



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/1268-1/2026.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők: Flieghné Rimai Merita gazdasági vezető, Nóti Attila városfejlesztési referens,
Székely László települési főmérnök

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2026. szeptember 17-i ülésére

Tárgy: Településterv átfogó felülvizsgálata tervezői költségének biztosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfűzfő Város Közigazgatási területére érvényes - Fejlesztési terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv felülvizsgálata vált szükségessé. A helyi épített környezetre vonatkozó helyi szabályozások formálására, a jogszabályi környezet változása, a jogszabályban rögzített felülvizsgálati határidő eltelte és a közösségben felmerülő igények is indokokat formálnak.

A Településterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletet foglalt követelmények alapján készül. A jelenleg hatályos, 2017-ben jóváhagyott terv felülvizsgálata és a hatályos felsőbb jogszabályoknak való megfeleltetése történik meg az új Fejlesztési terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv továbbá a településkép előírások felülvizsgálatával és aktualizálásával.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. (1) bekezdése szerint, az új Fejlesztési terv, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Terve a 2027. június 30-ig hatályba kell léptetni.

Mivel a település rendezési terv átfogó, minden területet érintő módosítása szükséges, új településterv elkészítésére kértünk ajánlatot.

A beérkezett indikatív árajánlat alapján (1. melléklet árajánlat), beszerzési eljárás lefolytatására van szükség.

A becsült ár (kapott indikatív ajánlat alapján) bruttó 14.732.000,- Ft. A kiadás fedezete az Önkormányzat általános tartalékkerete.

Ennek bekerülési értéke az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében nem került tervezésre. Emiatt az Önkormányzat költségvetésének következő módosításakor a fenti összeget szükséges betervezni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat jóváhagyására.

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

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

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (09. 17.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonfüzfő Város új Településtervének elkészítése érdekében elrendeli a tervező kiválasztására irányuló beszerzési eljárás lefolytatását. A várható kiadás (bruttó 14.732.000,- Ft) fedezete az Önkormányzat általános tartalékkerete.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, valamint arra, hogy az előirányzat módosítását a soron következő költségvetési rendelet-módosításában szerepeltesse.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2026. szeptember 30.

Melléklet: ajánlat Balatonfüzfő Város településtervének elkészítésére

Balatonfüzfő, 2026. szeptember 4.


Szanyi Szilvia
polgármester



TERVEZÉSI AJÁNLAT

BALATONFÜZFŐ VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSÉRE

A településtervezés készítése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (Méptv.) meghatározott szabályok, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.17) Korm. rendelet, a Miniszterelnökség által kiadott településtervezési szabályzat valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (TÉKA) továbbá a vonatkozó és kapcsolódó egyéb jogszabályok követelményei alapján, valamint a Főépítész feljegyzésben foglalt tartalmi követelmények szerint készül.

A tervezési ajánlat a fenti jogszabályokban meghatározott teljes közigazgatási területre készülő új, minden kapcsolódó munkarészt (örökségvédelmi hatástanulmány, környezeti értékelés) tartalmazó településtervre vonatkozik.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT –

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése
Magasabb rendű tervek vizsgálata, területrendezési követelmények, Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, településfejlesztési döntések, hatályos településrendezési eszközök megállapításai
(Amennyiben a településekre készültek a fenti témában tervek)
3. Település helyi adottságainak vizsgálata
Település társadalma, demográfiai viszonyok; A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások; Település gazdasága, önkormányzati gazdálkodás, településüzemeltetés;
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
Településszerkezeti vizsgálat, területhasználat vizsgálat, helyi sajátosságok vizsgálata; Építészeti örökségek vizsgálata, településkarakter,
5. Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek
6. Közlekedési vizsgálat
A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Községi közlekedés; Parkolás
7. Közműellátás vizsgálata
Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás
8. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek
konfliktusok bemutatása, a település és környezetének fejlesztését befolyásoló küldő és belső tényezők

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre felosztásra kerülhetnek.

Határidő: az adatszolgáltatástól számított 18 hét

Dokumentálás: 1 papír + elektronikus példány

Tervezési díj: 2.200.000.- Ft + áfa

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása
2. Jövőkép
A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva
3. Stratégia
 - 3.1. Jövőképét meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)
 - 3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései
 - 3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek
 - 3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei

4. Cselekvési program
 - 4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok
 - 4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése
 - 4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai
5. Fejlesztési tervlap
 - 5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései
 - 5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata
6. Monitoring

Határidő: a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 18 hét
Dokumentálás: 2 papír + elektronikus példány

Tervezési díj: 2.600.000.- Ft + áfa

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)
 - a) A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (MÉPTv), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján
 - b) Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
 - c) Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és egységbe szerkesztése
2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei
 - a) Szabályozási terv
 - b) Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei
 - c) Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
 - d) Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
 - e) A TKR-hez tartozó beépülő mellékletek

Határidő: a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi
elfogadását és a településrendezési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 16 hét
Dokumentálás: 2 papír + 1 elektronikus példány

Tervezési díj: 3.200.000.- Ft + áfa

IV. VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE

Településrendezési javaslat
Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
Változással érintett területek bemutatása
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
Biológiai aktivitásérték számítás eredménye
Környezeti értékelés
Örökségvédelmi Hatástanulmány

2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

Határidő: a munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 10 hét
Dokumentálás: 1 papír + 1 elektronikus példány

3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, eltérő véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

4. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása

Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

Határidő: a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

Tervezési díj: 3.400.000.- Ft + áfa

V. JÓVÁHAGYÁS

1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét

Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

Tervfejezet díja, végszámla: 200.000.- Ft + áfa

ÖSSZESÍTŐ

Tervi tartalom	Nettó tervezési időtartam	Tervezési díj nettó
I. Megalapozó vizsgálat	18 hét	2.200.000.-
II. Településfejlesztési terv	18 hét	2.600.000.-
III. Településrendezési terv (HÉSZ, SZT)	16 hét	3.200.000.-
IV. Véleményezési eljárás Alátámasztó munkarészek, Örökségvédelmi Hatástanulmány, környezeti értékelés TAK-TKR felülvizsgálata	10 hét 2 hét	3.400.000.-
V. Jóváhagyás	2 hét	200.000
Összesen:		11.600.000.- + 27 % Áfa (br. 14.732.000 Ft)

A tervezési ajánlatot 2 hónapig tartjuk fent.

Jelen ajánlat nem tartalmazza a jelentős új építési lehetőségek biztosításával, illetve új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő településrendezési módosítások tervezését. Az ilyen módosítások jellemzően Telepítési tanulmányterv készítését, részletesebb szakmai és jogszabályi alátámasztást, valamint további egyeztetési feladatokat igényelnek, ezért a tervezési folyamat időtartamát is érdemben meghosszabbíthatják (több héttel, adott esetben több hónappal is). Ezen feladatok szükség esetén külön megbízás és külön díjazás alapján, a Településterv készítésével párhuzamosan vagy azt követően végezhetők el.

A munka megkezdését leghamarabb 2026 október 05-én tudjuk vállalni.

Budapest, 2026. augusztus 17.

Bárdosi György

Bárdosi György
ügyvezető
Város és Ház Bt

Bárdosi Andrea

Bárdosi Andrea
vezető településtervező
Város és Ház Bt