

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsának 2024. február 14. 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 |
| Gázsó István | - tervtanácsi tag |
| Hideg Norbert | - tervtanácsi tag |
| Lantayné Miha Emőke | - tervtanácsi tag |
| Pápay György | - tervtanácsi tag |
| Ripszám János | - tervtanácsi tag |
| Tikász Zsolt | - felelős tervező |
| Papp László | - KÖH Siófok |
| Bukta Zsuzsanna | - KÖH Siófok |
| Némethné Dr. Jenei Éva | - KÖH Siófok |
| Molnár Julianna | - főépítész referens |
| Halasiné Simon Mária | - főépítész referens |
| Palcso Béla | - főépítész referens |

Kadlicskó Krisztián:

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

A 1. napirendi pont: Perneszy Ingatlanhasznosító-kezelő Zrt. (1025 Budapest Felhévizi utca 31.) kérelmére a Siófok Petőfi sétány 6. című 6742/7 helyrajzi számú ingatlant érintő meglévő 2 db helyi védelem alatt álló üdülőépület bővítése átalakítása hotel épületté építési engedélyezési tervének tervtanácsi településképi véleményezése.
Felkéri a felelős tervezőt a tervanyag ismertetésére.

Tikász Zsolt (felelős tervező):

Kb. 5-10 percben ismerteti a koncepciót, jelezve, hogy a projekt összetettsége miatt elsődleges cél nem az épület jelen állás szerinti településképi véleményhez szükséges tervtanácsi hozzájárulás megszerzése, hanem inkább egy tervtanácsi konzultáció keretében a terv, a tervezés jelenlegi állásának bemutatása és az ezzel kapcsolatos kérdések vélemények meghallgatása a tervezés további menetére nézve.

Lantayné Miha Emőke: A projekt kapcsán meg kívánom jegyezni, hogy ez egy XX. század eleji villatelep, amit nagyon fontos dolognak gondolok értéként kezelni és, hogy az ide illeszkedő hagyományt tovább folytassuk.

A tervtanácsi tagok a következő 20-25 percben kérdéseket intéztek a tervező felé a koncepciótervben látott funkcióval, rendeltetéssel, kapcsolatban. Megemlítésre került, hogy a két meglévő épület jelentős része elbontásra kerül (a tervező részéről átalakítás, az új szárnnyal való összeépítés történik) amit vizsgálni kellene annak tükrében, hogy a helyi településképi rendelet erre vonatkozóan, hogy rendelkezik.

Tikász Zsolt: Ha teljesen meghagyjuk a két épületet, akkor gyakorlatilag nem fog működni a projekt. A HÉSZ előírás miatt a 10,5m hátsó kert is akadályt jelen ezért az épületek mögött sem tudunk a befektetői érdekeknek megfelelő kubatúrát létrehozni.

Lantayné Miha Emőke: Érdekes lehetne felülvizsgálni, az építménymagasság csökkentését, ami ugyan jogkövetkezéssel jár, de példaként, ha csökken az építménymagasság, teret engedne a hátsó kert felé történő építési hely növelésre. Természetesen ez egy HÉSZ felülvizsgálat során kérvényezhető. Nyilván ez nem egy konkrét telekre vonatkozó felülvizsgálat kell, hogy legyen, hanem a vizsgálatot az egész telektömbre kell, kellene elvégezni. Fontos újra megjegyezni, hogy a telken lévő két villaépület ugyan nagyon rossz állapotban van, de a városnak talán a két legszebb villaépületéről beszélünk, abszolút megadja az egykori fürdőtelep hangulatát, és ennek súlyozott a jelentősége. Mindezen alapelvek szerint a véleményem az, hogy a tervezett hotelépület nem ide való. Az összeépítést is egy maximum a háttérben meghúzódó földszintes vagy alacsony szintszámú pavilonszerű dologgal tudom elképzelni.

Az egy idea, hogy a HÉSZ és a szabályozási tervlap itt mérvadó. Ennek a területnek komoly értéke van, történetesen ennek a két villának, a tömbben és a környékén lévő hasonló villaépületeknek, hiszen különálló zöldbeágyazott épületek. Ezeknek az

ingatlanoknak ez adja meg az alaphangulatát. Abban a pillanatban, hogy beépítjük a meglévónél többször nagyobb épületekkel, teljesen elveszti a karakterét.

Tikász Zsolt: Véleményem szerint elfogadható lehet egy modern épületszárny építése, nyilván egy földszintes vagy egy földszint plusz egy emeletes épületszárny építésében nem tudjuk ezt a projektet megvalósítani. Nézzük meg a szomszédos Tanhoffer villát gyönyörűen felújították és veszteségesen üzemel.

Lantayné Miha Emőke: Azért mert most jelen pillanatban az egész közeg, amibe be van ágyazódva az determinálja, hogy jöjjön a tömeg a Petőfi sétányra. De úgy gondolom, hogy a város szempontjából nem olyan egyértelmű hogy ez a pozitív irány. A Petőfi sétány, mint olyan mindig is vissza térő téma, önkormányzati szinten is, hogy mi legyen a jövője. Nem tudom eldönteni, hogy a városnak az e az érdeke, hogy az itteni telkek még több ezer négyzetméterrel beépüljenek, vagy a környezet karakterét őrizze e a város.

Tikász Zsolt: Értem a felvetést, de azt is meg kell érteni, hogy ha nem tudunk ezekre a telkekre olyan projektet tenni, ami a megéri egy befektetőnek, akkor ezek a villák így maradnak. Senki nem fogja, lakóépületként használni a Petőfi sétányon ahol tudjuk, hogy fő szezonban pezseg az élet. Jelen ügy kapcsán a befektető eldöntötte, hogy neki a hotelépület itt egy megtérülő befektetés, akkor próbáljuk meg azt a méretet, szobaszámot úgy megoldani, hogy mindenki elégedett legyen építészetileg egy elfogadható tömeg alakuljon ki és a befektető érdekeit is kielégítse.

Ripszám János: Jelen formájában a látottakat én is esélytelennek látom, de mint ahogy a tervező is említette tisztességes dolognak tartom, hogy jelen állás szerint véleményezés helyett inkább konzultáljunk a tervvel kapcsolatban. Észrevételeimet a már elhangzottak figyelembevételével az alábbiak szerint foglalnám össze.

A mostani szabályozást vélhetőleg a Köztársaság utcai ingatlanfejlesztések indokolhatták, amik meg is valósultak már, tehát van egy kialakult helyzet, ami alapján a tömbre történő HÉSZ módosítás, az építménymagasság csökkentés, mint olyan nem biztos, hogy kivitelezhető.

Siófokon elmúlt évek intenzív fejlesztéseknek köszönhetően kevés, a múlt századot idéző villaépület maradt fenn. Olyan, hogy egymás mellett 3 ilyen villaépület is van a település viszonylatában talán egyedüli, ezért is olyan nagy érték.

Ezért úgy gondolom, hogy ezt a földszint kiugró részt el kellene felejteni. Az utcáról nézve ez az épület jelen formájában véleményem szerint nagyon magasnak tűnik, szinte rátelepszik a két meglévő épületre, ezért a hátsó részből is legalább egy szintet le kellene venni.

Az üveglift abszolút tájidegen.

A További 15-20 percben a tervtanács részéről az épület tömegére, léptékére valamint egyes részletmegoldásokra vonatkozóan fogalmazódtak meg a tervezést elősegítő észrevételek.

Pápay György tervtanácsi tag az ülésről 13.40 –kor távozott. Ezt a tényt Pápay György - halaszthatatlan ügye miatt - az ülés megkezdésekor jelezte. Mivel a Tervtanács a továbbiakban 5 fővel is határozatképes technikai akadály a távozásnak nem volt.

Kadlicskó Krisztián: Összefoglalva az eddigieket, köszönjük a tervező azon hozzáállását, hogy a tervekkel kapcsolatban konzultálni kívánt, és az eddigi elképzeléseket megosztotta a Tervtanáccsal. Javasolom a helyi védett épületekre vonatkozó előírások áttanulmányozását, (javarészt ezek a korábbi szakmai konzultációban megemlítésre kerültek, idézve lettek.)

Felmerült kérdésként a HÉSZ módosításának a lehetősége is, ezzel kapcsolatban fontos tudni, hogy erre a módosításra az államigazgatási szervek jóváhagyó véleménye, valamint a képviselő testület jóváhagyása után kerülhet sor. Ehhez célszerű lenne már a folyamat elindításakor egy részletes telepítési tanulmányterv elkészítésével alátámasztani.

Abban egyet értünk, hogy Petőfi sétánynak sok adottsága és kötöttsége is van, ami a szomszédos telkek vonatkozásában is megmutatkozik. Ezeket, mint adottságokat a tervezés során valamint a majdani üzemeltetés során is figyelembe kell venni.

A város szempontjából elsődleges cél hogy a meglévő villaépületek állagában megjelenésében megóvásra kerüljenek. A tervekben kitűnik, hogy az építető és a tervező szándéka is ezt az irányt mutatja. A tervtanács részéről megfogalmazódott az az igény, hogy a bővítés során is a két meglévő villaépület domináljon, a bővítés ne telepedjen rá mintegy összenyomva, két oldalról szárnyai alá véve meglévőket.

A tervezett terepfeltöltésnek itt nem biztos, hogy helye van, az ezzel kapcsolatos elképzelések felülvizsgálatát javasolom.

A tervezés során javaslat hangozott el arra vonatkozóan, hogy a tervezett bővítést célszerű lenne egy építészeti elemektől mentes, vagy semleges tömegvázlattal modellezni annak érdekében, hogy a két épület közé egy olyan elfogadható tömeg alakuljon ki, ami az eddig megfogalmazott elvárások és építetői szándék közötti kompromisszumot a legjobban tükrözi.

Az üveglift tervben bemutatott formában történő ötlete a Tervtanács részéről nem támogatható.

Mivel a tervező az ülés megkezdésekor jelezte, hogy jelen állás szerint elsődleges célja a tervvel kapcsolatos tervtanácsi konzultáció, a város részéről megfogalmazott elképzelések, igények megismerése volt, javasoljuk a továbbtervezés során az elhangzottak megfontolását. Ennek érdekében hasonló formában további konzultációs lehetőséget biztosítunk.

Ügyiratszám: SFK/1-3/2024

A kérelem alapján azonban azt teszem fel szavazásra, hogy a tervtanács az itt bemutatott tervet jelen formában megvalósításra nem javasolja.

Aki ezzel egyetért, kérem, kézfelemeléssel jelezze.

Az elhangzottak alapján a Tervtanács – az egybehangzó szavazást követően - az alábbi határozatot hozta:

1/2024. (II. 14.) tervtanácsi határozat:

Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a Perneszy Ingatlanhasznosító-kezelő Zrt. (1025 Budapest Felhévizi utca 31.) kérelmére a Siófok Petőfi sétány 6. című 6742/7 helyrajzi számú ingatlant érintő meglévő 2 db helyi védelem alatt álló üdülőépület bővítése átalakítása hotel épületté építési engedélyezési eljárásához szükséges településképi véleményezésére 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)

Jelen vannak (a 2. napirendi pont tárgyalásán):

| | |
|------------------------|----------------------|
| Kadlicskó Krisztián | - városi főépítész |
| Gazsó István | - tervtanácsi tag |
| Lantayné Miha Emőke | - tervtanácsi tag |
| Ripszám János | - tervtanácsi tag |
| Hideg Norbert Péter | - tervtanácsi tag |
| Vida Árpád | - felelős tervező |
| Papp László | - KÖH Siófok |
| Bukta Zsuzsanna | - KÖH Siófok |
| Némethné Dr. Jenei Éva | - 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 2. napirendi pont megtárgyalására.

A 2. napirendi pont: Luxi Home Kft. (8600Siófok Mészáros Lőrinc utca 64.) kérelmére alapján a Siófok Fő utca 148. című 9568 helyrajzi számú ingatlant érintő új 11 önálló rendeltetési egységet (10 db lakás + 1db üzlet) magába foglaló épület építési engedélyezési tervének tervtanácsi településképi véleményezése.

Felkéri a tervezőt a tervanyag ismertetésére.

Vida Árpád (felelős tervező):

Kb. 5-10 percben ismerteti a tervet.

A tervtanácsi tagok által megfogalmazásra került a látottakkal kapcsolatban az utcafronti homlokzat finomítása, tetőhajlásszögének optimalizálása a szomszédos épületekhez, illetve a zöldtető lehetőségének elvetése. Az utcáról látszódó tűzfalak látványát tompítaná egy emeleti szint csökkentés vagy egy esetleges tetőtér beépítéses építészeti megoldás is. Megemlítésre került továbbá az is, hogy érdemes lenne megvizsgálni az utcafronti épülettömeg és a belső épülettömeg arányainak felcserélésével keletkezhet-e egy kedvezőbb utcakép.

Javaslat hangzott el a környezethez való illeszkedés érdekében, hogy a tervezett épület tetőzete szín és anyaghasználatával a szomszédos épületeken alkalmazottakhoz igazodjon.

A tervtanács észrevételezte a belső terekre vonatkozóan, hogy a 2,9 m szélességű nappali helyiség nem a legpraktikusabb műszaki megoldás, de az utcafronti épület lépcsőházának megközelítése közvetlenül a gépjárműforgalommal érintett átjáróból sem a legoptimálisabb. Az utcafronti erkélyeket is jelen formájában túlzónak ítélte a Tervtanács.

Ezen észrevételek és vélemények alapján a tervtanács a bemutatott tervet - szavazást követő egyhangú döntéssel – megvalósításra nem javasolta és az elhangzottak alapján a Tervtanács az alábbi határozatot hozta:

2/2024. (II.14.) tervtanácsi határozat:

Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a Luxi Home Kft. (8600 Siófok Mészáros Lőrinc utca 64.) kérelmére alapján a Siófok Fő utca 148. című 9568 helyrajzi számú ingatlant érintő új 11 önálló rendeltetési egységet (10 db lakás + 1db üzlet) magába foglaló épület építés engedélyezési eljárásához 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)

Jelen vannak (a 3. napirendi pont tárgyalásán):

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Kadlicskó Krisztián | - városi főépítész |
| Gaszó István | - tervtanácsi tag |
| Hideg Norbert Péter | - tervtanácsi tag |
| Lantayné Miha Emőke | - tervtanácsi tag |
| Ripszám János | - tervtanácsi tag |
| Bárdosi Andrea | - Város és Ház Bt. |
| Bárdosi Gábor | - Város és Ház Bt. |
| Lelovics András | - fejlesztő képviselője |
| Bukta Zsuzsanna | - KÖH Siófok |
| Némethné Dr. Jenei Éva | - 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 3. napirendi pont megtárgyalására.

A 3. napirendi pont: Helyi Építési Szabályzat M5 jelű módosítása, tervezési szerződés alapján folyamatban lévő tervezés – megtárgyalása, a Tervtanács ezzel kapcsolatos egységes állásfoglalásának megfogalmazása az ügy további menetére nézve. Felkéri a településtervezőt a tervanyag ismertetésére.

A Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsának létrehozásáról és működési rendjéről szóló 2/2021. (I.21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) a) pontja alapján az építészeti-műszaki tervek készítője köteles kikérni a Tervtanács szakmai álláspontját a településrendezési eszközök módosítási esetében.

A Tervtanács tervanyag ismertetését követően a településrendezési eszközök módosításának lehetséges változati közül a szavazást követő egyhangú döntéssel - a 3. számú változatban foglaltakat javasolja támogatni:

3/2024. (II.14.) tervtanácsi határozat:

Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a Siófok Város Településrendezési eszközeinek M-5/2023 jelű módosítása Helyi Építési Szabályzat M5 jelű módosítására irányuló területrendezési megfeleltetés összefoglaló tervét és az ügy további menetére nézve az alábbi szakmai véleményt fogalmazza meg:

A megkezdett munka további menetére nézve a településrendezési eszközök módosítására a tervanyag 3. számú változatában foglaltakat javasolja támogatni.

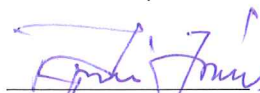
Felelős: Kadlicskó Krisztián városi főépítész (a határozat közléséért)

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



Ripszám János
tervtanácsi tag

Jegyzőkönyv hitelesítője: