Digitálisan aláírta:
Kutnyák Zsolt
2026.11.05. 09:41:31

Somogy Megyei Kormányhivatal

1

Dr. Lengyel Róbert részére
polgármester

Siófok Város Önkormányzata
Siófok
Fő tér 1.
8600

Iktatószám: SO/08/00794-8/2026
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Telefonszám: 82/502-660
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

Hiv. szám: SFK/16050-11/2026,
SFK/16050-16/2026
Ügyintéző: Molnár Julianna

Tárgy: Siófok Város Településképi Arculati Kézikönyvének és településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának véleményezése – *szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2026. október 08. napon kelt, 2026. október 19. napon az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül beérkezett megkeresésben kezdeményezte Siófok Város Településképi Arculati Kézikönyvének (a továbbiakban: **TAK**) és Siófok Város Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) Képviselő-testületének *a településkép védelméről* szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **TKR**) módosítását a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 70. § rendelkezésére hivatkozva.
Megkereső leveléhez mellékelte a módosító rendelet-tervezetet (normaszöveget és módosuló 2. függelékét, valamint új, kiegészülő 14. sz. mellékletét), a TAK és TKR módosításra vonatkozó önkormányzati döntést, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt TKR-t, valamint a 11 helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épület felülvizsgált értékvizsgálati dokumentációját. A véleményezésre benyújtott dokumentáció tartalmazza az új R. 9. § alapján a főépítészi összefoglalót.

Figyelemmel arra, hogy a véleményezésre benyújtott dokumentáció hiányos volt, 2026. 10. 29. napon SO/08/00794-2/2026 iktatószámon megküldött iratunkban hiánypótlási felhívásra szólítottuk fel az Önkormányzatot.
A hiánypótlási dokumentáció 2026. 11. 02. napon érkezett be Irodánk részére. A dokumentáció áttekintése során megállapítottuk, hogy a főépítészi szakmai összefoglaló ellentmondásos dátumokat tartalmaz, amelynek egyértelműsítésére 2026. 11. 03. napon ismételten hiánypótlási felhívást küldtünk az Önkormányzat részére SO/08/00794-6/2026 iktatószámon.
Az újabb hiánypótlási dokumentáció (kísérőlevél és szakmai összefoglaló) 2026. 11. 03. napon érkezett be Irodánk részére. Megjegyezzük, hogy a megszokottakkal ellentétben az iratokat az önkormányzati jegyző, illetve más illetékes munkatárs, vezető nem szignózta le.

A tervezett módosítás célja:

- Településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv és Településkép védelmi rendelet) felülvizsgálata és módosítása a folyamatban lévő beruházások megvalósítása és előkészítése érdekében. Ennek keretében a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek közül 11 épület védettségének felülvizsgálata, azokra vonatkozó külön előírások meghatározása a TKR normaszövegében és mellékleteiben.

Megkereső levelében tájékoztatást adott arról, hogy az Önkormányzat a 93/2025. (III.27.) Kt. határozatában döntött Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV.29.) önkormányzati rendelet teljes felülvizsgálatáról és az új településterv elkészítéséről, amelybe a TKR beépítésre kerül. Tájékoztatást adtak arról, hogy az új településterv elkészítése előtt szükségessé vált a folyamatban lévő beruházások előkészítése és megvalósítása miatt a TAK és TKR felülvizsgálata, módosítása, amelyet jelen eljárásban folytatnak le.
A TAK módosítása az egyedi építészeti értékvédelemmel védett 11 épület értékvizsgálatának, építészeti értékei meghatározásának TAK-ban történő szerepeltetésére vonatkozik a benyújtott dokumentáció alapján (TAK módosító határozat-tervezet).
A TKR módosítása a X. Fejezetre vonatkozik, továbbá kiegészül a hivatkozott felülvizsgált 11 épületre vonatkozó előírások meghatározásával. A felülvizsgált értékvizsgálattal érintett 11 épületet és azokra vonatkozó előírásokat az új 14. melléklet tartalmazza.

Az Önkormányzat 300/2026. (IX.24.) Kt. határozatában döntött a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek értékvizsgálatának jóváhagyásáról és a TKR ennek megfelelő módosításáról. Az Önkormányzat a hiánypótlási dokumentációban mellékelte a hivatkozott határozat előterjesztését a főépítészi szakmai összefoglalója Képviselő-testület általi elfogadásának igazolására, valamint a szakértői jogosultság igazolását (nyilvántartás kivonata, tervezői nyilatkozat).
Figyelemmel arra, hogy a szakmai összefoglalóban szereplő dátumok ellentmondásosak voltak, ismételten hiánypótlási felhívást küldtünk annak egyértelművé tétele céljából. Az Önkormányzat által 2026. 11. 03. napon benyújtott újabb hiánypótlási dokumentációban a szakmai összefoglalóval kapcsolatban ellentmondás nem merült fel, továbbá a főépítészi kísérőlevél alapján a korábban mellékelt irat egy munkaközi változat volt, amelyet tévedésből csatoltak.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 56. § (1) bekezdés és 96. § (4) bekezdés rendelkezése alapján a kézikönyv, illetve a településképi szabályozás az önkormányzati főépítész közreműködésével és a társadalmi nyilvánosság széleskörű biztosításával készül. Az Önkormányzat fentebb hivatkozott feladatát **Nemes Dávid települési főépítész** bevonásával látja el. A társadalmi nyilvánosság biztosítását az Önkormányzat *a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **partnerségi rendelet**) alapján lakossági fórum megtartásával, a dokumentáció honlapon és helyben történő nyilvánossá tételével, valamint az E-TÉR egyeztető felületen keresztül biztosítja. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetésre vonatkozóan a lakossági fórum meghívóját mellékelte, amelyben a véleményezési lehetőség módjairól a jogosultakat tájékoztatta.

A véleményezésre benyújtott dokumentációt az E-TÉR alapján az **Arker Várostervező Bt**. készítette el, felelős tervező L. Balogh Krisztina (É/1 01-5645, TT 01-5645), szakági tervező Fadgyas Anita (TT 14-0432).

A TKR módosítására benyújtott tervezetet és a csatolt iratokat áttekintettük, amelyre a Méptv. 55. § (2) bekezdés d) pontja, *a főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm.rendelet 7. § a) és h) pontja (a továbbiakban: **190Kr.**), az új R. 64. § (1)-(2) bekezdése és (3) bekezdés a) pontja, valamint 70. §-a és 11. melléklet 3. sora alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk:

A Méptv. 94. § (1) bekezdés rendelkezése alapján a településkép védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti, tájépítészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem, valamint a jellegzetes rálátásokból, nézőpontokból feltáruló látvány védelmének figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.
Az új R. V. Fejezete tartalmazza a településkép védelmére vonatkozó rendelet tartalmi követelményeit.

A 14. mellékletben szabályozott 4., 5., 6., 7. és 11. sorszámú épület *a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről* szóló 287/2025. (VIII.27.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **BATÉK**) területi hatálya alá tartozik. A BATÉK 1. § e) pontja alapján:

„1. § A szabályozási partvonalat, a Balaton vízparti területeit és azok területfelhasználását rögzítő terv (a továbbiakban: Vízparti Terv), valamint a településfejlesztési terv és a helyi építési szabályzat

a) a turizmus kiegyensúlyozott fejlődése érdekében a Balaton terhelhetőségét és a környezetvédelem, a természetvédelem és a vízgazdálkodás szempontjait figyelembe véve,

b) a vízparton a közösségi rendeltetés előtérbe helyezésével, közhasználatú területek – így különösen zöldterületek, a vízpart elérését biztosító közlekedési területek és strandok – kijelölésével,

c) a természetes partszakaszok, valamint a beépítetlen parti sávok megőrzésével,

d) turisztikai rendeltetésű különleges területek – ideértve a kikötőket is – kijelölésével és

e) a tájkarakter megőrzése és a balatoni táj védelme céljából átfogó vízparti településkép-védelem elérésével

biztosítják a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználását, a települési, táji és természeti erőforrások, az épített és természeti örökség megőrzését és közösségi célú hasznosítását."

Figyelemmel arra, hogy a BATÉK a TÉKA előírásain alapszik, a hatályos jogszabályi környezet a TKR-t a helyi építési szabályzat részeként kezeli, ezért a BATÉK 1. § rendelkezése a TKR-t külön nem nevesíti. A BATÉK rendelkezéseit a 4. § (2) bekezdése értelmében a településképi egyeztetési eljárásokban is figyelembe kell venni.

A BATÉK 4. § (2) bekezdése alapján:

„(2) A Vízparti Tervet a településrendezési és településképi egyeztetési eljárásban, hatósági eljárás során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor, valamint a telekalakítás és a területhasználat során abban az esetben is figyelembe kell venni, ha e rendelet különös településrendezési és építési követelményeket nem állapít meg."

A BATÉK 9-10. § vonatkozó rendelkezései alapján:

„9. § (1) A Balaton vízparti területein a helyi építési szabályzatban a beépítés intenzitását, a területfelhasználást, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – így különösen az építési helyet meghatározó beépítési módot – úgy kell meghatározni, valamint az épületek tömegformálását úgy kell megtervezni, hogy az elősegítse a tópart átszellőzését, biztosítsa az átláthatóságot, különös tekintettel a közterületekről, domboldalról és kilátókról feltáruló látványra és a vízfelületről feltáruló Balaton-parti látképre.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott cél érvényesítése érdekében

a) törekedni kell a beépítés intenzitásának csökkentésére, az nem haladhatja meg a kialakult telektömb beépítési intenzitását,

b) a beépítési határértékeket és az építési helyet a táj- és településképvédelem szempontját, valamint a természetes partszakaszon található természetközeli állapotú élőhelyeket figyelembe véve kell meghatározni, és

c) az épületek tömegalakításánál a nagy, egybefüggő tömegeket tagolni kell, és elsősorban a partra merőleges, osztott és tagolt tömegformálású épületeket kell kialakítani.

10. § (1) A Balaton vízparti területeire vonatkozóan az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit, valamint az elhelyezhető rendeltetések és építmények körét

a) a Trtv. 71/B. § (1) bekezdésében, 71/C. § (1) bekezdésében, 74. § (2) bekezdésében, valamint 74. § (3) bekezdés b) pont ba) alpontjában rögzített követelmények és

b) a 4. mellékletben meghatározott beépítési határértékekre, elhelyezhető rendeltetésekre és építmények körére vonatkozó követelmények

együttes alkalmazásával kell megállapítani.

(2) A tóra való rálátás, kilátás lehetőségének és a település átszellőzésének biztosítása érdekében a szabályozási partvonalhoz legközelebb eső építési telken épületet úgy kell elhelyezni, hogy

a) az új épület építése, meglévő épület bővítése esetén a Balaton tómedre felé eső építési határvonal épületenkénti összhossza nem haladhatja meg a telek szélességének 50%-át, de legfeljebb a 25 métert,
b) ha az ingatlanon a beépítési szabályok több épület elhelyezését is megengedik, akkor új épület építése, meglévő épület bővítése esetén az épületek között legalább a megengedett legnagyobb beépítési magasságnak megfelelő mértékben szabad, beépítetlen területet kell biztosítani, és
c) 3 szintes és annál magasabb épület esetén az épület hossztengelyének a szabályozási partvonalra merőlegesnek vagy közel merőlegesnek kell lennie, amely előírástól kizárólag a Balatoni főépítész hozzájárulásával lehet eltérni.
(3) Vegyes vegetációval érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzatban oly módon kell az építési helyet meghatározni, hogy az a lehető legkisebb mértékben és csak akkor érintse a természetes vagy természetközeli állapotú vegyes vegetációt, ha a megengedett legnagyobb beépítettség máshogy nem realizálható."

A véleményezésre benyújtott dokumentáció rendkívül alapos munkát tükröz, a felülvizsgált 11 épület tekintetében tervezett normaszöveg a meglévő helyi építészeti értékvédelem alatt álló épületek, építmények, telek zöldfelülete védett értékeinek jövőbeli védelmét várhatóan megfelelően képes biztosítani, amellyel a településkép védelmének jogalkotói célja teljesül. A benyújtott értékvizsgálat tartalmazza a vonatkozó *a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról* szóló 449/2025. (XII.29.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **449Kr**.) 34. alcíme alapján az 5. melléklet szerinti tartalmi követelményeket. Szükséges azonban figyelemmel lenni a BATÉK fentebb hivatkozott előírásaival való összhang megteremtésére is.

A megküldött TKR-t módosító rendelet-tervezetet az alábbi javításokat követően elfogadásra javasoljuk:

- Felhívjuk a figyelmet *a jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: **IRM rendelet**) 126-127. § előírásainak betartására, a tervezett 14. mellékletben foglalt tartalom alaki jogi átgondolására. Jogszabály tervezetében mellékletet akkor kell alkotni, ha a jogszabályban rögzíteni kívánt szabályozási tartalom nem fejezhető ki átláthatóan a jogszabály tervezetének szakaszaiban, különösen, ha a szabályozni kívánt tartalom annak speciális megjeleníthetősége vagy technikai jellege miatt indokolt.
- Kérjük a 14. melléklet 4. pontban szabályozott egykori Astoria és Palace panziók épületegyüttesére vonatkozóan a beépítési módot („ikres elhelyezését") törölni, illetve átfogalmazni, figyelemmel az új R. 28. § (6) bekezdésére. A beépítési mód a helyi építési szabályzat tartalmi eleme, a TKR a rendezési tervben meghatározható követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem állapíthat meg.
- Kérjük a módosító rendelet-tervezetet kiegészíteni azzal, hogy a BATÉK hatálya alá tartozó területen a helyi egyedi védelem alatt álló épületek tervezett változtatásai a BATÉK vonatkozó előírásaival összhangban végezhetők.
- Kérjük figyelemmel lenni a függelékek sorszámozására, a módosuló függelék sorszámának pontosítására, valamint a módosítandó rendeletszám helytállóságára.
- Javasolt a vármegye megnevezés megye megnevezésre való módosulása miatt a dokumentációt pontosítani.

Felhívjuk a figyelmet a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang, valamint az új R. 75. § alapján a partnerségi egyeztetés szabályainak betartására.

További észrevételek:

A szakterületünkre vonatkozó jogszabályi környezet alapján Irodánk a TAK véleményezésére hatáskörrel nem rendelkezik. Figyelemmel azonban az új R. 4. § (3) bekezdésére, a TAK-ra vonatkozóan az alábbi észrevételt fogalmazzuk meg:

- A TAK vonatkozásában javasolt a korábbi védelemre vonatkozó jelöléseket (dokumentációban alkalmazott jelölés: XXXXX) pontosítani, nehezen követhető, értelmezhető.

Tájékoztatás:

Az új R. 4. § (3) bekezdése alapján a fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változtatások időbeli ütemezésére figyelemmel.

Az új R. 62. § (6) bekezdése alapján:
„(6) Kézikönyv és településképi rendelet egyidejű módosítása egy egyeztetési eljárásban történhet. A kézikönyvről szóló döntés megelőzi a településképi rendeletről szóló döntést."

Az új R. 72. § (1) bekezdése alapján:
„72. § (1) A polgármester
a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre."

Az új R. 73. § (1)-(2) bekezdés alapján:
„73. § (1) Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.
(2) Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."

Kérjük, hogy az eljárás lefolytatását követően az E-TÉR felületen indított egyeztetési eljárást lezárni szíveskedjenek.

Kérjük a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és szakmai követelményeket betartani, figyelemmel az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésére, amely szerint önkormányzati rendelet más jogszabállyal **nem lehet ellentétes.**

Felhívjuk a figyelmet *a jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően **egységes szerkezetbe** kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál **a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, vagy helyezte hatályon kívül**.

•

A településképi rendeletre vonatkozó szakmai véleményt az új R. 64. § (1)-(2) bekezdés és (3) bekezdés a) pont előírására figyelemmel adtuk.

A Somogy Megyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét a Méptv. 55. § (2) bekezdés d) pontja és 190Kr. 7. § a) és h) pontja, illetékességét *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, *elektronikus időbélyegző szerint*

Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
Székhely: 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Postacím: 7400 Kaposvár, Pf.:281. Telefon: (82) 502-651
e-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu: SMKHEH; KRID: 311584718

Tisztelettel:

dr. Sinka-Ács Judit
kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Kutnyák Zsolt
állami főépítész

Kapja:

1. Siófok Város Önkormányzata (hivatali kapu: SIOFOKONK; KRID: 154586952)
2. Irattár

Értesül:

3. Arker Várostervező Bt. (e-mail útján: varostervezo@arker.hu)
4. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (hivatali kapu: BFNPI, KRID: 545266339)
5. Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (hivatali kapu: SMKHEOF, KRID: 361301981)
6. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (hivatali kapu: HMHH, KRID: 210267399)
7. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (hivatali kapu: NMHH, KRID: 516334978)
8. Lengl Zoltán balatoni főépítész, főosztályvezető, Közlekedési és Beruházási Minisztérium Balatoni Főépítészi Főosztály (e-mail útján: balatonifoepitesz@kbm.gov.hu)

5

Siófok Település Településképi rendelet módosítása v5

Tervezői válaszok

E-TÉR - Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

Térségi és települési tervezésről mindenkinek ⌄ Feladataim

Beküldött észrevétel

Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály
JOGSZABÁLYI VÉLEMÉNYEZŐ

2026. 10. 19. 14:16

Tisztelt Polgármester Úr! Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom: A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek. Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását. Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2026. (VII.27.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 53. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom. Budapest, „időbélyegző szerint" Tisztelettel: Dr. Ruszin-Szendi Romulusz honvédelemért felelős miniszter nevében és megbízásából Dr. Bánfi Réka főosztályvezető

Válasz

Hátralévő karakterek:4096

Mellékletek feltöltése

Feltölthető formátumok: .pdf, .doc, .docx, .odt, .jpg, .jpeg, .png, .ppt, .pptx, .xls, .xlsx, .ods, .zip
Maximális méret: 15 MB

Válassza ki a fájlt

Mentés | Mentés és véglegesítés

ÁSZF

A weboldal informatikai üzemeltetését a Lechner Nonprofit Kft. végzi a Közlekedési és Beruházási Minisztérium szakmai irányításával.
Nincs verziólevél
Technikai verziók: Frontend: 1.5.50, Backend: 1.5.37



nmhh
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Pécsi Hatósági Iroda

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Elektronikusan aláírta:
Kúti Zoltán
irodavezető-helyettes
2026.10.19 08:40
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ KATTINTSON IDE

6

Iktatószám: K/26534-2/2026
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: SFK/16050-11/2026
Készült: 2026. október 19.

Dr. Lengyel Róbert polgármester úr részére
Siófok
Fő tér 1.
8600

Tisztelt Dr. Lengyel Róbert Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Siófok Város Településképi arculati kézikönyvének és Településkép védelméről szóló rendeletének az épületek védettségének felülvizsgálatával kapcsolatos módosításait megvizsgálta.

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

JEGYZŐKÖNYV

Lakossági fórum Siófok Város Településarculati Kézikönyvének és településkép védelméről szóló 1/2018.(I.30.) önkormányzati rendelete módosításának véleményezéséhez

KÉSZÜLT: **8600 Siófok, Fő tér 1. sz., földszint Házasságkötő terem**
2026. október 22. 10^{00} óra

ÜGYIRATSZÁM: SFK/16050-16/2026.

ÜGYINTÉZŐ: Molnár Julianna - főépítészi referens

JELEN VANNAK: Jelenléti ív szerint

A Főépítész bevezetőjében köszöntötte a megjelenteket, majd Fadgyas Anita a tervezőiroda részéről ismertette a módosítást, annak okát, lényegét.
Az elkészült munka részletesen elemzi a kijelölt 11 db, helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt lévő épületet. Az értékvizsgálat a jelenlegi adatlaptól eltérő szerkezetű, a jelenlegi előírásoknak megfelelően.
Nemes Dávid városi főépítész kiegészítésként megjegyzi, hogy a módosítás már nem védi a funkciót. Ez a változás megkönnyíti az épületek későbbi hasznosítását. Jelenlegi szabályozás jelentősen megnehezíti az épületek felújítását, ha funkcióváltás is történne.
Pápay György (építész tervező) részéről elhangzott kérdés arra vonatkozik, hogy a védett épület modern stílusú, de hozzáillő bővítése lehetséges-e.
Főépítész válasza az, hogy erről a tervtanács dönt, minden ügy egyedi.
Fadgyas Anita szerint a módosítás nem tiltja, de ne legyen látványosan idegen.
Pápay György szerint van még sok értékes ház, ami nem védett. Például nemrég emiatt Hauszmann Alajos egyik első terve alapján készült épületet bontottak le.
Fadgyas Anita megjegyzi, hogy a településrendezési terv teljes felülvizsgálatának része a helyi védett épületének felülvizsgálata is, még van lehetőség új védett épület kijelölésére. Lehetőség van arra is, hogy indokolatlan védelem megszüntetésre kerüljön. A településképi rendelethez készült örökségvédelmi hatástanulmány, a településképi rendeletet úgy kell használni, hogy annak adatlapjait kell figyelembe venni bármilyen módosítás tervezése során. Főépítésszel konzultációt kell lefolytatni, ha a beavatkozás miatt szükséges, akkor egyéb településképi eljárást kell lefolytatni.
Szóba került a régi mozi épülete is; az elkészült értékvizsgálat szerint az utcai homlokzat védett, az eléépített rész (utólagos bővítés) lebontható. Az utcai homlokzatot meg kellene tartani, az oldalsó homlokzatok már nem védettek.
Vincze János szerint a településképi rendelet ezer sebből vérzik. A rendelet fő funkcióját, az épületek védelmét nem tudja teljesíteni. A jelen állapotokat, hogy melyik tulajdonos mit akar, nem vizsgálják. A Csárdás éttermet eladták, most mégis értékes, bővítik.
A kialakult helyzet előzményeihez tartozik, hogy korábban a védett épületek a HÉSZ-ben voltak szabályozva. A jogszabályok miatt 2017-ben az önkormányzatoknak rövid időn belül kellett megalkotniuk a településképi rendeleteiket, és nem volt szabályozva, hogy a védett épületeik körét milyen módon változtathatják meg. Esetenként előzetes vizsgálat nélkül töröltek a listáról épületeket, vagy bővítették a védett épületek körét.
Fadgyas Anita válaszában kiemeli, hogy a rendelet alkotásakor főleg szakmai szempontok alapján született döntés. Nem gondoltak arra, hogy a védett épületek tulajdonosai között vannak, akik anyagi

körülményeik miatt nem képesek előírtak szerint karbantartani, felújítani ezeket az ingatlanokat. Ezeket nagyon nehéz kezelni. Főépítész megemlíti, hogy eredetileg a rendeleteknek volt tiltó és támogató része. A támogatás nem működik, gyakorlatilag le lett építve, ez is oka, hogy nem működik a rendelet. Helyi szinten vagy pályázat kiírásával, vagy adókedvezménnyel lehet elősegíteni. Nyilvánvaló, hogy a több évtizede elhanyagolt épületek helyrehozatala jóval költségesebb, mint az időszakos karbantartás. Évtizedes mulasztásban van a rendszer a műemlékvédelem és helyi védelem tekintetében. Akik már eleve korábban lettek tulajdonosok (akár örökléssel, akár más módon, pl. vétellel), azoknak ez váratlan, esetenként megoldhatatlan helyzetet eredményezett. Számukra indokolt valamilyen módon támogatást adni. A védettség keletkezése után megvett ingatlanok esetében indokolatlan bármilyen könnyítés, hiszen ők a védettséggel tisztában kellett, hogy legyenek. A módosítás után a funkció megtartása nem kötelező.

Vincze János a helyi védelem megszüntetéséről, illetve az ehhez vezető lehetséges szándékos értékvesztést előidéző folyamatokat említ.

A Főépítészi Iroda álláspontja szerint építészeti örökségünkre vigyázni kell akkor is, ha pillanatnyi érdekek megpróbálják felülírni ezt a szándékot. Egy-egy ilyen különleges épület ad különleges értéket a helynek, ahol az áll. Ezek tönkretételével emlékek, kulturális értékek nullázódnak le. Főépítész szerint célszerű arra törekedni, hogy ezen épületek környezetét rendbe tegyük, fejlesszük (pl. Petőfi sétány pályázata), és akkor ez húzóerővé válik.

Jelenlegi módosítással járó költségeket az önkormányzat fizeti, mert végül az összes védett épület felülvizsgálatra kerül. Ezt megelőzően az egyes épületekkel kapcsolatos módosítási igény a tulajdonosok érdekében, az ő kezdeményezésükre indulhattak volna, ezért az eljárás költségeit nekik kellett volna fizetniük. Az nem evidens, hogy az önkormányzati rendelet módosítását és annak költségeit minden esetben az önkormányzatnak kelljen állnia, ez könnyen belátható. Általában akinek sürgős, az megfinanszírozza, akinek pedig nincs erre pénze, az benyújtja a kérelmét, megvárja, míg összegyűlik annyi módosítási kérelem, amit egy-egy önkormányzat ki tud gazdálkodni a költségvetéséből.

Főépítész részletezi, miért kerül sor most 11 db helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt lévő épület vizsgálatára, és ezzel együtt, ezzel összhangban a településképi rendelet módosítására.

Településtervező egyúttal felhívja a figyelmet arra a tényre, hogy az alaprendelet, a HÉSZ teljes felülvizsgálatra azért is szükség van, mert a rendelet 2005-ben lépett hatályba, és az azóta eltelt időben (főleg az utóbbi 3 évben) annyira megváltozott a jogszabályi háttér, hogy ezt nem lehetett tovább halogatni. Az új településrendezési terv alkalmas lesz arra, hogy egy-egy telekre vonatkozóan minden helyi szabályozás egyetlen önkormányzati rendeletben megtalálható legyen. Tehát az övezeti előírások mellett a településképre vonatkozó szabályozások is, „felhasználóbarátabb" lesz. Újdonságot is fog tartalmazni, de bizonyos dolgokat nem fog tudni kezelni.

A módosításra vonatkozó jogszabályok szerinti eljárás, mivel csak néhány védett épületet érintett, az E-TÉR felületén viszonylag gyorsan történik. Eltérő esetben értelmét vesztené külön módosítani a településképi rendeletet, mert „utolérné" a teljes felülvizsgálat befejezését.

Főépítész megköszönte a megjelentek érdeklődését, és a lakossági fórumot befejezettnek tekinti.

Melléklet: Jelenléti ív

K.m.f.

Oldalankénti aláírások:

....