problémákat, amelyek valós problémák lehetnek, amit egy nem helyi fejlesztő nem biztos, hogy érzékel. Viszont ezzel kapcsolatban, tanácsolom, mivel az

Étv. lehetőséget ad a városnak, hogy telepítési tanulmány alapján településrendezési szerződést kössön olyan közérdekű fejlesztésekre, amelyek egyébként ezekhez a beruházói fejlesztésekhez kapcsolódnak. Például, ha jól megtudják fogalmazni, hogy melyik út és miként fejlesztendő, hogy ez a terület megfelelő ellátást kapjon közlekedés szempontjából, akkor ezt tegyék meg és a fejlesztő ezt figyelembe fogja venni. A másik, biztos ismerik a területet, ez egy meglehetősen elavult, tehát a fejlesztése mindenképpen fontos lenne, hiszen jelentős, frekvenciált helyen van, és a jelenlegi fejlesztési pozíciók nem teszik lehetővé azt, hogy ne használják ki a helyi építési szabályzat egyébként is meglévő, hatályos előírásait. A jelenleg is meglévő szabályok szerint beépíthetőség az most evidencia a fejlesztőnek. Az hogy megújuljon ez a terület, be kell látni, hogy csak egy olyan fejlesztő tudja megtenni, akinek most érdeke, hogy a tervezettek megvalósuljanak.

Az ülésen elhangzottak alapján megállapítást nyert az is, hogy a tanulmányterv nem foglalkozott a területen lévő fenyőligettel annak sorsával, annak ellenére, hogy a koros növényállomány faegyedeinek jelentős része önkormányzati rendelet alapján helyi védelem alatt állnak. A tanulmányterv csak az országos rendelettel szabályozott védett értékekre vonatkozóan tett említéseket, nem vette figyelembe a helyi rendelet e rendelkezéseit, a helyileg védett értékek (védett faegyedek) megóvására vonatkozókat, vagy azok pótlásának mikéntjét.

**A Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsának létrehozásáról és működési rendjéről szóló 2/2021. (I.21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) a) pontja lapján az elhangzott vélemények alapján a Tervtanács a bemutatott elképzelések szerinti jelenleg hatályos helyi építési szabályzat módosítását - szavazást követő egyhangú döntéssel – nem támogatta, és az alábbi határozatot hozta:**

**26/2023. (X.11.) tervtanácsai határozat:**

Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a BG1 Balaton Projekt Kft. (8600 Siófok Baross Gábor utca 1.) kérelmére a Siófok város helyi építési szabályzatának Baross Gábor utca – Csónak utca – Szent László utca – Fasor sétány által lehatárolt területre vonatkozó módosítására irányuló kérelmét, amely ügyben az alábbi szakmai véleményt fogalmazta meg a továbbiakra vonatkozóan:

- a kérelem valamint annak mellékleteként benyújtott tanulmányterv alapján bemutatottak helyi építési szabályzat módosítása nem támogatható.

Felelős: Kadlicskó Krisztián városi főépítész (a határozat közléséért)

**Kadlicskó Krisztián:**

Rátérhetünk a következő napirendi pontra

**Jelen vannak (a 2. napirendi pont tárgyalásán):**

Kadlicskó Krisztián	- városi főépítész
Hideg Norbert Péter	- tervtanácsi tag
Lantayné Miha Emőke	- tervtanácsi tag
Ripszám János	- tervtanácsi tag
Pápay György	- felelős tervező
Regőczy Krisztina	- ingatlan tulajdonosa
Szira István	- KÖH SIÓFOK
Bukta Zsuzsanna	- KÖH SIÓFOK
Halasiné Simon Mária	- Főépítési referens
Molnár Julianna	- főépítési referens
Palcsó Béla	- főépítési referens

**Kadlicskó Krisztián:**

Köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy a Tervtanács – 4 fővel - határozatképes, megnyitja az ülést 2. napirendi pont megtárgyalására.

A 2. napirendi pont: MKZ-ENVIA-BAU Kft. (1180 Budapest Nagykőrösi út 105.) kérelmére a Siófok Petőfi sétány 34 című 4295 helyrajzi számú ingatlant érintő helyi védelem alatt álló meglévő lakóépület és üzlet átalakítása és bővítése 3 db önálló rendeltetési egységes lakóépületté építés engedélyezési tervének tervtanácsi településképi véleményezése.

Felkéri a felelős tervezőt a tervanyag ismertetésére.

**Pápay György (felelős tervező):**

Kb. 5-10 percben ismerteti a tervet

Tervtanács a következő 25-30 percben a helyi védelem alatt álló épület tervezett átalakításával bővítésével kapcsolatban határozott kritikát fogalmazott meg, az épület tervezett zilált tömegével, a sokféle anyaghasználatával, komplex megjelenésével, illetve környezetéhez való viszonyával kapcsolatban, amelyek alapján nem tetszését fejezte ki.

Javaslatok hangzottak el a visszafogottabb tömeg, egyszerűbb anyaghasználatával, egyszerűbb megjelenéssel kapcsolatban, amelyeket a tervező és tulajdonos felé nagyvonalakban is felvázoltak.

**A tárgyi ügyben a Tervtanács – az egybehangzó szavazást követően - az alábbi határozatot hozta:**

**27/2023. (X.11.) tervtanácsi határozat:**

Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a MKZ-ENVIA-BAU Kft. (1180 Budapest Nagykőrösi út 105.) kérelmére a Siófok Petőfi sétány 34 című 4295 helyrajzi számú ingatlant érintő helyi védelem alatt álló meglévő lakóépület és üzlet átalakítása és bővítése 3 db önálló rendeltetési egységes lakóépületté építés engedélyezési eljáráshoz szükséges településképi véleményezésre benyújtandó tervét és az alábbi döntést hozta:

**A Tervtanács a bemutatott tervet jelen formában megvalósításra nem ajánlja**

Felelős: Kadlicskó Krisztián városi főépítész (a határozat közléséért)

**Kadlicskó Krisztián:**

Rátérhetünk a következő napirendi pontra

**Jelen vannak (a 3. napirendi pont tárgyalásán):**

Kadlicskó Krisztián	- városi főépítész
Hideg Norbert Péter	- tervtanácsi tag
Lantayné Miha Emőke	- tervtanácsi tag
Pápay György	- tervtanácsi tag
Ripszám János	- tervtanácsi tag
Szira István	- KÖH SIÓFOK
Bukta Zsuzsanna	- KÖH SIÓFOK
Halasiné Simon Mária	- főépítész referens
Molnár Julianna	- főépítész referens
Palcsó Béla	- főépítész referens

**Kadlicskó Krisztián:**

Köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy a Tervtanács – 5 fővel - határozatképes, megnyitja az ülést 3. napirendi pont megtárgyalására.

A 3. napirendi pont: HÉSZ szabályozási vonalainak felülvizsgálata és Tervtanács egységes állásfoglalásának megfogalmazása az ügy további menetére nézve.

„Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) hatályos és érvényes. A hatálybalépést követően többször került már módosításra a HÉSZ. Készítésekor érvényes területrendezési tervek azóta már kétszer felülvizsgálatra kerültek, 2008. és 2018. évben. Korábban elkezdődött a HÉSZ felülvizsgálata, de egy államigazgatási szervi vélemény miatt megrekedt.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (15) bekezdése szerint: „E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.”

A Tisztelt Városi Tervtanácsi Tagok véleményét abban kérjük, hogy van-e az ismeretükben olyan a hatályos HÉSZ-ben feltüntetett, szabályozási vonal, amelyet véleményük szerint meg kell változtatni.

A tervtanács döntését követően a szabályozási vonalak fenntartásáról a Tisztelt Képviselő-testület határoz majd.”

**A tárgyi ügyben az elhangzottak alapján a Tervtanács – a szavazást követően - az alábbi határozatot hozta:**

**28/2023. (X. 11.) tervtanácsi határozat:**

**Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa szakmai véleménye az, hogy a jelenleg is hatályos helyi építési szabályzatban, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervlapon kötelező szabályozási elemként jelölt tervezett szabályozási vonalak által jelölt kötelezettségeket továbbra is fenn kell tartani.**

Felelős: Kadlicskó Krisztián városi főépítész (a határozat közléséért)

Megállapítom, hogy a mai ülésnek több tárgyalandó napirendi pontja nincs, a jelenlévőknek megköszönöm a részvételt és ezennel az ülést bezárom.

K.m.f.

  
Kadlicskó Krisztián  
városi főépítész

Jegyzőkönyv hitelesítője:

  
Ripszám János  
tervtanácsi tag