



**Balatonfűzfő Város Önkormányzata**  
**Polgármester**

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

Iktatószám: bal/422-31/2026

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Németh Balázs főépítész

Székely László települési főmérnök

**ELŐTERJESZTÉS**

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

**Tárgy:** Településrendezési eszközök 11. módosítás, a közbenső véleményezés lezárása

**A rendkívüli ülésen történő tárgyalás indoka,** hogy a Képviselő-testület nyáron ülésezési szünetet tart, de a településrendezési eljárásban közbenső döntés hozatalának elmaradása az eljárás folytatását hosszabb időre megakasztaná.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A településrendezési eszközök 11. módosításának elhatározásáról döntött a Képviselő-testület a 2026. január 19-i ülésén, a Balatonfűzfő központi területén kialakítani tervezett 1489/9 hrsz.-ú fejlesztési terület értékesítésére kiírt pályázat eredménytelennek nyilvánításával párhuzamosan a 24/2026. (01.29.) képviselő-testületi határozattal.

A Vt 18 és Vt19 jelű építési övezetbe tartozó területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása mellett két másik kisebb módosításról is döntött Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 85/2026. (04.16.) határozattal. Ez a településközpont vegyes területre vonatkozó **vendéglátás rendeltetés szerepeltetése**. Másik ügy a Vt9\* építési övezetben lakóépület építésének engedélyezése, melyet a korábbi HÉSZ módosítás megengedett, de a későbbiekben kimaradt a HÉSZ rendelkezései közül.

2026. március közepén elkészült a munka I. üteme és lezajlott a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú egyeztetése, melynek során **a mellékelt összefoglaló szerint a környezet védelméért felelős szervezetek nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.**

Ezt követően lezajlott az államigazgatási szervekkel történő egyeztetés az E-TÉR egyeztető felületen (2026 május 20-június 09 között) az ún. általános eljárással. A beérkezett vélemények a módosítást nem kifogásolták, kisebb észrevételek érkeztek, melyekre a mellékelt összefoglaló táblázatban adtak választ a tervezők.

**BALATONFÜZFŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁS,  
KÖZBENSŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI**

| Államigazgatási szervek |                                                        | Közbenső vélemények                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal,<br>Állami Főépítész | A módosításokkal alapvetően egyetért.<br>Kéri a 24/2026. (I.29.) Kt. határozat kiegészítését az önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadásával. <b>Válasz: a véleményezést lezáró határozat meghozatalával</b> |

|       |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                   | <p>párhuzamosan elfogadásra kerül a főépítési feljegyzés is és a záró véleményezési tervdokumentációban szerepelni fog a mellékletben.</p> <p>Kéri a záró dokumentációban a településtervezők jogosultsági számának feltüntetését. <b>Válasz: a záró véleményezési tervdokumentációban feltüntetésre kerül</b></p> <p>A vasúti nyomvonal beépítést korlátozó sávjának törlését támogatja, ugyanakkor a MATrT szerinti elvi vasúti nyomvonal településszerkezeti terven történő feltüntetését kéri. <b>Válasz: a véleményezési dokumentáció már tartalmazta a TSZT módosítását, melyen a vasútvonal feltüntetésre került, a záró véleményezési dokumentációban is természetesen így szerepel</b></p> <p>Kéri a 72. sz. főút felőli 10-10 m-es be nem építhető sávban háromszintű növényzet telepítésének HÉSZ-ben történő rögzítését. <b>Válasz: A záró véleményezési dokumentációban szerelő rendelettervezet elő fogja írni a háromszintű növényzet telepítést.</b></p> <p>A vendéglátó rendeltetés engedélyezéséhez az OTÉK 111. § szerinti eltérés külön indokolását és a záró dokumentációban történő kérelmezését kéri. <b>Válasz: a záró véleményezési dokumentáció benyújtásával az OTÉK eltérés indoklása is csatolásra kerül a kísérlőlevélben.</b></p> <p>Kéri a Vt9* övezetre vonatkozó hibajavítás részletesebb alátámasztását. <b>Válasz: a záró véleményezési tervdokumentációban szerepelni fog a részletes alátámasztás</b></p> |
| 2     | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo. | <p>Megállapítja, hogy a módosítással érintett terület nem érint védett természeti területet, Natura2000 területet, országos ökológiai hálózatot vagy tájképvédelmi övezetet.</p> <p>A módosítások táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók. A módosítás elfogadását javasolja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3     | Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság                                                        | <p>Táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, ugyanakkor kéri az országos ökológiai hálózat és a tájképvédelmi terület övezeti lehatárolásának aktualizálását bemutatni szabályozási tervlapokon.</p> <p><b>Válasz: A szabályozási tervlapokon az ökológiai hálózat pontosításának bemutatása a véleményben foglaltak szerint megtörtént, az Igazgatóság vissza is igazolta, hogy rendben van.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 a,b | 4 a. OVH<br>4.b. Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság                                              | <p>A módosítással kapcsolatban vízügyi szempontból hozzájárul. Felhívja a figyelmet arra, hogy esetleges víziközmű-fejlesztések vízjogi engedélykötelesek, a fejlesztések során a DRV Zrt.-vel egyeztetni szükséges, valamint gondoskodni kell a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezeléséről. Megállapítja továbbá, hogy az érintett terület nem belvízveszélyes, nem érint vízártéskorment és vízbázis-védelmi területet sem.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5     | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Katasztrófavédelem                                              | <i>Nem adott véleményt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6     | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.                                         | <p>A dokumentáció közegészségügyi érdeket nem sért.</p> <p>Felhívja a figyelmet az ivóvíz-minőség, a hulladékkezelés, a csapadékvíz-elvezetés és a környezet-egészségügyi előírások betartására.</p> <p>Kifogást nem emel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7     | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály                                          | <p>Megállapítja, hogy a módosítás termőföldet nem érint.</p> <p>A termőföld mennyiségi védelme szempontjából a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8     | Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály           | <i>Nem adott véleményt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9     | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály                          | <i>Nem adott véleményt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | VMKH Agrárügyi Főosztály<br>Növény- és Talajvédelmi Főo.                             | <i>Nem adott véleményt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11 | VVMK Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály                                          | Megállapítja, hogy az 1. módosítás a 7436 számú régészeti lelőhelyet érinti. Kifogást nem emel.<br>Felhívja a figyelmet a magas örökségvédelmi kockázatra, a megelőző régészeti feltárás szükségességére, valamint javasolja geofizikai vizsgálatok és próbafeltárások elvégzését a beruházás előkészítése során.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | VVMK Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály | A módosítást üzleti szempontból támogatja.<br>Felhívja a figyelmet arra, hogy a fejlesztési terület forgalmi hatásai jelenleg nem ítélték meg teljes körűen. Javasolja a terület fejlesztésének ütemezését, valamint tanulmánytervek készítését annak érdekében, hogy a forgalomnövekedés és az úthálózat terhelése nyomon követhető legyen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 12 | BFKH Népegészségügyi Főosztály                                                       | Természetes gyógtényező érintettség nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13 | NNGYK                                                                                | Kémiai biztonsági szempontból érintettséget nem azonosított, észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14 | SZTFH                                                                                | Földtani, ásványvagyon-védelmi és bányászati szempontból nem érintett, kifogást nem emel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 15 | VVM-i Rendőrfőkapitányság                                                            | Hatáskörét érintő kérdésben észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16 | KBM Vasúthatósági Osztály                                                            | A módosítással kapcsolatban észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 17 | BFKH Közúti hajózási Főosztály..                                                     | Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 18 | VVVM Önkormányzat                                                                    | A módosítás a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 19 | NNMH                                                                                 | A tervdokumentáció hírközlési érdeket nem sért, kifogást nem emel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 20 | HM Hatósági Főosztály                                                                | A módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, külön észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 21 | Balatoni Fejlesztési Tanács                                                          | A tervdokumentációt nem kívánja kiegészíteni, észrevételt nem tett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 22 | Balatoni Főépítész                                                                   | A vasútvonal és védőtávolság módosításával kapcsolatban kifogást nem emel.<br>A vendéglátás rendeltetés településközpont vegyes területen történő elhelyezését támogatja.<br>Kéri a Vt19* övezetben a maximális párkánymagasság, a szintterületi mutató és az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározását.<br>Válasz: A módosítás egyetlen telekre vonatkozik, és az övezetben meghatározott beépítési százalék, zöldfelületi minimum és épületmagasság a beépítés kereteit megfelelően szabályozza, (a meglévő paramétereket csökkenti) ezért további paraméterek meghatározását nem tartjuk szükségesnek.<br>Kéri a Vt9* övezet módosításának részletesebb alátámasztását, a korábbi és a |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>jelenlegi állapot összehasonlító bemutatását. Javasolja megvizsgálni a Vt9* terület lakóterületi övezetbe sorolásának indokoltságát.</p> <p>Válasz: Az alátámasztó munkarész a véleményben foglaltaknak megfelelően kiegészítésre kerül. Ugyanakkor a Képviselő-testület a módosítás során kizárólag a Vt9* építési övezet lakó rendeltetésének hibajavításként történő visszaemeléséről döntött. A tömb esetleges lakóterületi besorolásának felülvizsgálata – amennyiben annak szakmai indokolttsága felmerül – a készülő településtervezet keretében vizsgálható. Kéri bemutatni, hogy a módosítással érintett területet érinti-e a BATÉK szerinti Vízparti Terv. Válasz az érintettség vizsgálatát a záró véleményezési dokumentációban bemutatjuk.</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Párhuzamosan a partnerségi egyeztetés is megtörtént az E-TÉR egyeztetési felületén. A partnerek a megadott határidőben észrevételt nem tettek. Lakossági fórum 2026 június 3-án került megtartásra a mellékelt Feljegyzés szerint részvétel nem volt a lakossági fórumon.

**A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGSÉGE TÁRGYÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK  
ÖSSZEFOGLALÓJA**

| <b>Államigazgatási szervek</b> |                                                                                                   | <b>Környezeti értékelés előzetes véleményei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                              | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész                                               | Az önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos előzetes döntését tudomásul veszi, kéri az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni, számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2                              | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo. | A termőföld, a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3                              | Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság                                                        | Rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével, környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek. Nyilatkoznak arról, hogy Igazgatóságuk az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak venni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4                              | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.                                         | Nem válaszolt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5                              | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Kormányhivatal Tűzvédelmi- és Iparbiztonsági Hatósági Főo.      | Súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja indokoltnak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6                              | Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság                                                               | Nem válaszolt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7                              | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály                                          | A termőföld mennyiségi védelmének szempontjából, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8                              | Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály           | Megállapítja, hogy a módosításból várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9                              | VMKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály                                                        | A módosítások nem esnek az Evt. hatálya alá, ezért hatáskör hiányában véleményt nem alkot, további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10                             | VMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Főo.                                             | Megállapítja, hogy hatáskörrel nem rendelkezik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11                             | BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály                                                       | Nyilatkozik, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból az alábbi megjegyzésekkel nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Megállapítja, hogy a módosítási területen régészeti lelőhely található. Javasolja, hogy a beruházó a kiviteli tervek véglegesítése előtt egyeztessen az illetékes örökségvédelmi hatósággal, a megyei Kormányhivatallal és szükség szerint próbafeltárással pontosítja a várható régészeti jelenségeket, objektumokat. Jelzi, hogy amennyiben a csomópontot összekötő keleti útvonalat majd felülvizsgálják, véglegesítik, úgy kéri, hogy előtte konzultáljanak a fent említett örökségvédelmi hatósággal vagy az illetékes múzeummal, hogy a kijelölt terület a nyomvonallal összhangban legyen. |
| 12                             | Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály                                       | A település területén belül gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

/A környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója//

A két véleményezést testületi döntéssel kell lezárni, ezt követően pedig az állami főépítészhez kell benyújtani záró véleményezésre a tervdokumentációt.



**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910  
e-mail: [jegyzo@balatonfuzfo.hu](mailto:jegyzo@balatonfuzfo.hu)

Ügyiratszám: bal/422-29/2026.  
Ügyintéző: Németh Balázs főépítész

### F E L J E G Y Z É S

Balatonfüzfő Város Önkormányzata **2026. június 3. napján** 14.00 órai kezdettel lakossági fórumot hirdetett meg a Balatonfüzfő kialakítandó 1489/9, 1492/3 és az 1493/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó HÉSZ módosítás véleményezése tárgyában.

A hirdetmény a lakossági fórum időpontjáról a rendeletben meghatározott módon közzétételre került.

A meghirdetett időpontban résztvevő, véleményező nem jelent meg Balatonfüzfő Város Önkormányzata hivatalos helységében.

Az írásban benyújtható vélemények benyújtására nyitva álló határidő 2026. június 8-án jár le.

Balatonfüzfő; 2026. június 3.

  
Szanyi Szilvia  
polgármester

/Németh Balázs főépítész feljegyzése a hirdetményezésről és a lakossági fórumról/

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. (07. 15.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 11. módosításával kapcsolatos véleményezési eljárásokkal kapcsolatban a következő döntést

hozza:

1. megállapítja, hogy az első ütemben lezajlott egyeztetés során beérkezett vélemények figyelembevételével a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség.
2. megismerte a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények összefoglalóját, megállapítja, hogy kifogást emelő vélemény nem maradt, a módosítás véleményezési szakasza lezárult.
3. megállapítja, hogy az E-TÉR-en lefolytatott partnerségi véleményezés során a módosítással kapcsolatban kifogásoló vélemény nem érkezett.
4. a lakossági fórumról készült feljegyzést elfogadja, a partnerektől nem érkezett vélemény, így a partnerségi egyeztetést lezárult.
5. gondoskodik a beérkezett véleményekkel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről.
6. a Képviselő-testület a 11. módosítás kiegészítő döntésével kapcsolatban a véleményezési dokumentáció tartalmára vonatkozó, előterjesztés szerinti Feljegyzést elfogadja.
7. a jelen döntéssel összhangban, a Záró véleményezési tervdokumentációt az eljárás során beérkezett véleményekkel, feltölti az E-TÉR-re záró szakmai véleményezésre a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítészének és kezdeményezi a záró szakmai vélemény kiadását.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2026. szeptember 15.

Mellékletek:

1. számú melléklet Főépítési feljegyzés a HÉSZ11. számú módosításának kiegészítéséről
2. számú melléklet Szakhatóságok és Közigazgatási szervek véleményei

**Balatonfüzfő, 2026. július 8.**

  
**Szanyi Szilvia**  
polgármester





## FELJEGYZÉS

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a „Balatonfüzfő Településrendezési eszközök 11. számú módosítása, kiegészítés” ügyében  
(településközpont vegyes területen vendéglátó funkció, Vt9\* építési övezetben lakófunkció)  
A véleményezési tervdokumentáció 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 Városközpont területére vonatkozóan.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül, ennek megfelelően a módosítás ún. egyszerűsített eljárással egyeztethető.

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó munkarészeket a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet melléklete szerint kell elkészíteni, de a készítés során nem szükséges azon vizsgálatok és alátámasztó javaslatok kidolgozása, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra az egyes fejezetek átcsoportosíthatók, összevonhatók.

Balatonfüzfő, 2026. április 10.

Németh Balázs sk.  
főépítész





Aláíró: Németh Zsolt  
állami főépítész  
2026.06.19. 12:25:28

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/565-11/2026.  
**Ügyintéző:** Szlobodáné Bártfai Gabriella  
**Telefon:** 06-88/579-344  
**E.TÉR:** 34207

**Tárgy:** Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása  
– **általános egyeztetési eljárás**  
**véleményezési szakasz –**

**Szanyi Szilvia**  
polgármester részére  
**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
(E-TÉR, Hivatali kapu)

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

A Város és Ház Bt. által készített „*Balatonfüzfő településrendezési eszközeinek településrendezési eszközeinek 11. módosítása a városközpont területére vonatkozóan az 1489/9 rsz.-ú ingatlan értékesíthetősége érdekében; véleményezési tervdokumentáció*” megnevezésű, „2026. április” keltezésű dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66. § (2) bekezdés b) pontja szerint, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 44/2023. (V. 3.) számú utasításának 4. § (4) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi – közbenső – **egységes szakmai véleményt** adom.

**I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat**

**Előzmények:**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 24/2026. (01. 29.) számú határozatával döntött Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek 11. számú módosításáról a városközpont területére vonatkozóan az alábbiak szerint:

„- a korábban hatályos területrendezési terveknek megfelelő vasútvonal és védőtávolság kerüljön törlésre, a hatályos területrendezési tervek szerinti vasútvonal kerüljön jelölésre,  
- a 1492/3 és 1493/4 hrsz.-ú telekből létrehozandó új telekre új Vt 19\* övezetet kell meghatározni legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal,  
- a déli körforgalomtól északra fekvő Vt18 építési övezetben a be nem építhető terület kerüljön csökkentésre, az út mentén 10-10 m-es szélességű védőterületsáv megtartásával.”

Ezt követően a Képviselő testület 85/2026. (04. 16.) számú képviselő-testületi határozatával a 24/2026. (01. 29.) számú határozatát kiegészítette az alábbiakkal:

„- a településközpont vegyes terület építési övezetben vendéglátás rendeltetés is kialakítható,  
- a Vt9\* építési övezetben lakóépület építésére is lehetőség van.”

Felhívom a figyelmet, hogy az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását**
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Az önkormányzati döntések nem tartalmazzák az önkormányzati főépítész Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésének elfogadását, ezért **kérem 24/2026. (01. 29.) számú képviselő-testületi határozatnak az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerinti felülvizsgálatát és kiegészítését.**

Az Önkormányzatnak hatályos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelete nincs, így jelen eljárásban a partnerségi egyeztetésre vonatkozó Eljr.419. szerinti általános szabályok alkalmazandóak.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Németh Balázs** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök véleményezése az Eljr.419. szerinti általános egyeztetési eljárásban történik.

#### **A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:**

- A 26/2017. (02. 21.) Kt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- A 195/2017 (10. 17.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- A 18/2017. (X. 18.) Kt. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

#### **Tervezési feladat:**

1. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 4/3 melléklete 3. pontja a „Tervezett országos törzshálózati vasúti pályák” között említi a Hajmáskér-Balatonfűzfő nyomvonalú vasútvonalat. A MATrT a régi iparvágány nyomvonalán – lakóterületen áthaladva – jelöli a tervezett vasutat. Az Építési és Közlekedési Minisztérium Út- és Vasútépítésért felelős helyettes államtitkár tájékoztatása szerint a nyomvonal megvalósítása a későbbiekben sem várható, mivel a terület nagy részben elépült, a nyomvonal ellehetetlenült. Előzőekre tekintettel a módosítás célja, hogy az érintett területről és a városközpont területéről a beépítést korlátozó „mélyvasút számára biztosítandó terület” törlése és a vasúti nyomvonal magasabb szintű terveknek megfelelő területen történő jelölése a településszerkezeti terven.

Az érintett területen az 1489/9 hrsz.-ú telek besorolásának módosítása tervezett. A terület Vt19 jelű településközponti vegyes terület építési övezetből Vt19\* jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe kerülne átsorolásra, ahol a legnagyobb beépítettség mértéke változatlanul 15%, a kialakítható telekméret 1 ha-ról 4000 m<sup>2</sup>-re, a maximális építménymagasság 12,5 m-ről 7,5 m-re csökken.

2. A HÉSZ korábbi felülvizsgálatakor a településközpont vegyes (Vt) területek elhelyezhető rendeltetések közül nem szerepel a vendéglátás funkció. Az Önkormányzat támogatja, hogy a városközpontban az értékesítésre szánt telken a jövőben kereskedelmi és

szolgáltató funkciók mellett vendéglátóegységek (pl. étterem, kávézó) is létesülhessenek, ezért a HÉSZ 19. § (2) bekezdését ki kívánja egészíteni a vendéglátás rendeltetéssel.

3. A Bartók Béla utca – Árpád utca – Zombor utca – Aradi utca által határolt telektömbben nagyrészt meglévő lakóházak találhatók. A 2017-es általános felülvizsgálat során egy elírás (adminisztratív hiba) következtében a Vt9\* övezet kimaradt azon területek felsorolásából, ahol lakóépület elhelyezhető. Emiatt a meglévő lakóházak bővítése vagy újak építése jogilag ellehetetlenült. Ezért az Önkormányzat hibajavításként vissza kívánja emelni a HÉSZ 19. § (6) bekezdésébe a **Vt9\* építési övezetet**, így a tömbben lévő telkeken újra megengedné a lakó funkció létesítését.

A tervezési feladatok a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően várhatóan a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

#### **Véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Város és Ház Bt. által készített [1149 Budapest, Várna utca 12-14.; Településrendezés: Bárdosi Andrea (Város és Ház Bt.) és Bárdosi György (Város és Ház Bt.); Tájrendezés, környezetvédelem: Lázár Tibor TK1 01-5041/12 (Környezetterv Kft.); Közlekedés, közművek: Nagy Szabolcs Tkö, VZ-TEL 13-11270 (Város és Ház Bt.); Munkatárs: Kolláth Krisztina (Város és Ház Bt.)] közreműködésével elkészített „*Balatonfüzfő településrendezési eszközeinek településrendezési eszközeinek 11. módosítása a városközpont területére vonatkozóan az 1489/9 rsz.-ú ingatlan értékesíthetősége érdekében; véleményezési tervdokumentáció*” megnevezésű, „2026. április” keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, aláírását. A záró véleményezési dokumentációban **kérem pótolni a településrendezésért felelős tervezők névjegyzéki jelölését** (jogosultságát).

#### **Jogszabályi háttér:**

**A településrendezési eszközök módosítása és véleményezése az Eljr.419. szerinti általános egyeztetési eljárásban, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete<sup>1</sup>, továbbá a MaTrT, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról** szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT), valamint az Eljr.419. 4. § (4) bekezdés b) pontja szerinti településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével történik.

---

<sup>1</sup>A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján.

## **II. Szakmai vélemények**

A) Az **állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye:**

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre.

Az **1. módosítás** célja, hogy a hatályos Szabályozási Terven a „*mélyvasút számára biztosítandó terület*” által lehatárolt 17,5-18 méter széles sáv törlése. Jelenleg ez a sáv a fejleszteni kívánt ingatlan jelentős részét lefedi, ellehetetlenítve annak beépítését. Az Építési és Közlekedési Minisztérium út- és vasútépítésért felelős helyettes államtitkárának (PAT/3797/2025/VKO sz.) tájékoztatása alapján a Hajmáskér–Balatonfüzfő vasúti vonal reaktiválása nincs napirenden, a terület nagy részben elépült, a nyomvonal ellehetetlenült.

Amennyiben a nyomvonallal érintett más települések Önkormányzatai, valamint az eljárásban véleményezésre jogosult egyéb szervek is egyetértenek, a beépítést korlátozó sáv törlését a Szabályozási Tervről támogatom, tekintettel arra is, hogy a nyomvonalszakasz rögzítése a beépült terület rész hatályos építési szabályozásának fenntartását alapvető jogokat érintően ellehetetlenítené. **Ugyanakkor a MaTrT. nem ad lehetőséget a nyomvonalszakasznak a település közigazgatási területét érintő teljes elhagyására. Az összhang biztosítása érdekében a Településszerkezeti Terven fel kell tüntetni a MATrT szerinti (lakóterületen áthúzódó) elvi nyomvonalat, egészen addig, amíg a magasabb szintű jogszabály módosítására nem kerül sor.**

A telekalakítással létrejövő 4929 m<sup>2</sup>-es telek beépíthetősége érdekében a **minimális telekméretet** a korábbi 1 ha-ról **4000 m<sup>2</sup>-re történő csökkentését** az építménymagasság csökkentésére figyelemmel **elfogadom**. Tájépítészeti szempontból **támogatom, hogy az építménymagasság** felső határa a korábbi intenzív 12,5 méterről a környezetbe jobban illeszkedő **7,5 méterre csökken**. A legnagyobb beépítési százalék (15%) és a minimális zöldfelületi arány (30%) megtartása mellett a HÉSZ-ben kérem rögzíteni a 72-es főút irányából **10-10 méteres be nem építhető területsávban háromszintű növényzet telepítésére vonatkozó kötelezettséget**.

A **2. módosítási** pont célja a HÉSZ 19. § (2) bekezdésének kiegészítése a vendéglátás rendeltetéssel. A hatályos *a településtervezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) kifejezetten rugalmasan kezeli és széles körben megengedi a vendéglátó rendeltetést a központi vegyes területeken. Ugyanakkor az **OTÉK 2021. július 15-ig hatályos 16. §-a településközponti terület területfelhasználásban nem teszi lehetővé vendéglátó funkció kialakítását.**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint **„A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha**

- a) *azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) *közérdeket nem sért, valamint*
- c) *a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

**Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a helyi építési szabályzat az OTÉK-nál megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.**

**A záró dokumentációban az eltérést külön kérni és indokolni szükséges.**

A **3. módosítási** ponttal kapcsolatosan megállapítottam, hogy jelen formájában **nincs kellően alátámasztva**. Nem egyértelmű, hogy a 2017-es felülvizsgálat során valóban elírás (adminisztratív hiba) történt, vagy egy tudatos koncepcionális döntés eredménye volt a lakófunkció elhagyása.

A 2017-ben elfogadott hatályos szabályozási tervlapon az övezet jele Vt9\* szerepel, de a HÉSZ szöveges táblázatából a Vt9\* teljesen hiányzik. Ez igazolja a szerkesztési, elírási hibát, de nem bizonyítja egyértelműen, hogy mi volt ami elírásra került. Meg kell vizsgálni, hogy a 2017-es terv alátámasztó munkarészeiben mi szerepelt, az érintett államigazgatási szervek, partnerek hogyan nyilatkoztak. **Kérem kiegészíteni a dokumentációt a Vt9\* övezet elírásának részletes igazolásával.**

**Környezeti vizsgálat:**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint, mint a környezet védelméért felelős szerv a környezeti vizsgálat szükségességéről VE/05/565-2/2026. ügyiratszámom nyilatkoztam, az Önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntését tudomásul vettem. Ugyanakkor kértem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni.

**Országos főépítész záró véleménye:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

B) A környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem, valamint hulladékgazdálkodási egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**<sup>2</sup>:

*„A módosítással érintett terület nem része egyedi jogszabállyal kijelölt országos jelentőségű védett természeti területnek, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése szerinti ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet nem érint, nem tartozik a MaTrT. szerinti országos ökológiai hálózat övezeteihez, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez, és az MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetéhez sem.*

**A megküldött véleményezési dokumentáció alapján a módosítási szándékok táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, környezetvédelmi, és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók.**

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az SKVr. hatálya alá tartozik; a jogszabály 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az Önkormányzat előzetes megkeresésére VE/30/03856-2/2026. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, mely véleményem fenntartom.

**Előzőek alapján, Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”**

<sup>2</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/05514-2/2026.

C) Az **örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**<sup>3</sup>:

„A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az Eljr. 419./2021. 11. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme tekintetében vesz részt az Öv. rendelet 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával, amely alapján a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

A településrendezési eszközök módosítása három témakört érint. Az első módosítás célja a 71-es és 710-es utak körforgalmi csomópontja mellett kialakításra kerülő, értékesítésre szánt telek beépíthetőségének biztosítása. Ennek érdekében a rendezési tervből törlésre kerül a már nem aktuális, tervezett Balatonfűzfő–Hajmáskér vasútvonal nyomvonala, amely jelenleg korlátozza a terület hasznosítását.

A második módosítás a településközponti (Vt) övezetek előírásainak kiegészítését szolgálja, lehetővé téve a vendéglátó rendeltetés elhelyezését az új országos szabályozással összhangban.

A harmadik módosítás egy korábbi szabályozási hiba javítása, amelynek eredményeként a Vt9\* építési övezetben ismét egyértelműen megengedetté válik a lakó rendeltetés, biztosítva a területen található lakótelkek rendeltetésszerű fejlesztésének lehetőségét.

Megállapítottam, hogy a település rendelkezik a jogszabályban előírt, régész szakértő által készített, 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a szakmai és jogszabályi követelményeknek megfelel.

A rendelkezésemre álló véleményezési tervdokumentáció vizsgálata alapján megállapítottam, hogy az első módosítás tervezési területe a **7436 azonosítószámú „Útelágazás” elnevezésű régészeti lelőhelyet érinti.**

A lelőhelyen az elmúlt években zajlott megelőző jellegű régészeti feltárások során a lelőhely jellege, kora ismertté vált, amelyek eredményeit a 2017-ben készített örökségvédelmi hatástanulmány röviden ismerteti.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. (XII. 20.) törvény és az Öv. rendelet előírásai alapján a régészeti emlékeket és leleteket lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.

A régészeti lelőhelyek területét – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy a lelőhelyek állománya ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak, továbbá a régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsődlegesen megelőző jellegűeknek kell lenniük.

A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal a régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon elkerüléssel, bennhagyással vagy elfedéssel meg kell őrizni. Régészeti lelőhelyet érintő beruházás esetén a lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén **megelőző régészeti feltárást kell végezni.** Amennyiben az örökségvédelmi hatóság teljes felületű feltárást ír elő, azt legalább

<sup>3</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. – VE/51/01277-2/2026.

az engedélyezési vagy kiviteli terv szerinti földmunkával érintett mélységig kell elvégezni azzal, hogy a földmunkával érintett mélység szintjén lévő régészeti leletek és emlékek egészét fel kell támi. A megelőző régészeti kutatás költségei a beruházót, építtetőt terhelik. A régészeti érintettségről és az ezzel járó többletköltségekről a terület tulajdonosát, illetve a **beruházót előzetesen tájékoztatni szükséges.**

A földmunkával járó **beruházással el kell kerülni az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket**, így pl. a régészeti korú épületmaradványokat. A korábbi évek feltárásai során a lelőhelyen épített örökségi elemek kerültek elő, ez a módosítással érintett területen is várható, így az itt **tervezett beruházás magas örökségvédelmi kockázattal jár.**

A régészeti terepmunka tevékenység során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék előkerülését a régészeti terepmunkát végző intézmény három napon belül köteles bejelenteni az örökségvédelmi hatóságnak, illetve annak megtartására javaslatot tehet az örökségvédelmi hatóságnak. A régészeti emlék elkerüléséről vagy helyszíni megtartásáról és kezeléséről, valamint a szükséges állagmegőrző intézkedésekről az örökségvédelmi hatóság húsz napon belül dönt.

**Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben a régészeti emléket az örökségvédelmi hatóság határozata alapján a helyszínen kell megőrizni, a beruházás során a műszaki tervezésnek és a kivitelezésnek tekintettel kell lennie az emlék megőrzésére. Ebben az esetben a beruházás megvalósítása során azokat elbontani, megrongálni nem lehet!**

Az örökségvédelmi hatástanulmány a tárgyi lelőhely esetében az alábbi megjegyzést teszi: „Épített örökségi elemek előkerülése esetén törekedni kell a bemutatathatóságra. Amennyiben ez nem valósítható meg, a maradványokat állapotuk megőrzése céljából vissza kell temetni a föld alá, megfelelő védőréteggel. ... A korábbi évek tapasztalatai és a feltárások alapján feltehetően további épített örökségi elemek találhatók itt, különösen római kori épületek maradványai, feltárásuk után mérlegelni kell a környezet és a leletanyag minősége alapján a bemutatathatóság lehetőségét.” A bemutatásra vonatkozó javaslat kulturális örökségvédelmi szempontból támogatható.

A beruházás tervezési szakaszát megelőzően, fentiek alapján az építési helyek kijelöléséhez roncsolásmentes geofizikai vizsgálatok és – amennyiben szükséges – szondázó jellegű próbafeltárás elvégzését javasoljuk az örökségvédelmi kockázatok csökkentése érdekében!

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek módosítása ellen – fentiek figyelembe vétele mellett – örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek.’

D) Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**<sup>4</sup>:

„A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A véleményezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tftv.) 6/B. §-a tartalmazza.

<sup>4</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18,523/4/2026.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tftv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A tervezett módosítások Balatonfüred belterület 1492/3, 1493/4 és a 1489/2 hrsz.-ú telkek megosztásából kialakítandó 1489/9 helyrajzi számú termőföldet nem tartalmazó ingatlant érintik.

**A változtatás termőföldet nem érint, ezért a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme érdekében a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.**

E) A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közegészségügyi szakterületet érintő szakmai véleménye<sup>5</sup>:

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (3) bekezdés a) pontja alapján a kormányhivatal hatáskörébe a **közegészségügyi szakterület tartozik.**

A közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelmények az alábbiak:

- A rendezés alá vont területen gondoskodni kell az **ivóvíz minőségű víz biztosításáról**, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- Biztosítani kell a keletkező **szilárd- és folyékony hulladék** előírásoknak megfelelő **gyűjtését, elhelyezését** a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A köz- és magánterületeket a közegészségügyi követelményeknek megfelelő állapotban kell tartani az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.
- A talajt, a vizeket és a levegőt **nem szabad fertőzni, illetőleg olyan mértékben szennyezni**, amely közvetlenül vagy közvetve az ember egészségét veszélyezteti az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.
- A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a

<sup>5</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – VE/NEF/01186-2/2026.

*rendeltetésszerű használatot ne akadályozza, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján.*

A Főosztály tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció) szakmai szempontból áttekintette, a **dokumentációban foglaltak közegészségügyi érdeket nem sértenek, a Főosztály a dokumentáció tartalmával kapcsolatban kifogást nem emel.**"

F) Az **erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** erdőrendezés, erdővédelem szakterületet érintően nem adott véleményt.

G) A **közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** közlekedési egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**<sup>6</sup>:

*„A 2026. áprilisban kelt, a Város és Ház Bt. által készített dokumentáció (közlekedési tervező: Nagy Szabolcs) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása ügyi érdeket érint.*

**A módosítást az alábbi két pont figyelembevételével ügyi szempontból támogatom.**

1. A Hajmáskér-Balatonfűzfő vasútvonal érintettsége vonatkozásában a véleményezési feladatért Budapest Főváros Kormányhivatala látja el.

2. A Delta terület nagysága, a beruházói ismeretek hiánya miatt hosszú távra érvényes érdemi véleményt nem tudok adni. Általánosságban elmondható, hogy a terület két körforgalomból feltárható, a területre tervezendő rendeletetések forgalomnagysága, áramlási iránya nagyban fogja befolyásolni a környező úthálózat leterheltségét. a Balaton-parti útról (71. sz. főút) az M7 autópályára a ráhordási útvonal ezen a területen megy keresztül (710 sz. főút), ezért ezen terület főként átmenő forgalommal kell hogy funkcionáljon és kevésbé célforgalommal. Tehát önmagában a terület funkció kiegészítési lehetősége támogatható, ugyanakkor javaslom, hogy a terület beépítésénél ütemek, tanulmánytervek készítése kerüljön rögzítésre a HÉSZ-ben, hogy követhető legyen a forgalomnövekedés, illetve az úthálózat telítettségének környezetében a beruházások „megállíthatók” legyenek.”

H) A **talajvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a talajvédelem szakterületet érintően nem adott véleményt.

### **III. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr.419. 59-73. §).

Jelen szakmai vélemény az Eljr.419. 66. §-a értelmében **6 hónapig érvényes.**

A településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása az Eljr.419. 66.-67. §-ai szerinti általános szabályok vagy az Eljr.419. 68-70. §-ai szerinti speciális szabályok szerint történik. Az Eljr.419. 63. § (1) b) pont szerint, az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az Eljr.419.-ben megállapított szabályaitól **nem lehet eltérni.** Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h)

<sup>6</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály – VE/62/00456-2/2026.

pontja alapján látom el. A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) számú utasításán, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 44/2023. (V. 3.) számú utasításán alapul.

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel**

**A főispán helyett eljáró  
Dr. Vajda Viktória főigazgató  
nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt  
állami főépítész**



Balaton  
• felvidéki •  
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: +36 87/555-260

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1436-6/2026

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: Németh Balázs főépítész

Tárgy: Balatonfűzfő Város településrendezési  
eszközeinek 11. módosítása általános eljárásban  
– véleményezési szakasz

Melléklet: -

Hivatkozási szám: bal/422-23/2026

### Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Szanyi Szilvia  
polgármester részére

#### 8184 Balatonfűzfő

Nike körút 1.

### Tisztelt Polgármester Asszony!

Balatonfűzfő Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó véleményezési tervdokumentációt az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre véleményezés céljából feltöltötte. Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 24/2026. (01.29.) számú Kt. határozatával döntött településrendezési eszközeinek 11. módosításáról egy terület vonatkozásában. Két kisebb jelentőségű módosításról újabb döntést hozott az önkormányzat a 85/2026. (04.16.) számú Kt. határozatával. A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárással történik.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A véleményezési tervdokumentáció (VÁROS ÉS HÁZ BT., 2026. április) az alábbi módosításokat tartalmazza:

#### 1. módosítás:

A Balatonfűzfő 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú telkekből telekalakítással létrejövő 1489/9 hrsz-ú 4929 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú településközpont vegyes terület Vt 19 jelű építési övezetben a beépítés mértéke változatlan marad (15%), a kialakítható telekméret 1 ha-ról 4000 m<sup>2</sup>-re, a maximális építménymagasság 12,5 m-ről 7,5 m-re csökken. Mindezek miatt új Vt19\* jelű építési övezet kerül kijelölésre. A területen jelenleg egy tervezett vasút halad keresztül (mélyvezetésben), mely miatt a felszínen is be nem építhető 18 m széles biztonsági sáv került meghatározásra a Szabályozási terven. A vasút már nem valósul meg, ezért a vasútvonal és biztonsági sáv törlése szükséges.

#### 2. módosítás:

A vendéglátás rendeltetés beillesztése a HÉSZ Vt jelű építési előírásaiba.

### 3. módosítás:

Hibajavításként a Vt9\* építési övezetben a lakó rendeltetés megengedése.

A fenti módosításokon kívül aktualizálásra kerül a településszerkezeti- és szabályozási terven az országos ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteinek, a tájképvédelmi terület övezetének lehatárolása, illetve frissülnek a régészeti lelőhelyek is.

Tájékoztatjuk, hogy az 1. módosítással érintett terület ex lege védett természeti értéket nem érint, nem része országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, a Natura 2000 hálózatnak, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban: MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózat övezeteinek és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetének.

- A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban **felhívjuk a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletről** (a továbbiakban: R), amelynek 8. § (1) és (2) bekezdései, illetve 16. § (2) és (7) bekezdései többek között kimondják, hogy:

#### 8. §

(1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

(2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a R 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejtett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.

#### 16. §

(2) A használó köteles gondoskodni a telken lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő, szakszerű kezeléséről – így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról –, a fás szárú növény élet- vagy vagyonbiztonságot veszélyeztető állapota esetén annak kivágásáról, valamint szükség szerinti pótlásáról.

(7) Építési területen, az építési tevékenység folyamán az építési munkával nem érintett zöldfelületek állapotának megőrzéséért a vállalkozó kivitelező és az utógondozási kötelezett együttesen felel.

- Növénytelepítések során tájhonos fajok telepítését kérjük, az idegenhonos, inváziós, fajok telepítése természetvédelmi szempontból kerülendő. A javasolt, illetve a kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható Igazgatóságunk honlapján (<https://www.bfn.hu/hu/novenyjegyzek-termeszetkozeli-kerteszkedes>).
- Felhívjuk a figyelmet, hogy hivatkozva a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 8., 42. és 43. §-aira fakitermelés, cserjeirtás csak a költési és fióka nevelési időszakon kívül (szeptember 15. és március 1. közötti időszakban) történhet.
- A véleményezési tervdokumentációban szerepel, hogy aktualizálásra kerül a településszerkezeti- és szabályozási terven az országos ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteinek, a tájképvédelmi terület övezetének lehatárolása. A dokumentáció tartalmazza módosult településszerkezeti tervet, amelyen az övezetek ábrázolása megfelelő. A szabályozási tervlapokon azonban nem kerültek bemutatásra a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan az aktualizált övezeti lehatárolások. Kérjük ennek pótlását.

A településrendezési eszközök jelen 3 módosítási pontja ellen a fent leírtak figyelembevételével és érvényesítésével táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, azonban kérjük a

szabályozási tervlapokon az országos ökológiai hálózat övezeteinek és a tájképvédelmi terület övezetének aktualizált lehatárolását bemutatni.

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrT és az építésügyi jogszabályok előírásaira adta.

*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.*

Csopak, 2026. június 1.

Tisztelettel:

Bende Zsolt  
igazgató



Kapják:

1. Címzett elektronikusan - feltöltés az E-TÉR digitális felületre
2. Dr. Lőkkös Andor osztályvezető – e-mailen
3. Szentmiklósi-Nagy Kornél természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár – helyben



**Tárgy:** Balatonfűzfő Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v9 - véleményezés

Tisztelt Címzett!

Dátum: elektronikus bélyegző szerint

Balatonfűzfő Település Településrendezési eszközök módosítása tárgyában az alábbiak szerint adjuk meg véleményünket, észrevételeinket.

Ügyiratszám:  
Szfvár-007137-10/2026.

Előadó:  
Ádámné Stitz Kornélia

**Észrevételek**

**1. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-06-08 12:46:24**

Balatonfűzfő vízellátása az ÉKBRV vízműrendszerről biztosított, a településen keletkező szennyvíz a Balaton VI. szennyvízrégió Balatonfűzfői alrégió rendszerén kerül elvezetésre a Balatonfűzfő szennyvíztisztító telepre. A telep 12.000 m<sup>3</sup>/d hidraulikai és 49174 LE biológiai kapacitással rendelkezik. Az üzemeltető DRV Zrt. adatszolgáltatás alapján a telep hidraulikai kihasználtsága 79 %, a biológiai terhelése 62 % a 2024. évi adatok szerint.

Víziközművek fejlesztése esetén az alábbi előírásokat be kell tartani:

- Amennyiben a módosítással, az érintett területeken történő fejlesztésekkel a víziközmű hálózatok fejlesztése, átépítése válik szükségessé, azok kiépítése vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.
- A fejlesztésekkel járó vízigény biztosítására és a keletkező szennyvizek fogadására vonatkozóan a víziközművek üzemeltetőjével, a DRV.-vel egyeztetni szükséges. Kérjük a Balaton VI. szennyvízrégió Balatonfűzfői alrégió térségi szennyvíztisztító telep kihasználtsági adatainak figyelembevételét, valamint erre vonatkozóan az agglomeráció többi településével történő egyeztetést az esetlegesen azokat érintő tervezett fejlesztések miatt!
- A keletkező szennyvizek, csapadékvizek ártalommentes, környezetveszélyeztetést kizáró módon történő kezeléséről/elhelyezéséről gondoskodni kell.
- A közcsontrába bevezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) számú KvVM rendelet 4. számú mellékletében előírt küszöbértékeknek.

**2. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-06-08 12:46:24**

Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a módosítással érintett telekalakítással létrejövő Balatonfűzfő 1489/9 hrsz.-ú ingatlan területe nem része belvízvédelmi öblözetnek, illetve rendszeresen vízjárta terület övezetével sem érintett.

A módosítással érintett ingatlan területén Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízilétesítmény nem található.

3. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-06-08 12:46:24

A módosítással érintett terület üzemelő, vagy távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, ill. hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.

4. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-06-08 12:46:24

**Összegzés: A rendelkezésre álló dokumentáció alapján településtervezési elhatározásához fentiek figyelembevételével vízügyi szempontból hozzájárulunk.**

**Horváth Angéla**  
igazgató

Kapják: E-TÉR  
KDTVÍZIG (LN) B2, B3



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szanyi Szilvia polgármester**  
részére

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03603-2/2026.  
Ügyintéző: Fürst Csenge  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek 11.sz. módosítása tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró  
dr. Mészár Erika  
főigazgató  
nevében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Balatonfűzfő Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36(1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu)- Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



**NNGYK**  
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI  
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:  
dr. Deim Szilvia  
2026.05.22. 12:22:08

## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/41095-2/2026  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Véleményezési dokumentáció  
véleményezése

Hivatkozási szám: -  
Melléklet: -

**Szanyi Szilvia**  
polgármester részére

**Balatonfüzfő Város Polgármesteri Hivatala**  
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Balatonfüzfő Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.  
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
névében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu); Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/5401-2/2026**  
Tárgy: **Balatonfüzfő város TRE 11. sz.  
módosítása**Azonosító szám:  
Hivatkozási szám:  
Ügyintéző: **Oláh Enikő**  
Telefon: **88/550-954**  
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**  
Mellékletek:**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**8184 Balatonfüzfő

Nike körút 1.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2026. május 21. napján érkezett „Balatonfüzfő város TRE 11. sz. módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének es elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.

A Bányafelügyelet kéri a fentiek szíves tudomásulvételét.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Oláh  
Enikő**Digitálisan aláírta:  
Oláh Enikő  
Dátum: 2026.05.22  
11:01:34 +02'00'

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



## VESZPRÉM VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Balatonfüzfő város településszerkezeti  
eszközeinek módosítása V9

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Molnár Csaba r. őrnagy

Tel.: (88) 428-022 BM: 22/14-40

**Szanyi Szilvia Asszony,  
Balatonfüzfő város Önkormányzata  
Polgármester**

**8184 Balatonfüzfő,  
Nike körút 1 szám**

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Balatonfüzfő város Önkormányzati Képviselő-testületének a 24/2026. (I.29.) és a 85/2026. (IV.16.) számú határozataiban elfogadott településszerkezeti eszközök módosításával kapcsolatos dokumentációval kapcsolatban az alábbiak szerint tájékoztatom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottakra figyelemmel, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben tekintettel arra, hogy **nem tervezik repülőtér létesítését, észrevételünk, indítványunk nincsen.** A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, **a határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünknel nem keletkezett.**

A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság **nem kíván részt venni.**

A jóváhagyásra kerülő terv **CD, vagy papír formátumára nem tartunk igényt,** a honlapon való megjelenítése számunkra elegendő.

**Veszprém, időbélyegző szerint.**

**Tisztelettel:**

**Dékány Balázs r. dandártábornok  
rendőrségi tanácsos  
rendőrfőkapitány**

**megbízásából**

**Sebők Zoltán r. alezredes  
osztályvezető**

Cím: 8200 Veszprém, Bajcsy-Zs. u. 2., Vp., 8201 Pf. 80.  
Telefon: (06 88) 544-661 / BM: 10-04,  
e-mail: [DekanyB@veszprem.police.hu](mailto:DekanyB@veszprem.police.hu)  
KÉR azonosító: ORFK VESZP

## ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
19000/133-43/2026.ált..



Rácz Imre  
Miklós

Digitálisan aláírta: Rácz  
Imre Miklós  
Dátum: 2026.06.03  
20:27:42 +02'00'



KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/31740-1/2026/VHF  
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia  
Telefonszám: +36 1 814 1842  
E-mail: [orszagos.vasutinfra@kbm.gov.hu](mailto:orszagos.vasutinfra@kbm.gov.hu)  
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.  
KRID: 162737765 EKMVHF  
Hiv.sz.: E-TÉR 34207

**Balatonfűzfő Város Önkormányzata**

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

A Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.) az E-TÉR 34207 hivatkozott ügyiratszámom, valamint a bal/422-23/2026. iktatószámom a „*Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek 11. módosítása*” tárgyú megkeresésére a hatóságként eljáró közlekedési és beruházási miniszter (1138 Budapest, Váci út 188. a továbbiakban: Hatóság) a következő döntést hozta:

Balatonfűzfő település településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában a Hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a Hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Rögzítem, hogy az egyeztetési eljárás időpontjában a közlekedésért felelős miniszter a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 90/2026. (V. 13.) Korm. rendelet 106. § e) pontja alapján a közlekedési és beruházási miniszter.

A Hatóság a döntés meghozatala során a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6.§ (5) bekezdésben meghatározott hatásköre alapján és országos illetékességgel járt el.

A kiadmányozási jog – figyelemmel arra, hogy a Magyarország minisztériumainak felsorolásáról szóló 2026. évi XIII. törvény 3. § (4) bekezdése értelmében az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési és Beruházási Minisztérium elnevezéssel működik tovább – az Építési és Közlekedési

Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 1. melléklet 106. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

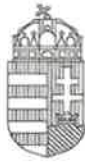
*Vitézy Dávid*  
*közeledési és beruházási miniszter*

nevében és megbízásából:

*Rácz Imre*  
*osztályvezető*

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

- 1. Balatonfűzfő Város Önkormányzata**  
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
- 2. Irattár**



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

**Szanyi Szilvia polgármester asszony**  
részére

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Balatonfűzfő  
Nike körút 1.  
8184

Iktatószám: BP/0801/00371-2/2026

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Balatonfűzfő város településrendezési  
eszközeinek 11. sz. módosítása –  
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 155289379

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos bal/422-23/2026. számú, 2026. május 6-n kelt – Hivatalomhoz 2026. május 20-án E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Koszéj Adél  
2026.05.21 10:56:24 +02'00'  
Koszéj Adél  
osztályvezető

**Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály**

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: [uto@bfkh.gov.hu](mailto:uto@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYÜLÉSÉNEK  
ELNÖKE

8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-011, Fax: (88)545-012  
E-mail: elnok@vpmegye.hu



Ügyszám: 04/84-2/2026.

Ügyintéző: Szóllásné Haraszi Bernadett

Tárgy: Balatonfüzfő város településrendezési  
eszközeinek 11. számú módosítása  
– általános eljárásban  
– **véleményezési szakasz**

**Szanyi Szilvia**  
polgármester

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**

**Balatonfüzfő**  
**E-TÉR**

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Felkérő levelében tájékoztat, hogy Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szerinti általános eljárásban történik.

A levél mellékletét képezte a Város és Ház Bt. (székhely: 1149 Budapest, Várna u. 12-14.; Bárdosi Andrea, Bárdosi György és a szakági tervezők) által 2026. áprilisi keltezésű, véleményezési eljárásra összeállított dokumentáció.

*A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény* 26 §. d) pontjában szabályozott feladat ellátása körében - a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 10/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete 4. mellékletének 1.6. pontja alapján - átruházott hatáskörben a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke véleményezi a vármegye illetékességi területéhez tartozó települések településrendezési terveit, a vármegyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében.

A megküldött anyag szerint Balatonfüzfő város hatályos településrendezési eszközei:

- a többször módosított 195/2017. (10. 17.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv
- a többször módosított 18/2017. (X. 18.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Balatonfüzfő Város Önkormányzata a 24/2026. (I.29.) és a 85/2026. (IV.16.) számú kt. határozataiban döntött a módosításról.

**Tervezési feladat:**

A városközpont területén, egy telekalakítással kialakítandó telket (1489/9 hrsz) szeretne az önkormányzat értékesíteni. A területen jelenleg egy tervezett vasút halad keresztül (mélyvezetésben), mely miatt a felszínen is be nem építhető 18 m széles biztonsági sáv került

meghatározásra a Szabályozási terven, mely az értékesítésre kijelölt telek nagy részét elfoglalja. A vasút már nem valósul meg, ezért a vasútvonal és biztonsági sáv törlése szükséges. Az összhang biztosítása miatt a területrendezési terveknek megfelelő vasútvonal feltüntetésre kerül a Településszerkezeti terven. Ezenkívül egy hibajavítás (a Vt9\* építési övezetben a lakófunkció megengedése) és a Vt építési övezetekben a vendéglátás rendeltetés megengedése is kapcsolódó feladat.

A tervezési feladatok a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Balatonfüzfő város a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a vonatkozó településrendezési eszközök alapvetően nem Veszprém vármegye Területrendezési Terve, hanem a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény*, különösen annak negyedik része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, melynek való megfelelésről a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze nyilatkozik. Azonban Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete* (a továbbiakban: VmTrT) tartalmazza az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek” lehatárolását és szabályozását, amely vonatkozó előírások a vármegye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére, így Balatonfüzfő településre is hatályosak.

A dokumentáció vizsgálja a VmTrT előírásainak való megfelelést.

A módosítás az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül az alábbiakat érinti:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Turisztikai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet-Veszprém megye várostérségeinek övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet- „Az Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

A településrendezési terv módosítása a **vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.**

Véleményemet az Eljr. 64. § (1) bekezdése és a 11. melléklet 28. pontjának figyelembevételével alakítottam ki.

Veszprém, 2026. május 27.

Üdvözlettel:

  
**Polgárdy Imre**  
a vármegyei közgyűlés elnöke



**Iktatószám:** K/13577-2/2026.

**Tárgy:** véleményezés

**Ügyintéző:** Csikár Brúnó

**E-mail cím:** csikar@nmhh.hu

**Telefon:** (99) 518-542

**Hivatkozási szám:** bal/422-23/2026.

**Balatonfűzfő Város Önkormányzata**  
**Szanyi Szilvia Polgármester Asszony**

Balatonfűzfő

Nike körút 1.

8184

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) a Balatonfűzfő Város Önkormányzatának településrendezési eszközeinek 11. számú módosításával kapcsolatos véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen 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: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: Simon Imre építésügyi csoportvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**

**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: [hm.hf@hm.gov.hu](mailto:hm.hf@hm.gov.hu), web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 6761-2/2026/h

Hiv. szám: bal/422-23/2026

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Szanyi Szilvia**  
**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**  
polgármester

**8184 Balatonfüzfő**  
Nike körút 1.

Tárgy: Balatonfüzfő Város településrendezési eszközeinek 11. számú  
módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam 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 építészetéről 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 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Dr. Ruszin-Szendi Romulusz**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési és térképészeti hatósági  
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax):

Kapják:

Hajdú-Feind Lia (tel.: +36 (1) 474-1111/21-576; HM 022-21-576; fax: +36 (1) 474-1467)

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2026.05.27 09:53:55 CEST



Iktatószám: 10/47/2026.K  
Tárgy: Vélemény Balatonfüzfő  
Településrendezési eszközeinek 11. sz.  
módosításával kapcsolatban  
Ügyintéző: Kuborczik Barbara

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
**Szanyi Szilvia Polgármester Asszony részére**

**Balatonfüzfő**  
**Nike körút 1.**  
**8184**

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) keresztül kaptunk értesítést arról, hogy Balatonfüzfő Város Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, a tervezési folyamat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás szabályai szerint kerül véleményezésre.

Jelen eljárás Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek 11. számú módosításaként kerül megkülönböztetésre, és az alábbi tervezési területeket érinti:

- A városközpont területén, egy telekalakítással kialakítandó telket (1489/9 hrsz) szeretne az önkormányzat értékesíteni. A területen jelenleg egy tervezett vasút halad keresztül (amely miatt be nem építhető 18 m széles biztonsági sáv került meghatározásra) mely az Építési és Közlekedési Minisztérium Út- és Vasútépítésért felelős helyettes államtitkár tájékoztatása szerint már nem valósul meg. A vasútvonal és a biztonsági sáv törlése szükséges.
- A Vt9\* építési övezetben a lakófunkció megengedése és a Vt építési övezetekben a vendéglátás rendeltetés megengedése.

Környezeti vizsgálat lefolytatását az eljárás során egyik illetékes szerv sem tartotta szükségesnek.

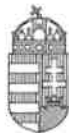
A BFT részére megküldött és az E-TÉR felületről letöltött anyagok alapján Balatonfüzfő Város Településrendezési Eszközeinek 11. számú módosításával kapcsolatos tervdokumentációt nem kívánjuk kiegészíteni.

Siófok, 2026. 06. 08.

Tisztelettel,



Dr. Molnár Gábor  
BFT Munkaszervezet vezető



KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTERIUM  
BALATONI FŐÉPÍTÉSZI FŐOSZTÁLY

Szanyi Szilvia polgármester  
részére

Balatonfüzfő Város Önkormányzata  
E-TÉR

Iktatószám: EPAT/3562-1/2026/BALAFO

Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála

Telefonszám: +36 (70) 777 46 72

E-mail: borbala.nagy-fulop@kbm.gov.hu

Hivatkozási szám: bal/422-23/2026

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tárgy:** Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása  
- általános egyeztetési eljárás véleményezési szakasza

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Balatonfüzfő Város Önkormányzata által 2026. május 20-án az E-TÉR egyeztető felületre feltöltött elektronikus levelében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 66. § (2) bekezdés b) pontja alapján kérte Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatos véleményemet.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 11. melléklet 4. sora alapján a véleményezési szakaszban kizárólag a Balaton vízparti területeit érintő településterv esetén rendelkezem hatáskörrel, ezért az eljárás jelen szakaszában a megkeresése nem volt szükséges. Tekintettel ugyanakkor arra, hogy Kr. 67. § (3a) bekezdése, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 54. § (6) bekezdés c) pontja értelmében a Balatoni főépítész az állami főépítész megkeresése alapján a záró véleményezési szakaszban azonban minden esetben véleményezi a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet teljes területét érintően a településterv tervezetét, ezért a megküldött dokumentációval kapcsolatban a hatékony együttműködés érdekében az alábbi észrevételeket teszem, melyeket kérem a véleményezési eljárás során figyelembe venni és a dokumentációt ezeknek megfelelően pontosítani.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén - ahol a természeti és épített környezet védelme, valamint a tájkarakter megőrzése elsődleges jelentőséggel bír - a településtervek készítése, módosítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a zöldfelületek megőrzésére, továbbá a túlzott mértékű beépítések elkerülésére.

A tervezett módosítások a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv, valamint a településszerkezeti terv módosítását igénylik, mely során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

Az **1. számú módosítási pont** során a korábban hatályos területrendezési terveknek megfelelő vasútvonal és védőtávolság törlése, valamint a hatályos területrendezési tervek szerinti vasútvonal jelölése tervezett a településszerkezeti terven, amellyel kapcsolatosan előzetesen észrevételt nem kívánok tenni, a módosítási szándékot elfogadhatónak tartom.

A **2. számú módosítási pont** során egy új Vt19\* jelű településközpont vegyes terület építési övezet kijelölése tervezett, amely annyiban tér el a korábbi Vt19 jelű építési övezettől, hogy abban a vendéglátás rendeltetés is elhelyezhető.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 19. §-a már lehetővé teszi a vendéglátás rendeltetést településközpont vegyes területen, ezért a módosítás ellen előzetesen nem emelek kifogást.

Ugyanakkor kérem meghatározni a tervezett építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasságot és a maximális szintterületi mutatót, mivel az épületmagasság önmagában nem biztosít megfelelő garanciát arra, hogy ne túlzó méretű épületek valósuljanak meg. Emellett kérem meghatározni az elhelyezhető rendeltetési egységek számát is az építési övezetben.

A **3. módosítási pontban** az 1. melléklet kiegészítése tervezett a Vt9\* építési övezet előírásaival, amelyet a beérkezett dokumentáció hibajavításként kezel.

A módosításra vonatkozóan az alátámasztó munkarész 8. oldala az alábbiakat tartalmazza:

*„A lakó rendeltetést csak bizonyos építési övezetekben engedi meg a HÉSZ (6) bekezdése. Az építési övezetek felsorolásánál kimaradt a Vt9\* építési övezet, holott egy erre irányuló, 2012-ben készült HÉSZ módosításnál ez még szerepelt a HÉSZ-ben. A Vt9\* építési övezet a Bartók Béla utca – Árpád utca – Zombor utca – Aradi utca által határolt lakótelkek tömbje. A Vt9\* építési övezet kimaradása az előírásból elírási hiba, mely a 2017-es felülvizsgálatnál megalkotott új HÉSZ-ből maradt ki, azonban a Vt9\* építési övezeti besorolás nem változott. A javítás nélkül a tömb többségében lévő lakótelkein új lakóépület építése vagy lakóépület bővítése nem lehetséges.”*

Tekintettel arra, hogy a módosítási javaslat alátámasztására a dokumentáció nem tartalmaz további információkat, annak települési szintű hatásai jelen formában nem ítélték meg. Kérem a dokumentáció kiegészítését a Vt9\* jelű építési övezet területi lehatárolásának bemutatásával, valamint a felülvizsgálatot megelőző és az azt követő állapot összehasonlító ismertetésével.

Továbbá javaslom azt is megvizsgálni, hogy a „tömb többségében lévő lakótelkei”-t nem lenne-e szakmai szempontból indokolt átsorolni településközpont vegyes terület helyett lakóterület építési övezetbe.

Fentieken túl a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során kérem bemutatni, hogy a módosítással érintett terület a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (BATÉK) mellékletét képező Vízparti Terv hatálya alá tartozik-e. Az eredmények bemutatása abban az esetben is szükséges, amennyiben a Vízparti Terv a módosítási területet nem érinti.

Tájékoztatom, hogy jelen levelem a Méptv. 58. § (4) bekezdésére figyelemmel a Balatoni főtájépítész álláspontját is tartalmazza.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6/B. § a) és d) pontjai, a Kr. 66. § (2) bekezdése és a 11. melléklet 4. sora alapján, az *Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 2. függelék 12.4.1.

pont 3. alpont rendelkezése, valamint a *Balatoni főépítész, az országos főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész megbízásáról* szóló 14/2025. (V. 30.) ÉKM utasítás 1. §-ára figyelemmel hoztam meg.

*Balatonfüred, „elektronikus időbélyegző szerint”*

Tisztelettel:

**Lengl Zoltán**  
balatoni főépítész, főosztályvezető

Kapja: 1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár

