



SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTER

8600 Siófok, Fő tér 1. • Tel: 06 84 504 100 • Fax: 06 84 504 102 • titkarsag@siofok.hu • www.siofok.hu
Hivatali kapu: SIOFOKONK 154586952

ÉTDR iratazonosító: IR-000251530/2026
ÉTDR eljárásazonosító: 202600043087
Ügyiratszám: SFK/25319-5/2026
Ügyintéző: Molnár Julianna

Tárgy: Plázs Nyár Kft., 8600 Siófok Petőfi sétány 3. sz., 6747 helyrajzi számú ingatlanon lévő kiszolgáló, vendéglátó épület bővítése építési engedélyezési tervének településképi véleményezése

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Plázs Nyár Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. sz. fsz. 6. ajtó) kérelmező képviseletében eljáró felelős tervező () által településképi véleményezési eljárás céljával benyújtott kérelem (ÉTDR iratazonosító: IR-000251530/2026) mellékletét képező dokumentáció szerinti, a 8600 Siófok, 8600 Siófok Petőfi sétány 3. sz. című 6747 helyrajzi számú ingatlant érintő kiszolgáló, vendéglátó épület bővítése engedélyezési tervét – építésiügyi hatósági engedélyezésre településképi szempontból – külön előírás meghatározásával

Javas l o m:

- A helyszínrajzot a tervezési alaptérkép adataival kiegészítve kell elkészíteni.

Tájékoztatam, hogy településképi vélemény döntésem ellen a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsának (a továbbiakban: Tervtanács) szakmai közreműködésével meghozott döntésem elleni kifogást a területi tervtanácshoz kell benyújtani. A kifogás elbírálásához be kell nyújtani a véleményezési eljáráshoz benyújtott építészeti műszaki dokumentációt, a kifogással érintett településképi véleményt és a kifogás érdemi indokolását a jogsértés megjelölésével.

INDOKOLÁS

Plázs Nyár Kft. kérelmező képviseletében eljáró felelős tervező elektronikusan, ÉTDR felületen a 2026. május 21. napon kelt beadványával a tárgyi ingatlanra és építési tevékenységre településképi véleményezési eljárás lefolytatására vonatkozó kérelmet nyújtott be a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) előírásainak figyelembevételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 45. § (1) bekezdése valamint Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 1/2018. (I.30.) számú rendelete (a továbbiakban: Tkr.) alapján.

A véleményezési eljáráshoz benyújtottakat megvizsgálva megállapítottam, hogy a Korm. rendelet 45. § (1)-(3) bekezdés előírásai alapján annak alaki megfelelőségével szemben nem merült fel kifogás, de tartalmilag kiegészítésre szorult, ezért a 2026. május 22. napon kelt SFK/25319-2/2026. iktatószámú végzésben hiánypótlásra szólítottam fel a kérelmezőt. A felelős tervező a 2026. május 27. napon kelt IR-000260445/2026 iratazonosítójú beadványával a hiánypótlási felhívásnak eleget tett.

Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsa a tervdokumentációt a kitűzött időpontnak megfelelően 2026. június 2. napon megtartott ülésén megvizsgálta, megtárgyalta, és a 26/2026. (VI.2.) számú tervtanácsi határozatával a tervezett kiszolgáló, vendéglátó épület bővítése építési tevékenységet előírás meghatározásával megvalósításra ajánlotta.

Döntésemet e szakmai szempontok alapján, a Korm. rendelet 45. § (6) bekezdés a) pontja szerint hoztam meg:

„45. § (6) Az önkormányzat 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30 napon – belül kiadott településképi véleményében a) engedélyezésre vagy tudomásulvételre – előírások meghatározásával vagy előírás nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, ...”

Döntésem további Indokolását a 2026. június 2. napon kelt SFK/1-48/2026 iktatószámú tervtanácsí jegyzőkönyv tartalmazza:

1.	Értékelés a Tkr. 78. § és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 45.§ (1)-(3) bekezdésében foglalt – alaki, formai és tartalmi – követelmények körében				
a)	<table border="1"> <tr> <td><i>megfelel</i></td> <td><i>nem-felel-meg</i></td> </tr> </table> Indokolás: A bemutatott építési tevékenység megvalósítására az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásai az irányadók. A Korm. rendelet 44.§ (1) bekezdése alapján az építésügyi engedélyezési eljárást – A Tkr. által meghatározott feltételek fennállása esetén, - településképi véleményezési eljárás kell, hogy megelőzze. A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a kérelmet az ÉTDR felületen nyújtotta be? - <i>Igen – Nem-Indokolás:</i> A véleményezéshez az építészeti –műszaki dokumentáció tartalmazza a következőket? - az egyedi építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet? - <i>Igen – Nem-Indokolás:</i> - a rendeltetés meghatározását? - <i>Igen – Nem-Indokolás:</i> - az építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid leírást? - <i>Igen – Nem-Indokolás:</i> Az eljárás során hiánypótlási felhívás vált szükségessé a tényállás tisztázása érdekében. A 2026. május 22. napon kelt SFK/25319-2/2026. ügyiratszámú döntéssel a kérelmező hiánypótlásra lett felszólítva, 5 nap határidő megjelöléssel. A kérelmező meghatalmazoltja ÉTDR felületen a hiánypótlási felhívást átvette és a meghatározott hatámapig a hiánypótlási felhívásnak eleget tett (Iratazonosító: IR-000260445/2026). Mindezek alapján a tárgyi ügyben a helyi építészeti tervtanács ülés összehívására és az ügy érdemi vizsgálatára lehetőség nyílt.			<i>megfelel</i>	<i>nem-felel-meg</i>
<i>megfelel</i>	<i>nem-felel-meg</i>				

2.	Értékelés a településrendezési eszközöknek, valamint a településképi követelményeknek való megfeleléség körében, illetve egyéb országos és helyi szakmai előírásokkal kapcsolatos észrevételek		
a)	Az építészeti – műszaki tervdokumentáció szerinti építési tevékenység településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelésének vizsgálata, a Siófok város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2005. (IV.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján:		
aa)	Területelhasználási egység neve:	<i>Különleges terület, strand</i>	Az övezet jele: <i>K - str</i>
	Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület?		<i>Igen - Nem</i>
	A területen elhelyezhető építmények a (HÉSZ 18. §) alapján: (1) A különleges terület építési övezeti és az azokban elhelyezhető építmények az alábbiak: k./ „K-str” jelű, „strand” építési övezet, ahol strandi építmények (pénztár, öltöző, higiéniai létesítmény, személyzeti épület), kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, sportépítmény, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület helyezhető el.		
	Telekkel / épülettel kapcsolatos adatok (tervezett állapot.):	Rendeltetés:	<i>vendéglátó épület</i>
	Beépítési mód:	<i>szabadonálló</i>	Rendeltetési egység szám: <i>1</i>
	Területe:	<i>80649 m²</i>	előkert(ek): <i>nincs adat, kialakult > kialakult, megfelel</i>
	Beépítettség mértéke:	<i>10,83 % (tervi adat) > 10 % - nem felel meg</i>	Oldalkert(ek): <i>nincs adat, kialakult > 4,0 m</i>
	Színterületi mutató	<i>0,22 < 0,3 - megfelel</i>	Hátsókert: <i>nincs adat, kialakult > 30,0 m - megfelel</i>
	Zöldfelület mértéke:	<i>49,53 % (tervi adat) < 65% - nem felel meg</i>	Építménymagasság mértéke: <i>4,74 m < 8,0 m - megfelel</i>

ab)	1: A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 81. § (3) bekezdése kimondja, hogy építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad. Mivel a HÉSZ 2005. év óta hatályos, azt a településrendezési és építési követelmények általános érvényű jogszabályaival együtt az alábbiak szerint kell alkalmazni. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) ugyan 2024. december 31. nappal hatályát veszítette és helyébe a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) lépett, azonban a TÉKA 136. § (1) bekezdés a) pontja alapján a korábban hatályban lévő településrendezési eszközök esetében az OTÉK egyes, meghatározott korábbi időállapota szerinti fejezetelt és azok mellékleteit továbbra is alkalmazni kell, a TÉKA 136. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével. TÉKA „136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor a) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és lemagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, kell alkalmazni.” „(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás, b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása, c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy e) kezdik meg a területhasználatot, az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”
b)	Védettségre vonatkozó megállapítások:
ba)	Az Országos Építészügyi Nyilvántartás adatbázisa alapján a tárgyi ingatlan országos műemléki, régészeti és világörökségi védelem alatt nem áll? – <i>Igen – Nem. Indokolás:</i>
bb)	A Tkr. 1.–7. mellékletei alapján helyi építészeti vagy területi védelemmel érintett-e, ill. településképi szempontból meghatározó jelentőségű terület-e: <i>Igen – Nem. Érintettség esetén az alábbiak szerint:</i> 1.2. melléklet: Településképi jelentőségű meghatározó zöldterületek és zöldterületi intézmények, 10. Nagy strand 2. melléklet: Településképi jelentőségű meghatározó útvonal, 19. Petőfi sétány
bc)	A tárgyi területtel kapcsolatban megállapítható a zöldterületek és zöldfelületek megővéséről, használatáról, fenntartásáról és létesítéséről szóló 38/2020.(IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Zöldrendelet) 12. § szerinti érintettség (Helyi védelem alatt álló faegyedek és természetvédelmi területek védelme)? – <i>Igen – Nem.</i> Indokolás: A 12. § (1) aa) és ad) pontja szerint a területen található fenyőfák, platánfák, hársfák és fűzfák védettek.
c)	Településképi követelmények és illeszkedési szabályok vizsgálata:

ca)	<u>Illeszkedés elve:</u> A környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői módszer. <u>Településképi illeszkedés:</u> Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben a környezetéhez igazodik, a település építészeti karakterét megőrzi, a meglévő formakultúrát megtartja, léptékhelyes épülettömeget eredményez, és a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz. <u>Tájba illesztés:</u> A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező embertől, vagy az emberi tevékenységtől függő, illetve ember, vagy emberi tevékenység által okozott változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése, a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése. A Tkr. tárgyi területre vonatkozó egyéb előírása alapján az alkalmazott tervezői módszer kielégli-e a fenti elvárásokat, például: épület telken belüli elhelyezése, tömegformálás, építészeti karakter, homlokzatképzés, stb. tekintetében? - Igen – Nem. Indokolás: Az épület tervezett átalakításával a Tkr. szerinti olvárható építészeti karakter, homlokzatképzések, tömegkapcsolatok településképi szempontból elfogadhatók.
cb)	Egyéb észrevételek:

3.	A tervtanácsi ülés napirendjére vonatkozó alapadatok		
a)	A tárgyalás	helye:	Slófok Város Önkormányzata (8600 Slófok Fő tér 1.) 1. emelet Testületi terem / 2. emelet Balaton terem / 2. emelet Főépítész iroda
		ideje:	2026. június 2. nap 14.00 óra
b)	A tárgyalás 2. számú napirendi pont: Plázs Nyár Kft. (1053 Budapest V. kerület, Veres Pálné utca 9. sz.) kérelme alapján a Slófok, Petőfi sétány 3. sz. című 6747 helyrajzi számú ingatlan érintő kiszolgáló, vendéglátó épület átalakítása, bővítése építési engedélyezési tervének tervtanácsi településképi véleményezése		
c)	A Tervtanács a dokumentációt, a teljes meghívotti kör részvételével tárgyalja. / csak a delegált tagjainak részvételével történő zárt ülés tárgyalja.		
d)	A dokumentáció tervtanácsi tárgyalásáról hangfelvétel készül, ha ahhoz a tervtanács tagjai és az adott napirendi ponthoz meghívottak egyhangúan hozzájárulnak.		IGEN – NEM.
e)	Részvevők neve és a részvétel jogcíme:		
	Nemes Dávid – városi főépítész Boa Árpád – tervtanácsi tag Gazsó István – tervtanácsi tag Hideg Norbert Péter – tervtanácsi tag Ripszám János – tervtanácsi tag Dr. Boda Zsuzsanna – Jegyző Bukta Zsuzsanna – Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály, főkertész – felelős tervező Barna György – Plázs Nyár Kft. képviselőjében Molnár Julianna – jegyzőkönyv készítője, főépítész referens		

4.	Tervtanács értékelése az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 23.§ szerinti benyújtandó dokumentáció tartalmi követelménye, a 31.§ szerinti dokumentáció minősítésének szempontjait tekintetében, valamint e rendelet 1. mellékletében meghatározott véleményezési szempontok alapján:
a)	Ahhoz, hogy az eljáró tervtanács megalapozott véleményt alkothasson rendelkezésre állnak-e az alábbi - benyújtáskor hatályos településképi és településrendezési követelményeknek való megfelelést bemutató - munkarészek: - a településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat kivonata és az azoknak való megfelelés bemutatása, - a részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről, - a beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat, - a befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotókba illesztve és - a meglévő és tervezett állapot bemutatása azonos nézőpontokból, - az építmény építészeti minőségének és szakmai igényessége követelményének megítéléséhez szükséges tervlapok: - építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel, azzal, hogy egyéb szakági tartalom legfeljebb kivonatos formában jelenhet meg, - az építményt és a szomszédos ingatlanokat, valamint a jellemző terepviszonyokat bemutató helyszínrajz, - alaprajzok, metszetek, homlokzatok, - átalakítás esetén a meglévő és tervezett állapotot, engedélyezett vagy tudomásul vett építési tevékenység módosítása esetén összehasonlító tervlapok, amelyeken a változtatás egyértelműen ábrázolt, - tervtanácsi vélemény alapján módosított dokumentáció esetén képekkel illusztrált tervezői válasz, amely tartalmazza, hogy a módosítás során milyen módon vették figyelembe a tervtanács észrevételeit, - műemléket érintő terv esetén az örökségvédelmi szakértő szerv által jóváhagyott tudományos dokumentáció, értékelés, valamint szakértői javaslat, - műemléki jelentőségű területen hatásvizsgálat a védeltséget megalapozó jellemzőknek való megfelelés igazolásával, valamint - műemléki környezet esetén a műemlékkel való megjelenés bemutatása. - Igen – Nem-Indoklás:
b)	A benyújtott dokumentáció minősítésének szempontjai - a benyújtott dokumentáció megfelel-e a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben megfogalmazott alapelveknek, 3. § [Az alapelvek felsorolása és azok szerepe] (1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét, b) a szükséges minimum elvét, c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét, d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét, e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét, f) az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elvét, g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét, h) a hazai ellátásbiztonság elvét, i) a digitalizáció elvét, j) a szabályozó felelősségének elvét. - a 1. melléklet szerinti szempontoknak, (lásd: jelen dokumentum 4.c) pontja) - településképi követelményeknek és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak, - műemlék vagy műemléki terület érintettsége esetén az örökségvédelmi szempontoknak, a műemléki érték fizikai valójában történő megőrzése követelményének, - világörökségi terület, világörökségi várományos terület vagy a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő terület érintettsége esetén a világörökségi kezelési tervben, illetve ennek hiányában a Vötv. 3. § (4) bekezdésében foglaltaknak, a terület méltó használatára, valamint holisztikus szemléletre törekszik-e, figyelembe véve a projekt megvalósításából eredő kumulatív hatásokat is.

	- Igen – Nem. Indokolás:
c)	A dokumentáció véleményezésének szempontjai
	1. A dokumentáció figyelembe veszi a felhasználók valós igényeken alapuló szükségleteit, az épület tájolása, benapozottsága maximális mértékben mérsékli az épület hűtési és fűtési szükségleteit. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 2. A dokumentáció megfelel a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 3. A dokumentáció tükrözi a regionális, illetve helyi építészeti sajátosságokat, helyben könnyen hozzáférhető építőanyagokat és a rendelkezésre álló építési technológiákat. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 4. A dokumentáció megfelel a településképbe illeszkedés követelményének. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 5. A dokumentáció megfelel az építészeti minőség, szakmai igényesség követelményének. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 6. A dokumentáció a hosszú távú használatra, újra hasznosításra, a felhasználók változó igényeire, az élettartam meghosszabbítására egyszerű átalakíthatóság lehetőségének racionális keretek közötti biztosításával törekszik. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 7. A megvalósítás természetes vagy alacsony környezeti terhelést jelentő anyagok, valamint megújuló energiaforrások alkalmazásával történik, csökken a szennyezés és a szén-dioxid kibocsátás mértéke. Igen – Nem. Indokolás: Nem kifogásolható. 8. A dokumentáció a körforgásos gazdaság elveit alkalmazza, melyben valamennyi érdekelt fél együttműködik. Igen – Nem. Indokolás: Jelen ügy kapcsán nem releváns vizsgálati szempont. 9. A beruházás figyelembe veszi a fenntarthatóság elvét, és törekszik az elérhető legjobb technológia alkalmazására, a karbonlábnyom csökkentésére, rendelkezik zéró szennyezési cselekvési tervvel a levegőre, a vízre és a talajra vonatkozóan, ezáltal a biológiai sokféleség erősítéséhez járul hozzá. Igen – Nem. Indokolás: Jelen ügy kapcsán nem releváns vizsgálati szempont. 10. A dokumentáció biztosítja, hogy az épület könnyen és bárki számára egyformán hozzáférhető és használható legyen. Előmozdítja és kiegyenlíti a felhasználók közötti kapcsolatokat, hosszú távon biztosítva az esélyegyenlőséget. Igen – Nem. Indokolás: Jelen ügy kapcsán nem releváns vizsgálati szempont. 11. A beruházás támogatja a civil és helyi kezdeményezéseket, figyelembe veszi az érdekelt felek véleményét, az érintettek bevonásra kerülnek a döntéshozatalba. Igen – Nem. Indokolás: Jelen ügy kapcsán nem releváns vizsgálati szempont. 12. A beruházás fókuszában áll az adott hely problémáinak alapos feltérképezése és az adott közösség életminőségének javítását célzó intézkedések meghozatala. Igen – Nem. Indokolás: Jelen ügy kapcsán nem releváns vizsgálati szempont. 13. A beruházás megvalósításában holisztikus szemlélet alapján érintettség arányosan különböző szak- és tudományterületek képviselői vesznek részt. Igen – Nem. Indokolás: Jelen ügy kapcsán nem releváns vizsgálati szempont.
5.	A tárgyi napirendi pont tárgyalásán elhangzott lényeges megállapítások, és a napirendi pontról való szavazás eredménye összesítve:
a)	A tárgyi napirendi pont tárgyalásán elhangzott lényeges megállapítások: A benyújtott helyszínrajzot tartalmazó tervlapok nem tüntetik föl az összes meglévő épületet, építményt, és a tárgyi épület pozíciója sem egyértelmű. A tervlapok más pontatlanságokat is tartalmaznak (pl.: anyagjelölések), illetve a zöldfelületre vonatkozó elképzelések nem kerültek bemutatásra. A tervező azt nyilatkozta, hogy a zöldfelület nem csökken, a szintterületi mutató és az építménymagasság megfelel az övezeti előírásoknak, a többi érték nem lesz kedvezőtlenebb.

	A meglévő épület földszinti helyiségei változatlanul maradnak, a tervezés tárgya az emeleti rész bővítése és az épület egységes megjelenése. Az emeleti rész bővítését indokolja, hogy a rendezvényeken ~ 9500 fő van jelen, akik közül sokan indulnak egyszerre a szünetekben mosdót, WC-t használni. Ennek az igénynek főleg a női mosdók mennyisége nem tud megfelelni, sokkal többre van szükség. Továbbá gondot jelent a tető beázása, ami a bővítéssel, és – egyúttal – új tetőszervezettel, belső vízvezetéssel kiküszöbölhető lesz. A csapadékvízvezetés megoldott a meglévő rendszerre való rákötéssel. A tervezett mosdó-WC helyiségcsoport koedukált, de ez közvetlenül nem településképi szempont, ezért ez nem kifejezetten kifogásolható. Önmagában az épület emeleti részének bővítése kilitást nem vesz el, az épület a látványtervek alapján elfogadható. Javaslatként elhangzott, hogy az épület homlokzatain és a tetőn (extenzív zöldtető) zöldfelület kialakítása megfontolandó. A strand jelenlegi beépítettsége (túlépítettsége) mellett nem mindegyik építmény esetében igazolt azok jogszzerű létesítése, továbbá rendkívül zavaró a kaotikus, vásárszerű megjelenésük. A Petőfi sétány és környékére tervezett ötletpályázat eredményét figyelembe kell majd venni a strand koncepciójának kidolgozásakor (szezónális kitelepülésekkor létesítendő ideiglenes építmények, egyéb berendezések esetében). Lengl Zoltán, Balatoni Főépítész véleménye: „Pozitívként értékelhető, hogy a terv a szezonális használat szempontjait igyekszik figyelembe venni, ugyanakkor ennek építészeti megfogalmazása nem következetes és nem vezet kellően átgondolt végeredményre. A tervdokumentáció építészeti és műszaki kidolgozottsága több ponton hiányos, ezért a tervezett beavalkozás megalapozottsága jelen formájában nem igazolható megfelelően. Hiányzik a beépítetlenül megőrzendő parti területésáv egyértelmű jelölése a helyszínrajzon, továbbá annak részletezettsége sem elegendő az épület vízparttal és telekhatárokkal való kapcsolatának pontos megítéléséhez. Az alaprajzok nehezen áttekinthetők, a grafikai megjelenítés több esetben háttérbe szorítja a terv lényegi építészeti információit. A funkcionális és térszervezési rendszer nem mindenhol követhető, miközben a meglévő állapot hiteles felmérése sem igazolt, ami egy meglévő épület átalakítása esetén alapvető tervezési követelmény lenne. A tervezett építészeti megoldások több ponton átgondolatlanak hatnak. Az emeleti szint jelentős mértékű lezárása kedvezőtlenül befolyásolja a terület vizuális állálhatóságát és a környező ingatlanok kilitási viszonyait. A homlokzati anyaghasználat és színvilág nem mutat egységes koncepciót, a homlokzati tervek pedig hiányosak és több esetben ellentmondásosak. Az anyagjelölések, egyes szerkezeti elemek és feliratok értelmezése nem egyértelmű, a tervlapok és a látványtervek között több eltérés tapasztalható. A szerkezeti kialakítás és a tetőmegoldás részletei nem kellően kidolgozottak, ezért azok műszaki megalapozottsága nem ítéhető meg megfelelően. Az emeleti szint kialakítása szintén tisztázatlan, a különböző tervfajták nem minden esetben vannak összhangban egymással, továbbá egyes látványtervi elemek funkciója és építészeti indoklottsága sem értelmezhető. Összességében a tervanyag jelenlegi formájában vázlatos, sematikus hatást kelt, számos alapvető építészeti, műszaki és dokumentációs kérdés kidolgozatlan maradt. A dokumentáció átfogó felülvizsgálata, pontosítása és lényegesen magasabb szintű szakmai kidolgozása szükséges ahhoz, hogy a tervezett épület építészeti minősége és megvalósíthatósága érdemben megítélhető legyen. A tervet jelen formájában nem támogatom.”
b)	A napirendi pontról való szavazás eredménye összesítve: A Tervtanács tagjai a tervet előírás meghatározásával ajánlotta egyhangúan, 5 fő igen szavazattal.

A tervtanács, véleményét a fentiekben vizsgált szempontokkal indokolja, amelyek meghatározzák azokat a jogszabályhelyeket is, amelyekre véleményét alapozta, valamint bemutatta az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 31. §-ban meghatározott szempontok vizsgálatát és annak eredményét.

Ha a tervtanács véleményében a dokumentációt előírásokkal ajánlja, vagy engedélyezésre nem ajánlja, a tervtanács vélemény indokolásában kitér azokra a javasolt módosítási elemekre, amelyeket a dokumentáció átdolgozása során ajánl figyelembe venni.

6.	A Tervtanács – a településképi illeszkedési követelmények vizsgálatára alapozott - szakmai álláspontja szerint a benyújtott dokumentációt engedélyezésre illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet
☐	megvalósításra nem ajánlja. Indoklás, és javasolt módosítási elemek, amelyeket a dokumentáció átdolgozása során ajánl figyelembe venni:
☒	megvalósításra előírás meghatározásával ajánlja.

	Az előírások meghatározása, és javasolt módosítási elemek, amelyeket a dokumentáció átdolgozása során ajánl figyelembe venni: A helyszínrajzot a tervezési alaptérkép adataival kiegészítve kell elkészíteni. <u>Mivel a dokumentáció feltételekkel került elfogadásra a dokumentáció benyújtója a dokumentációt vissza kell, hogy mutassa a Tervtanácsnak a 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 32.§ (4) alapján.</u>
☐	megvalósításra előírások-feltétel meghatározása nélkül ajánlja.

A kérelem beérkezése alapján az eljárás megindulásának napja 2026. május 21. A településképi véleményezési eljárás jogszabály által előírt határideje – a hiánypótlásra való felhívásra tekintettel – 30 nap, azaz 2026. június 19. nap, amelyet hivatalom megtartott.

Az eljárás során költség nem merült fel.

A településképi vélemény döntésem elleni kifogás lehetőségéről, a kifogás benyújtásának módjáról a Korm. rendelet 45. § (9) és (10) bekezdései, valamint az Méptv. 98. § (4) bekezdése alapján adtam tájékoztatást:

Korm. rendelet:

„45. § (9) A településképi vélemény ellen a kérelmező ügyfél által – a Méptv. 62. § (6) bekezdése és 98. § (4) bekezdése szerinti határidőn belül – írásban benyújtott kifogást a (11) bekezdés szerinti személy vagy szerv 30 napon belül bírálja el, és indokolt véleményében a településképi véleményt helybenhagyja, illetve – ha az ellentétes a jogszabályban foglallakkal – a településképi véleményt módosítja, vagy annak alkalmazását kizárja. A kifogást elbíráló döntést a kérelmező ügyféllel és a településképi véleményt hozó önkormányzattal írásban közölni kell.

(10) A (9) bekezdés szerinti kifogás elbírálásához be kell nyújtani az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt, a kifogással érintett településképi véleményt és a kifogás érdemi indokolását a jogsértés megjelölésével.”

Méptv.:

„98. § (4) Ha a kérelmező az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közzétételétől számított 15 napon belül az ügyfél kifogással élhet. Ha a településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást az állami főépítészhez, ha a helyi építészeti tervtanács szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást a területi építészeti tervtanácshoz kell benyújtani.”

Hatáskörömet és illetékességemet a Méptv. 22. § (2) bekezdés b) pontja és 97. § (2) bekezdés b) pontja, a Korm. rendelet 44. § (1) bekezdése valamint a Tkr. 4. §-a és 77/A. §-a állapította meg.

Siófok, 2026. június 8.


Dr. Lengyel Róbert
polgármester

Értesül:

1. meghatalmazott felelős tervező – ÉTDR felületen
2. Plázs Nyár Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. sz. fsz. 6. ajtó) – meghatalmazottja útján tájékoztatásul
3. Barna György – sandor.barna@symbolbudapest.hu e-mail címen
4. Irattár