



Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-912

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

1/2025. (I. 31.)

Önkormányzati Rendelet

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2025. (I. 31.) önkormányzati rendelete
Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
18/2017. (X.18.) számú rendelet módosításáról

[1] Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

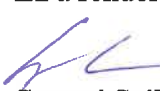
[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Balatonkenese Város Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Papkeszi Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata és Királyszentistván Község Önkormányzata és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X. 18.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. február 1-jén lép hatályba.


Szanyi Szilvia
polgármester

Kihirdetve:
Balatonfüzfő, 2025. január 31.


dr. Könczöl Gábor
jegyző


dr. Könczöl Gábor
jegyző

BALATONFÜZFŐ

SZABÁLYOZÁSI TERVE

A 18/2017 (X.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE

egységes szerkezetben

- A 22, 24, 26, 27, 29, 32, 35 és 36 szelvényeket módosította a 7/2019.(V.24.) önk. rendelet 1. melléklete
- A 6, 8, 9, 22m, 23, 25, 26m és a 27m szelvényeket módosította a 14/2019.(VIII.30.) önk. rendelet melléklete
- A 9m, 21, 22m, 25m, 26m, a 27m, 30, 32m, és 35 m szelvényeket módosította a 31/2019.(XII.13.) önk. rendelet melléklete
- A 15 m szelvényt módosította a 25/2021.(XI.19.) önk. rendelet melléklete
- A 14, 18 és 21 m szelvényt módosította a 7/2022.(III.18.) önk. rendelet melléklete
- A 21 m és 22 m szelvényt módosította a 15/2023.(VII.20.) önk. rendelet melléklete
- A 24m, 25m, 29m, 30m és 32 m szelvényt módosította a 22/2023.(IX.22.) önk. rendelet melléklete
- A 9m, 20m, 23m , 32 és 33 m szelvényt módosította az 1/2025.(I.31.) önk. rendelet melléklete

GENERÁLIS TERVEZŐ:

VÁROS ÉS HÁZ BT.
1149 Budapest, Váma utca 12-14.
Tel/fax: 06-1-340-2382
Email: varoseshaz@varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ TERVEZŐK:

Bárdosi Andrea TTT/1 01-4073
Lázár Tibor TTT/1 01-5041

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Lázár Tibor TK 01-5041 zöldfelület, táj
Nagy Szabolcs TK 01-11270 közlekedés, közmű

MUNKATÁRSAK:

Tóth-Tóth Orsolya tájépítész memók
Szepessy Fruzsina okl. településmémók
Láng Andrea okl. tájépítész memók



JELMAGYARÁZAT:

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet határa
	Építési övezet jele
	Javasolt telekhatár
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Felszínmozgás-veszélyes terület
	Építési hely
	A telek beépíthető területe
	A telek be nem építhető része
	Építési telken belüli védőterület
	Építési telken belüli erdő
	Nem közlekedési célú közterület
	Közlekedési célú közterület
	Iparterületi feltáró út
	Műemlék / Helyi művi érték
	Műemlék telke
	Védett fasor
	Telepterület
	Zajvédő funkciójú kerítés (javasolt)
	Gyalogút
	Térségi kerékpárút (meglévő/tervezett)
	Helyi kerékpárút
	Parti sétány
	Megszüntető jel (javasolt)
	Kikötő létesítési lehetőség
	Védőtávolság
	Védőtávolság határa

	Parkoló létesítési lehetőség
	Kilátópont
	Függőleges homokfal, meredek részű
	Beépítési korlátozás (védőtávolság)
	Közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Megszűnő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Natura2000 terület
	Magterület, puffterület
	Magterület
	Puffterület
	Tajképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	nagynyomású gázvezeték
	beépítetlenül megőrzendő parti sáv
	elektromos távvezeték
	kialakult közök - Mára tató
	(szabvány alatti minőségi osztály)
	kialakult használati viszonyok (Mára tató 2008)
	Veszélyességi övezet - külső zóna
	Veszélyességi övezet - középső zóna
	Veszélyességi övezet - belső zóna
	alaptérképen nem szereplő, geodéziailag nem bemért épület (Mámatató 2008)
	Vízgazdálkodási terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

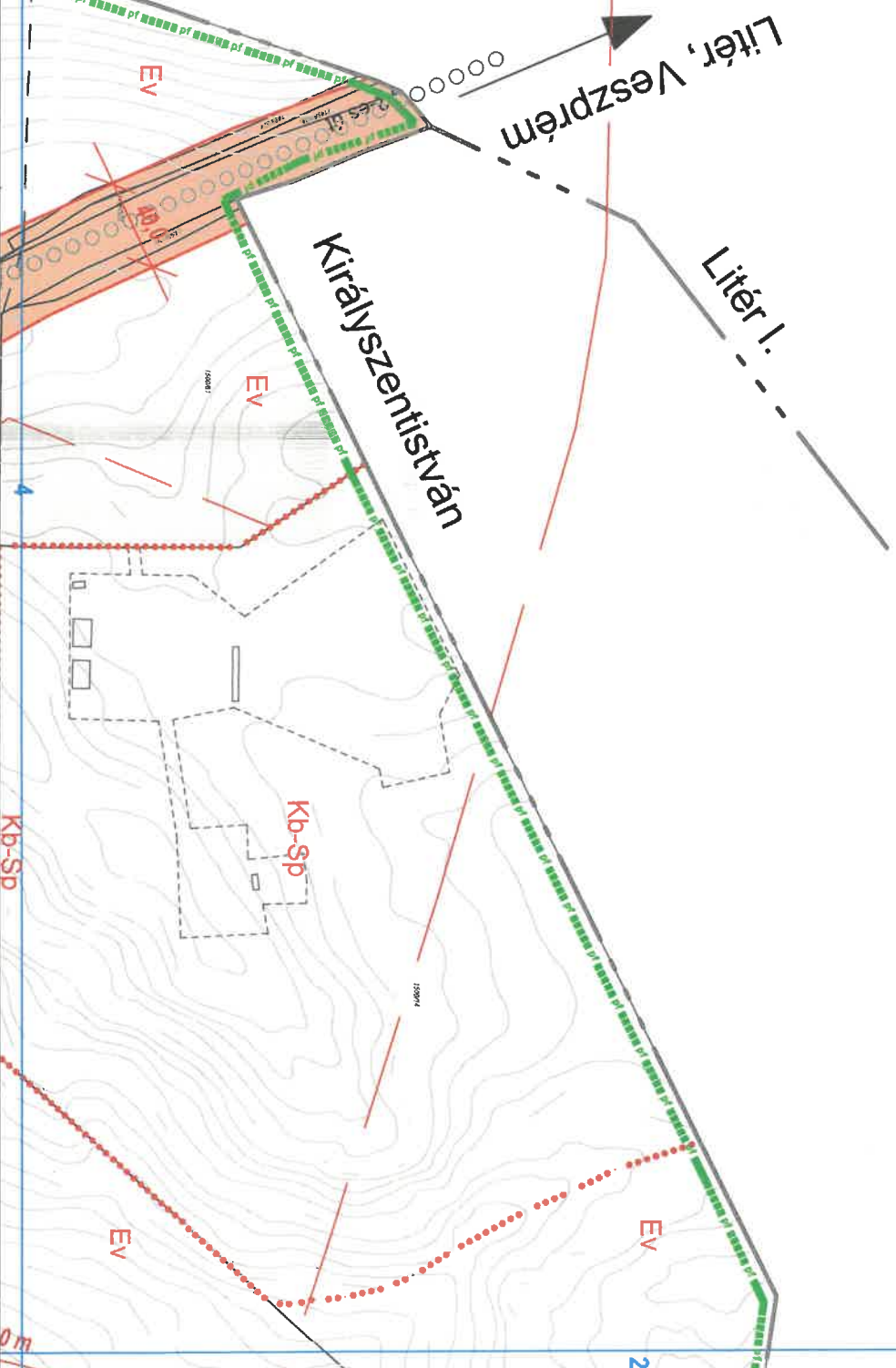
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Településközpont terület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Glp	Egyéb ipari terület
Üü	Üdülőkészítés terület
Üh	Hévígház terület

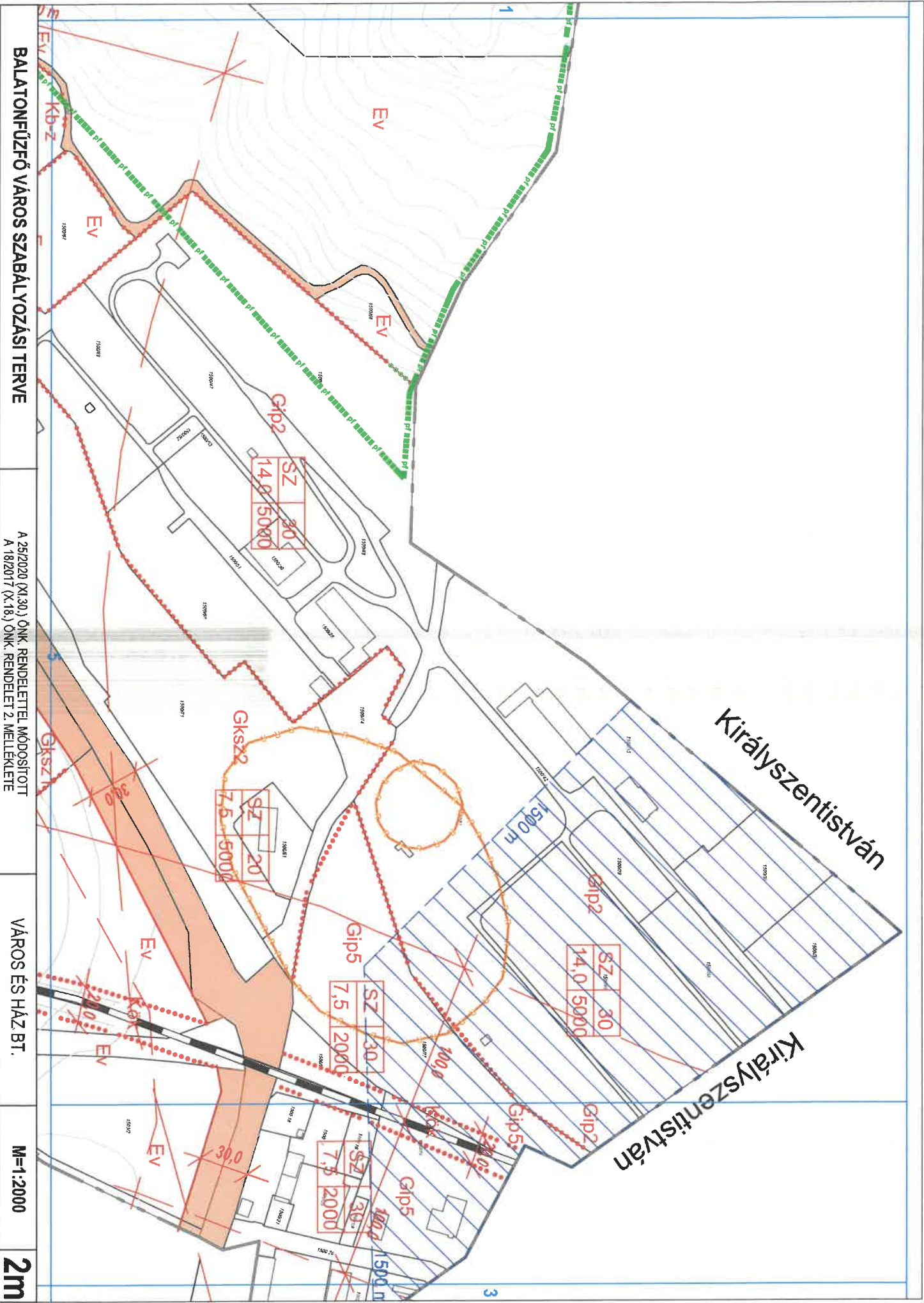
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Kk	Kemping
Kü	Üdülő és szabadidőközpont
Kki	Víz-, közlekedési, sport és turisztikai célú ter.
Kst	Strand
Khi	Horgászati célú szabadidőközpont
Kszk	Szabadidőközpont
Kg	Garázstelep
Ksz	Szennyvíztisztító telep
Ksp	Sportterület
Kkö	Közműterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Z	Zöldterület (közpark)
Ev	Védelmi célú erdőterület
Ek	Központi célú erdőterület
Mko	Korlátozott mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
KÖu	Közlekedési terület - Közúti
KÖk	Közlekedési terület - Vasúti
KÖa	Közlekedési terület - Autóbusz-pályaudvar
Kb-krp	Különleges terület - kulturális rendezvénypark
Kb-sp	Különleges terület - sportterület
Kb-eü	Különleges terület - egészségügyi terület
Kb-z	Különleges terület - szennyvíz és szennyvíztisztító
Kb-str	Különleges terület - strand
Kb-t	Különleges terület - temető
Kb-bp	Különleges terület - borbély





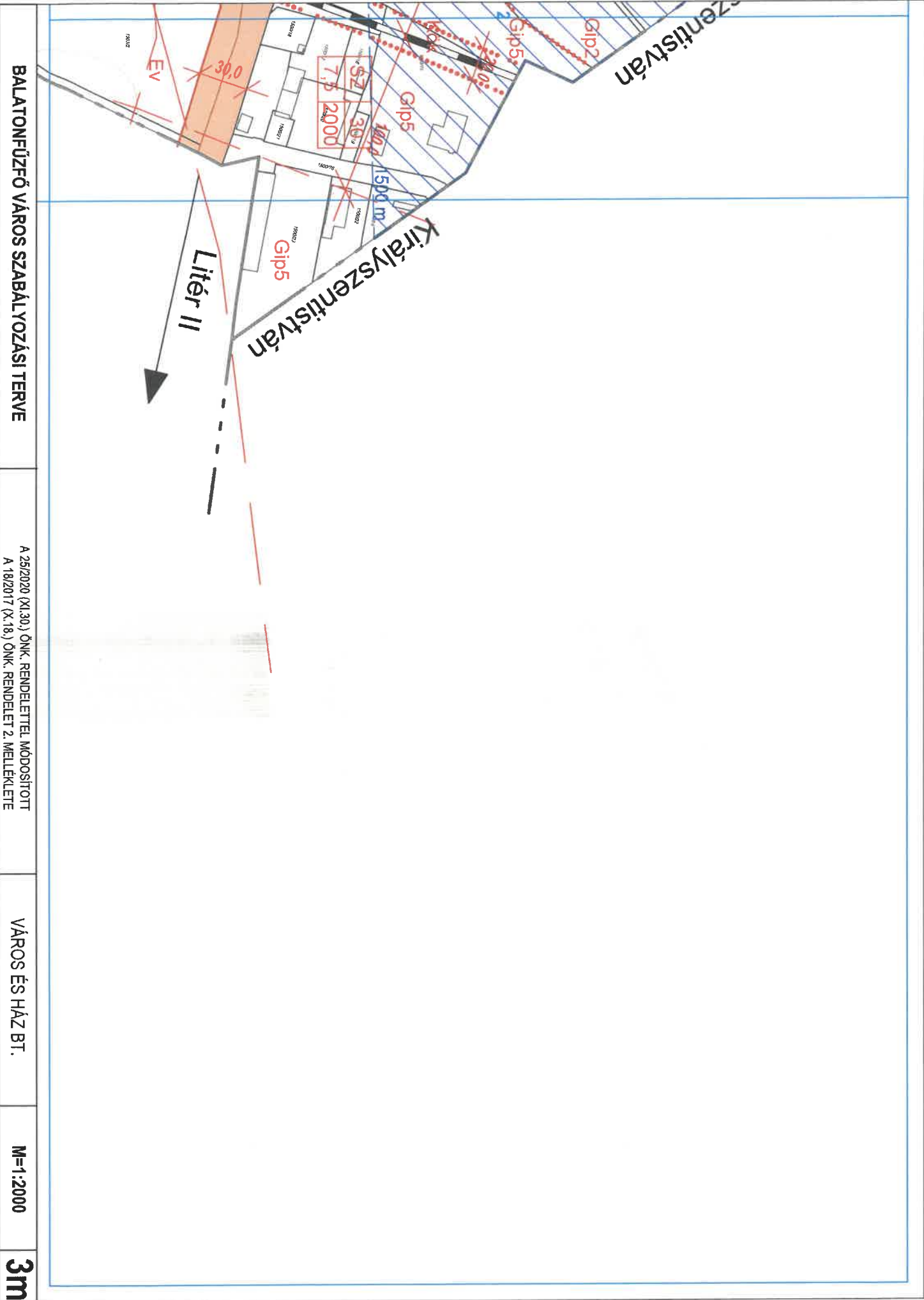
BALATONFÜZFŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

A 25/2020 (XI.30.) ÖNK. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT
A 18/2017 (X.18.) ÖNK. RENDELET 2. MELLÉKLETE

VÁROS ÉS HÁZ BT.

M=1:2000

2m



Litér I.

Ev

Gip1

SZ	30
9,5	5000

Gip6

SZ	30
14,0	1500

Gip4

SZ	30
9,5	5000

Gksz2

SZ	30
7,5	5000

Gksz2

SZ	20
7,5	5000

Gip6

SZ	30
14,0	1500

Gksz6

Gksz6

Gksz2

TERVEZETT M8 GYORSFORGALMI ÚT

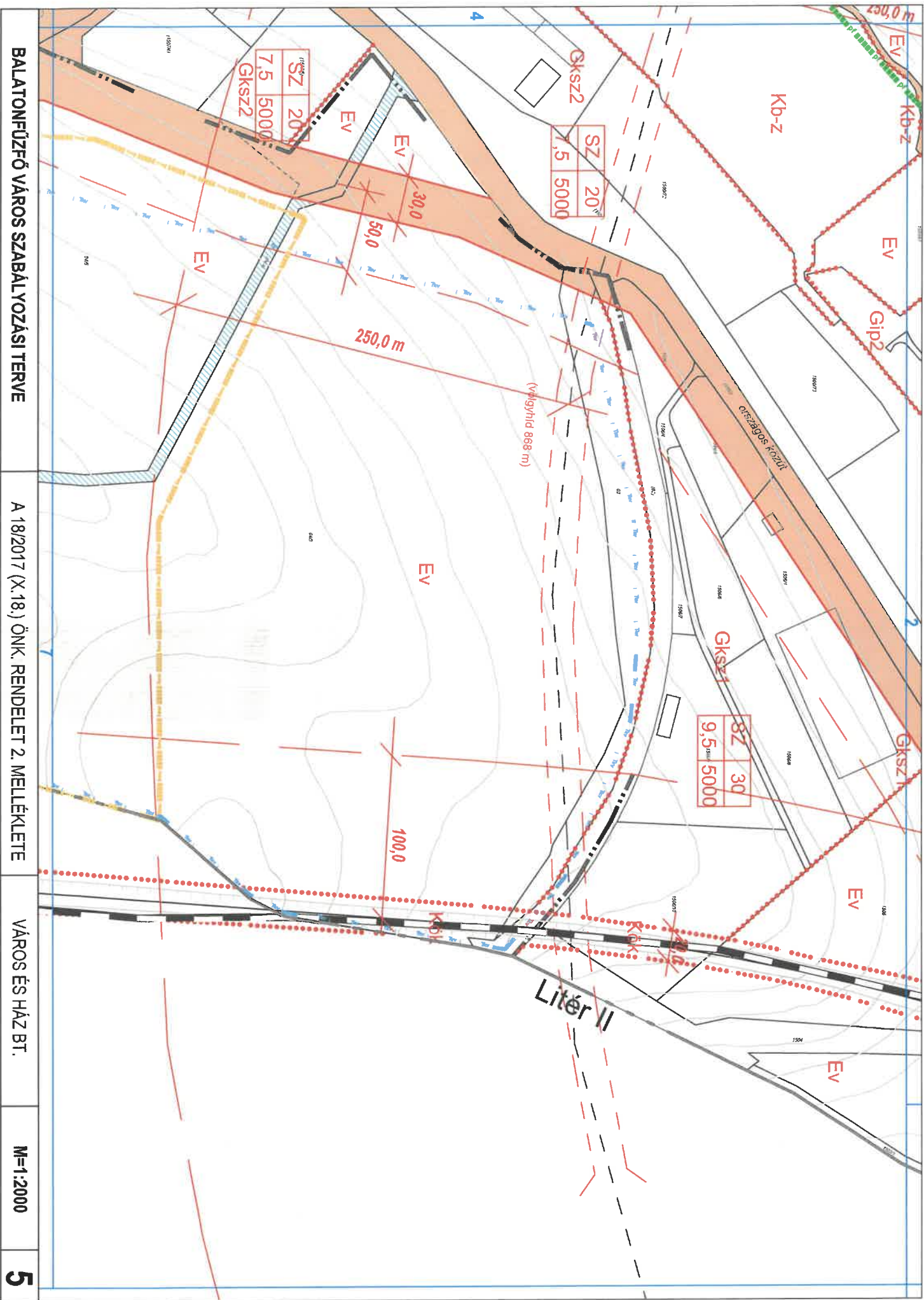
Ev

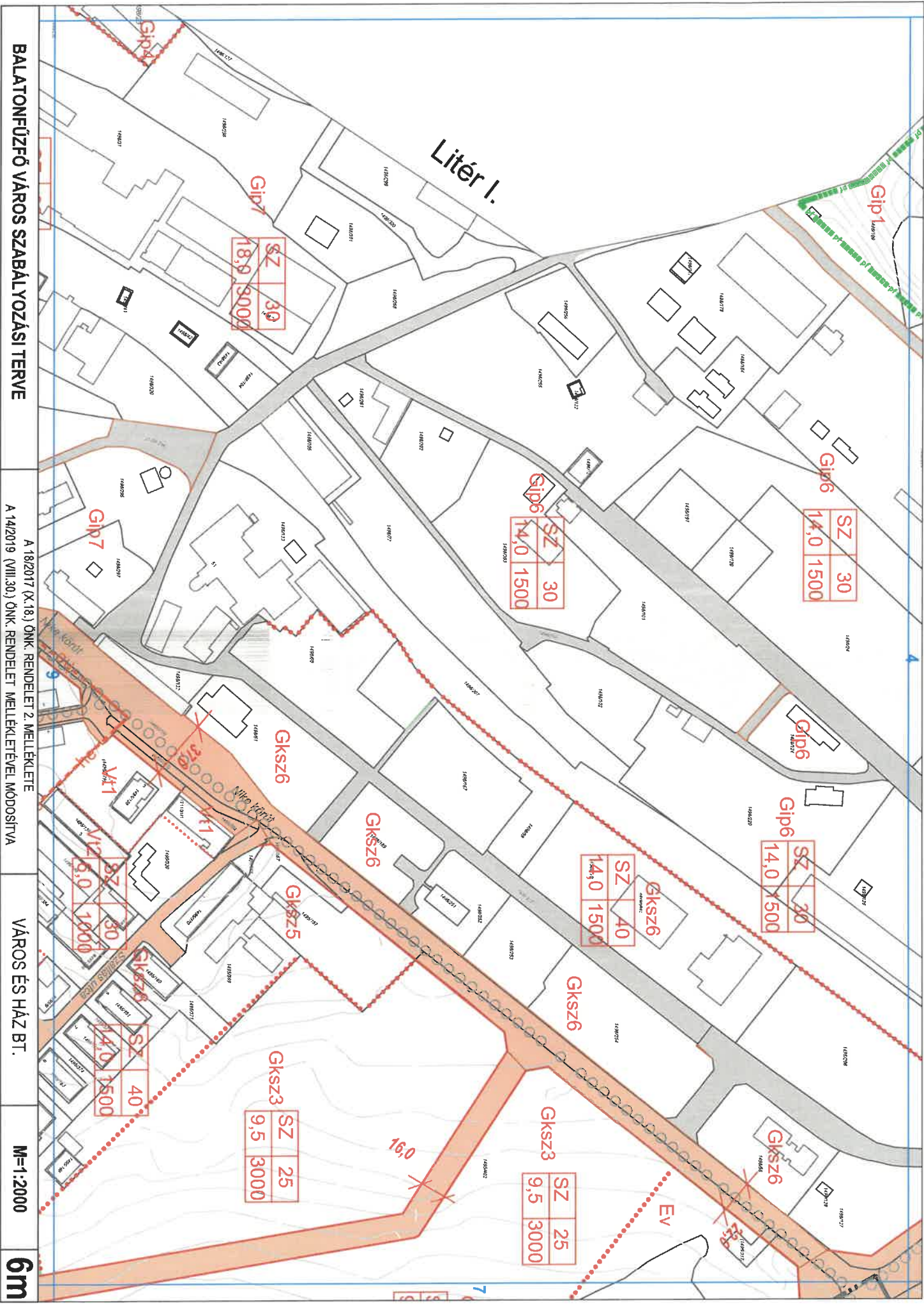
Kb-Sp

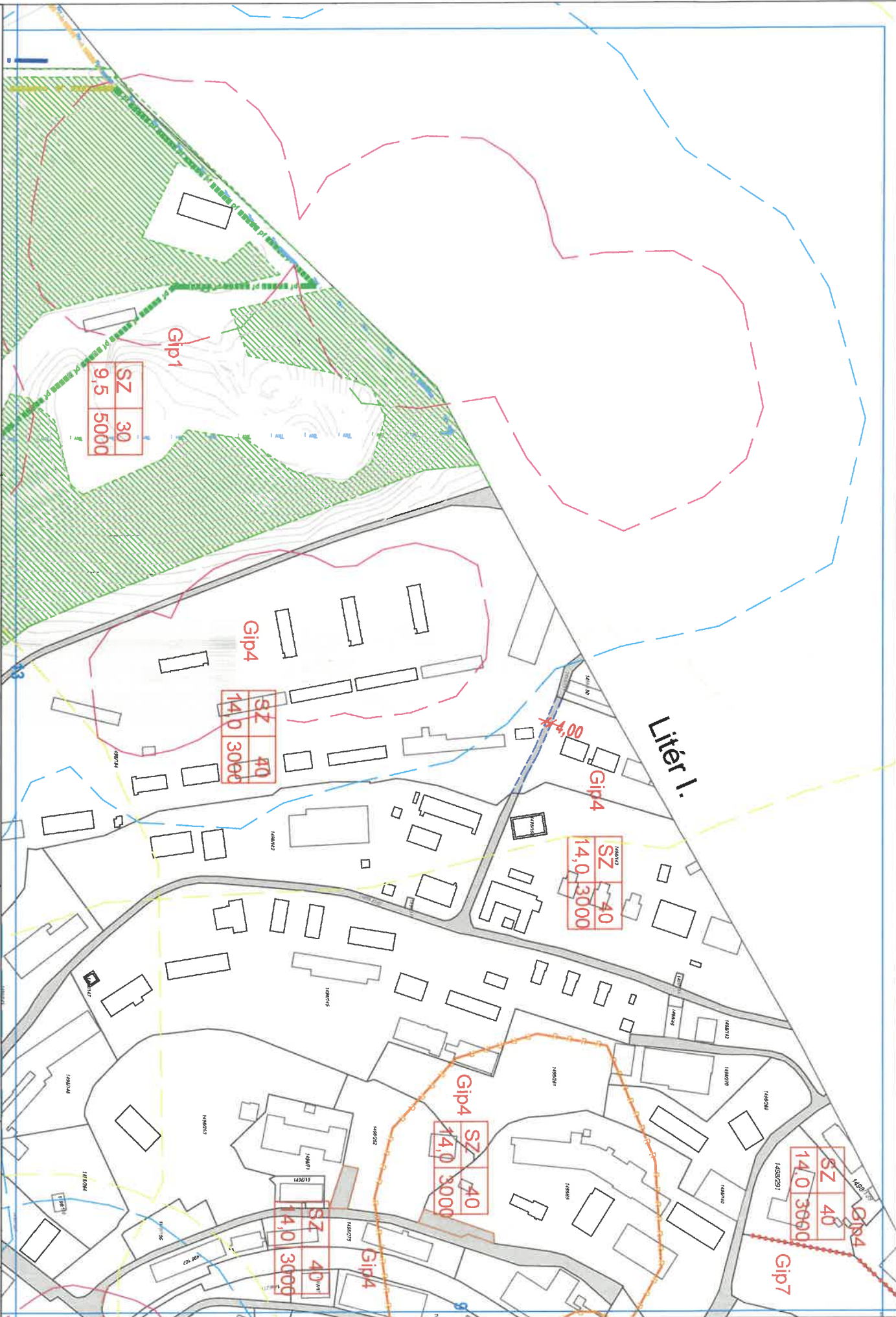
Kb-Z

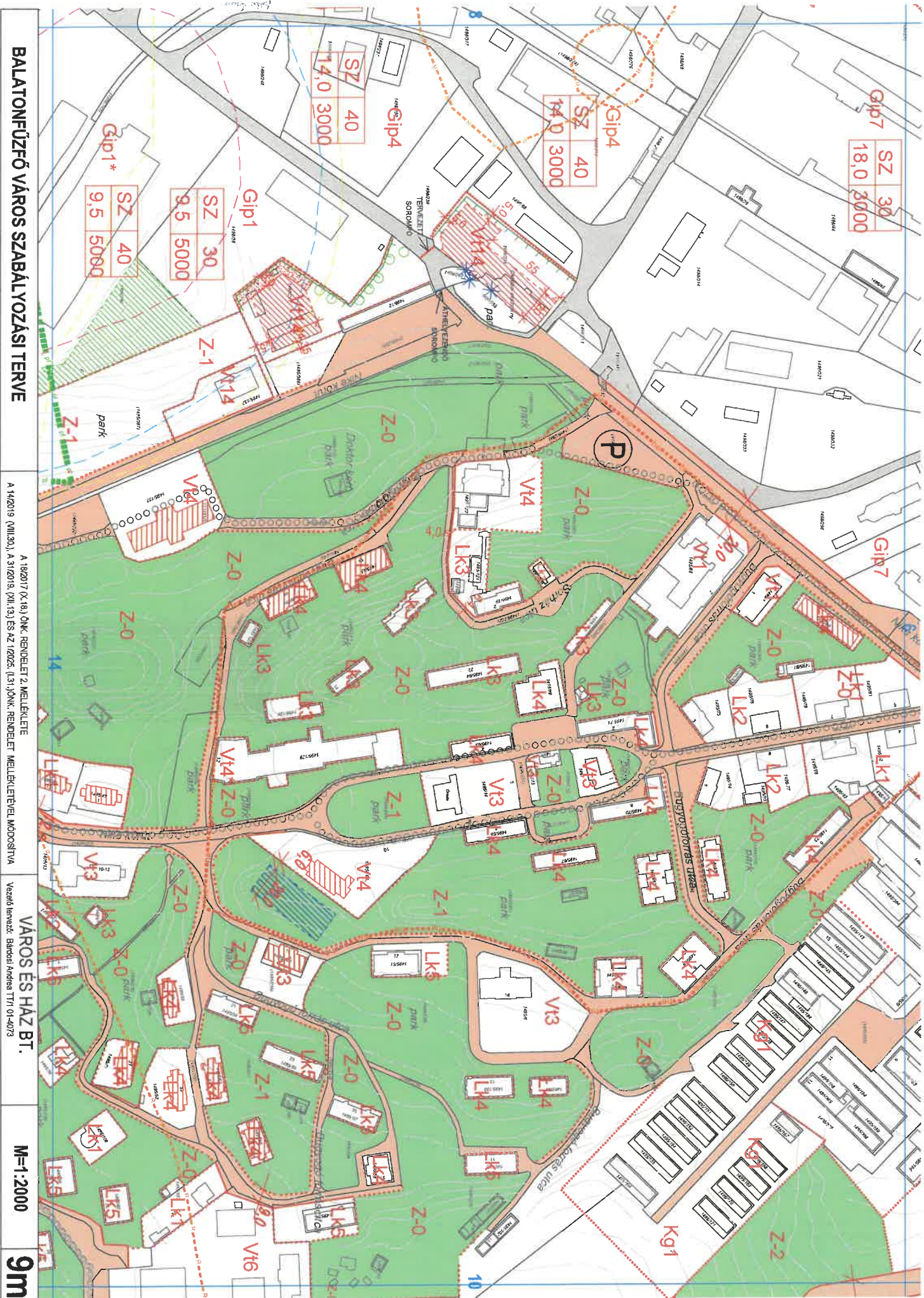
250,0 m

250,0 m









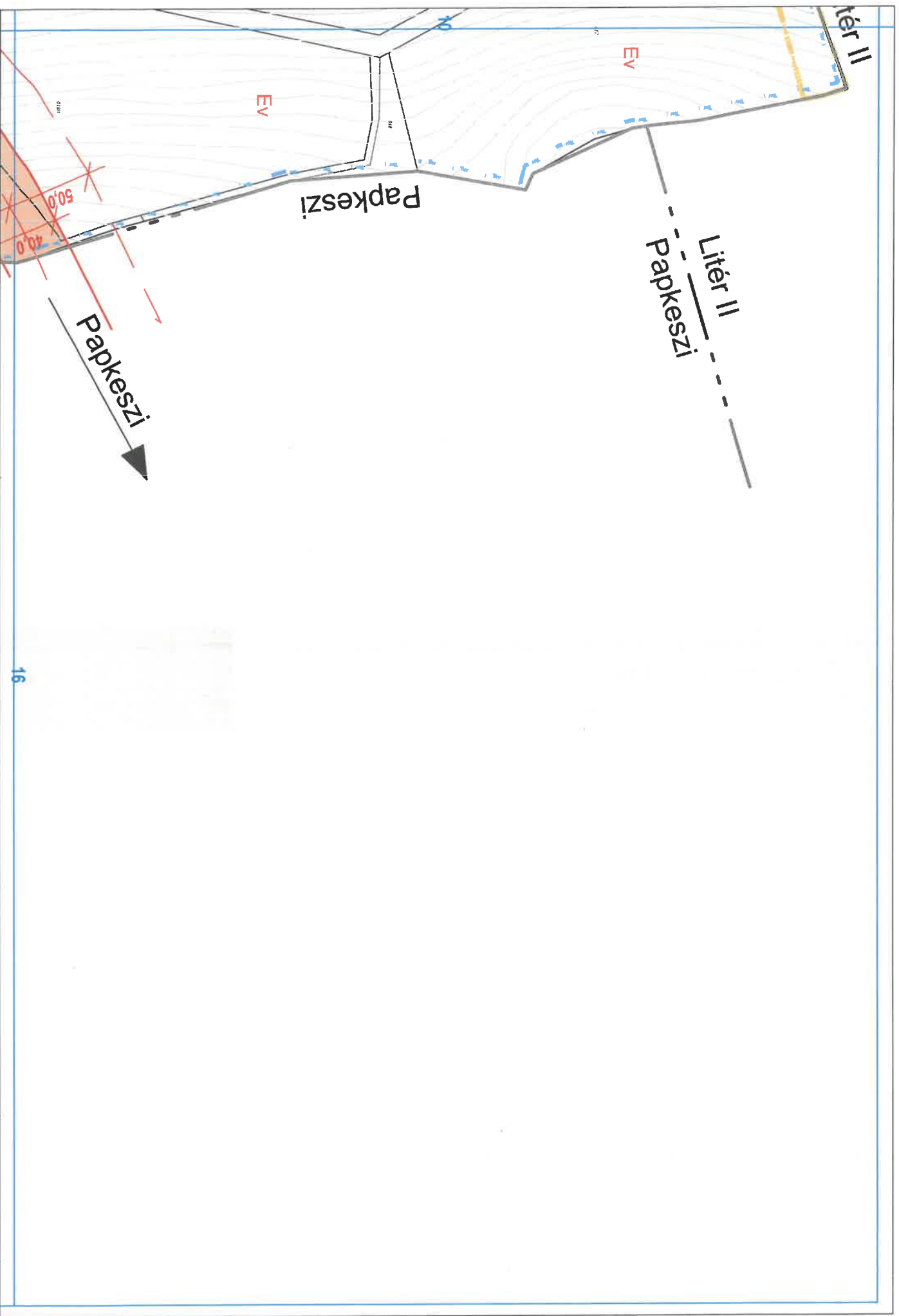
BALATONFÜZFŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

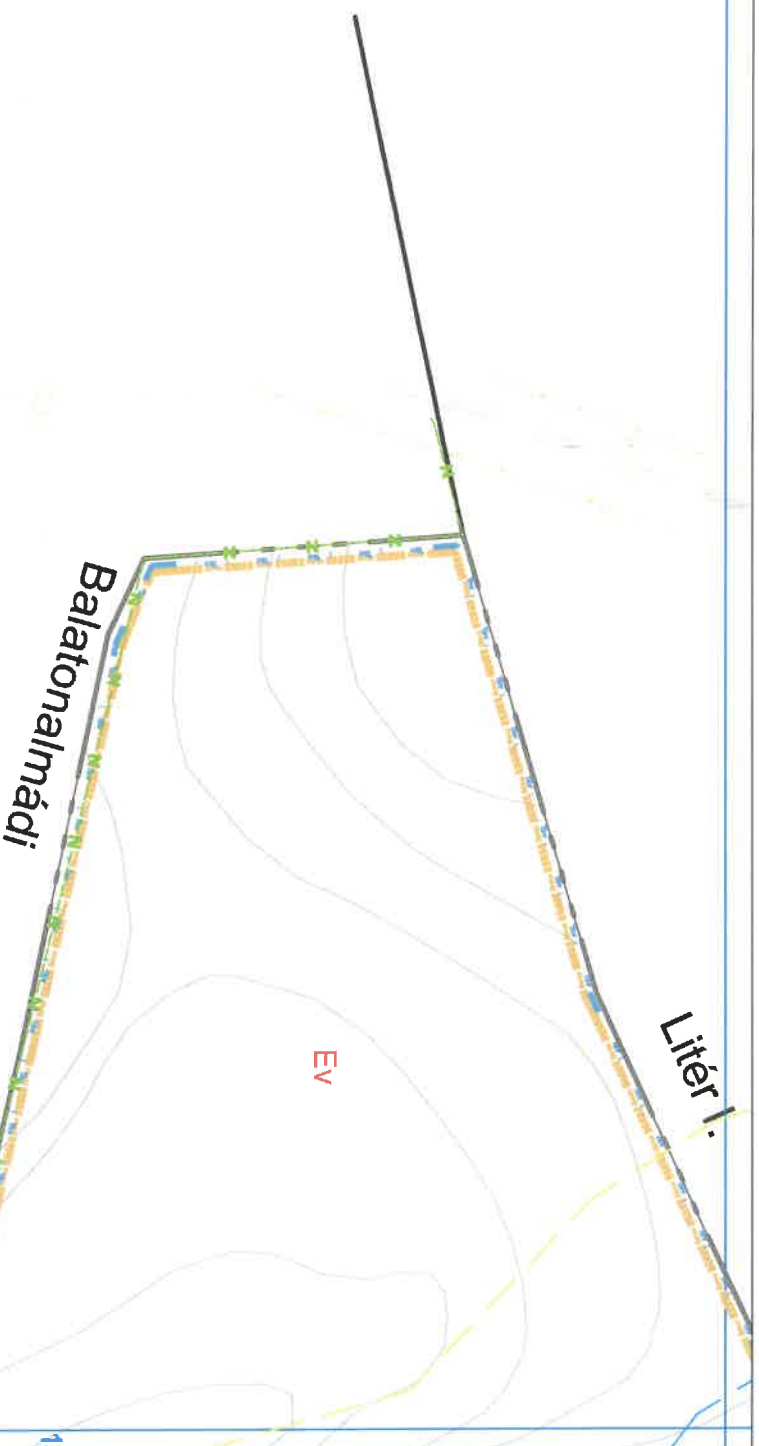
A 18/2019. (XII. 18.) Önk. Rendelet 2. melléklete
A 14/2019. (XII. 13.) Önk. Rendelet 1. mellékletével módosítva

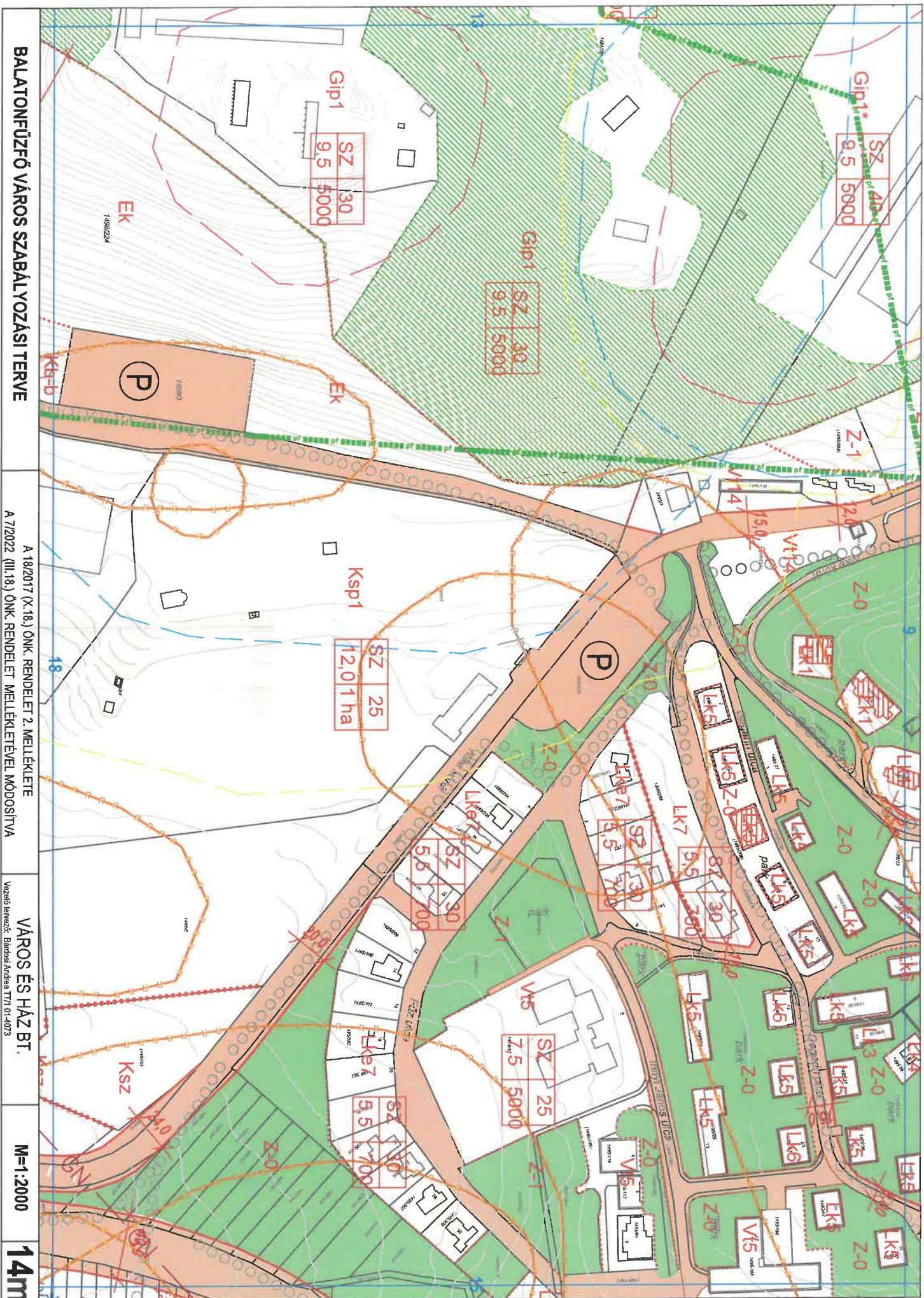
VÁROS ÉS HAZ BT.

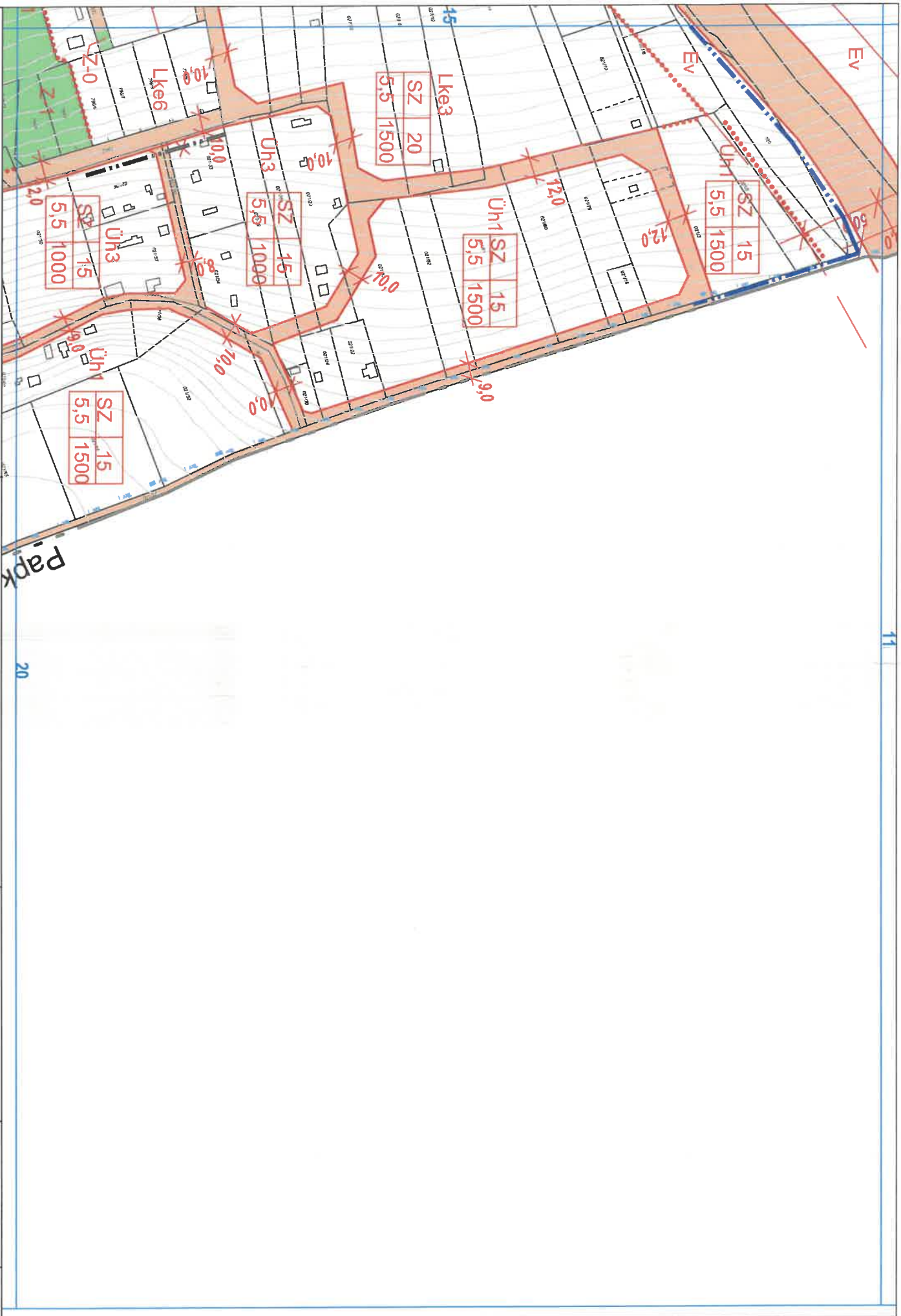
M=1:2000

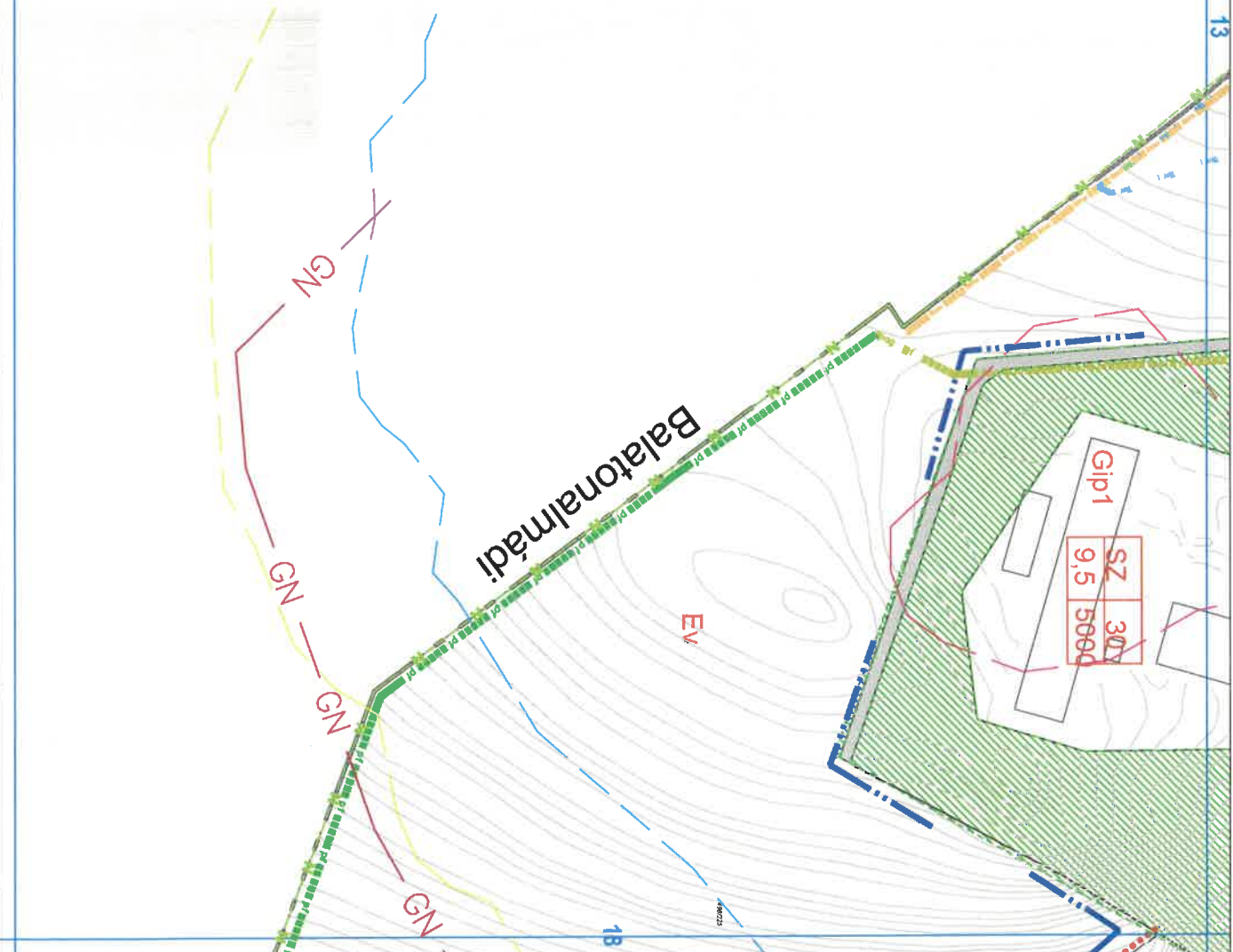
9m

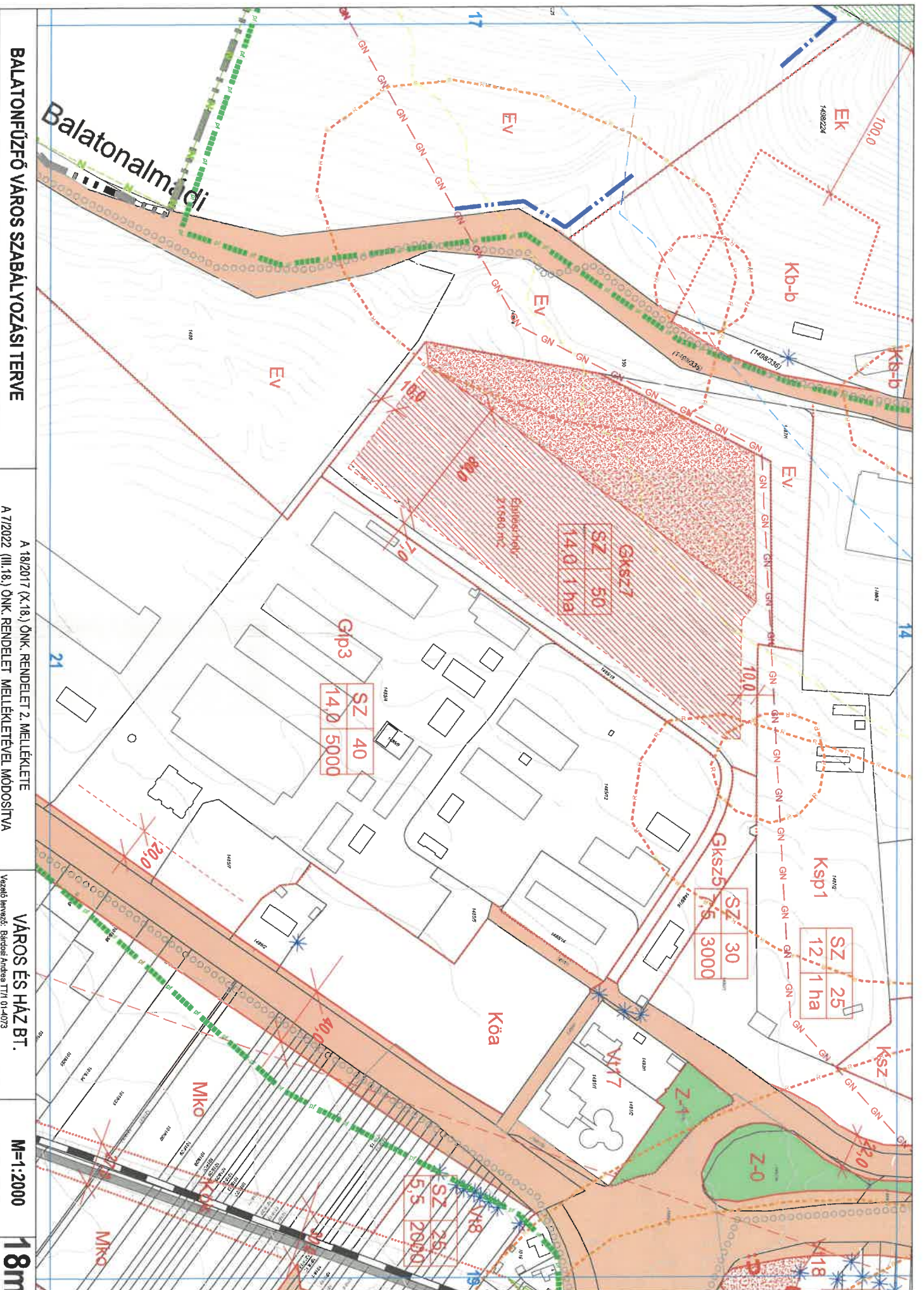


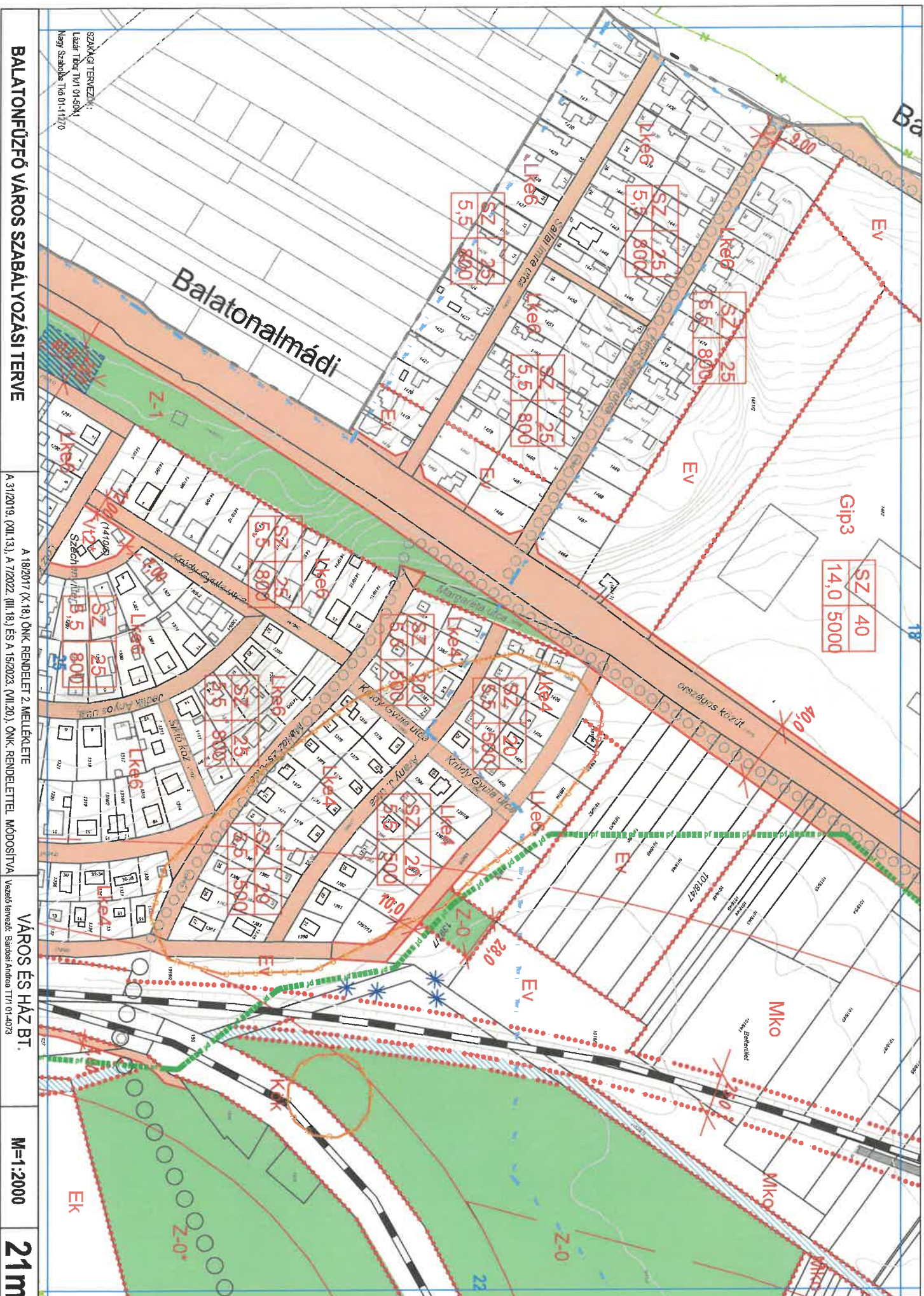


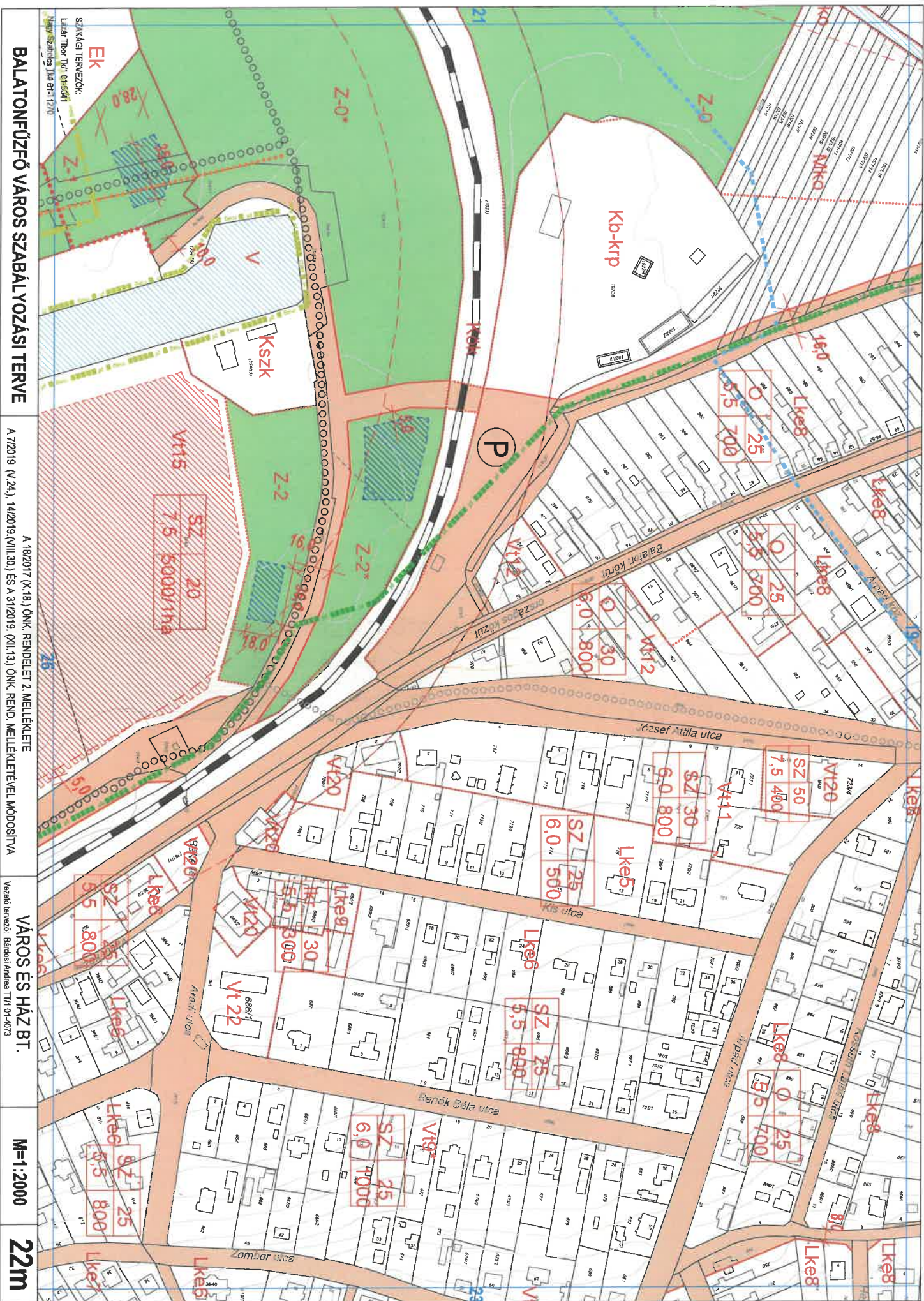












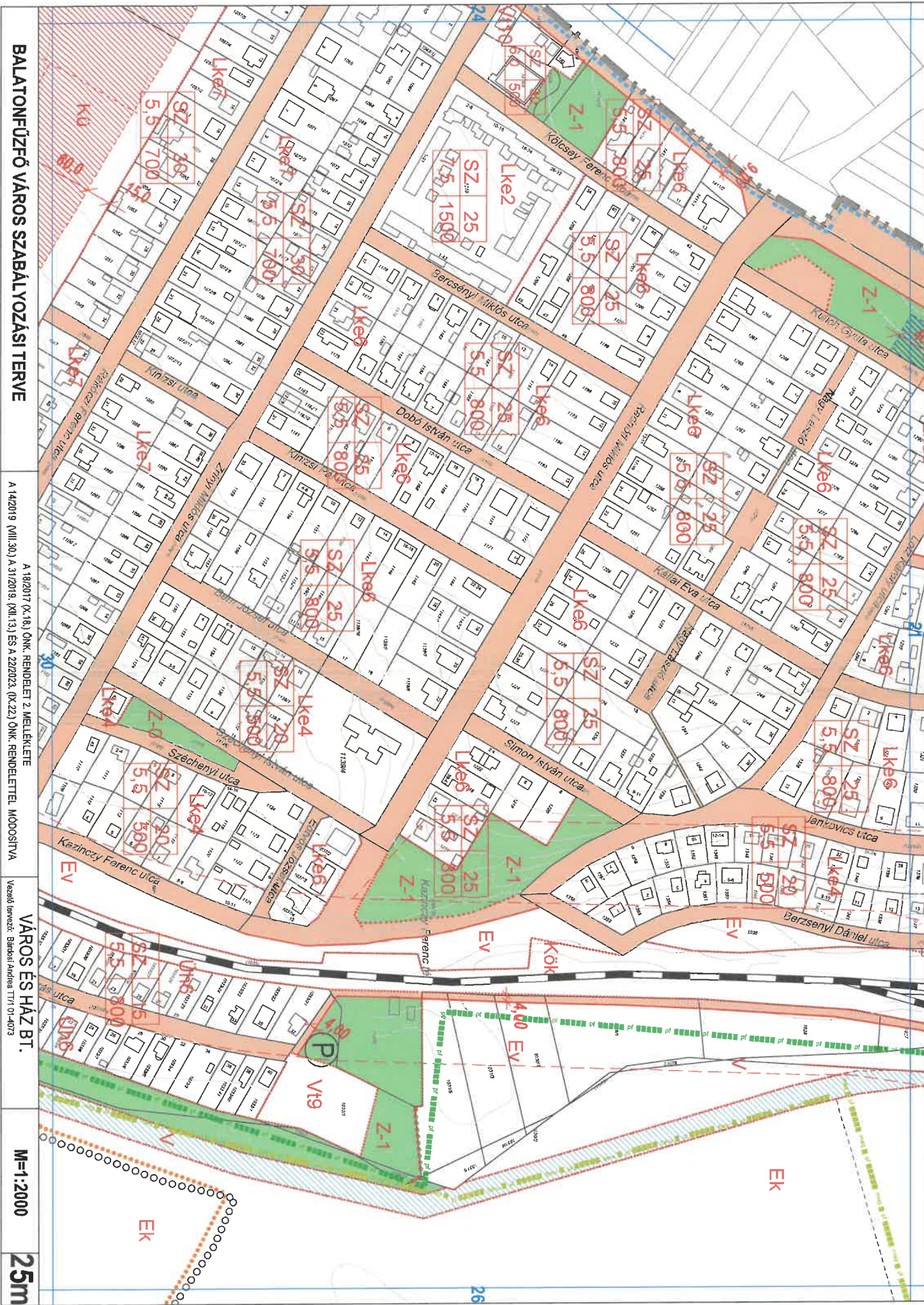
BALATONFÜZFŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

A 18/2017 (X.18.) Önk. Rendelet 2. melléklete
A 7/2019 (V.24.), 14/2019.(VIII.30.) ES A 31/2019. (XII.13.) Önk. Rend. mellékletével módosítva

VÁROS ÉS HÁZ BT.

M=1:2000

22m



BALATONFÜZFŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

A 18/2017 (X.18.) ÖNK. RENDELET 2. MELLÉKLETE
A 14/2019 (VIII.30.) A 31/2019. (XIII.13.) ES A 22/2023. (IX.22.) ÖNK. RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

VÁROS ÉS HÁZ BT.

M=1:2000

25m

Vezető: tervező: Barabási András TTT 01-4073



VAROS ES HAZ BT.
Tervező: Bárdos Ándrea TT/1 01-4073

25mm



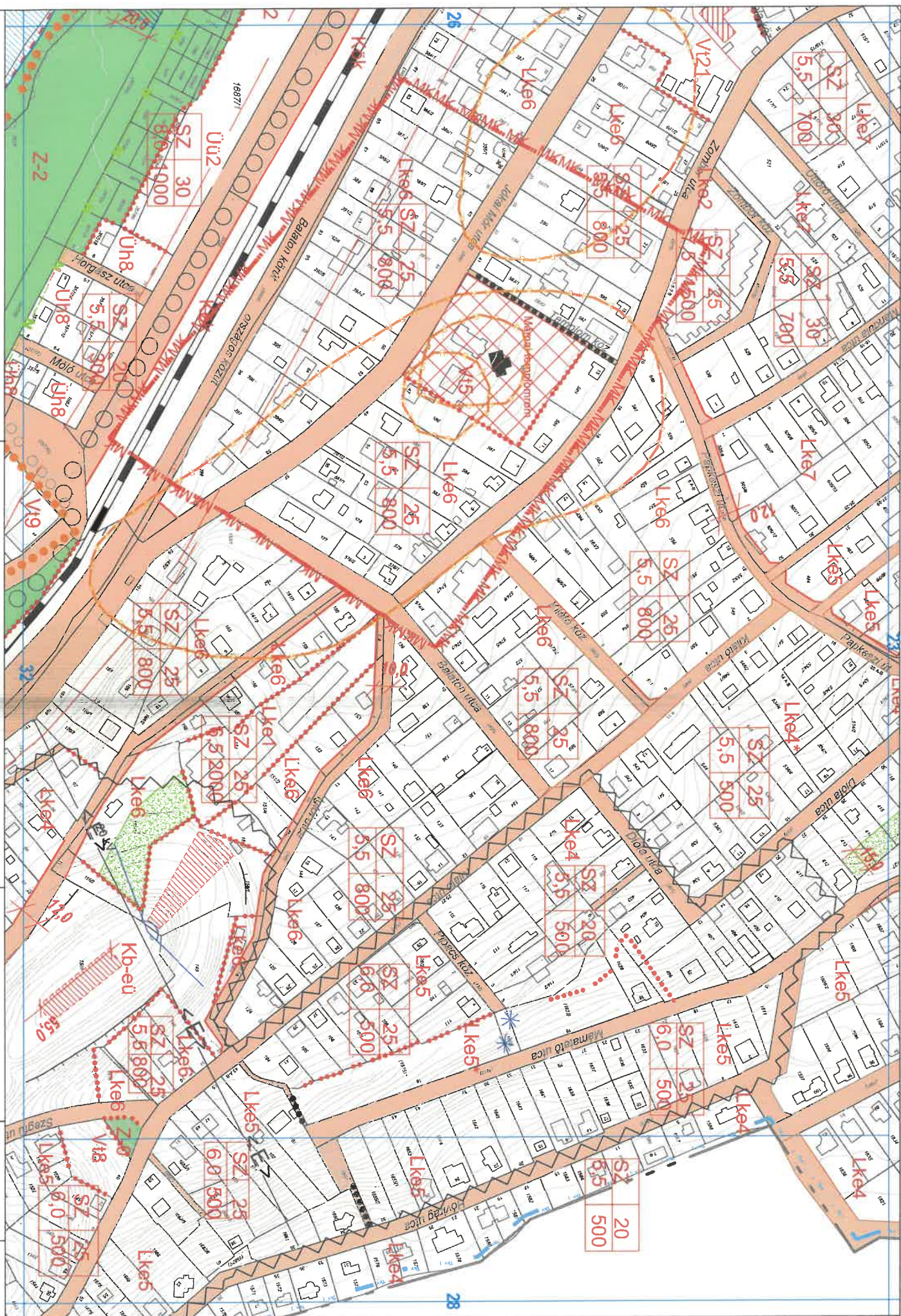
BALATONFÜZŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

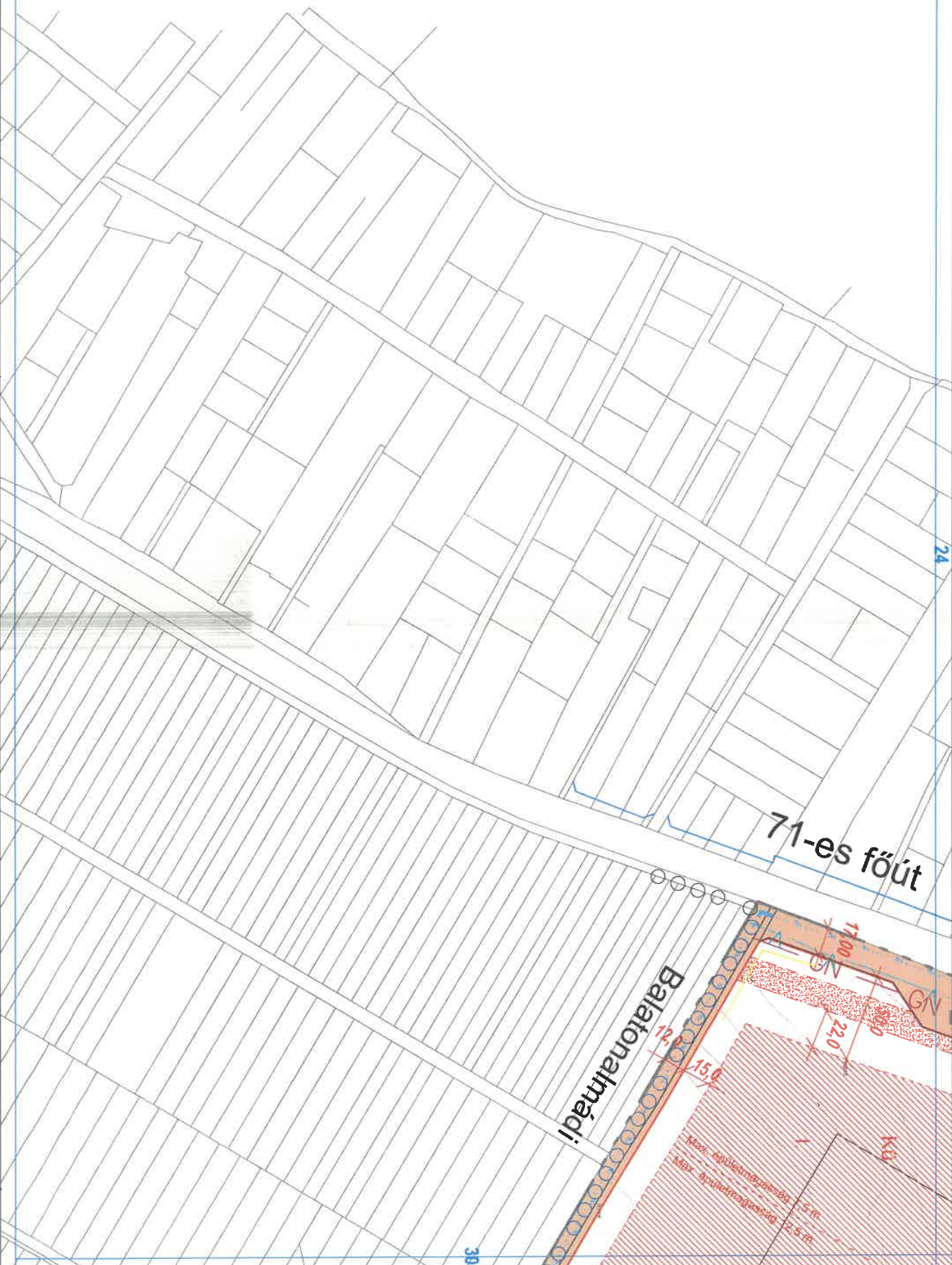
A 18/2017 (X.18.) ÖNK. RENDELET 2. MELLÉKLETE
A 7/2019 (V.24.), 14/2019 (VIII.30.) ÉS A 31/2019. (XII.13.) ÖNK. REND. MELLÉKLETÉVEL MÓDOSÍTVA

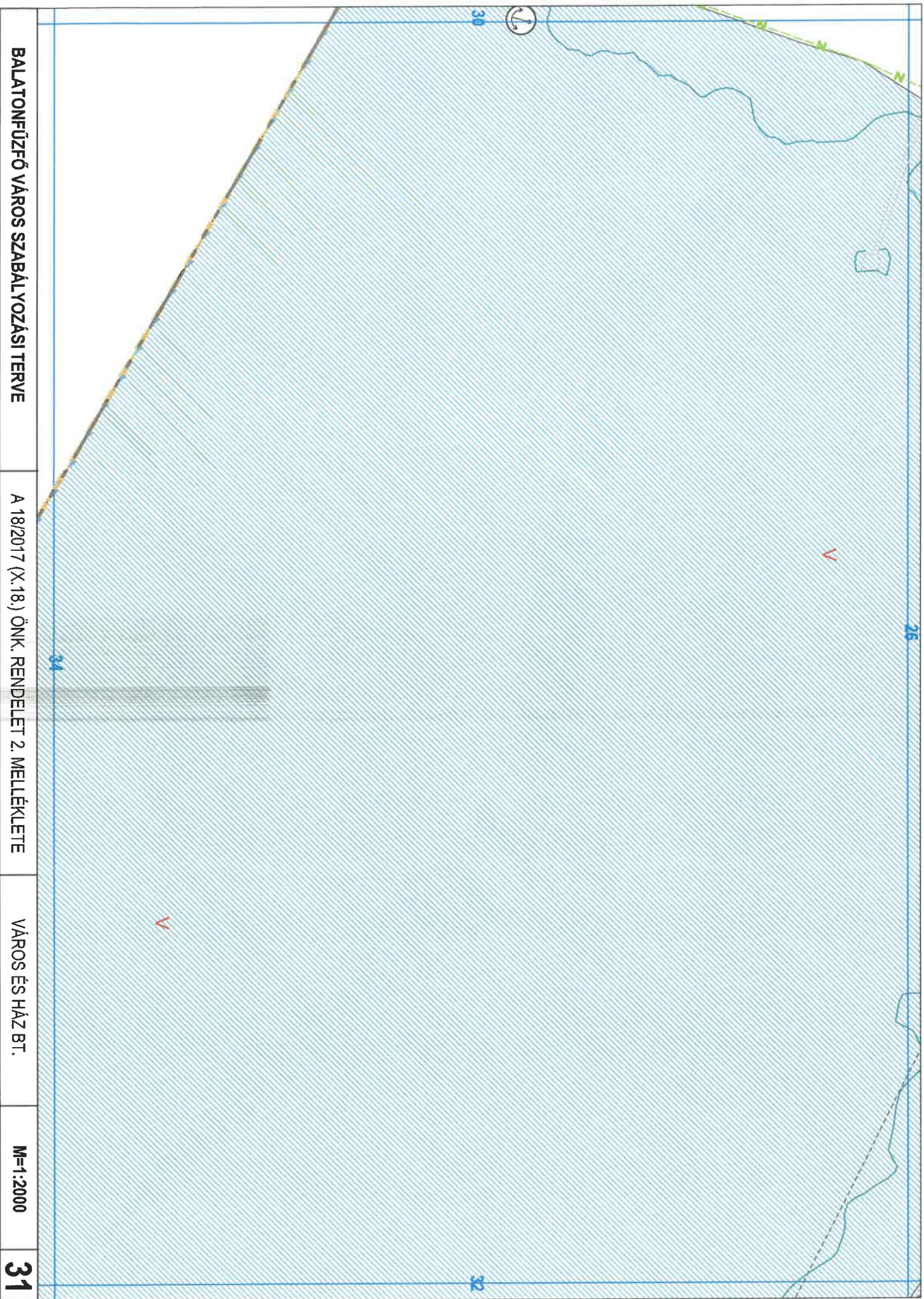
VÁROS ÉS HÁZ BT.

M=1:2000

27m



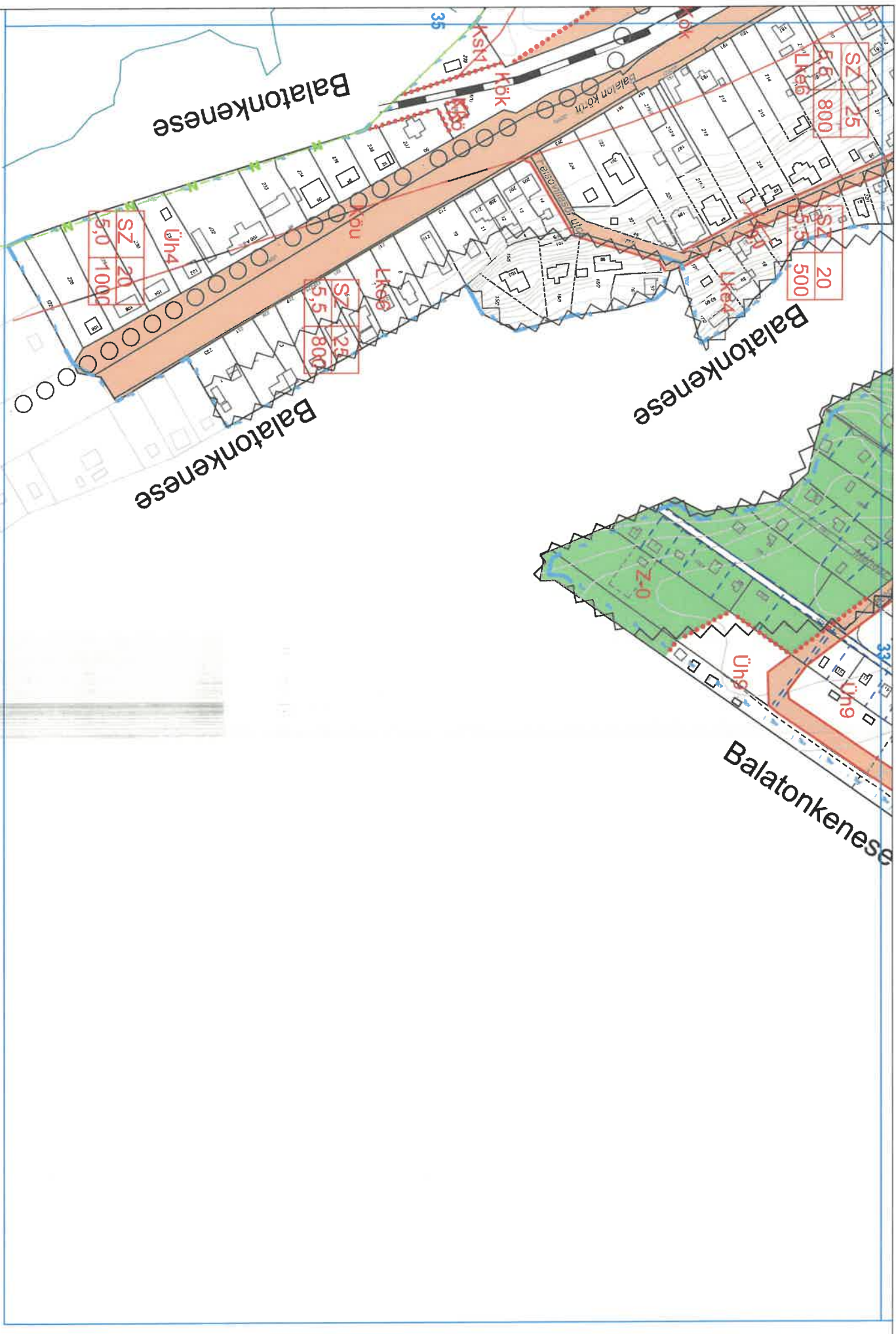




31

V

35



Végső előterjesztői indokolás

A Balatonfüzfő Településrendezési eszközeinek 10. módosításáról Balatonfüzfő Város Önkormányzata a 62/2024. (04.18.) kt. határozattal döntött. A határozatban szereplő hét módosítás a következő:

A fenti felsorolásból a 2. sz. módosítás később kerül lefolytatásra, mivel időközben újabb katasztrófavédelmi veszélyességi övezet kijelölési eljárás is történt, melynek következtében a védőövezet csökkenni fog. A véleményezési folyamat most fog indulni, a szerződéskötés megtörtént a Fűzfői Ipari Centrum Kft-vel.

2024. júniusában elkészült a tervezési munka I. üteme és lezajlott a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú egyeztetése – a munka I. üteme -, melynek során a környezet védelméért felelős szervezetek nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.

2024. júliusában elkészült a munka II. üteme, a véleményezési tervdokumentáció, melynek partnerségi egyeztetése az E-TÉR egyeztetési felületen megtörtént. Párhuzamosan a honlapon közzétett dokumentumra lehetett a partnereknek észrevételt tenni. A partnerek észrevételt nem tettek. A két egyeztetést Balatonfüzfő Város Képviselő-testülete a 138/2024. (09.19.) sz. határozattal zárta le.

Az Állami főépítész a záró vélemény megkérése 2024 szeptember 30-án került benyújtásra az E-TÉR felületen. Az egyeztető tárgyalásra 2024. október 9-én került sor. Az egyeztető tárgyaláson kisebb észrevételeket kért az Állami főépítész és jelezte, hogy a 7. módosítással (Domb utca) kapcsolatban további egyeztetés szükséges. A kisebb észrevételek javításra kerültek. A 7. módosítással kapcsolatosan további egyeztetések miatt az önkormányzat kérte a 7. módosítás felfüggesztését és a többi módosításra a Záró vélemény kiadását. A 7. módosítással kapcsolatban helyszíni egyeztetésre került sor 2024 november 6-án, melyről emlékeztető és javaslat készült az Állami főépítész részéről. A javaslat alapján egyeztetés történt a tulajdonosokkal, akik további egyeztetést kezdeményeznek az Állami főépítésszel.

Az Állami főépítész - a 7. módosítás kivételével - a 2024 október 25-én kelt levelével a Záró véleményt kiadta. A véleményben még egy rajztechnikai hiba kijavítását kérte, melyet a tervező javított.

A szabályozási terven módosul a 9m, a 20, a 23m, 32 és a 33m jelű tervlap, ezenkívül a szelvényezés és a jelmagyarázat, valamint rajztechnikai hibák miatt a 22 és 25-ös tervlap is.

A rendelet módosítása a 62/2024. (04.18.) képviselő-testületi határozat alapján történik, a szabályozási terven több helyen módosul a kialakult állapot és már kialakult területhasználatok miatt, így a szabályozási vonalak korrekciója szükséges. A módosítások következtében a közlekedési területek kismértékben nőnek.