



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Ügyiratszám: bal/442-2/2026.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők: Németh Balázs települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2026. március 19-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 12. módosítás kezdeményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte az 1773/3 hrsz-ú telek tulajdonosa. Az Lke6 jelű építési övezetben fekvő telken építési helyet jelöl a szabályozási terv, mely akadályozza a környékén tervezett telekösszevonást.

A kérelmező a fentiek alátámasztására Telepítési Tanulmánytervet nyújtott be, melyre vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

*2) * Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

*(6) * Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.*

*7) * A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”*

*„56/A. § * (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési

szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.”

A Telepítési Tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepcióban az 1773/3 hrsz-ú telken az építési telken törlésre kerül. Más módosítás nem szükséges.

A kérelmező, a településrendezési eszközök módosításának költségeit vállalja a településrendezési szerződés keretében.

A módosítás ún. rövid véleményezési eljárással lefolytatható. A tervező a község településrendezési eszközeinek módosításait végző Város és Ház Bt vezető tervezője Bárdosi Andrea, aki a benyújtott Telepítési tanulmánytervet is készítette.

A fenti felsorolt előírások értelmében az önkormányzatnak településrendezési szerződést kell kötnie a kérelmezővel.

A Telepítési Tanulmányterv felkerült a honlapra a partnerségi véleményezésre 2026. februárjában, partneri észrevétel nem érkezett.



Hatályos Szabályozási terv részlet

Szabályozási koncepció

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottságot és a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi alábbi határozati javaslat elfogadására.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026. (03. 19.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 12. módosításával kapcsolatosan a következő döntést hozza:

- 1) Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen kezdeményezi a Településrendezési eszközök módosítását 1773/3 hrsz-ú telken jelölt építési hely törlését illetően.
- 2) A Településrendezési eszközök 1. pont szerinti módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, de az erre vonatkozó véleményeket kikéri.
- 3) A helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
- 4) A Képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
- 5) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: folyamatos

Mellékletek:

- 1)Telepítési tanulmányterv,
- 2)Településrendezési Szerződés tervezete,
- 3)Főépítési Feljegyzés

Balatonfüzfő, 2026. március 4.



Szanyi Szilvia
polgármester



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Balatonfűzfő belterület 1773/3 hrsz-ú területre

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerint tartalommal

Előzmények

A Balatonfűzfő belterület 1773/2, 1773/3 és 1774/2, 1774/3 hrsz-ú telkeket illetően a tulajdonos kezdeményezte a területek rendezését a telkek optimális feloszthatóságával kapcsolatban. Az új telekosztás az állami főépítész jóváhagyására vár, azonban ennek előfeltétele a 1773/3 hrsz-ú telken feltüntetett építési hely és annak határvonalának törlése a hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervéről.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Balatonfűzfő a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém vármegye Balatonalmádi Járásában fekszik. A tervezési terület, Balatonfűzfő belterületének kelet részében, a még jellemzően ritkább beépítésű, ill. még nem beépített, de már építési övezetbe sorolt településrészben található. A terület a Nefelejcs és Viola utca felől, valamint a Szarkaláb utca felől magánúton keresztül közelíthető meg. A 1773/3 hrsz-ú terület művelési ága kivett beépítetlen terület, nagysága 854 m².



Az érintett terület elhelyezkedése a településen

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási tervben a kertvárosias lakóterület Lke 6 jelű építési övezetébe tartozik.

A Helyi Építési Szabályzat (Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (X. 18.) önkormányzati rendelete) kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásai a következők:

„18. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 ill. 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) sport.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként

- a) gépjárműtároló,
- b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
- c) műhely,
- d) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
- e) kerti növényház (üvegház), legfeljebb 30 m² alapterülettel,
- f) állattartó építmény, épület helyezhető el továbbá fóliasátor létesíthető.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

(5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik

(6) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.

(7) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 12 m²-nél.

(8) A telek közterületi határvonalától 15 m mélységű területrészen állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

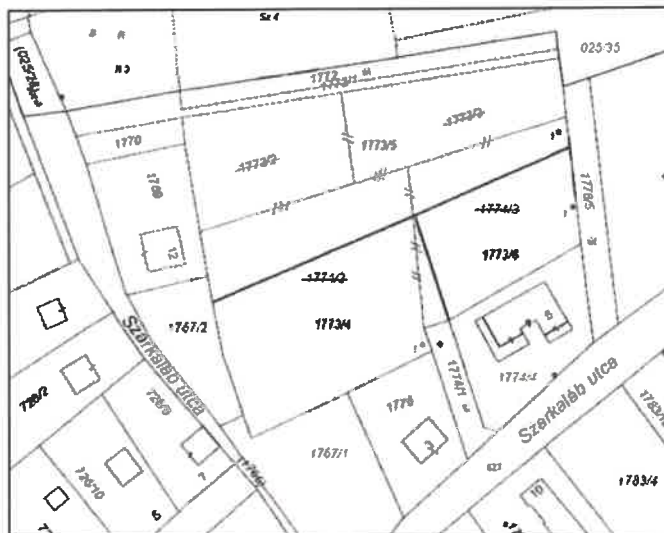
(9) Új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki, támfalgarázs kivételével.

(10) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktároló-tároló,

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A cél a 1173/3 hrsz-ú területen megjelölt építési hely törlése a HÉSZ-ből illetve a Szabályozási tervről, mivel a telekhatárok a tervezett új osztás során megváltoznak, ezek érvényüket veszítik.

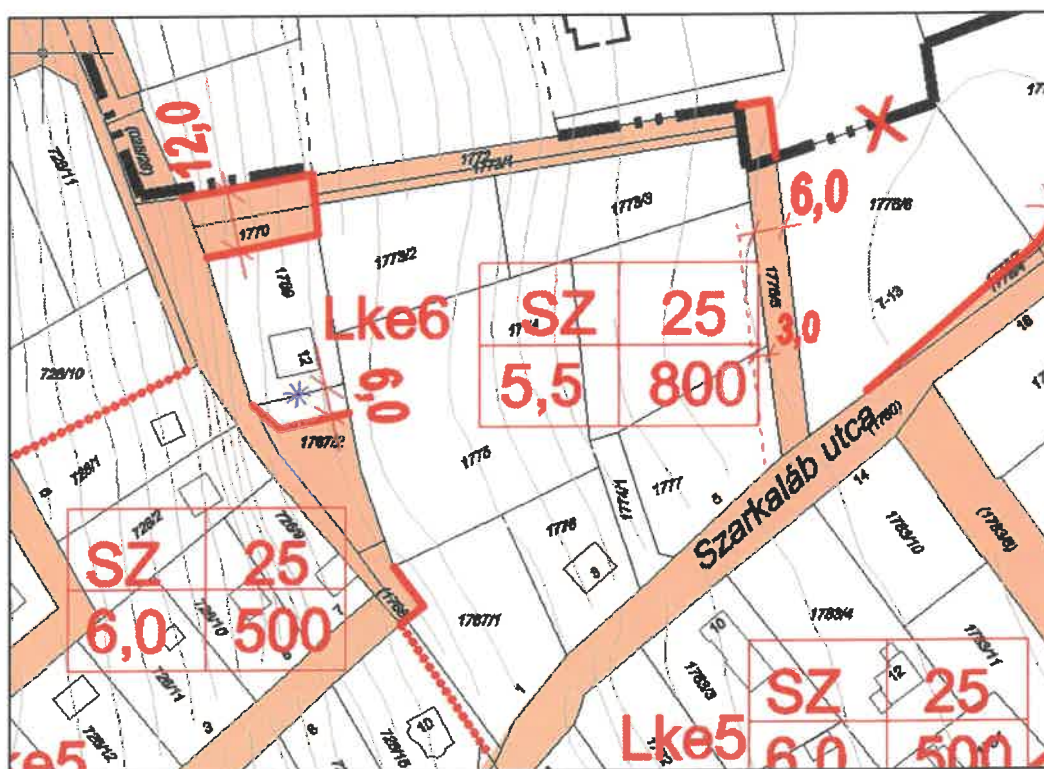


Tervezett telekrendezés

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezet terv nem változik.

A Szabályozási terven törlésre kerül az építési hely, annak határvonala és az elő-, oldal- és hátsókeret méretei.



Szabályozási koncepció

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti.

Az érintett területek közművekkel jól elláthatók, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépíthetők. A jövőbeli lakóhasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területeken (Lke6 jelű építési övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érint, mivel az érintett telek területe művelésből kivett.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

8. Beépítési terv

Nem releváns.

Budapest, 2025. december 22.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

FELJEGYZÉS

Balatonfüzfő 1773/3 hrsz-ú területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításához készült Telepítési tanulmányterv tartalmáról

A Bárdosi Andrea vezető településtervező (TT/1 01-4073) a Balatonfüzfő 1773/3 hrsz ingatlanra vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet a vonatkozó, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§ alapján és a 7. melléklete szerinti tartalommal készítette el.

Főépítési véleményem szerint a Telepítési tanulmányterv a HÉSZ módosítás előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti munkarészeket.

Balatonfüzfő, 2026. február 11.



Németh Balázs
főépítész



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet

egyrésztől

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

8184. Balatonfűzfő, Nike krt. 1., mint megrendelő

Adószám: 15734219-2-19

mint **Megrendelő** (továbbiakban: **Megrendelő**) Képviselője: Szanyi Szilvia polgármester

másrészről

Bárdosi Andrea Margit (egyéni vállalkozó)

1146. Budapest, Abonyi utca 8. mint tervező

(továbbiakban: **Tervező**) képviselője: Bárdosi Andrea Margit

Adószám: 67379158-1-42

harmadrésztől

FÜZFŐ-TERV KFT

8184. Balatonfűzfő, Nike krt 2.

Adószám: 11890070-2-19

mint **Beruházó** (továbbiakban: **Beruházó**) Képviselője: Berki Kálmán és Berki Zsolt ügyvezető

(továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) kötnek, alulírott napon, az 1. pontban megjelölt dokumentáció elkészítésére, a következő feltételekkel:

Előzmények

A magyar építészetéről szóló épített 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92.§ alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozójával. AMéptv. 92.§(2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a **Beruházó** által benyújtott kérelem mellékleteként benyújtott Telepítési Tanulmányterv képezi, mely jelen szerződés 2. melléklete. A Balatonfűzfő belterület 1773/2, 1773/3 és 1774/2, 1774/3 hrsz-ú telkeket illetően a Beruházó kezdeményezte a területek rendezését a telkek optimális felhasználásával kapcsolatban. Az új telekosztás az állami főépítész jóváhagyására vár, azonban ennek előfeltétele a 1773/3 hrsz-ú telken feltüntetett építési hely és annak határvonalának törlése a hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervéről.

A **Beruházó** kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a hatályos Településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy a fenti telekalakítás végrehajtása megvalósulhasson.

A szerződés célja az érintett területek Telepítési Tanulmánytervben bemutatott szabályozási koncepciónak megfelelő módosítás, azaz a 1773/3 hrsz-ú telken az építési hely törlésre kerüljön.

Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének.../2026.(.....) önkormányzati határozata felhatalmazza a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a **Beruházóval**.

1. **A Szerződés tárgya:** Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása az 1773/3 hrsz-ú területre és környékére vonatkozóan.../2026. (.....) határozat alapján
2. **A munka részletes tartalma:** 1. melléklet szerint
3. **A Tervező** részére az alábbi adatszolgáltatás nyújtása szükséges:
 - a) a területre készült tervek, dokumentációk (**Beruházó**)
 - b) egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, iratok, stb. (**Beruházó**)
 - c) E-TÉR adatszolgáltatás, képviselő-testületi döntések határozatai (**Megrendelő**)
4. **A Tervező** az 1. pont szerinti dokumentációt az 1. sz. mellékletben meghatározott példányszámban adja át a **Megrendelőnek**.
5. A teljesítés véghatárideje: 1. sz. mellékletben foglaltak szerint. A **Tervező** jogosult határidő előtt is teljesíteni.
6. Tervezési díj: 450.000.- Ft.
Összesen: 450.000.- Ft. (áfamentes) azaz Négyszázötvenezer forint.

A tervezési díj első része a Szakmai összefoglaló leszállítását követően, a második rész a jóváhagyásra előkészítésnél esedékes.

7. A **Tervező** teljesítése a jelen szerződés Előzményében megfogalmazott cél szerint készül. Ha a tervdokumentáció ennek megfelelő, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű. A tervdokumentáció 1.sz mellékletben foglalt részeinek leszállítását követően **Megrendelő** 5 napon belül adja ki a teljesítés igazolását, amely alapján a **Tervező** kiállítja a tervezési díjról a számlát és azt a Teljesítési igazolással együtt megküldi a **Beruházónak**.
8. A tervezői díjat a **Beruházó** számla ellenében – a **Tervező** szerződésszerű teljesítése esetén – átutalással fizeti meg a **Tervező** jelen szerződés fejlécében rögzített bankszámlaszámára a számla beérkezését követő 10 napon belül.
9. A munka elkészítése érdekében a Szerződő felek kötelesek együttműködni, ehhez a tőlük telhető minden szükséges intézkedést megtenni.
10. **Beruházó** köteles az elvégzett munkának megfelelő, az 1. sz. melléklet szerinti részteljesítésű számla kiegyenlítésére abban az esetben is, ha a **Megrendelő** vagy **Beruházóról** **Tervezőnek** fel nem róható okból a tervezés vagy a terv egyeztetés folyamata leáll.
11. A **Beruházó** költségviselése üzleti kockázatok körébe tartozik. **Beruházó** beruházási szándékuktól eltérő, vagy azt ellehetetlenítő képviselőtestületi döntés esetén a **Megrendelő** vagy a **Tervező** felé semmilyen anyagi követeléssel nem fordulhat.
12. **Megrendelő** kötelezettséget vállal arra, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti ún. rövid egyeztetési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. **Megrendelő** a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a **Beruházó** által elérni kívánt eredmény elérése érdekében minden tőle telhetőt megtesz, de arra nem vállal kötelezettséget, ezt a **Beruházó** tudomásul vesz.
13. A **Tervező** köteles a **Megrendelő** által igényelt egyeztetéseken (előzetes tájékoztató, Képviselő-testületi ülések, lakossági fórum) részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni, valamint ezen eseményekről a **Beruházót** előzetesen tájékoztatni. A **Tervező** köteles továbbá a tervezési folyamat során egyéb szervezetek (Pl: államigazgatási szervek) által igényelt egyeztetéseken részt venni, ill. a felmerült kérdésekre válaszolni, az esetlegesen szükséges hiánypótlásokat elkészíteni, valamint ezen eseményekről tájékoztatni. A 7. pont szerinti díj nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során esetlegesen kért hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját. E kötelezettségek felmerülése esetén a **Beruházó** vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek.
14. A **Tervező** a munkát jelen szerződés és a 4. pontban részletezett adatszolgáltatások alapján megkezdi. A **Tervező** az 1. pontban megfogalmazott feladat Előzményekben részletezett célok részleges, vagy teljes változása, a **Megrendelő** vagy **Beruházó** érdekmúlása esetén, továbbá a tervezési munkák nem a **Tervező** mulasztásából eredő 8 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását kezdeményezni, illetve az addig elvégzett munkát készültségi foknak megfelelően **Beruházó** részére leszámlázni.
15. A **Megrendelő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Tervező** jelen szerződés teljesítéséhez altervezőt, más közreműködőt vegyen igénybe. **Tervező** az altervezők munkájáért felelősséggel tartozik.
16. A Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a tervezés során további adatszolgáltatási igény vagy egyéb, a szerződéskötéskor előre nem látható körülmény, vagy a tervezési program módosítása az adatszolgáltatási, illetve tervszállítási határidő módosítását teszi szükségessé, s Szerződő felek közös írásbeli nyilatkozattal a jelen szerződést módosíthatják. Szerződő felek a tervezés ideje alatt az alábbi elérhetőségek bármelyikén rendszeresen egyeztetnek.

Megrendelő kapcsolattartója: Németh Balázs főépítész

Mobil: +36-302384374

email: foepitesz@balatonfuzfo.hu

Tervező kapcsolattartója: Bárdosi Andrea

Mobil: +36-20/3755-855

email: andrea.bardosi@gmail.com

levelezési cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Beruházó kapcsolattartója: Berki Zsolt
Tel.: +3620-9668573:
berki.zsolt@fuzfoterv.hu

17. A **Tervező** az 1. pontban meghatározott tervdokumentációt a szerződés létrejöttkor hatályban lévő irányadó jogszabályok, szabványok és hatósági előírások figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű.
18. Ha a dokumentáció elkészítéséhez e szerződésben, megjelölt adatokon túlmenően adatszolgáltatás (intézkedés) válik szükségessé, a **Megrendelő** illetőleg a **Beruházó** ennek írásbeli jelzése kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a **Tervező** rendelkezésére bocsátják, illetőleg az intézkedést megteszik. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a **Megrendelőt** illetőleg a **Beruházót** terhelik.
19. Jelen szerződés felbontása vagy a **Megrendelő** illetve a **Beruházó** érdekkörében felmerülő okból történő megszüntetése esetén, a **Megrendelő** elvégzett munkával arányos teljesítési igazolásával **Beruházó** megtéríti a **Tervezőnek** az elvégzett munka díját a készültségi fokhoz mérten.
20. A **Tervező** köteles a birtokába került adatokat, információkat, tervdokumentációkat bizalmasan kezelni, azokat a **Megrendelő** és **Beruházó** hozzájárulása nélkül harmadik személynek sem használatra, sem betekintésre nem adhatja át, azokat nem publikálhatja.
21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.
22. A jelen szerződéshez csatolt 1.sz., 2.sz.szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

Megrendelő:

Tervező:

Beruházó:

.....
Szanyi Szilvia polgármester
Balatónfűzfő Város Önkormányzata

.....
Bárdosi Andrea Margitev

.....
.Berki Kálmán és Berki Zsolt
FŰZFŐ-TERV K

Dátum: 2026.

Dátum: 2026

Dátum: 2026

1.sz. melléklet

ÜTEMEZÉS – PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

	Munkarész	Határidő	Példányszám	Tervezési díj (nettó)
• Képviselő-testületi ülés (a helyi építési szabályzat módosításáról szóló döntés meghozatala)				
I.	Tájékoztató levél a Környezeti értékelés szükségességének véleményezéséhez	A szerződés aláírásától és az adatszolgáltatástól számított 2 héten belül	Email (hivatali kapu)	300.000.-
II.	Szakmai összefoglaló	2 héten belül	email	
• Környezeti értékelés szükségességének véleményezése 15 nap (hivatali kapu) • Partnerségi egyeztetés az E-TÉR-en 5 nap és helyi egyeztetés közben (5 nap) • Képviselő-testületi ülés (a partnerségi és környezeti értékelés lezárása)				
• A Záró véleményt az Állami Főépítész 10 napon belül adja ki.				
III	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Végző szakmai vélemény kézhez kapásától számított 1 hét	email	150.000
• Képviselő-testületi döntés, jóváhagyás				
V.	Véglegesítés, dokumentálás, a hatályos terv egységesítése	Az elfogadott rendelet kézhez kapásától számított 1 héten belül	email	-
Hatálybalépés legkorábban az elfogadást követő nap				Összesen: 450.000

2.sz. melléklet

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

FELJEGYZÉS

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a „Balatonfüzfő Településrendezési eszközök 12. számú módosítása” ügyében**

1. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 195/2017 (10.17.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítását tervezi a 1773/3 hrsz-ú telek és környékére vonatkozóan építési hely törlése céljából.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) (3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül, mely esetében a módosítása a 69.§ (1) bekezdés cc) pontja alapján ún. Rövid eljárással folytatható le.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése értelmében: „(7)^{*} A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

Ugyanakkor a 8.§ értelmében nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni:

„8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településtervezési módosítása

a)^{*} jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,
b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy
c)^{*} a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése
d)^{*} országos közút vagy törzshálózati vasút építése érdekében történik, és a közlekedési létesítmény a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerint környezetvédelmi engedélyt kapott.
érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:^{*}

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.”

A 8.§ (3) bekezdés értelmében „(3)^{*} Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településtervezési módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.”

A fentiek értelmében az építési hely törléséhez Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó munkarészt nem kell elkészíteni, csak szakmai összefoglaló és a Jóváhagyandó munkarészeket készüljenek el, mely egyértelműen tartalmazza a módosítás lényegét, indoklását, és azzal összefüggő jogszabályi követelmények teljesülését.

2. A Településrendezési szerződés tervezetéről
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Méptv. 92.§ (1) és (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A HÉSZ tárgyi módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződés készül.

A Kr. 56/A. (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, így a képviselő-testületi elfogadását támogatom.

3. A Telepítési Tanulmánytervről
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Kr. 19.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a települési főépítész nyilatkozata alapján – dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A HÉSZ tárgyi módosításának elindítását megelőzően a Kr. 19.§ (4) bekezdésének megfelelően meghatároztam a készítendő Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit.

A fentiek és a Kr. 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy Bárdosi Andrea Margit vezető településtervező által összeállított Telepítési Tanulmányterv a Kr. 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően készült és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.

A Telepítési Tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepcióval egyetértek, az annak megfelelő Helyi Építési Szabályzat módosítását javaslom elindítani.

Balatonfűzfő, 2026. március 2.




Németh Balázs
főépítész