

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2026. június 8.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június havi rendes ülésére

Tárgy: Döntés telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Nemes Dávid városi főépítész

Tárgyalja: Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Balaton-parti területén folytatódik a többlakásos lakóépületek, illetve a lakásokként értékesített szállásépületek építése. Ezeknek az épületeknek a megvalósulása kizárólag a beruházók meggazdagodását szolgálják, a helyi lakosság nem profitál a megépülésükből, mivel a magas négyzetméterárak miatt helyieknek nem megfizethető, de a város infrastruktúráját terhelik, az időszakos lakók a helyi adók tekintetében a helyi lakosokkal azonos terheket viselnek. Több esetben a helyi lakosság heves tiltakozása előzi meg a további tervezett beépítéseket.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Továbbiakban: Méptv) 84.-87. §-a lehetőséget ad Önkormányzati rendeletben **változtatási**, vagy **telekalakítási és építési tilalom** elrendelésére. Mindkettőt a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre (helyrajzi számra) állapíthatja meg. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

- I. A **változtatási tilalom** a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig él A változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. Indokolása a HÉSZ felülvizsgálata lehet, de a megszűnést követő 2 éven belül nem lehet másik tilalmat elrendelni
- II. A **telekalakítási és építési tilalom** felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni - tehát ez is a HÉSZ felülvizsgálatának végéig tudna élni - de ez is legfeljebb három évig élhet. Ez esetben nem lehet építeni és telket alakítani (lakóépületet egyszer lehet 25 m²-rel bővíteni). A településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása célja lehet az indokolás. A különbség, hogy utána még elrendelhető változási tilalom.

A következő ingatlanokon ismert számunkra többlakásos lakó-, vagy szállásépület építésének terve:

- A. Siófok, Liszt Ferenc Sétány 20. hrsz. 7833/2. telken 2x27 lakóház
- B. Siófok, Erkel Ferenc utca 2. hrsz. 6792/8 további 1 db 20 lakásos lakóépület terveiről tudunk
- C. Siófok, Baross Gábor utca 1.hrsz. 2659/5 és 2659/6 („The VIBE”) 4 db épületben összesen 218 lakás terveiről tudunk, amiről szakmai konzultációt folytattunk a Tervezőkkel, településrendezési szerződéssel szeretnének 284 lakást építeni
- D. Siófok, hrsz 1381/8. és hrsz. 1372/1. (Sóstó horgásztanya) jelenleg egységes telekalakításra kijelölt terület, jelenleg nem beépíthető, de telekalakítás után lehetséges a beépítése

A felsorolt helyszíneken mindkét tilalom forma megakadályozza a beépítést, nem érdemes azonban többféle tilalmat elrendelni. Mindkét tilalom az új helyi építési szabályzat hatályba lépéséig tudna élni, de a **telekalakítási és építési tilalom** megszűnését követően még van lehetőség változtatási tilalmat elrendelni, fordítva nem. Javaslom ezt a tilalmat elrendelni.

Van azonban kockázata a tilalomnak. Amennyiben a tilalom megszűnésének végéig nem sikerül „településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása” eszközeit megtalálni,

tehát nem változnak meg a telek beépíthetőségét befolyásoló körülmények, az esetben támadható a határozat, mert az indokolásban szereplő cél nem valósul meg. A teljes hasznosítást hosszú távon nem tilthatjuk meg, mert ez a „korlátozási kártalanítás” veszélyét rejti, meg kell tudni határozni, hogy az Önkormányzat mit szeretne látni ezeken a területeken és ezt a településtervekre rá kell vezetnünk, erre az Önkormányzatnak, vagy Munkacsoportjának javaslatokat kell majd kidolgozni, amely javaslatok megvalósíthatóságát és szakszerűségét a Főépítési Iroda felügyeli.

A jelen előterjesztés egy határozati javaslatot, valamint egy rendeletalkotási javaslatot tartalmaz. A Képviselő-testület egyszerű többséggel meghozott határozata alapján, az abban meghatározott ingatlanok kerülnek bele a rendelet tervezetébe, amelyet minősített többséggel szükséges megalkotnia a képviselő-testületnek.

A Méptv. 85. § (1) bekezdése alapján „Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozat elfogadására:

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Döntés telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A. javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, Siófok, Liszt Ferenc Sétány 20. hrsz. 7833/2. alatt telekalakítási és építési tilalmat rendel el.

B. javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, Siófok, Erkel Ferenc utca 2. hrsz. 6792/8 alatt telekalakítási és építési tilalmat rendel el.

C. javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, Siófok, Baross Gábor utca 1. hrsz. 2659/5. és hrsz. 2659/6. alatt telekalakítási és építési tilalmat rendel el.

D. javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, Siófok, hrsz 1381/8. és hrsz. 1372/1. alatt telekalakítási és építési tilalmat rendel el.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2026. június 8.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

Általános indokolás

1. Siófok, Liszt Ferenc Sétány 20. hrsz. 7833/2. területen oda nem illő léptékű, intenzív beépítés elkerülése érdekében a területre változtatási tilalom elrendelése indokolt. A telek frekventált helyen fekszik, az utolsó ilyen adottságokkal rendelkező ezüstparti telkek egyike, a szabályozás kialakításának részletes vizsgálata kellene, hogy megelőzze a beépítést.
2. Siófok, Erkel Ferenc utca 2. hrsz. 6792/8 további 1 db 20 lakásos lakóépület terveiről tudunk, az Azúr Apartmannház és szálloda együttes telke már így is túl van építve, további építés a parkolási és közlekedési helyzetet rontaná, itt a további beépítést a szabályozókkal kellene tiltani.
3. Siófok, Baross Gábor utca 1., hrsz. 2659/5 és 2659/6 („The VIBE”) 4 db épületben összesen 218 lakás terveiről tudunk, amiről szakmai konzultációt folytattunk a Tervezőkkel, településrendezési szerződéssel szeretnének 284 lakást építeni, itt a környék megfelelő közlekedése nem megoldott, amivel a tervezők nem számolnak, hatástanulmány készítése lenne indokolt, de a megfelelő vizsgálatok után a telek hasznosítását nem kellene gátolni, mert jelen állapotában elhanyagolt.
4. Siófok, hrsz. 1381/8. és hrsz. 1372/1. (Sóstó horgásztanya) jelenleg egységes telekalakításra kijelölt terület, jelenleg nem beépíthető, de telekalakítás után lehetséges a beépítése, a területen nagyléptékű épület megjelenése nem kívánatos, a telek mérete nagyságrendileg meghaladja a környéken kialakult telekstruktúra jellemző telekméretét.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

Telekalakítási és építési tilalom elrendelése stratégiaileg fontos területek túlzott beépítésének megakadályozása érdekében.

A 2. §-hoz:

A telekalakítási és építéstilalommal érintett telek meghatározása és időbeli hatályának rögzítése.

A 3. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:

„telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről”

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen

Társadalmi-gazdasági hatása: a rendelet megalkotása lehetővé teszi, hogy későbbiekben a területet beépítési paramétereit, a megengedett funkciókat lehessen pontosítani.

Gazdasági hatása: a terület tulajdonosainak gazdasági érdeksérelmet okoz

Költségvetési hatása: nincs

Környezeti, egészségi következményei: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: a rendelet a terület a helyi lakosság igényeihez igazodó beépítésének érdekében készül.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: valós veszélyt jelent, hogy a terület a város érdekeit figyelembe nem vevő beépítésével alapvetően ellehetetleníti a környék közlekedését.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: rendelkezésre áll

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

[1] A rendelet célja telekalakítási és építési tilalom elrendelése stratégiaiilag fontos területek túlzott beépítésének megakadályozása érdekében.

[2] Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete telekalakítási és építési tilalmat rendel el a helyrajzi számú telek területére.

2. §

Az 1. § szerinti telekalakítási és építési tilalom a helyrajzi számú telket befoglaló telektömbre készülő településrendezési eszköz módosítása hatálybalépésének napjáig tart.

3. §

Ez a rendelet 2026. június 25-én 15 óra 30 perckor lép hatályba.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

(A rendelet kihirdetésének időpontja: 2026. június 25. ... óra ... perc).