



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

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

Iktatószám: bal/881-1/2026

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Németh Balázs főépítész

Székely László települési főmérnök

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. június 18-i nyilvános ülésére

Tárgy: Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzat módosítása a Balatonfüzfő, 1024/24 és a 1024/24/A hrsz.-ú, ingatlanokra vonatkozóan.

Tisztelt Képviselő-testület!

A tobruki strand területe (Balatonfüzfő, 1024/24 hrsz.) és az azon elhelyezkedő Büfé (Balatonfüzfő 1024/24/A hrsz.) a településrendezési terv tervlapján Kst2 jelű, *Különleges terület – Strand* övezetben fekszenek.

A Kst2 jelű övezetben a hatályos rendelkezések szerint a beépítés mértéke 8 %, oldalhatáron álló beépítésű, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgálhat. A Kst2 jelű övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 1 ha azaz 10.000m².

A Helyi Építési Szabályzatban a *Különleges terület – Strand* övezetre vonatkozó rendelkezések a következők:

„27. § (1) A strand területén

a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.)

b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények

c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza.

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 73.§ (3) és (4) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított strand területén a településrendezési tervben kizárólag különleges strandterület vagy zöldterület övezet jelölhető ki, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület övezet is kijelölhető.

(4) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges strandterületen

a) a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 10%,

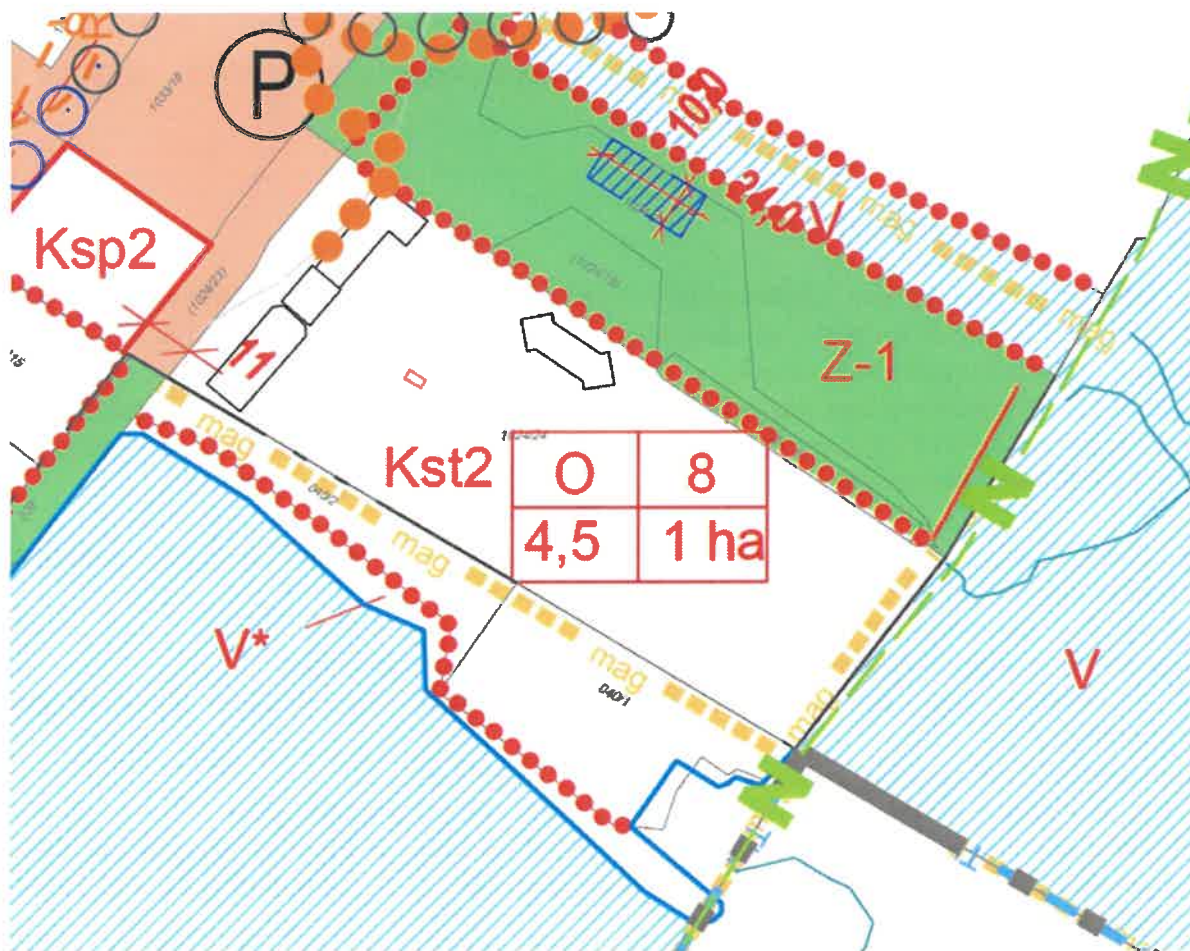
b) a telekre meghatározandó megengedett legkisebb zöldfelület 70%, és

c) kizárólag vendéglátó épület, pihenést, testedzést, valamint az átöltözést és tisztálkodást szolgáló építmény helyezhető el, apartmanház, szállás jellegű, lakó- és üdülőépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.”

Az előzőekben felsorolt helyrajzi számon új épületek elhelyezése, és a meglévő funkciók rendeltetésmód változása nem kívánatos.

Fontos a meglévő építmények és rendeltetések megtartása a strand működtetésének, a szolgáltatások megfelelő minőségének, illetve a piaci verseny biztosításának védelme érdekében.

A 1024/24 hrsz.-ú telek és a 1024/24/A hrsz.-ú épület frekventált, vízpartközeli helyen fekszik, visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő beépítés, többlet funkciók megjelenésének) elkerülése érdekében a Kst2 területére változtatási tilalom elrendelése indokolt, mely a területre készülő szabályozási terv elfogadásáig, de legfeljebb 3 évig lehet érvényben.



Hatályos Szabályozási terv részlete

A változtatási tilalom elrendelését a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban MÉPtv) szabályozza.

„86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

A változtatási tilalom célja a Szabályozási terv **30m** jelű tervlapján szereplő a Balatonfüzfő, 1024/24 hrsz.-ú ingatlan és a 1024/24/A hrsz.-ú épület, ingatlanrészekre vonatkozóan a Kst2 övezeti övezetbe tartozóan a meglévő építmények és funkciók megtartása mellett azok felülvizsgálata.

A fent idézett szabályok alapján, a változtatási tilalmat akkor lehet elrendelni a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére, ha arra a településtervezői szerződés rendelkezésre áll. A fent részletezett céloknak megfelelő Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan a korábbi módosításokat készítő településtervező szerződéstervezete (tervezési ajánlata és szerződéstervezet) rendelkezésre áll. (1. számú melléklet)

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület elfogadja a – **Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzatának** módosítására és felülvizsgálatára tett – javaslatot, úgy a Képviselő-testületi döntést követően, a testületi ülés szünetében a tervezési szerződés aláírásra kerülhet.

Külön napirendi pont tárgyalását követően kerülhet elfogadásra és elrendelésre a változtatási tilalom - a Balatonfüzfő, 1024/24 és a 1024/24/A hrsz.-ú - a Kst2 övezeti besorolású ingatlanokra és ingatlanrészekre.

Az előzőek alapján az alábbi határozati javaslatot teszem tisztelt Képviselő-testület felé. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

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

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (06. 18.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) módosítására vonatkozó eljárás megindítását alábbiak szerint:

1) A módosítás a HÉSZ szerint Kst2 jelű, besorolás alá tartozó alábbi balatonfüzfői ingatlanokra terjed ki:

a) 1024/24 hrsz (beépített terület és strandfürdő),

b) 1024/24/A hrsz (földhasználati jog alapján létesült épület).

A módosítás célja a földrészek beépítési lehetőségeinek és a meglévő funkciók megtartásának felülvizsgálata.

2) Az 1) pont szerinti feladatra elfogadja az előterjesztés szerinti tervezési ajánlatot és felhatalmazza a Polgármestert a tervezési szerződés aláírására. A 600.000,-Ft-os tervezési díj forrása a költségvetés általános tartaléka.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Melléklet: tervezési ajánlata és szerződéstervezet

Balatonfűzfő, 2026. június 4.



Szanyi Szilvia
polgármester



TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amelyet egyrészről a

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

(továbbiakban: **Megrendelő**) képviselője: Szanyi Szilvia polgármester

Adószám: 15734219-2-19

másrészről a:

Bárdosi Andrea Margit (egyéni vállalkozó)

1146. Budapest, Abonyi utca 8. mint tervező

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

Adószám: 67379158-1-42

kötnek, az 1. pontban megjelölt terv elkészítésére, a következő feltételekkel:

1. A Megrendelő megrendeli, a Tervező elvállalja a Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítására irányuló településrendezési tervezési feladatok ellátásával és eljárás lefolytatásával az alábbika szerint:
A módosítás a HÉSZ szerint Kst2 jelű, különleges terület - strand besorolás alá tartozó balatonfűzfői 1024/24 hrsz ingatlanra terjed ki, melynek részletezését a szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.
A módosítás célja a földrésztetek beépítési lehetőségeinek felülvizsgálata.
2. A Tervező az 1. pont szerinti dokumentációt a mellékletben meghatározott példányszámban adja át a Megrendelőnek.
3. A teljesítés módja: **közvetlen átadás, vagy postai megküldés**
4. A teljesítés véghatárideje: 1. számú melléklet szerint
A Tervező jogosult határidő előtt is teljesíteni.
5. Tervezési díj: 600.000.- Ft.
Összesen: 600.000.- Ft, (Áfamentes)
azaz hatszázezer forint, az ütemezést a szerződés **1. számú melléklete** tartalmazza.
6. A díj a Tervező teljesítésével válik esedékessé. Az egyes részteljesítéseket követően Megrendelő 5 munkanapon belül adja ki a teljesítés igazolását, vagy hibás teljesítés esetén felszólít hiánypótlásra, javításra. Hibás teljesítés esetén Megrendelő jogosult a kijavításig a teljesítés díját visszatartani.
7. A Megrendelő a számla (részszámla) kézhezvételétől számított 10 napon belül köteles a Tervezőnek az OTP 11773140-00349178 számú elszámolási betétszámlájára a tervezési díjat átutalni.
8. Tervező köteles Megrendelő által igényelt egyeztetéseken (előzetes tájékoztató, bizottsági illetve Képviselő-testületi ülések) részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.
9. Tervező a munkát jelen szerződés alapján megkezdi. Tervező az 1. pontban megfogalmazott feladat részleges, vagy teljes változása, Megrendelő vagy Költségviselő 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 Megrendelő részére leszámítani.

10. Ha a dokumentáció elkészítéséhez e szerződésben, megjelölt adatokon túlmenően adatszolgáltatás (intézkedés) válik szükségessé, a Megrendelő ennek írásbeli jelzése kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg az intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.
A tervezési feladatnak nem képezi tárgyát a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamat során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Könyvezeti értékelés) elkészítése, a tervezési díj azok költségeit nem tartalmazza. Amennyiben a terv készítése során a tervezési terület határán kívüli problémákra kell megoldást adni (infrastruktúra, felszíni vízelvezetés, környezeti állapot, talajmechanika, stb.), úgy azokat külön szerződés keretén belül kell rendezni.
11. Megrendelő hozzájárul ahhoz, hogy a Tervező jelen szerződés teljesítéséhez altervezőt, más közreműködőt vegyen igénybe. Tervező az altervezők munkájáért felelősséggel tartozik.
12. A Megrendelő a munkát figyelemmel kíséri, a Tervező kezdeményezése alapján részt vesz a konzultációkon, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és lényeges kérdésekben állást foglal, a Tervező részére utasítást ad. A jóváhagyásával készült megoldást a Megrendelő utólag nem kifogásolhatja, illetve annak megváltoztatására vonatkozó igényének következményeit (határidő, tervezési díj módosítása stb.) viselnie kell.
13. Amennyiben a Megrendelő a jelen szerződésből ráháruló kötelezettségeket késedelmesen teljesíti a kapcsolódó tervezési határidők ezzel az időtartammal meghosszabbodnak.
14. 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 szerződészerű.
Amennyiben az átadott dokumentációt az önkormányzat a Tervező érdek és felelősségi körébe tartozó ok (jogszabálysértés) miatt nem fogadja el, ez a szerződés hibás teljesítésének minősül és a Tervező köteles a dokumentációt az előírásoknak megfelelően a műszakilag lehetséges legrövidebb határidőn belül – díjtalanul - átdolgozni. Kivételt képez az az eset, ha a jóváhagyás, egyéb, Tervezői felelősséget illetve érdeket nem érintő ok miatt hiúsul meg (pl. a döntést befolyásoló ellenérdekeltség).
15. A szabványok, szabályzatok, hatósági előírások, stb. tervezés idején történő megváltoztatása esetén a Megrendelő illetőleg Költségviselő kérheti, hogy a Tervező a terv-dokumentációt az új előírások rendelkezéseinek megfelelően készítse el. A szerződő felek a szerződést ebben az esetben módosítják.
16. A terv birtokában a jóváhagyási eljárást és önkormányzati egyeztetést a Megrendelő kezdeményezi és folytatja le.
17. A terv-dokumentációban foglalt szellemi alkotás a Tervező tulajdona. A Megrendelő illetőleg a Költségviselő a tervdokumentációt a jelen szerződésben meghatározott esetben használhatja fel, de továbbtervezésre másnak nem adhatja át, nyilvánosságra csak a szerződés tárgyában hozhatja. A terv-dokumentáció adaptálásához, vagy annak bármilyen módosításához, más által történő továbbtervezéséhez a Tervező előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ismételt felhasználáshoz és más által történő továbbtervezéshez való hozzájárulás esetén külön megállapodás szerinti díj illeti meg a Tervezőt. A tervdokumentációt a Megrendelő illetőleg a Költségviselő mindaddig nem használhatja, amíg a számlában megjelölt tervezési díj összegét nem egyenlítette ki.
18. A Tervező jogosult ezt a szerződést módosítani, felmondani, ha a Megrendelő a közbenső adatszolgáltatási, intézkedési kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget; a továbbdolgozás szempontjából lényeges kérdésekben határidőn belül nem foglal állást, a Tervezőnek nem ad utasítást; a munkát bármilyen oknál fogva leállítja és ennek időtartama a 30 napot meghaladja.
19. A Megrendelő a tervdokumentációt az átadástól számított 8 napon belül szakmailag ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. A Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül.

20. Tervező köteles a birtokába került adatokat, információkat, tervdokumentációkat bizalmasan kezelni, azokat a Megrendelő hozzájárulása nélkül harmadik személynek sem használatra, sem betekintésre nem adhatja át, azokat nem publikálhatja. A végszámla kifizetésének feltétele a tervezéshez átadott dokumentációk hiánytalan visszaszolgáltatása.
21. A Megrendelő jogosult e szerződést módosítását kezdeményezni, eredménytelen kezdeményezés esetén a szerződést felmondani, ha a Tervező a szerződés ütemtervéhez képest 3 hétnél nagyobb késedelemmel teljesít, vagy nem a jelen szerződésben foglaltak szerint jár el.
22. A jelen szerződéshez csatolt 1.mellékletben foglaltak e szerződés részét képezik
23. A jelen szerződés, valamint az ennek alapján átadott dokumentáció módosítása, kiegészítése hatályosan csak cégszerű aláírással ellátva történhet.
24. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Tervező:

Megrendelő:

.....
Bárdosi Andrea Margit
egyéni vállalkozó

.....
Szanyi Szilvia
Balatonfűzfő Város Polgármestere

2026 június

2026 június

Pénzügyi ellenőrzés:

Balatonfűzfő, 2026 június

.....
pénzügyi vezető

A MUNKA TARTALMA ÉS TERVEZETT ÜTEMEZÉSE, PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

	Munkarész	Határidő	Példányszám	Tervezési díj (nettó)
Szerződéskötés				
I.	Dokumentáció a Környezeti értékelés szükségességének véleményezéséhez	A szerződés aláírásától és az adatszolgáltatástól számított 4 héten belül	Email	200.000.-
• Környezeti értékelés szükségességének véleményezése 15 nap (hivatali kapu)				
II.	Partnerségi tervdokumentáció	4 héten belül	Email 1 példány	-
• Partnerségi egyeztetés E-TÉR-en és helyi egyeztetés 10 nap • Képviselő-testület ülés (Környezeti értékelés + partnerségi egyeztetés lezárása)				
III.	Véleményezési tervdokumentáció	2 hét	Email	350.000.-
• Egyszerűsített eljárás Az Állami Főépítész a kérelem benyújtásától számított 10 napon belül kezdeményezi a tárgyalás összehívását, A Záró véleményt az Állami Főépítész a tárgyalás után 5 napon belül adja ki. (vagy ha módosítás szükséges, annak feltöltésétől számított 5 napon belül)				
IV.	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Végső szakmai vélemény kézhez kapásától számított 1 hét	email	-
V.	Véglegesítés, dokumentálás, a hatályos terv egységesítése	Az elfogadott határozat és rendelet kézhez kapásától számított 1 hét	2 példány végleges tervdokumentáció	50.000.-
<i>Hatálybalépés legkorábban az elfogadást követő nap</i>				Összesen: 600.000.-