



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

KRID azonosító: 155289379

Ügyiratszám: bal/443-4/2026.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők: dr. Könczöl Gábor jegyző, Székely László települési főmérnök, Németh Balázs települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. július 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Balatonfűzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan fejlesztésére településrendezési eljárás elindítása

A rendkívüli ülésen történő tárgyalás indoka, hogy a Képviselő-testület nyáron ülésezési szünetet tart, de a településrendezési eljárást még a településrendezési terv átfogó felülvizsgálatára irányuló, szeptemberben tervezett eljárás előtt célszerű lenne megindatani. Továbbá a tervezett döntés településfejlesztési jelentősége is indokolja azt, hogy ezt a kérdést a Képviselő-testület külön tárgyalja.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület külön napirend keretében tárgyalja a Balatonfűzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan fejlesztésére telepítési tanulmánytervet és az arra vonatkozó településrendezési szerződést.

A településrendezési szerződés és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv feltételeinek tárgyalása üzleti érdekeket érint, zárt ülésen történő tárgyalásra tettem javaslatot. A telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződésről külön előterjesztés készült.

Amennyiben a Képviselő-testület a külön előterjesztés keretében tárgyalt telepítési tanulmánytervet elfogadja és településrendezési szerződés megkötését jóváhagyja, úgy javaslom, hogy bízzuk meg a Város és Ház Építőipari Tervező Kereskedelmi és Szolgáltató Bt-t 3.700.000.- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 699 000,-Ft tervezési díjjal a településrendezési terv módosítás tervezői feladatainak ellátásával, és indítsuk el a településrendezési terv módosítását.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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

Határozati javaslat:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2026. (07. 15.) képviselő-testületi határozata

1) A Képviselő-testület elhatározza és kezdeményezi a Településrendezési eszközök 13. számú módosítását a következő területekre:

- a) a 71-es út menti 1485/8 hrsz-ú, kivett ipartelep és az 1485/2 hrsz-ú kivett, társasház bejegyzésű telek közlekedési területből településközpont vegyes területbe kerül új beépítésre szánt területként,
- b) a 71-es út, vasút – és a Tobruk városrész közötti területen a korábbi magasabb szintű tervek alapján tervezett vasúti területre vonatkozóan a vasúti közlekedési terület visszasorolásra kerül a korábbi területfelhasznási egységekre (településközpont vegyes terület, mezőgazdasági terület, erdőterület, zöldterület, vízgazdálkodási terület) mely új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a 973/2, 1012-1017, 1018/1-8 hrsz-ú telkek közlekedési területből településközpont vegyes területbe kerülnek vissza.
- c) a 71-es út menti 1018/43, 1018/44, 1018/45 és 1018/46 hrsz-ú terület Korlátozott használatú mezőgazdasági területből zöldterületbe kerül átsorolásra az a) pont szerinti új beépítésre szánt területhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) b) pontja szerint szükséges zöldterületi kijelölés céljából.
- d) A b) pontban a vasúti terület visszasorolásával járó új beépítésre szánt területhez szükséges zöldterületet a visszasorolással keletkező zöldterület (1021/1 hrsz) biztosítja.

2) A Képviselő-testület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésben előírtak szerint a 2/a) és b) szerinti új beépítésre szánt terület kijelölését a következőkkel indokolja:

- a) az új beépítésre szánt területek kijelölése során nem történik zöldterület, mezőgazdasági terület illetve erdőterület igénybevétele, így csereterület biztosítása nem szükséges
- b) a módosítás következtében a biológiai aktivitásérték növekszik,
- c) a város területén a zöldterület nagysága nő és az összes zöldterület a beépítésre szánt területnek az 5 %-át meghaladja,
- d) az új beépítésre szánt területek (településközpont vegyes területek) települési területen helyezkednek el, ezért nem érintik a város és a szomszédos települések beépítésre szánt területei közötti beépítésre nem szánt területeket,
- e) a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, mely az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető. Az 1485/8 hrsz-ú terület pedig barnamezős területként van nyilvántartva. A többi új beépítésre szánt területen fejlesztés nem történik, a kialakult és korábbi állapotok szerinti átsorolások történnek meg.
- f) az új beépítésre szánt területek a közigazgatási területtől több, mint 250 m-re vannak.

3) A Településrendezési eszközök előzőek 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.

4) A Képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó előterjesztés szerinti települési főépítési feljegyzést elfogadja.

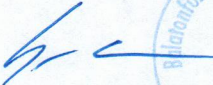
5) A Képviselő-testület a tervezési feladatok ellátásával megbízza a Város és Ház Bt (vezető településtervező Bárdosi Andrea) 3.700.000.- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 699 000,-Ft tervezési díjjal a 2026. évi költségvetési rendeletében meghatározott előirányzat terhére. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel kötendő tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1) , 2) pontok: az 5) pont szerinti tervezési szerződés megkötését követő 1 hét
3) és 4) pontok: azonnal
5) pont: a településrendezési szerződés megkötését követő 1 hét

Melléklet: Város és Ház Építőipari Tervező Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. tervési ajánlata

Balatonfűzfő, 2026. július 10.


Szanyi Szilvia
polgármester



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF THE HISTORY

OF THE UNITED STATES

AND TERRITORIES

OF AMERICA

AND THE HISTORY OF THE

INDIAN TRIBES

OF THE NORTHWEST

AND THE HISTORY OF THE

INDIAN TRIBES

OF THE SOUTHWEST

AND THE HISTORY OF THE

INDIAN TRIBES

OF THE SOUTH

AND THE HISTORY OF THE

INDIAN TRIBES

OF THE EAST

AND THE HISTORY OF THE

INDIAN TRIBES

TERVEZÉSI AJÁNLAT

BALATONFÜZFŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA

BALATONFÜZFŐ 1458/8 HRSZ-Ú TELEKRE ÉS KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

1. TERVEZÉSI TERÜLET ILL. FELADAT

A feladat Balatonfűzfő 71-es út menti 1458/8 hrsz-ú telken tervezett parkoló és üzletek létesítése érdekében a Településrendezési eszközök módosítása. A fejlesztéshez tartozó módosítás a 71-es út másik oldalán biztosítandó zöldterületi kijelölés és az ott haladó, - magasabb szintű jogszabályokban már máshol jelölt – vasúti terület eltörlése, mely más új beépítésre szánt területi kijelöléssel (visszasorolással) is jár. A TAK és a Településképi rendelet módosítása is szükséges lesz külön eljárásban párhuzamosan

2. AZ AJÁNLATTÉTEL TÁRGYA

- A Tervezési ajánlat az 1-es pont szerinti Településrendezési feladatra vonatkozóan a **Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv módosítására**, a szükséges egyeztetések lefolytatására és a terv elfogadtatásában való közreműködésre vonatkozik.
- A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképi rendelet (TKR) módosítása külön eljárással
- A véleményezési eljárás a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet szerint, **ún. általános eljárással** történik.
- Részvétel egyeztetéseken, a lakossági fórumon, és szükség szerint a képviselő-testületi üléseken.
- Segítség a levelezésben, előterjesztésekben, E-TÉR használatban stb.

3. A MUNKA RÉSZLETES TARTALMA

A településrendezési eszközök módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: 314-es Korm. rendelet) tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül, az elérendő célhoz szükséges mértékben.

I. DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ

(Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján)

1. Helyzetismertetés
2. A lehetséges fejlesztési irányok bemutatása
3. A módosítás várható környezeti hatásai (Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt szempontokat figyelembe véve)

II. VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ (A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET MELLÉKLETE SZERINT)

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ
 - 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
 - 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
 - 1.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata
 - 1.5. Az épített környezet vizsgálata
 - 1.6. Közlekedés, Közművek
 - 1.7. Környezetvédelem
2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozattervezet

Rendelettervezet

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

ARTICLE

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
CHICAGO, ILL., MAY 1, 1935
Vol. 44, No. 19

- 4.1. Településrendezési javaslatok
- 4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
5. SZAKÁGI JAVASLATOK
 - 5.1. Tájrendezési javaslatok
 - 5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
 - 5.3. Közlekedési és közművesítési javaslatok
 - 5.4. Környezeti hatások és feltételek **Zajvédelmi szakvéleménnyel**
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM – **Régészeti hatástanulmány**
8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

III. JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Az Állami Főépítész záró véleményében esetlegesen kért módosítások átvezetése, a testületi jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció dokumentálása emailben

IV. A TERV VÉGLEGESÍTÉSE

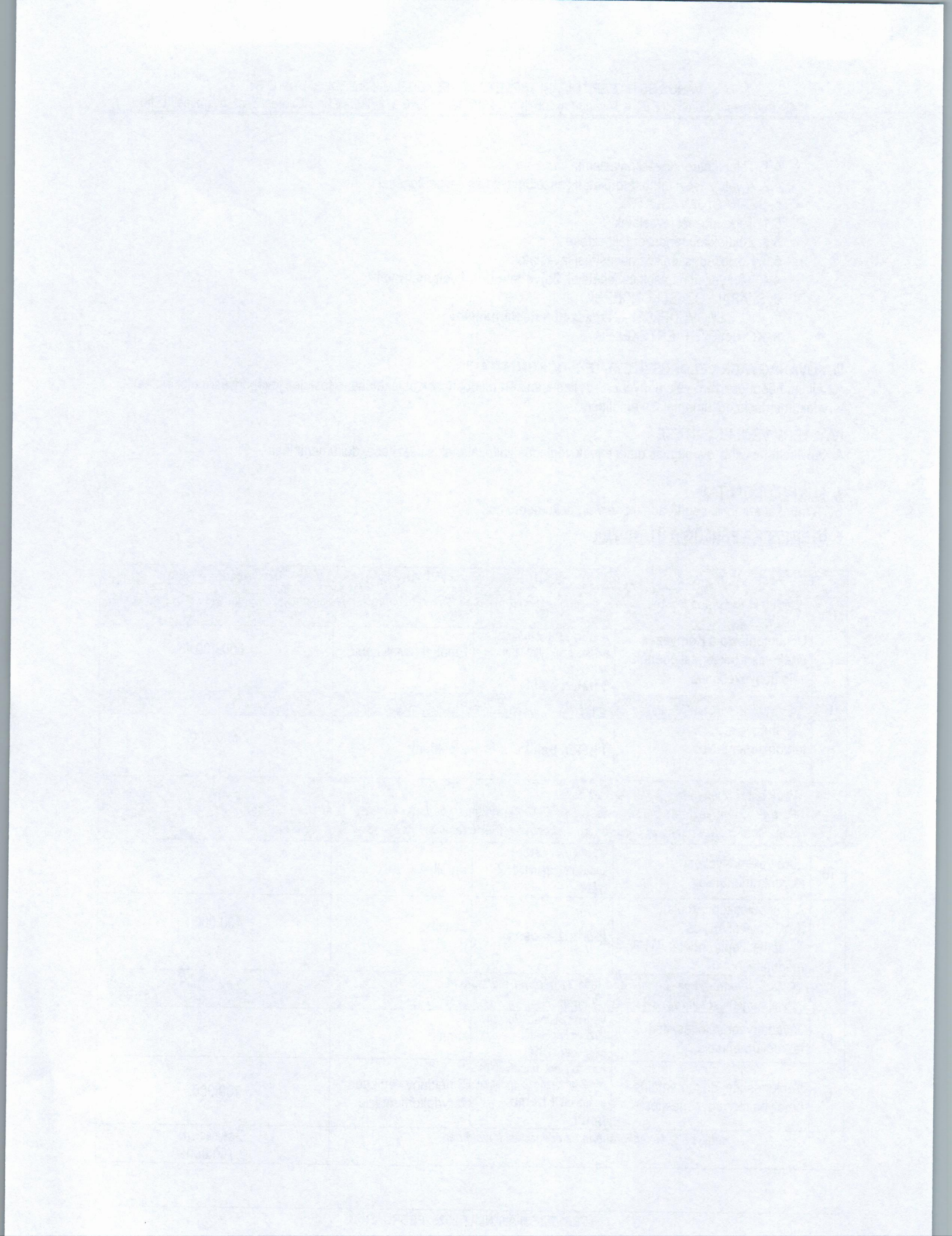
A Képviselő-testületi jóváhagyás utáni tervek végleges változatának elkészítése, dokumentálása

4. ADATSZOLGÁLTATÁS

- A munkát érintő ill. segítő adatok, tervek, dokumentumok

5. ÜTEMEZÉS – PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

	Munkarész	Határidő	Példányszám	Tervezési díj (nettó)
Képviselő-testületi döntés (a Telepítési tanulmányterv elfogadása, a településrendezési eszközök módosításáról szóló döntés meghozatala)				
I.	Dokumentáció a Környezeti értékelés szükségességének véleményezéséhez	A szerződés aláírásától és az adatszolgáltatástól számított 3 héten belül	Email (hivatali kapu)	600.000.-
Környezeti értékelés szükségességének véleményezése 15 nap (hivatali kapu)				
II.	Véleményezési tervdokumentáció	4 héten belül	2 példány	2.500.000.-
Véleményezési eljárás E-TÉR-en 20 nap Partnerségi egyeztetés párhuzamosan az E-TÉR-en 20 nap és helyi egyeztetés közben (20 nap) Képviselő-testületi ülés (a partnerségi és környezeti értékelés szükségességének lezárása)				
III	Záró véleményezési tervdokumentáció	vélemények kézhez kapásától számított 2 hét	email	-
	A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképi rendelet (TKR) módosítása	(párhuzamosan)	Email	400.000.-
A Záró véleményt az Állami Főépítész 21 napon belül adja ki. Véleményezési eljárás E-TÉR-en 20 nap				
IV	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Végző szakmai vélemény kézhez kapásától számított 1 hét	email	
V.	Véglegesítés, dokumentálás, a hatályos terv egységesítése	Az elfogadott határozat és rendelet kézhez kapásától számított 1 héten belül	3 példány végleges tervdokumentáció	200.000.-
Hatálybalépés legkorábban az elfogadást követő nap				Összesen: 3.700.000.-



6. AZ AJÁNLAT ÖSSZEGZÉSE

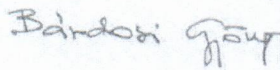
A tervezési díj összesen: 3.700.000.- Ft + 27 % áfa

A fenti ajánlatot 3 hónapig tartjuk fent.

Az ajánlat nem tartalmazza a teljes Környezeti értékelés elkészítését, mely esetlegesen szükséges az államigazgatási szervezetek véleményében meghatározott szempontok szerint így előre nem kalkulálható díjjal járnak. Azonban a tervezési díj tartalmazza a zajvédelmi szakvéleményt (a szomszédos társasház miatt ez mindenképpen fog kelleni és a régészeti hatástanulmányt is, mert ez is kell új beépítésre szánt terület esetén)



Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező



Bárdosi György
Ügyvezető

