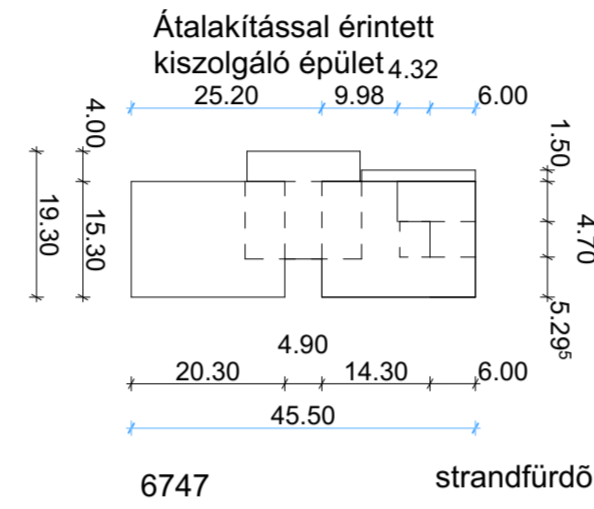
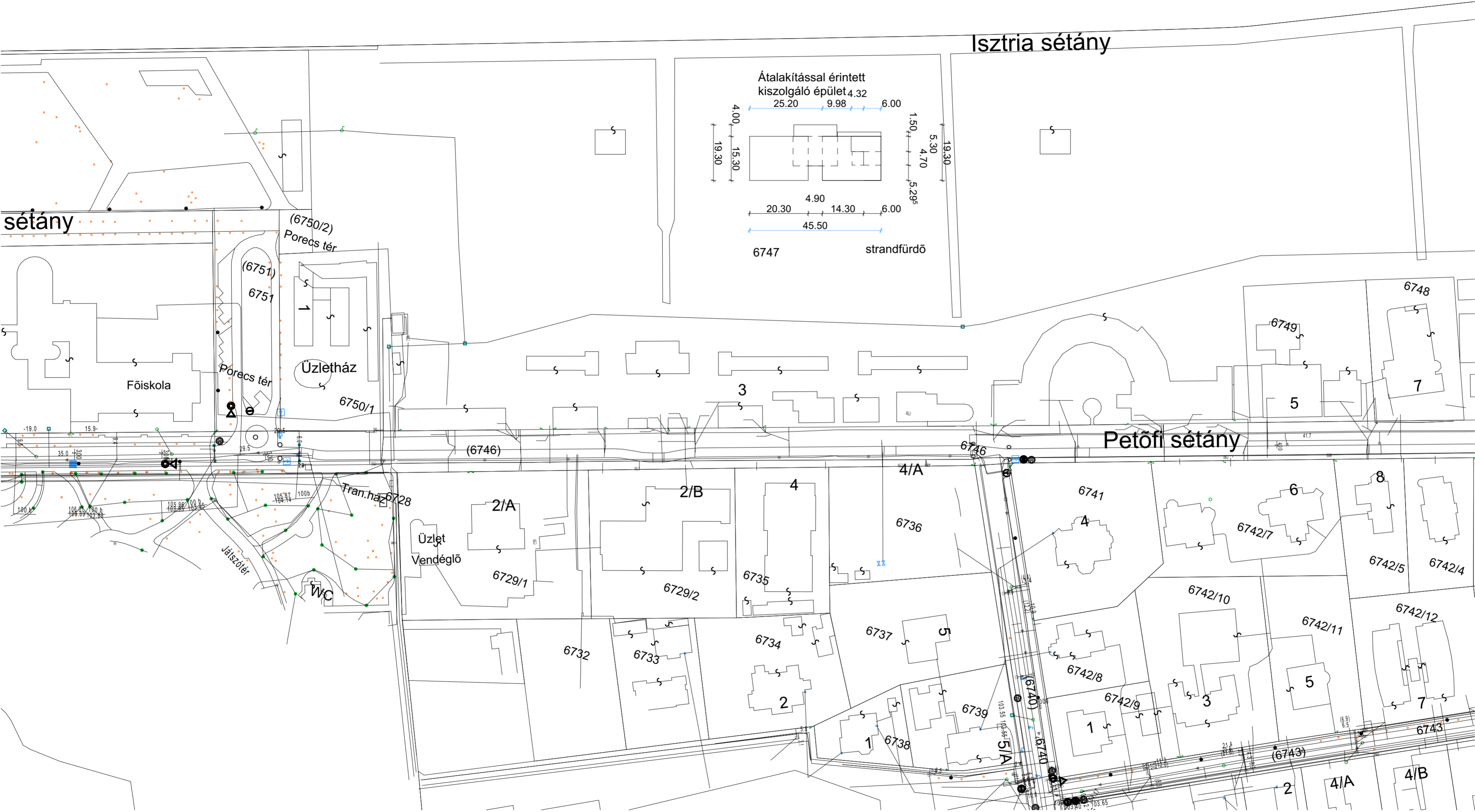


Balaton

Isztria sétány



sétány



megjegyzések:
A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:
PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:
Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 48/b. fsz. 1.

Statika:
Tegyei Gábor
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:
Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvilágosság:
Szabó Árpád
világosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:
Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

szintmagasság:
±0,00= földszintí padló, 111,70 mBf

Tervezett helyszínrajz

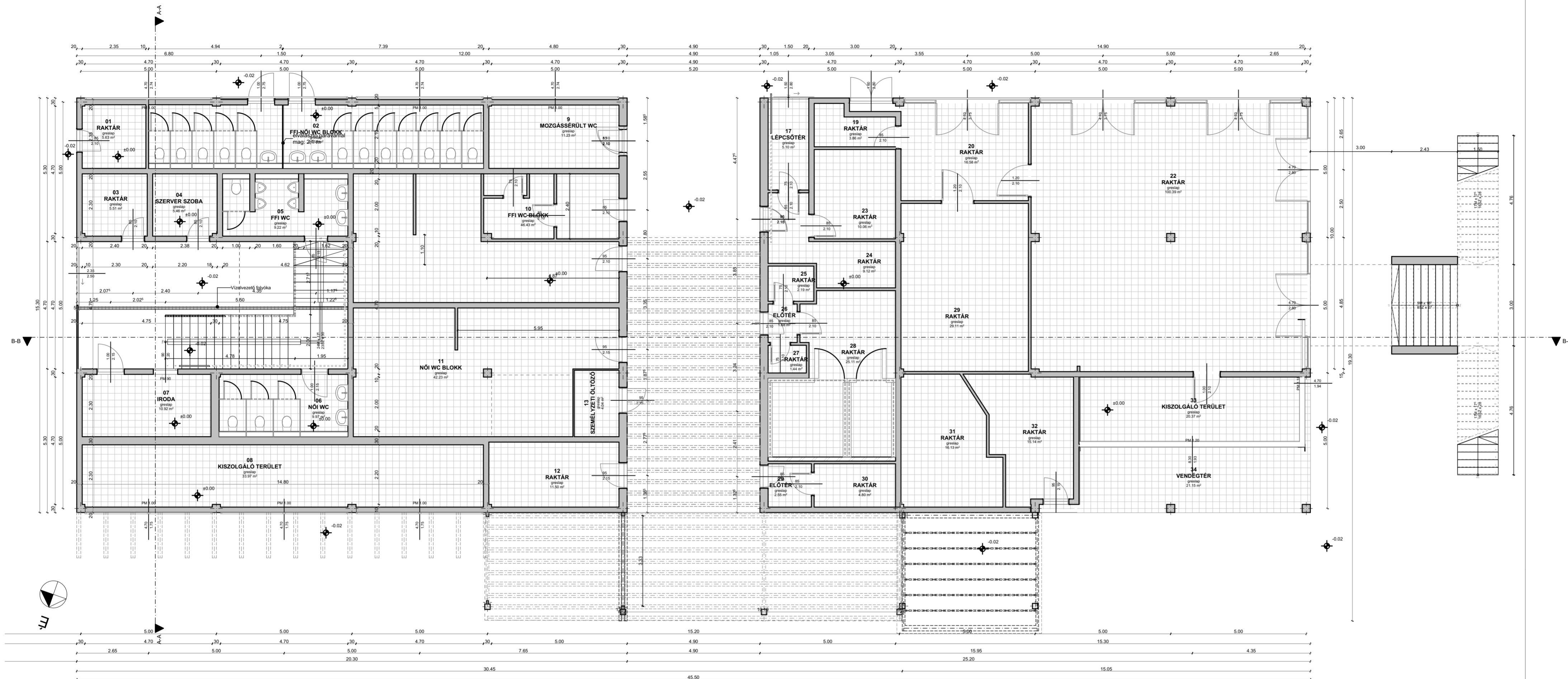
1:1000

É - 01

dátum: 2026-05-01
lapméret:

ÖVEZETI BESOROLÁS: K-STR
Szinterületi mutató: 0,3
A beépítettség megengedett legnagyobb/a zöldfelület előírt legkisebb mértéke: 10/65
A megengedett legnagyobb építmény magassága: 8,0 m > Tervezett építmény magassága: 7,42m

- NEM VÁLTOZIK
- NEM VÁLTOZIK
- MEGFELEL



megjegyzések:
A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:
PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. szft 6.

Építész tervező:
Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371



Statika:
Tegyei Gábor
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:
Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosság:
Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:
Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

színtmögasság:
±0,00= földszínti padló, 111,70 mBf

Tervezett földszínti alaprajz

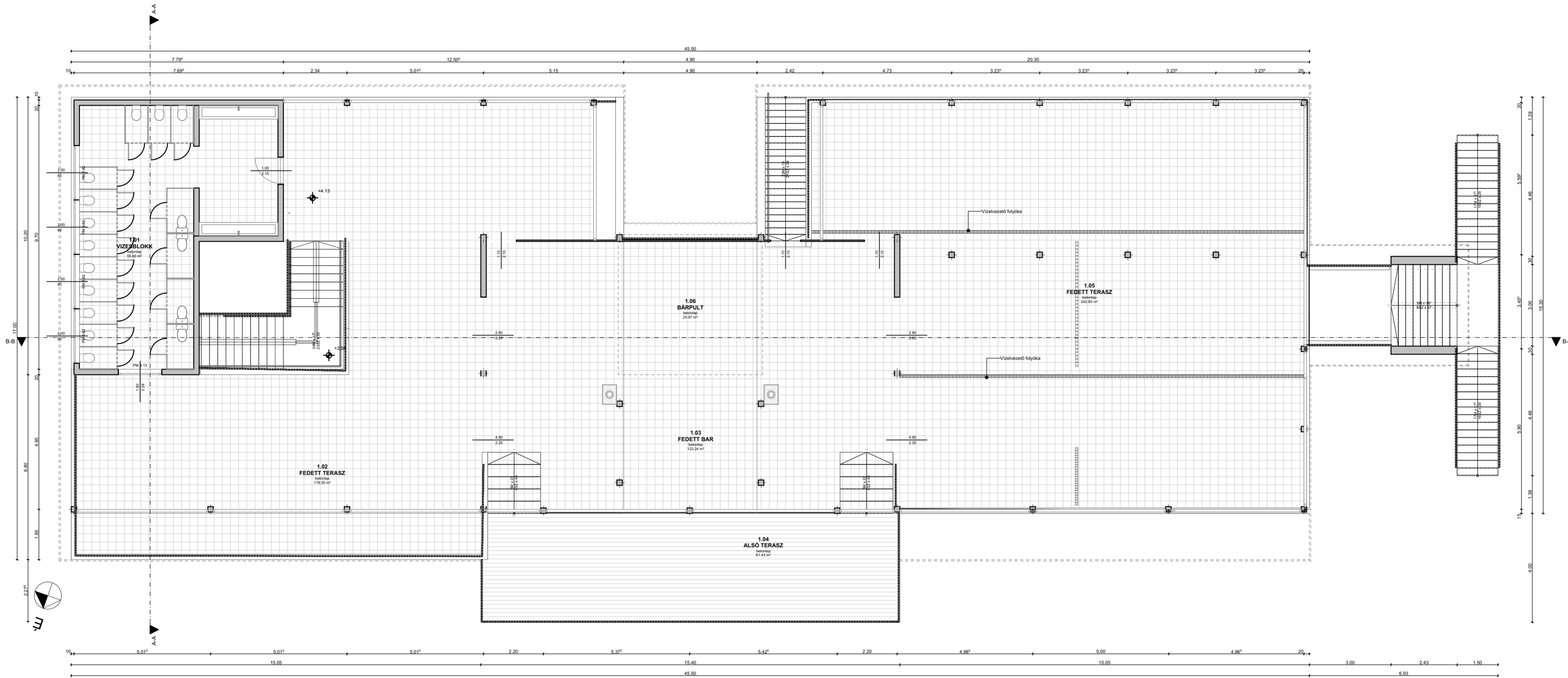
1:100

ÉT - 02

dátum: 2026-05-01

Jelmagyarázat:

Meglévő falszerkezet:	
Meglévő vb pillér (30/30):	
Meglévő fa gerendázat:	
Új fa terasz gerendázat:	
Új acél terasz gerendázat:	
Meglévő fa pillér (20/20):	
Meglévő acél pillér (10/10):	
Új fémváz szerkezetű gk falazat:	
Új gk falazat:	



megjegyzések:
A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:
PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:
Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371

A42
AJÁNLÓTÉNYEZŐ KFT.
Mórák: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
Iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 68/b. fsz. 1.

Szafka:
Tegyei Gábor
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:
Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosság:
Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:
Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Út:

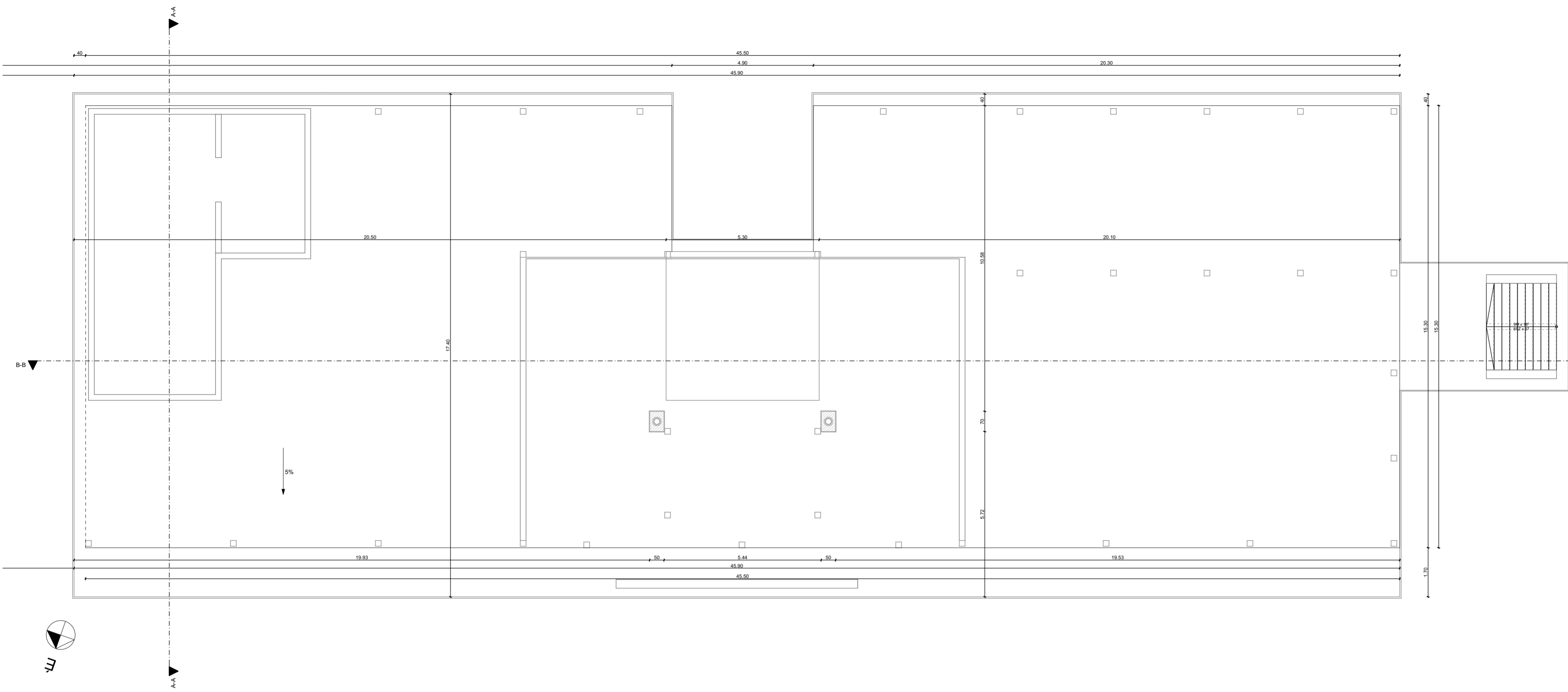
sínmagasság:
±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Tervezett emeleti alaprajz

1:100

ÉT - 03

dátum: 2026-05-01 lapméret:



megjegyzések:
A meglévő állapot építetési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:
PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:
Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371



Statika:
Tegyei Gábor
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:
Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamoság:
Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:
Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

ÚT:
színtmagasság:
±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

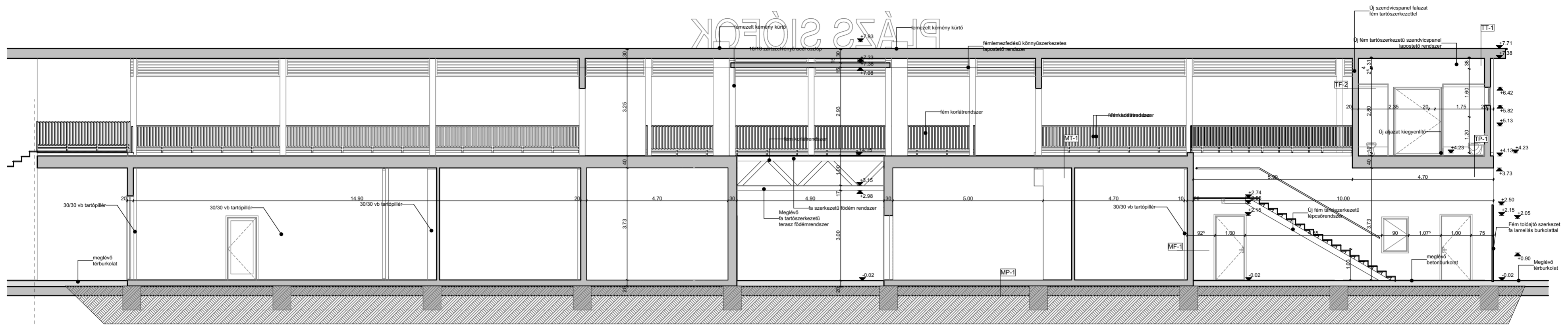
Tervezett tetőalrajz

1:100

ÉT - 04

dátum: 2026-05-01 lapméret:

B-B metszet



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila
okl. építésmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 48/b. fsz. 1.

Statika:

Tegyei Gábor
okl. építésmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosság:

Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Szécsák András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Üi:

síntmagasság:
±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Tervezett metszetek

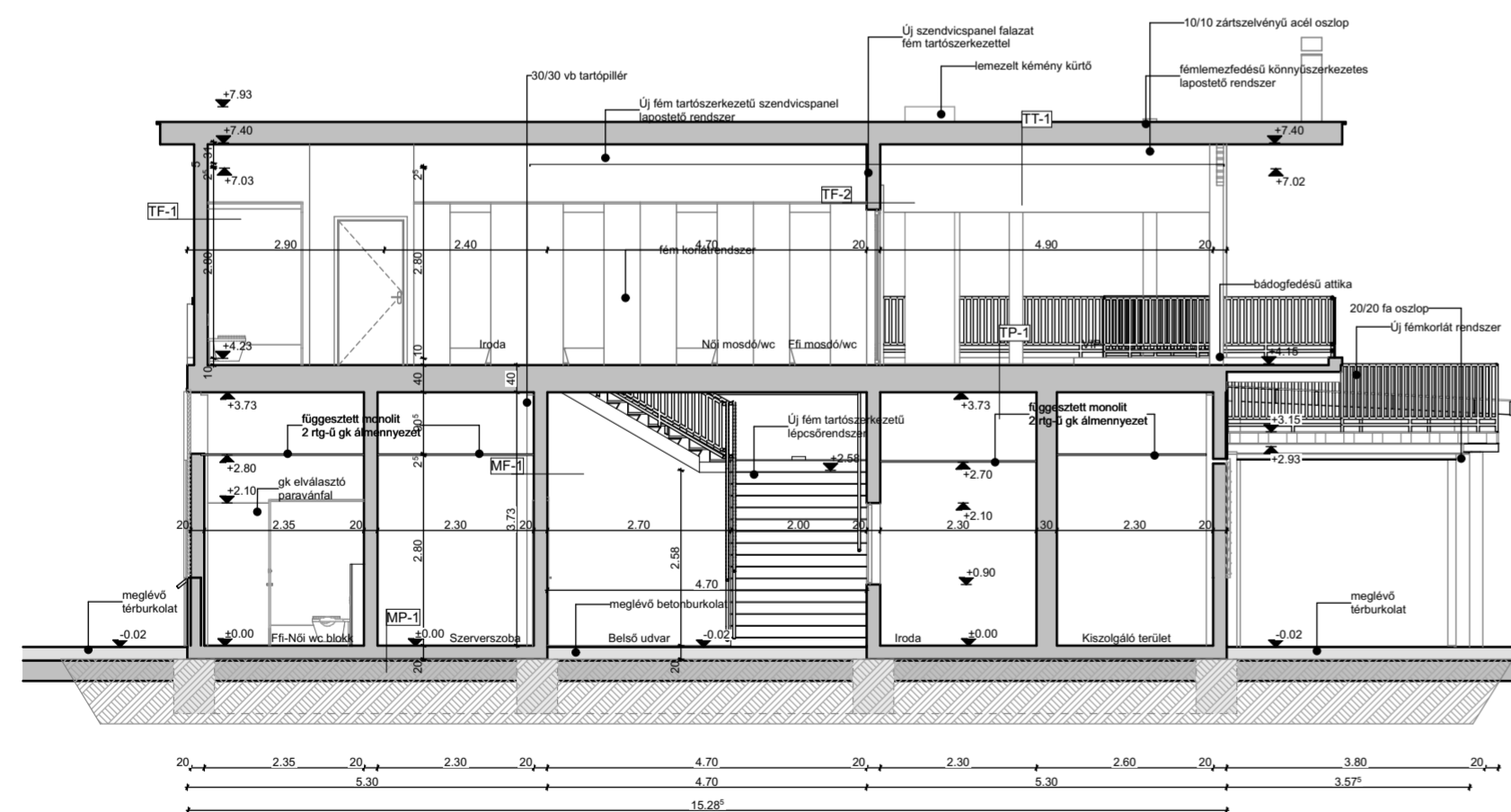
1:100

ÉT - 05

dátum: lapméret:

2026-05-01

A-A metszet



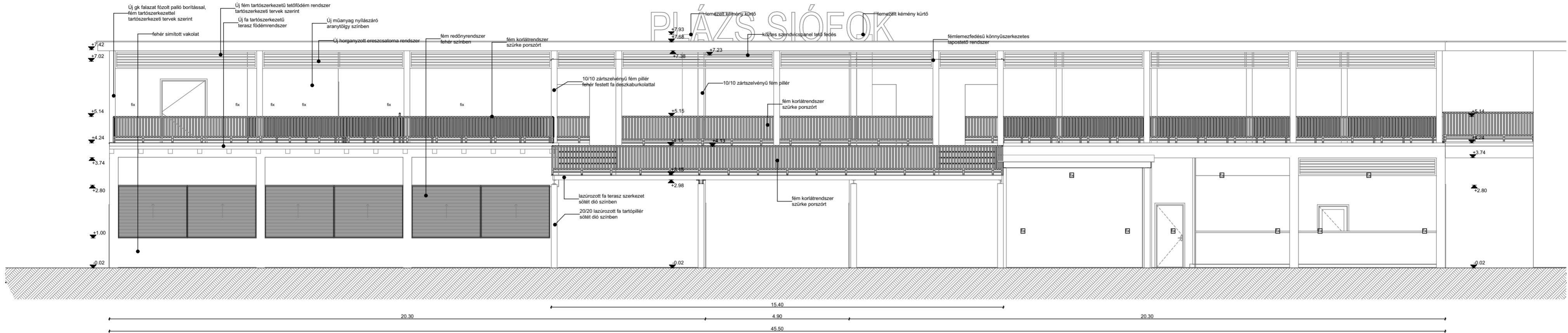
TP-1 (Meglévő, köztés földmrendszer tervezett kiegészítése)
1,5 cm Kerámia burkolat + ragasztó
6 cm Kiegészítő aljzatbeton
1 cm PE fólia
3 cm Lépésálló hang és hőszigetelés
Vízszigetelés
Aljzatbeton
Vasbeton földmrendszer
Álmennyezeti tér
2 rtg-ű gk álmennyezet
Glettelés
Festés

TT-1 (Tervezett tetőszerkezet)
1 rtg Rhenofol CG2 1,8 mm vastagságú UV álló lágy PVC vízszigetelő lemez
1 rtg FDT elválasztó fátyol 120 g/m²
10 cm Műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében vízszigetelő, 2 rtg-ű (inhomogén) csupasz közetgyapot lemez hőszigetelés (pl.: ROCKWOOL HARDROCK MAX)
10 cm Műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében vízszigetelő, homogén, csupasz közetgyapot lemez hőszigetelés (pl.: ROCKWOOL DACHROCK)
1 rtg PE fólia párazáró réteg Sd min= 100 m (pl.: DÖRKEN DELTADAWI GP)
10 cm HP-100/270-1,25 nagybordás trapézlemez tartószerkezeti tervek szerint vagy álmennyezet feletti tér
3,0 cm CD/UD álmennyeztartó vázszerkezet nóniusz függesztővel (pl.: RIGIPS)
2,5 cm 2 rtg (2x1,25 mm) gk álmennyezet (pl.: RIGIPS RB 12,5)
2 rtg Glettelés, Q3 minőségű felület
2 rtg Színfestés

TF-1 (Tervezett külső határoló falszerkezet)
2 cm Főzolt palló
1 rtg Szélzáró fólia
15 cm Méretezett acél tartószerkezet (tűzvédelmi tervező és tartószerkezeti tervező által méretezve és megadva)
közötte gk vázrendszer és közetgyapot hőszigetelés
3 rtg tűzgátló gk burkolat
2 rtg Glettelés
2 rtg Festés

TF-2 (Tervezett belső nedves/száraz falszerkezet)
2,5 cm kerámia falburkolat+ ragasztó
1 rtg üzemvíz elleni szigetelés
2 rtg impregnált gk burkolat
10 cm gk vázrendszer és közetgyapot hőszigetelés
2 rtg gk burkolat
2 rtg Glettelés
2 rtg Festés

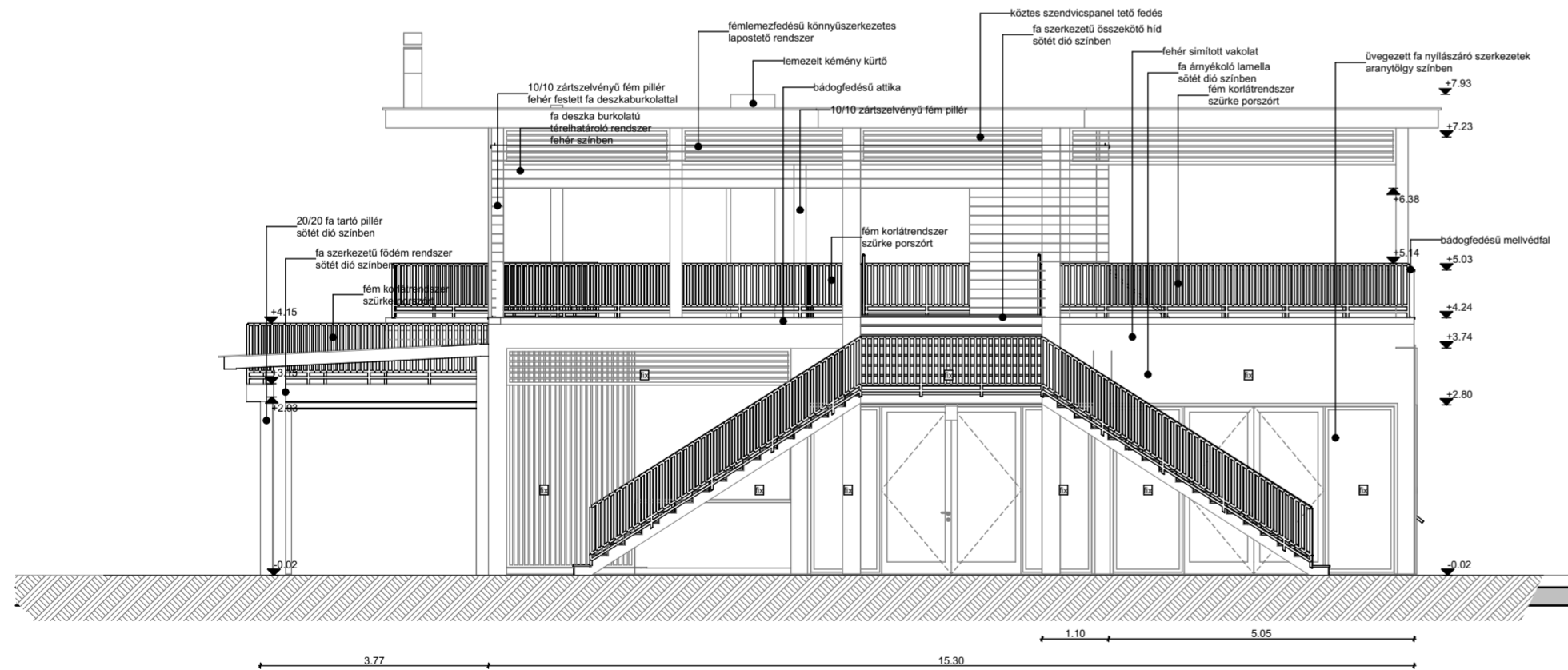
Északi homlokzat



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

Nyugati homlokzat



KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.

1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila
okl. építésmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 48/b. fsz. 1.

Statika:

Tegyei Gábor

okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épület villamoság:

Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Üt:

síntmagasság:

±0,00= földszintű padló, 111,70 mBf

Tervezett É-i, Ny-i homlokzatok

1:100

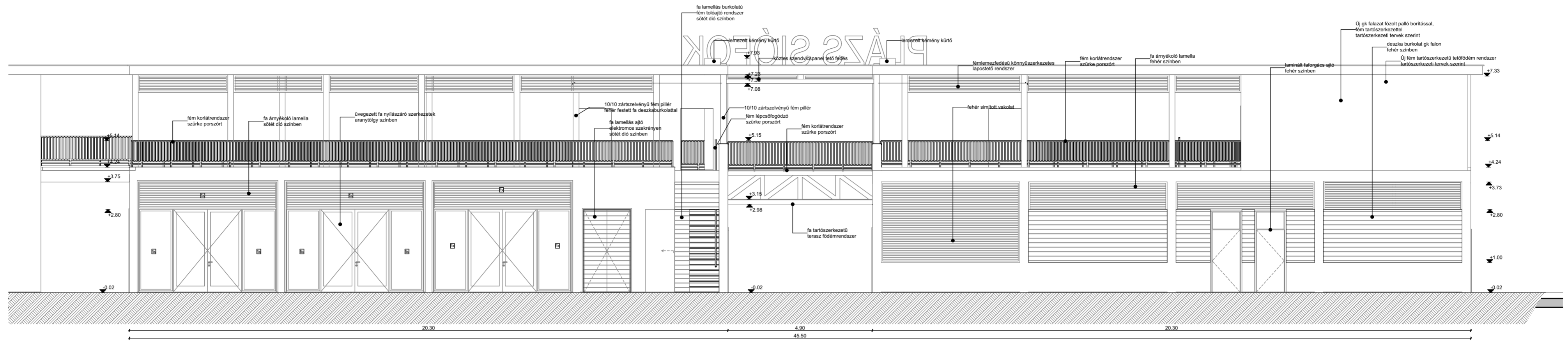
ÉT - 06

dátum:

lapméret:

2026-05-01

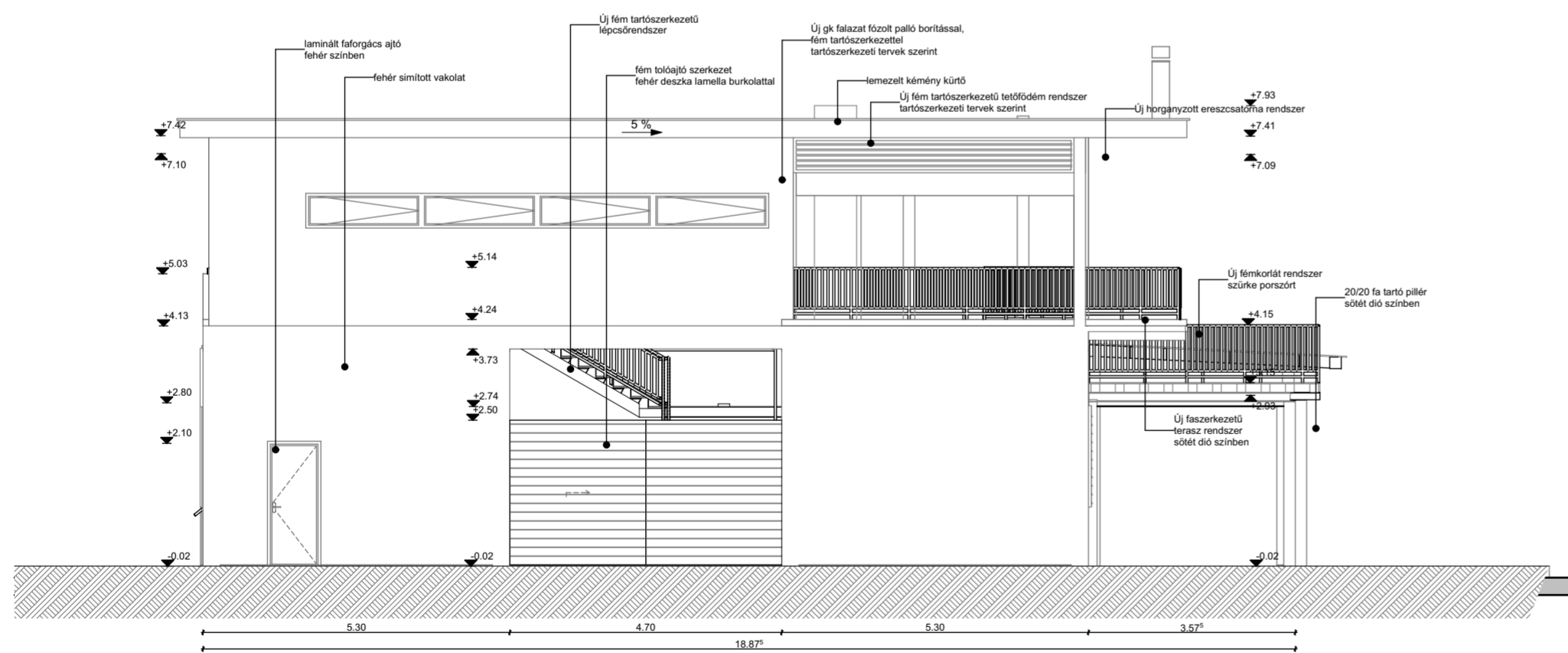
Déli homlokzat



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

Keleti homlokzat



KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.

1053 Budapest,

Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila

okl. építészmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 48/b. fsz. 1.

Statika:

Tegyei Gábor

okl. építelmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt

gépészmérnök G-09-1027

Épületvívmosság:

Szabó Árpád

villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András

tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Új:

síntmagasság:

±0,00= földszintí padló, 111,70 mBf

Tervezett D-i, K-i homlokzatok

1:100

ÉT - 07

dátum:

lapméret:

2026-05-01



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.

1053 Budapest,

Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila

okl. építésmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 48/b. fsz. I.

Statika:

Tegyei Gábor

okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt

gépészmérnök G-09-1027

Épületvilágosság:

Szabó Árpád

világosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András

tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Üi:

síntmagasság:

±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Látványok I.

ÉT - 08

dátum:

2026-05-01

lapméret:



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.

1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 68/b. fsz. I.

Statika:

Tegyei Gábor

okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt

gépészmérnök G-09-1027

Épületvilágosság:

Szabó Árpád

világosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András

tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Üi:

szintmagasság:

±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Látványok II.

ÉT - 09

dátum:

2026-05-01

lapméret:



megjegyzések:

A meglévő állapot építetói adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 48/b. fsz. I.

Statika:

Tegyei Gábor
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvilágosság:

Szabó Árpád
világosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Üi:

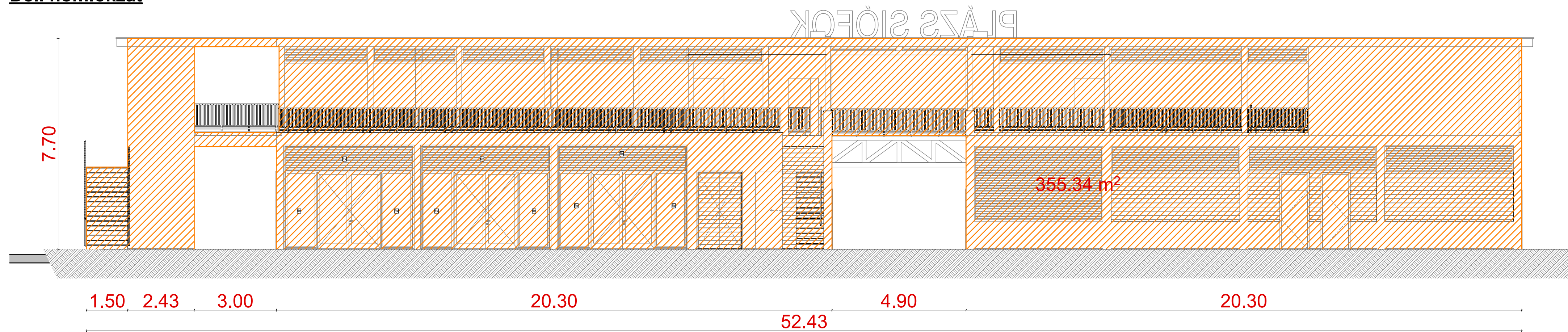
síntmagasság:
±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Látványok III.

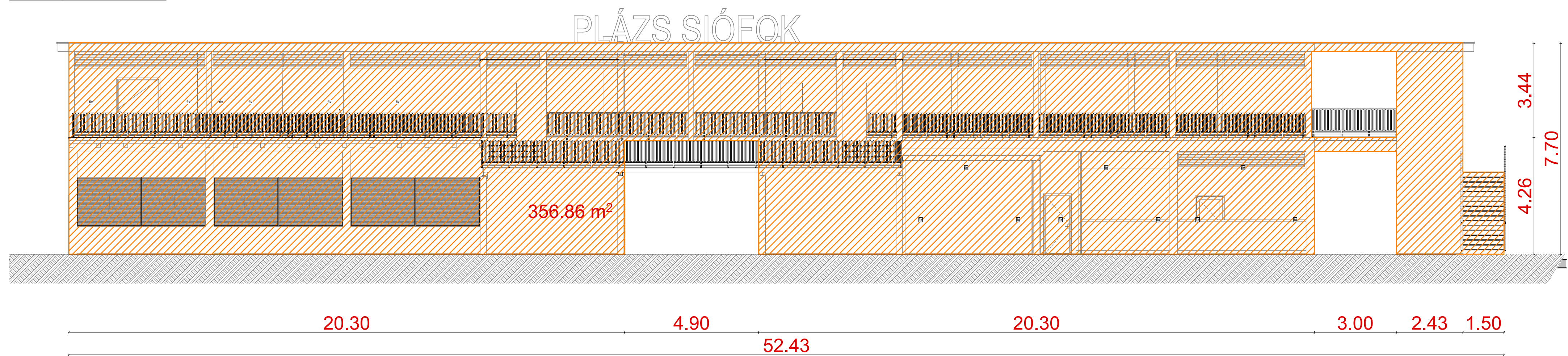
ÉT - 10

dátum: 2026-05-01
lapméret:

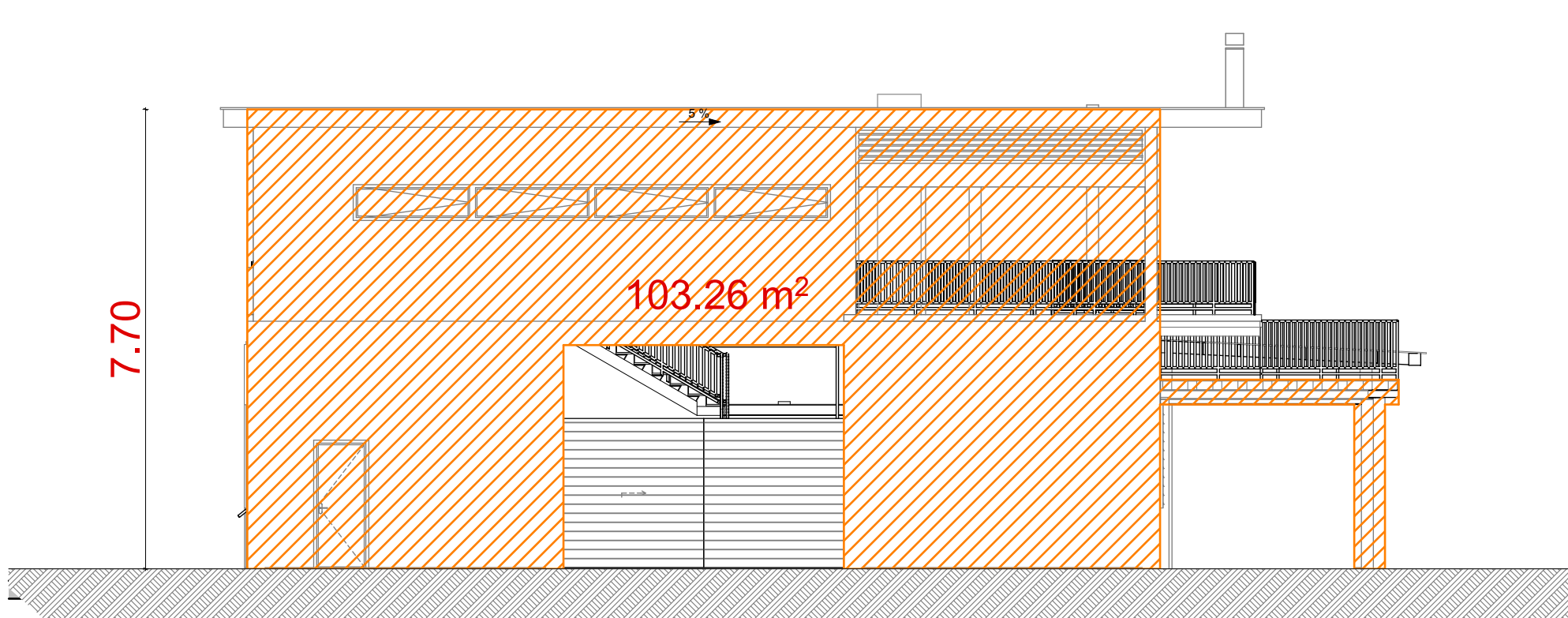
Déli homlokzat



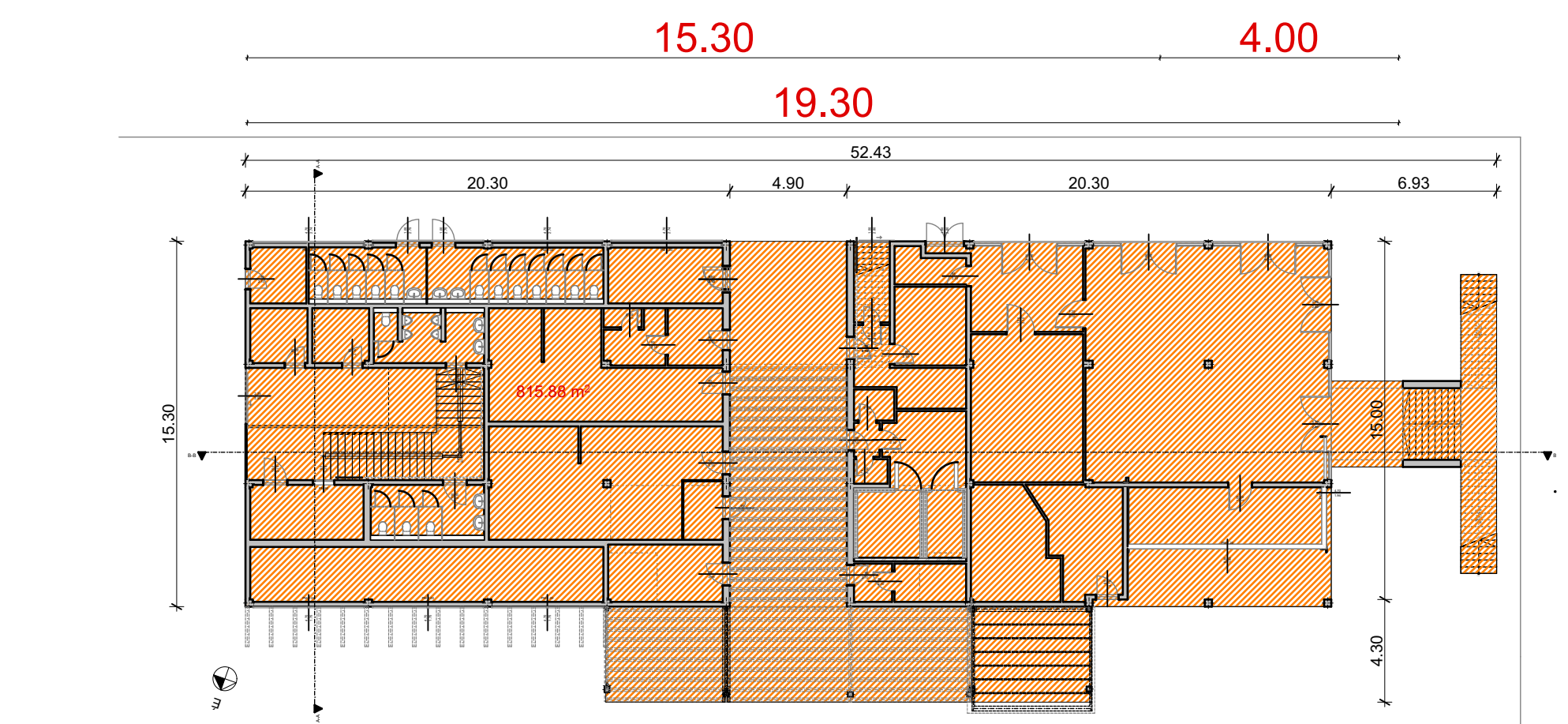
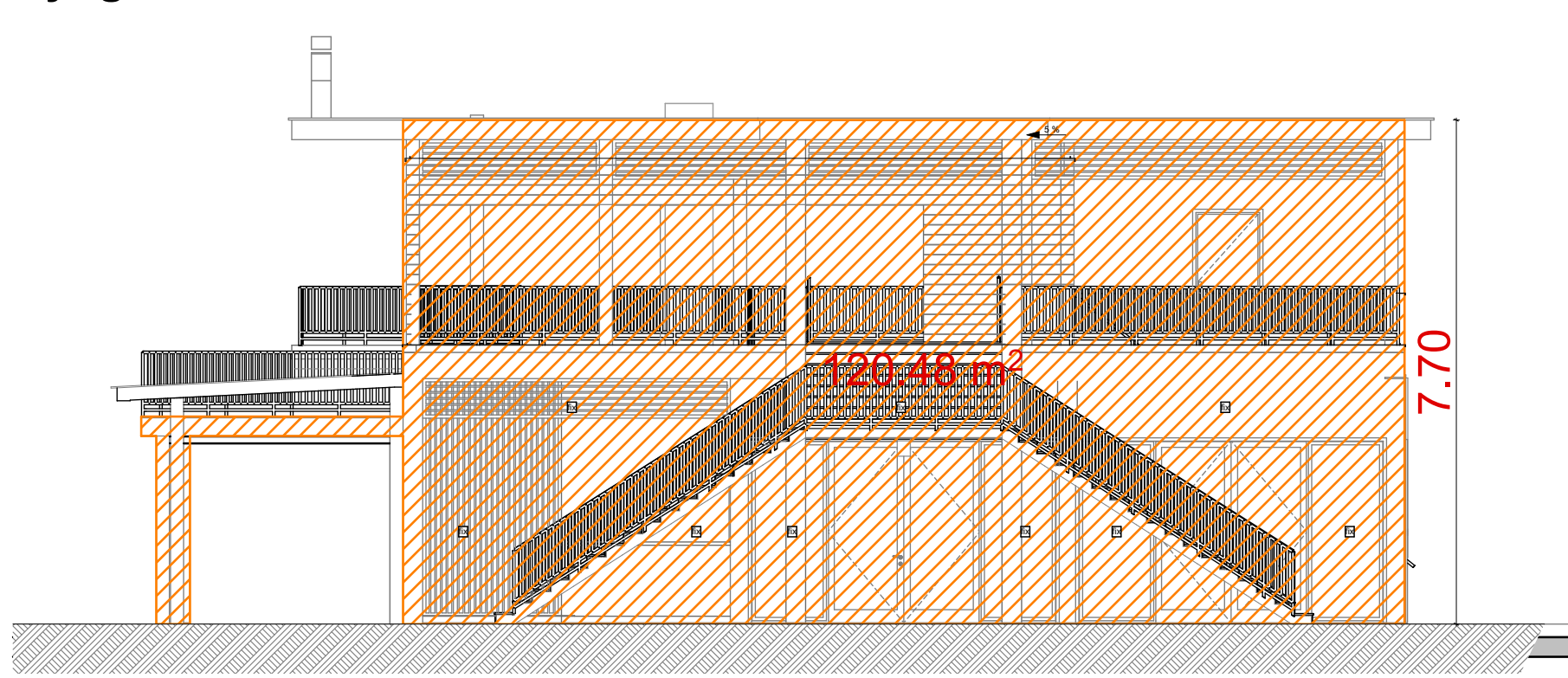
Északi homlokzat



Keleti homlokzat



Nyugati homlokzat



Épületmagasság számítás - Tervezett				
Homlokzat neve	Déli	Északi	Nyugati	Keleti
homlokzat hossza (m)	52.43	52.43	19.30	19.30
felületek (m ²)	355.34	356.86	103.26	120.48
összes felület (m ²)	355.34	356.86	103.26	120.48
összes homlokzatra				
összes felület (m ²):	935.94	m ²		
összes hossz (m):	143.46	fm		
összegzés:	6.52	m	<	8.00
				Megfelel

megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbíró:

PLÁZS NYÁR KFT.

1053 Budapest,

Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Átila

okl. építésmérnök E 01-0371



Mobil: +36 70 585 99 66

e-mail: info@A42.hu

iroda: 1148 Budapest,

Hagy Ligás közút 1/a/1b. fsz. 1.

Statika:

Tegyei Gábor

okl. építésmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Építéstechnikai:

Kovács Zsolt

gépészmérnök G-09-1027

Építésvillamosági:

Szabó Árpád

villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András

tűzvédelmi mérnök I-142/2008

Ut:

Építménymagasság:

#0.00= földszintű padló, 111.70 mBf

Tervezett épületmagasság számítás

1:100, 1:250

ÉT - 11

dátum: 2026-05-01

lapméret:

Balaton



Beépítési idomterv számítás - Tervezett beépítés	
idomterv felületek neve:	bruttó terület m2
PLÁZS	670,91
Teljes beépítés, kivéve a plázs alapterületét	8 063,42
Beépítés összesen:	8 734,33
telek területe (m2)	80 649,00
max. beépíthetőség terepszint felett (10%) (m2)	8 064,90
terepszint feletti tervezett beépítés (%)	10,83 < 0,10
	Nem felel meg
	Nem változik!

megjegyzések:
A meglévő állapot építetési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:
PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:
Szekeres Attila
okl. építészmérnök É 01-0371



Stalko:
Tegeyi Gábor
okl. építésmérnök, tartószervezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészeti:
Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosági:
Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelmi:
Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

színtmagsóság:
±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Tervezett beépítés számítás

1:1000

ÉT - 12

dátum: 2026-05-01 lapméret:



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.

1053 Budapest,

Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila

okl. építészmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66

e-mail: info@a42.hu

iroda: 1148 Budapest,

Nagy Lajos király útja 68/b. fsz. 1.

Statika:

Tegyei Gábor

okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt

gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosság:

Szabó Árpád

villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András

tűzvédelmi mérnök I-142/2008

ÚT:

szintmagasság:

±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Tervezett bővítés látványtervek I.

ÉT - 14

dátum:

2026-05-01

lapméret:



megjegyzések:

A meglévő állapot építetói adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila
okl. építésmérnök É 01-0371



Mobil: +36 70 586 99 66
e-mail: info@a42.hu
iroda: 1148 Budapest,
Nagy Lajos király útja 68/b. fsz. 1.

Stafika:

Tegyei Gábor
okl. építésmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosság:

Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

ÚT:

szintmagasság:

±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Tervezett bővítés látványtervek II.

ÉT - 15

dátum:

2026-05-01

lapméret:



megjegyzések:

A meglévő állapot építési adatszolgáltatás alapján készült.

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA

8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Hrsz.: 6747

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

megbízó:

PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Budapest,
Veres Pálné utca 9. fszt 6.

Építész tervező:

Szekeres Attila
okl. építésmérnök É 01-0371



Stafika:

Tegyei Gábor
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő T-01-2029

Épületgépészet:

Kovács Zsolt
gépészmérnök G-09-1027

Épületvillamosság:

Szabó Árpád
villamosmérnök V. Vn 13 0074

Tűzvédelem:

Székács András
tűzvédelmi mérnök I-142/2008

ÚT:

szintmagasság:

±0,00= földszinti padló, 111,70 mBf

Tervezett bővítés látványtervek III.

ÉT - 16

dátum:

2026-05-01

lapméret:

TERVEZŐI KÖLTÉGBECSLÉS
Siófok, Nagystrand, PLÁZS főépület átalakítása, bővítése (hrs: 6747)

Készítette: Szekeres Attila okl.
 építésmérnök
 Kamarai szám: É 01-0371

FŐÖSSZESÍTŐ	nettó anyag +munkadíj (Ft)	áfa (27% - Ft)	bruttó (Ft)
ENGEDÉLYEZÉSI TERVEK ELKÉSZÍTÉSE	6,362,000	1,717,740	8,079,740
ÉPÍTÉSI MUNKÁK KÖZVETLEN KÖLTSÉGEI	198,100,000	53,487,000	251,587,000
MINDÖSSZESEN:	204,462,000	55,204,740	259,666,740

MUNKANEMEK SZERINTI BONTÁS

Bontási munkák	3,000,000	810,000	3,810,000
Hulladék elszállítása	1,000,000	270,000	1,270,000
Helyszíni beton és vasbeton munkák	14,200,000	3,834,000	18,034,000
Falazás és egyéb kőműves munkák	9,000,000	2,430,000	11,430,000
Könnyűszerkezetes építési munkák	38,000,000	10,260,000	48,260,000
Határoló falak készítése	12,000,000	3,240,000	15,240,000
Fa- és műanyag szerkezetek beépítése	7,900,000	2,133,000	10,033,000
Vakolás és rabilolás	7,200,000	1,944,000	9,144,000
Szárazépítés	7,000,000	1,890,000	8,890,000
Hidegburkolatok készítése	10,000,000	2,700,000	12,700,000
Felületképzés	5,800,000	1,566,000	7,366,000
Homlokzat hőszigetelés	6,800,000	1,836,000	8,636,000
Csapadékvíz szigetelés	6,200,000	1,674,000	7,874,000
Épületgépészeti munkák	32,000,000	8,640,000	40,640,000
Épületvillamossági munkák	38,000,000	10,260,000	48,260,000

Gödöllő, 2026. április 30.



.....
Szekeres Attila
 ügyvezető
 okl. építésmérnök
 A42 Építész Tervező Kft.

Sídfok plázs 25 méteres úszómedence rekonstrukció

netto Ft

	Menny.		anyag	munkadíj	anyag összesen	munkadíj összesen	Összesen
Medence és vízgépház üritése	1	egys.	0	46 000	0	46 000	46 000
Teljes fóliaburkolat bontása, deponálása	400	m2	0	4 370	0	1 748 000	1 748 000
Medence vasbeton szerkezetének felületi javítása	50	m2	10 350	8 050	517 500	402 500	920 000
PVC rácstartó profil beépítése	150	m	2 875	4 600	431 250	690 000	1 121 250
Túlfolyó vályú belső szigetelése	75	m	13 800	10 005	1 035 000	750 375	1 785 375
Túlfolyó vályú, vályúleömlők csatlakozásának szigetelése	1	klt.	437 000	494 500	437 000	494 500	931 500
Szűrtvíz hálózat nyomáspróbája	1	alk.	0	632 500	0	632 500	632 500
Leömlő vezetékek gravitációs nyomáspróbája	1	alk.	0	460 000	0	460 000	460 000
Szűrőtartályok szűrőtöltetének cseréje	3	db	552 000	655 500	1 656 000	1 966 500	3 622 500
Forgató szivattyúk nagyjavítása	3	db	207 000	184 000	621 000	552 000	1 173 000
Vegszerszabályzó berendezés beépítése	1	db	1 380 000	655 500	1 380 000	655 500	2 035 500
Vegszerszivattyúk beépítése	4	db	264 500	105 800	1 058 000	423 200	1 481 200
Medence fóliázása	400	m2	27 600	18 400	11 040 000	7 360 000	18 400 000
Medence szerelvényezése fóliázás után	1	klt.	805 000	828 000	805 000	828 000	1 633 000
Új feszített víztükrű rács elhelyezése	75	m	8 970	3 335	672 750	250 125	922 875
					19 653 500 Ft	17 259 200 Ft	36 912 700 Ft

Balaton-parti Kft.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Tisztelt Kósz Ágota Ügyvezető Asszony!

A Plázs Nyár Kft. ezúton tisztelettel fordul a Balatonpart Kft.-hez a Siófok, Petőfi sétány 3. (Hrsz: 6747) szám alatti ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósításával kapcsolatban. Örömmel hivatkozunk arra, hogy a Képviselő-testület 2025. decemberében elvi támogatását adta ahhoz, hogy Társaságunk a Plázs területén található létesítmények fejlesztését 2026 és 2027 évben, egy ütemben és összehangolt módon valósíthassa meg. Ez a támogató döntés alapvetően hozzájárult ahhoz, hogy a projekt szakmai előkészítését megkezdhessük és előre haladhassunk.

Az elmúlt időszakban ennek megfelelően:

- elkészítettük a fejlesztés részletes engedélyezési és kiviteli tervdokumentációját,
- folyamatos szakmai egyeztetéseket folytattunk a város jelenlegi főépítészével,
- összeállítottuk a beruházás részletes, árazott költségvetését,
- valamint a szükséges hatósági és szakmai feltételeket beépítettük a tervekbe.

A tervezett fejlesztés a meglévő kiszolgáló és vendéglátó épület átalakítását és korszerűsítését foglalja magában, amelynek eredményeként egy korszerűbb, jobban működtethető és a mai igényekhez jobban illeszkedő létesítmény jön létre, egy új, az emeleten elhelyezkedő vizesblokkal és a földszinti vizesblokkok teljes felújításával és kapacitásának bővítésével.

A beruházás becsült építési értéke mintegy 204,46 millió forint, amely a mellékelt költségvetésben részletesen bemutatásra kerül. Az beruházás megkezdésének tervezett ideje: 2026. október 1., befejezésének becsült határideje: 2027. május 15.

Fontosnak tartjuk jelezni azt is, hogy a Plázs területén található medence műszaki állapota miatt annak teljes körű felújítása – beleértve a teljes medencegépészet megújítását is – szintén indokoltá és időszerűvé vált. A rendelkezésünkre álló részletes kivitelezői árajánlat alapján a felújítás kiterjed a medenceszerkezet, burkolatok, vízgépészeti rendszerek, szűrési és vízkezelési technológia teljes korszerűsítésére, a vonatkozó hatályos előírásoknak megfelelően. A teljes medence felújítás becsült költsége nettó 36,9 millió forint, amelyet Társaságunk a korábban benyújtott műszaki tervdokumentációval összhangban kíván megvalósítani.

Tekintettel arra, hogy az épület felújításának költsége önmagában is jelentősen meghaladja a bérleti szerződés szerint elszámolható éves keretösszeget, Társaságunk a medence felújítását – a korábban benyújtott műszaki tervdokumentáció alapján – saját forrásból, a beszámítási igényen felül kívánja megvalósítani.

A beruházás finanszírozásának háttere

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a Plázs Nyár Kft. a tervezett beruházást 2026-ban és 2027-ben teljes egészében saját forrásból finanszírozza, külső támogatás vagy önkormányzati forrás igénybevétele nélkül.

A Plázs Nyár Kft. és a Balaton-parti Kft. között fennálló hosszú távú bérleti szerződés ugyanakkor lehetőséget biztosít arra, hogy az idegen tulajdonon végzett beruházások költségeinek egy része a bérleti díj terhére elszámolásra kerüljön.

Ennek keretében:

- a bérlő az adott évre vonatkozó bérleti díj legfeljebb 50%-áig jogosult beszámításra,
- a lehetőség a szerződés meghosszabbított időszakában 2024. október 1. és 2034. szeptember 30. között, 2025. január 1-től áll fenn,
- a beszámítás a tárgyévi bérleti díj második részletének terhére történik,
- 2025-ben ilyen bérleti díjbeszámítási igénnyel nem élünk.

Tájékoztatásul jelezzük, hogy a 2026. évben fizetendő bérleti díj (nettó 34,4 M Ft) alapján ez évente hozzávetőlegesen nettó 17,2 millió Ft nagyságrendű keretet jelent.

A fentiek alapján Társaságunk – a szerződésben biztosított jogával élve – kéri, hogy a 2026. évben megvalósuló beruházás költségei 2026-tól a szerződés lejártáig (2034. szeptember 30-ig), évente a bérleti díj legfeljebb 50%-ának mértékéig kerülhessenek beszámításra.

Ezzel egyidejűleg **Társaságunk ezúton egyértelmű nyilatkozatot és kötelezettségvállalást tesz, hogy a beruházás teljes költségéből a bérleti díjba beszámítható mértéket meghaladó részt – a teljes, mintegy 9 éves időtávon – kizárólag saját forrásból finanszírozza, és ezen, bérleti díjba nem beszámítható beruházási összeg tekintetében a Balatonparti Kft.-vel szemben a jövőben semmilyen további megtérítési vagy egyéb igényt nem támaszt.**

Előzmények és együttműködés

Fontosnak tartjuk röviden jelezni, hogy a Plázs területének működtetése és fejlesztése az elmúlt több mint egy évtizedben folyamatos, partnerségen alapuló együttműködés keretében valósult meg. Ezen időszak alatt a létesítmény működéséhez és vonzerejének fenntartásához, valamint fejlesztéséhez szükséges jelentősebb beruházások és állagmegóvási munkák döntő részben a Plázs Nyár Kft. finanszírozásában valósultak meg.

Társaságunk ezt a gyakorlatot a jövőben is folytatni kívánja, ugyanakkor jelen beruházás léptéke, komplexitása és az a tény, hogy idegen tulajdonon valósul meg, indokoltá teszi a szerződésben biztosított beszámítási lehetőség alkalmazását, amely kiegyensúlyozott módon szolgálja mind a tulajdonosi, mind az üzemeltetői érdekeket.

A fentiekre tekintettel tisztelettel kérjük Önöket, majd később a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy:

- a benyújtott tervdokumentációt és költségvetést megismerni és jóváhagyni,
- a fejlesztés 2026. évi megvalósításához támogató döntését megadni,
- valamint a beruházási költségek bérleti díjba történő beszámításának, a hatályos szerződés szerinti alkalmazását tudomásul venni és támogatni szíveskedjen.

Meggyőződésünk, hogy a tervezett fejlesztés nemcsak a Plázs működésének korszerűsítését szolgálja, hanem hozzájárul Siófok turisztikai arculatának és szolgáltatási színvonalának további erősítéséhez is.

Ezúton tisztelettel kérjük Ügyvezető Asszonyt, hogy a fenti kérelmet – a benne foglalt fejlesztési célok és a vállalt pénzügyi kötelezettségek figyelembevételével – támogatni szíveskedjen, és annak Képviselő-testület elé terjesztésében közreműködjön.

Bízunk abban, hogy az eddigi együttműködés folytatásaként a projekt megvalósításában is számíthatunk támogatására.

A beruházás kapcsán elkészített teljes tervecsomag az alábbi linkről tölthető le:

<https://we.tl/t-fvJUUpWQKTnzmEq3>

Siófok, 2026. május 5.

Tisztelettel,

PLÁZS NYÁR KFT.
1053 Bp. Vörös Pálné u. 9. fsz. 6.
Adószám: 25543654-2-41
Bankszámlaszám:
Plázs Nyár Kft. 1000006-00000000-81041668

Mihalik Zoltán
Plázs Nyár Kft.

S I Ó F O K V Á R O S F Ő É P Í T É S Z E
Siófok, Fő tér 1. Levélcím: 8601 Siófok, Pf.:26
Tel.: 84/504-180 Fax: 84/504-103 E-mail: foepitesz@siofok.hu

Elektronikusan aláírta:

Nemes Dávid
2026-06-04 17:56:19 +0200

Ügyiratszám:

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

A Plázs műszaki fejlesztési tervei, finanszírozás és pénzügyi elszámolás

Előterjesztés Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május havi rendes ülésére
dokumentációról

Tisztel Kósz Ágota!

Köszönettel megkaptam és átnéztem a kapott dokumentumokat. Abban foglalt költség tételek megítélése nem főépítési hatáskör, ezt nem véleményezném.

A tervi melléleteket Siófok tervtanácsa 2026. 06. 02-i ülésén tárgyalta, és azzal a feltétellel ajánlotta a Polgármester úrnak támogatásra, hogy a helyszínrajzot, illetve a vélhetően nem megfelelő helyén ábrázolt építési engedélyezés és településképi véleményezés tárgyát képező épület elhelyezkedését és annak környezetében található állandó és ideiglenes épületeket, építményeket, fákat az építési engedélyezési eljárás kötelező mellékletét képező tervezési alaptérkép (lásd: 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet és 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) adatainak megfelelően pontosítsa és ezt a véleményező Polgármesternek, illetve a nevében eljáró Főépítésznek és a Tervtanácsnak visszamutattja, mivel az épület csak a környezetének viszonylatában értelmezhető. A tervtanács további kifogást magával a tárgyi épülettel kapcsolatban nem emelt, apróbb pontosításokat javasolt a terven (tervi feliratok, belső vízelvezetés, stb.)

Ez a feljegyzés nem egyenértékű a településképi véleménnyel, amit a jogszabályok által meghatározott határidőn belül hivatalosan az eljárás keretein belül a Kérelmezőhöz eljuttatunk.

Siófok, 2026. június 4.

Nemes Dávid
Siófok város főépítésze

Feladó: Viola Ferenc <viola.ferenc@siofok.hu>
Küldve: hétfő 2026. június 1 13:50
Címzett: 'Kósz Ágota'
Másolatot kap: aljegyző; balazs.janos.gabor@balaton-parti.hu; 'László Papp'; 'Balaton-Parti Kft. - titkárság'; Györgyi Pálfi; Rebeka Megyeri
Tárgy: RE: Plázs fejlesztés

Tisztelt Ügyvezető Asszony!
Kedves Ágota!

A tárgyi fejlesztési szándékkal, mely a Plázs szolgáltatási színvonalának emelését célozza, teljes mértékben egyetértek.

Ugyanakkor, munka- és feladatkörömből fakadóan, más súlypontokat is figyelembe veszek, nemcsak az üzleti vállalkozói motivációkat.

Hasonló konstrukciójú – azaz önkormányzati tulajdonú létesítmények harmadik fél általi hasznosítása keretében végzett felújítások,

átalakítások- projektjei esetében az alábbi „menetrend” szerint járunk el:

1. Részt veszünk a tervezés folyamatában (konceptiók, tervezési program, engedélyezési és kiviteli tervek létrehozása, költségvetés kiírása);
2. Részvétel a kivitelező kiválasztására indított beszerzési eljárásban;
3. A kivitelezési folyamat projekt koordinációja során, a rendszeres időközönként -állandó meghívottként- a kooperációs értekezleteken is ott vagyunk.
4. Igazoljuk/ellenjegyezzük/véleményezzük a teljesítéseket és az elszámolásokat.

A Plázs fejlesztése projekt jelen állásáról csak az a dokumentáció áll nekem rendelkezésre, amit 2026. 05. 21-én kaptam meg.

Ennek tartalma láthatóan nincs összhangban a fentebb leírtakkal.

(Csak zárójelben jegyzem meg: a beidézett KT-határozat adott bekezdése is úgy fogalmaz, hogy a ... *szükséges kiviteli terveket és*

árazott költségvetést a hivatal és a társaság szakembereinek bevonásával készítse el...)

A projekt további folyamatairól pedig szó sincs, már ami az én szakterületemet illeti.

Tehát, a tárgyi fejlesztéssel alapvetően egyetértek, a részletes folyamat – ha vélelmezem, hogy van benne szakterületi feladatok- azonban nem ismert még előttem, arról több információra van szükségem.

Üdvözlettel:
Viola Ferenc Zsolt
létesítményi főmérnök



SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Létesítményi Főmérnök

8600 Siófok, Fő tér 1.

Telefon: +36 84 504 175

E-mail: viola.ferenc@siofok.hu

Feladó: Papp László <papp.laszlo@siofok.hu>
Küldve: csütörtök 2026. május 28 11:45
Címzett: 'Kósz Ágota'; 'Viola Ferenc'
Másolatot kap: balazs.janos.gabor@balaton-parti.hu; 'Balaton-Parti Kft. - titkárság'
Tárgy: RE: Plázs fejlesztés

Kedves Ágota!

A megküldött anyagokat áttekintve (a meglévő építmények részletes ismerete nélkül) az alábbi állásfoglalást adom:

- a munkák volumene jelentősen összefügg a meglévő épület sorsával, ami a tervekből számomra nem derült ki (teljes bontás, vagy felújítás, bővítés),
- a megküldött költségbecslés ekkora épület és a medence teljeskörű felújítása esetén reális lehet, így az a véleményem szerint elfogadható,
- mérlegelendő, hogy a fejlesztés során nő-e az igénybe vett terület, építmények mérete, ezáltal nő-e a várható vendégforgalom, a környezetterhelés, a bérleti díj megállapításánál meglévő feltételek változnak-e,

A fentiek átgondolása mellett a fejlesztési elképzeléseket támogatom.

Üdv:
Laci

Üdvözlettel:
Papp László
osztályvezető



SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály

8600 Siófok, Fő tér 1.

Telefon: 84/504-261

E-mail: papp.laszlo@siofok.hu

From: Kósz Ágota <kosz.agota@balaton-parti.hu>
Sent: Thursday, May 21, 2026 10:51 AM
To: 'László Papp' <papp.laszlo@siofok.hu>; 'Viola Ferenc' <Viola.Ferenc@siofok.hu>
Cc: balazs.janos.gabor@balaton-parti.hu; 'Balaton-Parti Kft. - titkárság' <titkarsag@balaton-parti.hu>
Subject: Plázs fejlesztés

Kedves Laci, Feri!

Hivatkozva személyes egyeztetésünkre ezúton is tájékoztatlak Benneteket, hogy a Plázs Nyár Kft. benyújtotta fejlesztési elképzeléseit, amelyet a mellékelt előterjesztésben mutatok be.

A KT határozat szerint szükséges a „Hivatal” bevonása, ezért szeretném kérni írásos állásfoglalásokat a megküldött anyagban foglaltakkal kapcsolatosan.

Ha szükséges bármilyen egyeztetés a Plázs Nyár Kft-vel, akkor megszervezzük a találkozót.

Állásfoglalásokat lehetőség szerint 2026. június 1. délig kérném.

Köszönöm szíves együttműködésüket.