SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

JEGYZŐJE

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

E L Ő T E R J E S Z T É S

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

Tárgy: Javaslat a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Dr. Boda Zsuzsanna jegyző

Előkészítette: Főépítészi Iroda

Tárgyalja: Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 300/2026. (IX. 24.) határozatában a Képviselő-testület úgy döntött, hogy az Arker Várostervező Bt. (székhelye: 7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21., adószáma: 32740303-1-14, cégjegyzékszáma: 14-06-309568, képviseli: Lőrincz Ferenc Lőrinc ügyvezető) által készített értékvédelmi dokumentációt elfogadja és felkéri az Arker Várostervező Bt.-t, hogy a településkép védelméről szóló Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelete módosítását a Főépítészi Iroda közreműködésével készítse elő, valamint az ezzel kapcsolatos egyeztetéseket folytassa le, az egyeztetések eredményét a dokumentációra vezethesse vissza.

A jelen előterjesztés tartalmazza a képviselő-testületi határozat szerint előkészített rendeletmódosítást, előzetes hatásvizsgálattal, általános és részletes indokolással.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendeletet a beterjesztett tartalommal, minősített többséggel szíveskedjen megalkotni.

Siófok, 2026. november 10.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-a az alábbiakról rendelkezik:
*„(1) **A települési önkormányzat**, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – **meghatározza** a helyi településrendezési és építési követelményeket, **a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit,** ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.*
*(2) **A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében***
a) településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,
b) településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg, és
c) törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.”

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 300/2026. (IX. 24.) határozatában a Képviselő-testület úgy döntött, hogy az Arker Várostervező Bt. (székhelye: 7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21., adószáma: 32740303-1-14, cégjegyzékszáma: 14-06-309568, képviseli: Lőrincz Ferenc Lőrinc ügyvezető) által készített értékvédelmi dokumentációt elfogadja és felkéri az Arker Várostervező Bt.-t, hogy a településkép védelméről szóló Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelete módosítását a Főépítészi Iroda közreműködésével készítse elő, valamint az ezzel kapcsolatos egyeztetéseket folytassa le, az egyeztetések eredményét a dokumentációra vezethesse vissza.

A helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek közül a 11 db kijelölt épülethez elkészült az értékvizsgálat, amely megalapozza az alaprendelet új, 14. mellékletének tartalmát. A 14. melléklet mind a 11 db épületre vonatkozóan egyedileg állapítja meg annak megőrzendő értékeit és jellemzőit, az épület megváltoztatásának megengedett eltéréseit és feltételeit, továbbá a helyreállításra vonatkozó előírásokat.
A fentiekkel összefüggésben módosul az alaprendelet 2. függeléke is, amelyben a 11 db épületre vonatkozó adatok, előírások aktualizálásra kerülnek.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

Módosító rendelkezéseket tartalmaz a BATÉK hatálya alá tartozó területen található, helyi egyedi védelem alatt álló épületek tervezett változtatásaival, valamint az alaprendelet új, 14. mellékletével összhangban.

A 2. §-hoz:

Kiegészítő rendelkezést tartalmaz a 11 db védett épületre vonatkozó előírásokkal, a 14. mellékletben előírtaknak megfelelően.

A 3. §-hoz:

Az alaprendelet 2. függelékét módosítja, valamint egy új, 14. melléklettel egészíti ki.

A 4. §-hoz:

Hatályba lépetető rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Siófok város településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet módosításáról 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:
Siófok Város településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen

Társadalmi-gazdasági hatása: az önkormányzati rendelet módosításának hatása kedvező. A szakmai és lakossági egyeztetéseken kifogás nem merült fel.

Költségvetési hatása: nincs.

Környezeti, egészségi következményei: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs.

Egyéb hatása: nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel érintett épületek hasznosításának pontosítása érdekében készül.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: az előterjesztésben ismertetett KT határozattal jóváhagyott kérelem nem valósul meg, ezáltal a vonatkozó KT határozatok végrehajtása sem történik meg.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

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

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek értékvizsgálatának jóváhagyásáról és a településképi rendelet ennek megfelelő módosításának előkészítéséről szóló 300/2026. (IX. 24.) határozatának végrehajtása érdekében egyes helyi védelem alatt álló épületek egyedi építészeti követelményeinek meghatározása, védendő értékeik megőrzésének biztosítása és értékvédelmi adatlapjaik aktualizálása.

[2] Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében és 94. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (6) bekezdésére figyelemmel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontja és 11. melléklete szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet 54. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A BATÉK hatálya alá tartozó területen található, helyi egyedi védelem alatt álló épületek tervezett változtatásait a BATÉK vonatkozó előírásaival összhangban kell végezni.”

(2) A településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet 54. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Átalakítás során tilos megváltoztatni az épület
a) tömegét,
b) homlokzatát,
c) anyaghasználatát,
d) jellegzetes formai kialakítását,
e) a falfelületek és nyílászárók arányát,
kivéve a 14. mellékletben szereplő épületek esetében, amelyeknél az a)–e) pontban meghatározott építészeti jellemzők megváltoztatásának megengedhetőségére és feltételeire a 14. melléklet adott épületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.”

2. §

A településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet 55. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 14. mellékletben szereplő helyi védelem alatt álló épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények alkalmazásának közös szabályai:

a) Az 54. § (3) bekezdésében és az 55. § (2)–(3) bekezdésében foglalt követelményektől az e mellékletben meghatározott esetekben, mértékben és feltételekkel lehet eltérni.

b) A közös szabályokat az egyes épületeknél meghatározott épületrészekre, szerkezetekre és környezeti elemekre, az ott rögzített eltérésekkel kell alkalmazni.

c) Az e mellékletben megengedett átalakítás, bontás vagy helyreállítás során a megőrzendő történeti szerkezeteket és építészeti részleteket meg kell óvni a károsodástól, és meg kell tartani, kivéve az e mellékletben kifejezetten megengedett cserét.

d) A helyreállítandó történeti kialakítást a fennmaradt eredeti részletek, történeti tervek, archív ábrázolások és helyszíni épületkutatás eredményei alapján kell meghatározni, az egyes épületeknél előírt források és vizsgálatok figyelembevételével. Az ezekből nem megállapítható részletképzés meghatározásához az épület korának, rendeltetésének és építészeti karakterének megfelelő analógia alkalmazható.

e) A megőrzendő történeti szerkezetek és építészeti részletek felújítása során eredeti anyagukat és kialakításukat meg kell tartani. Szükséges javításukat és részleges pótlásukat a fennmaradt eredeti elemekhez igazodó anyaghasználattal, formával és részletképzéssel kell elvégezni.

f) A homlokzati vakolatarchitektúrát érintő felújítás során a munkával érintett homlokzatrészen helyre kell állítani a hiányzó, sérült vagy megváltoztatott történeti tagozatokat és díszítőelemeket, az egyes épületeknél meghatározott követelmények szerint.

g) A megőrzendő történeti fa nyílászárók és spaletták felújítása során eredeti szerkezeti kialakításukat, osztásrendjüket és profilképzésüket meg kell tartani, illetve helyre kell állítani.

h) A megőrzendő történeti fa nyílászáró cseréje – ha az egyedi előírások azt nem tiltják – kizárólag akkor megengedett, ha a nyílászáró javítással vagy restaurálással műszakilag nem tartható meg, vagy megtartása aránytalan költséggel járna. Ezt a műszaki állapotát és a javítás vagy restaurálás becsült költségét bemutató dokumentációval kell igazolni. A helyettesítő nyílászárót az eredetivel azonos anyagból, méretben, osztásrenddel, profilképzéssel és nyitásmóddal kell elkészíteni. A költségek arányosságának megítélése során a nyílászáró történeti és építészeti értékét is figyelembe kell venni.

i) A történeti homlokzati nyílásrend helyreállítása során a nyílások helyét, méretét, arányait, formáját, keretezését és a nyílászárók kialakítását az igazolt történeti állapotnak megfelelően kell meghatározni, az egyedi előírásokban megengedett eltérésekkel.

j) Az egyedi előírások szerint elbontható utólagos épületrészek és szerkezetek eltávolítása után az érintett történeti felületeket és csatlakozási helyeket helyre kell állítani.

k) A homlokzat újraszínezése során a történeti színezést és színezési rendet helyszíni festékréteg-vizsgálat és a rendelkezésre álló történeti források alapján kell meghatározni és helyreállítani. Ha a történeti színezés nem állapítható meg, az épület korának és építészeti karakterének megfelelő, korabeli analógiával alátámasztott színezést kell alkalmazni.

(8) A 14. mellékletben szereplő épületek átalakítása során az (1)–(7) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a 14. melléklet adott épületre vonatkozó előírásaiban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.”

3. §

(1) A településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet 2. függeléke helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 14. melléklettel egészül ki.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Boda Zsuzsanna jegyző	Dr. Lengyel Róbert polgármester

(A rendelet kihirdetésének napja: 2026. november ….)

(A rendelet mellékleteit, a terjedelmük miatt külön dokumentumok tartalmazzák).