

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**137/2026. (07.16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „*Balatonfüzfő 1018/41 hrsz ingatlan adásvételi szerződése*” tárgyú napirendet zárt ülés keretében tárgyalja. A zárt ülés tartásának indoka: Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat üzleti érdekét sértené

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester  
Határidő: azonnal

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**138/2026. (07.16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „*Balatonfüzfő 1018/43 hrsz ingatlan adásvételi szerződése*” tárgyú napirendet zárt ülés keretében tárgyalja. A zárt ülés tartásának indoka: Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat üzleti érdekét sértené

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester  
Határidő: azonnal

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**139/2026. (07.16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a *Balatonfüzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan fejlesztése érdekében telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési szerződés kötése* tárgyú napirendet zárt ülés keretében tárgyalja. A zárt ülés tartásának indoka: Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más üzleti érdekét sértené.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester  
Határidő: azonnal

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**140/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. július 16-i rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Balatonfűzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan fejlesztésével kapcsolatosan településrendezési eljárás megindítása

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

2. Településrendezési eszközök 11. módosítása, a közbenső véleményezés lezárása

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

3. Balatonfűzfő Város Önkormányzata Városháza épületének fűtése korszerűsítése

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

4. 1495/260 hrsz-ú parkolóban tehergépjármű parkolás megszüntetése

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

### **Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **141/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. július 16-i rendkívüli zárt ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Balatonfűzfő 1018/41 hrsz-ú ingatlan adásvételi szerződése

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

2. Balatonfűzfő 1018/43 hrsz-ú ingatlan adásvételi szerződése

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

3. Balatonfűzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan fejlesztésére telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési szerződés kötése

*Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester*

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

### **Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **142/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

1) Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonfűzfő 1018/41 hrsz-ú ingatlan 1/16-od tulajdoni hányadának vételére 142.740,-Ft vételáron, jóváhagyja az adásvételi szerződést.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Az adásvételi szerződés a határozat melléklete.

A vételár forrása a költségvetés általános tartaléka 142.740,-Ft összeg erejéig.

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a költségvetési rendelet soron következő módosítására irányuló előterjesztésében az előirányzat módosítást szerepeltesse.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 1) a Képviselő-testület soron következő ülése

2) költségvetési rendelet soron következő módosítása

## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Ungi József Sándor** (születési név: Ungi József Sándor, születési hely, idő: Budapest 09, 1951.08.16., anyja neve: Nagy Jolán, személyi igazolvány száma: 946765ME, személyi azonosítója: 1-510816-3177, adóazonosító jele: 8309074484) 8220 Balatonalmádi, Veszprémi út 108. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszám: 734213, adószám: 15734219-2-19, KSH számjel: 15734219-8411-321-19, képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint.

**1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/16 arányú, míg a vevő 11/16 arányú tulajdonát képezi a Balatonfüzfő belterület 1018/41 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 6543 m2 területű ingatlan.**

Az ingatlant terheli a Nitrokémia Ipartelepek javára bejegyzett szolgalmi jog (vízvezeték lefektetés és karbantartás).

A vétel tárgyát képező ingatlanilletőség a fentieken túlmenően tehermentes.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdés alapján a **vevőt, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.**

**2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig 1/16 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) pontban meghatározott ingatlant, úgy, amint az jelenleg is áll, a vevő által megtekintett és megismert állapotában.**

**3.) Szerződő felek a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség forgalmi értékét és vételárát 142.740-Ft-ban, azaz száznegyvenkétezer-hétszázharmincnyégy forintban állapítják meg.**  
Vevő az ingatlanilletőség teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti készpénzben eladónak, aki az összeg átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

**4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruházza át vevőre a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség birtokát, ezen időponttól kezdődően a vevő húzza az ingatlanilletőség minden hasznát, de viseli terheit is.**

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybe vétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedeazete.

**5.) Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a Balatonfüzfő belterület 1018/41 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a vevő 1/16 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

6.) Az eladó – az 1.) pontban írtakon túl – szavatol a vétel tárgyat képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért.

Eladó szavatol, hogy nincs olyan hatósági, bírósági vagy végrehajtási eljárás (pl. NAV, stb.) folyamatban, amely akadályozná a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

7.) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terheli.

8.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.

**Szerződő felek megállapítják és rögzítik, hogy a vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.**

9.) Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester jelen adásvételi szerződés aláírására Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 404955/3/2020.05.06. ügyszám alatt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz már becsatolásra kerültek. Vevő jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük, valamint tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

10.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181) jelen jogügylet lebonyolításával, az ezzel kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselői ellátásával, valamint a B400E adatlap benyújtásával, amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló elírás, számítási hiba esetén ezen hibáknak közvetlenül a szerződés szövegében kézírás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, miszerint jelen szerződés tényelőadásait és nyilatkozataikat teljeskörűen tartalmazza ezért jelen szerződést egyúttal *ügyvédi tényvázlatnak* is tekintik.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszersztól vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

12.) Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az

eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

**13.)** Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

*Szerződő felek jelen adásvételi szerződést - amely három oldalból és 1.) - 13.) pontokból áll, és amelynek lapjai oly módon kerültek biztonsági matricával összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható - elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.*

Kelt: Balatonfüzfő, 2026..... napján.

**Ungi József Sándor**  
eladó

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
vevő  
képv.: Szanyi Szilvia  
polgármester

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Balatonfüzfő, 2026. .... napján

**Flieghné Rimai Merita**  
pénzügyi vezető

Ellenjegyzem:  
Balatonfüzfő, 2026. .... napján

**dr. Könczöl Gábor**  
jegyző

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem  
Balatonfüzfőn, 2026. .... napján:

**dr. Mohos Gábor**  
ügyvéd  
KASZ: 36078181

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**143/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

1) Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonfüzfő 1018/43 hrsz-ú ingatlan 2/4 tulajdoni hányadának vételére 171.940,-Ft vételáron, jóváhagyja az adásvételi szerződést.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Az adásvételi szerződés a határozat melléklete.

A vételár forrása a költségvetés általános tartaléka 171.940,-Ft összeg erejéig.

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a költségvetési rendelet soron következő módosítására irányuló előterjesztésében az előirányzat módosítást szerepeltesse.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 1) a Képviselő-testület soron következő ülése

2) költségvetési rendelet soron következő módosítása

*143/2026. (07. 16.) képviselőtestületi határozat melléklete*

## **Adásvételi szerződés**

amely létrejött egyrészről **Simon Gábor** (születési név: Simon Gábor, születési hely, idő: Várpalota, 1980.01.23., anyja neve: Ulrich Margit Ilona, személyi igazolvány száma: 813242VE, személyi azonosítója: 1-800123-4215, adóazonosító jele: 8412941519) 8220 Balatonalmádi, Balatonfüzfői út 248-250. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszám: 734213, adószám: 15734219-2-19, KSH számjel: 15734219-8411-321-19, képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint.

**14.)** Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 2/4 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 1018/43** helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2266 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

Az ingatlant terheli:

- a Nitrokémia Ipartelepek javára bejegyzett szolgalmi jog (vízvezeték lefektetés és karbantartás),
- Helyközi Távbeszélő Igazgatóság javára bejegyzett vezetékjog,
- az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. javára bejegyzett gázvezetési szolgalmi jog,
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 78 m<sup>2</sup> területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint,
- a Magyar Állam javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog és védősáv miatti korlátozás,
- a Magyar Állam javára bejegyzett szennyvízvezetési szolgalmi jog és védősávi korlátozás a vázrajz szerinti területre.

Az ingatlan a fentiekén túlmenően tehermentes.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdés alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

**15.)** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig 2/4 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) pontban meghatározott ingatlant, úgy, amint az jelenleg is áll, a vevő által megtekintett és megismert állapotában.

**16.)** Szerződő felek a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség forgalmi értékét és vételárát 171.940,- Ft-ban, azaz százhetvenegyezer-kilencszáznegyven forintban állapítják meg.

Vevő az ingatlanilletőség teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti készpénzben eladónak, aki az összeg átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

**17.)** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruházza át vevőre a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség birtokát, ezen időponttól kezdődően a vevő húzza az ingatlanilletőség minden hasznát, de viseli terheit is.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyként, telephelyként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

**18.)** Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a Balatonfűzfő belterület 1018/43 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a vevő 2/4 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

**19.)** Az eladó – az 1.) pontban írtakon túl – szavatol a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért.

Eladó szavatol, hogy nincs olyan hatósági, bírósági vagy végrehajtási eljárás (pl. NAV, stb.) folyamatban, amely akadályozná a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

**20.)** A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terheli.

**21.)** Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.

**Szerződő felek megállapítják és rögzítik, hogy a vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.**

**22.)** Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester jelen adásvételi szerződés aláírására Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 404955/3/2020.05.06. ügyszám alatt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz már becsatolásra kerültek. Vevő jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük, valamint tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

**23.)** Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181) jelen jogügylet lebonyolításával, az ezzel kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselői ellátásával, valamint a B400E adatlap benyújtásával, amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló elírás, számítási hiba esetén ezen hibáknak közvetlenül a szerződés szövegében kézírás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, miszerint jelen szerződés tényelőadásaikat és nyilatkozataikat teljeskörűen tartalmazza ezért jelen szerződést egyúttal *ügyvédi tényvázlatnak* is tekintik.

**24.)** Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszerszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

**25.)** Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

**26.)** Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

*Szerződő felek jelen adásvételi szerződést - amely három oldalból és 1.) - 13.) pontokból áll, és amelynek lapjai oly módon kerültek biztonsági matricával összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható - elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.*

Kelt: Balatonfüzfő, 2026..... napján.

**Simon Gábor**  
eladó

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
vevő  
képv.: Szanyi Szilvia  
polgármester

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Balatonfüzfő, 2026. .... napján

**Flieghné Rimai Merita**  
pénzügyi vezető

Ellenjegyzem:  
Balatonfüzfő, 2026. .... napján

**dr. Könczöl Gábor**  
jegyző

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem  
Balatonfüzfőn, 2026. .... napján:

**dr. Mohos Gábor**  
ügyvéd  
KASZ: 36078181

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**144/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

A Képviselő-testület a MANDO INVESTOR Arrabona Kft. beruházni szándékozó Balatonfüzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan fejlesztésére és a kapcsolódó területekre vonatkozó Telepítési tanulmánytervét a határozat melléklete szerint (készítette Város és Ház Bt. 1146 Budapest, Abonyi utca 8. 2026. januárjában) az erre vonatkozó települési főépítési feljegyzés alapján elfogadja.

Felelős: Polgármester  
Határidő: azonnal

(A Telepítési tanulmányterv a határozatok után olvasható)

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**145/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

A Képviselő-testület a MANDO INVESTOR Arrabona Kft. beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köt a határozat melléklete szerint. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Polgármester  
Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

*145/2026. (07. 16.) képviselőtestületi határozat melléklete*

**Településrendezési szerződés**

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszám: 734213, adószám: 15734219-2-19, KSH számjel: 15734219-8411-321-19, bankszámlaszám: 12082001-00160532-00100002 képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint Önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről **MANDO INVESTOR Arrabona Kft.** (székhely: Budapest Petneházy u. 70-72., adószám: 32663998-2-41, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-436170, bankszámlaszám: ..... képviseli: Baranyi Roland Sándor ügyvezető), mint Érdekelt, a továbbiakban Érdekelt, együttesen említve felek között,

a mai napon és helyen a következő feltételek szerint:

## I. Előzmények

1. Érdekelt a Balatonfüzfő belterület 1485/8 hrsz-ú ingatlan területén kiskereskedelmi fejlesztést tervez megvalósítani, mely révén egy kb. bruttó 4170 m<sup>2</sup> alapterületű, több üzlethelyiségből álló üzletsor, valamint kb. 212 parkolóhely jönne létre. Érdekelt által tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében az érintett telek településrendezési tervben szereplő átsorolása szükséges Köa jelű Közlekedési terület övezetből Vt jelű Településközpont vegyes övezet építési területbe, mely egyben új beépítésre szánt terület kialakítását igényli.

Érdekelt 2025. augusztus 4-én kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben azt kérte, hogy az önkormányzat településrendezési tervét a fentiek szerint módosítsa, és ennek érdekében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 19.§-a szerint Telepítési Tanulmánytervet (készítette: Város és Ház Bt. 1146 Budapest, Abonyi utca 8. 2026. januárjában) nyújtott be az Önkormányzat részére (a továbbiakban: Telepítési tanulmányterv). A Telepítési tanulmánytervet az R. 56/A.§-a alapján az Önkormányzat települési főépítésze véleményezte, az Önkormányzat polgármestere véleményeztette a partnerekkel, majd azt az Önkormányzat Képviselő-testülete .../2026. ( ) képviselő-testületi határozattal elfogadta.

Érdekelt tudomásul vette, hogy a fejlesztéshez tartozó módosítás feltétele a 71-es út másik oldalán biztosítandó zöldterületi kijelölés és az ott haladó, - magasabb szintű jogszabályokban már máshol jelölt – vasúti terület eltörlése, mely más új beépítésre szánt területi kijelöléssel is jár.

2. Tekintettel arra, hogy a Telepítési tanulmányterv illeszkedik az önkormányzat településfejlesztési koncepciójához, az Önkormányzat a kérelem teljesítésére az Érdekelt költségviselése terhére lehetőséget biztosít és az e szerződésben meghatározott feltételekkel köt településrendezési szerződést a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 92.§-ában foglalt felhatalmazás alapján azzal a céllal, hogy:

a) az Önkormányzat a településrendezési tervet az érdekelt költségviselésével módosítsa, kidolgozza,

b) az Érdekelt átvállalja, a már az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokon egy olyan vegyes használatú közcélú szervízút megépítését, amely lehetővé teszi, hogy Balatonfüzfő Tobruki városrészéből a kialakítandó üzletsor

gyalogosan és kerékpárral is megközelíthetővé váljon, mely a kérelem megvalósításának előfeltétele, vagy következménye az Önkormányzatot terhelik,

c) új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a szükséges zöldterület önkormányzati tulajdonba kerüléséhez szükséges ingatlanok megvásárlásával közvetlenül összefüggő költségeket Érdekelt finanszírozza, vagyis az Érdekelt vállalja a Balatonfüzfő 1018/43; 1018/44; 1018/45 és 1018/46 hrsz alatti 4 db (a továbbiakban: zöldterület pótlási terület) kisajátítással érintett ingatlan vonatkozásában azok megvásárláshoz, vagy kisajátításához szükséges költségeket.

3. Felek rögzítik, hogy a 2. b és c. pont megvalósításának költsége jelenleg nem ismert. Érdekelt vállalja, hogy a 2.b pontban foglalt vegyes használatú közcéllal létesülő szervízút tervezési munkálatait jelen megállapodás aláírását követő 8 napon belül megrendeli, ezen terv költségeit viseli. Ugyanakkor fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben az elkészült tervek alapján lefolytatott kivitelezői tender alapján nem érkezik legfeljebb 158 Milliő HUF+ Áfa összegű kivitelezői vállalási ár, akkor Érdekelt döntése szerint amennyiben az irányadó és összességében ismertté vált teljes költséget nem fogadja el, nem vállalja, akkor:

- a) Önkormányzat döntést hozhat arról, hogy az irányadó és összességében ismertté vált teljes költségnek a 158 Milliő HUF+ Áfa összegű kivitelezői vállalási ár feletti részét megfinanszírozza Érdekelt részére,
- b) Amennyiben az Önkormányzat az a) pont szerinti döntést nem hozza meg, úgy ezt a Felek a szervízút megépülése megghiúsulásának tekintik, és a szerződés I/8/b) pontja szerint járnak el a továbbiakban: a szerződés I/4) pontja szerinti óvadék lehelyezését követően az településfejlesztési hozzájárulásnak minősül, és az Önkormányzatot illeti meg annak további szabad felhasználása. A településfejlesztési hozzájárulás összegét az Önkormányzat a tervezett szervízút építésével érintett telektömb egyéb közcélú fejlesztésére köteles fordítani.

Érdekelt köteles az általa elkészített tervet (engedélyt) térítésmentesen átadni az Önkormányzat részére teljes felhasználási jogosultsággal.

Önkormányzat és Érdekelt együttműködnek abban, hogy Érdekelt a közcélú szervízutat megtervezhesse, kivitelezhesse. A tervet engedélyezés előtt, a kivitelezési tendert annak kiírása előtt véleményeztetni az Önkormányzattal, az engedélyes tervet, a kivitelezői ajánlatokat átadja az Önkormányzat részére. A kivitelező kiválasztására az Önkormányzat véleményének kikérése mellett Érdekelt jogosult.

4. Felek megállapodnak abban, hogy Érdekelt a szerződés 2. és 3. pontjában rögzített kötelezettségvállalásainak biztosítékául azt követő 30 (harminc) napon belül köteles megfizetni 158 000 000,- Ft, azaz Egyszázötvennyolcmillió forint óvadékot az Önkormányzat részére a 12082001-00160532-00100002 számú bankszámlájára, amikor teljesül az a feltétel, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként településrendezési terv módosításáról az Önkormányzat a Képviselő-testülete az önkormányzati rendeletet megalkotta. Érdekelt tudomásul veszi azt, hogy az óvadék kifizetésének feltétele kizárólag a településrendezési eljárás lezárásaként a településrendezési terv módosításáról önkormányzati rendelet elfogadása, azzal, hogy az önkormányzati rendelet kihirdetését követő későbbi hatálybalépésről az Önkormányzat külön rendelkezik azt követően, hogy az óvadék az Önkormányzat részére átutalásra került.

5. Az Önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv ezen településrendezési szerződés 1. mellékletét képezi.
6. Felek rögzítik, hogy Érdekelt a III/3/c) pontban meghatározott közcélú szervízút kivitelezési munkáit akkor köteles megrendelni, illetve a kivitelezési munkákat megkezdeni, ha az e szerződés eredményeképpen módosított településrendezési tervről szóló önkormányzati rendeletnek e szerződés II/6/b) pontja szerinti szabályozási tartalma hatályba lépett, az e szerződés II/6/a pontjának hatálybalépéséhez az Önkormányzattól esetlegesen szükséges összes feltétel teljesült a szervízút építési engedély véglegessé és végrehajthatóvá vált, illetve a szervízút megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat maradéktalanul megszerezte és a kivitelezéshez az Érdekelt illetve kivitelezője számára munkavégzésre átadta.
7. Felek rögzítik, hogy Érdekelt a 1485/8 hrsz-ú ingatlanon bontási, területrendezési, illetve parkolóépítési munkákat hatósági engedélyek birtokában bármikor végezhet, ezt a jelen településrendezési szerződés nem tiltja. Érdekelt tudomásul veszi azt, hogy ezen munkákat saját kockázatára végezheti el, és amennyiben e szerződés megszűnik, úgy ezzel kapcsolatosan kártérítési igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben. Érdekelt a kiskereskedelmi ingatlan fejlesztését a szükséges hatósági engedélyek birtokában a lenti feltételek egyikének teljesülését követően végezheti:
- a) településrendezést rögzítő rendelet hatályba lépett a II/6 pont alapján, és a III.3.c pontban foglaltak megvalósultak (a forgalomba helyezett szervízút átadásra került az Önkormányzat részére), vagy
  - b) településrendezést rögzítő rendelet hatályba lépett a II/6 pont alapján, és a II.7 pontban rögzített szervízút megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a településrendezést rögzítő rendelet hatálybalépésétől számított 10 hónapon belül maradéktalanul megszerezte, azt munkavégzésre átadta az Érdekeltnek, ebben az esetben az Önkormányzat az I/4. pontban rögzített és befizetett óvadék alapján hozzájárul az Érdekelt 1485/8 hrsz-ú ingatlanon történő kivitelezéséhez, amennyiben Érdekelt a szervízút kivitelezési munkát megkezdte. A kivitelező Érdekelt általi finanszírozása az óvadék terhére történik, a felek által külön megállapodásban meghatározott pénzügyi és műszaki ütemterv szerint.
  - c) településrendezést rögzítő rendelet hatályba lépett a II/6 pont alapján, és a II.7 pontban rögzített szervízút megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a településrendezést rögzítő rendelet hatálybalépésétől számított 10 hónapon belül még nem szerezte meg maradéktalanul, vagy azt munkavégzésre bármely ok miatt ezen időpontig nem adta át Érdekeltnek, vagy kivitelezőjének, akkor ezen esetben az Önkormányzat az I/4. pontban rögzített és befizetett óvadék alapján, arra tekintettel bérminemű külön feltétel támasztása nélkül hozzájárul és köteles hozzájárulni, a szükséges okiratokat aláírni és kiadni az Érdekelt 1485/8 hrsz-ú ingatlanon történő kivitelezéséhez. Amennyiben a későbbiekben az ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat megszerezte és a munkaterületet átadta, akkor a kivitelező finanszírozása az óvadék terhére történik, a felek által külön megállapodásban meghatározott pénzügyi és műszaki ütemterv szerint.
  - d) Amennyiben a b) vagy c) pont szerint az ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat maradéktalanul megszerezte és a munkaterületet átadta az Érdekelt részére, valamint a jelen szerződés II/6/a pontjának hatálybalépéséhez az Önkormányzattól szükséges összes feltétel teljesült, de

az Érdekelt megrendelésével a szervízút kivitelezési munkái a szervízút építési engedély véglegessé és végrehajthatóvá válását követő 60 napon belül nem kezdődnek meg, úgy az Önkormányzat jogosult a szervízutat az óvadékba helyezett összeg terhére megvalósítani. Az Önkormányzat részéről az óvadék terhére történt kivitelezést követően a felek az óvadék összegével elszámolnak.

Amennyiben a kivitelezés összege nem éri el az óvadékba helyezett összeg mértékét, az Önkormányzat a különbözetet köteles Érdekelt részére visszafizetni. Amennyiben a kivitelezés összege meghaladja az óvadékba helyezett összeg mértékét, abban az esetben a többletköltség az Önkormányzatot terheli.

#### 8. Óvadéki Rendelkezők:

A Felek rögzítik, hogy a 158 000 000,-Ft, azaz Egyszázötvennyolcmillió forint óvadék összege csak és kizárólag a fenti cél megvalósítására, azaz a szervízút kivitelezési költségeinek fedezésére, vagy amennyiben annak megépítése a lentiek szerint megghiúsul (az óvadék lehelyezését követő 36 hónapon belül sem kezdődik meg az építése), a szervízúttal érintett telektömb egyéb közcélú fejlesztésére használható fel, melyre tekintettel az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az óvadék összegét elkülönítetten kezeli.

A fenti I.7. c) és d) pontok eljárási szabályokkal történő kiegészítéseként a Felek az alábbiakban állapodnak meg a jelen Szerződés aláírásával az óvadék vonatkozásában:

a) Amennyiben az Érdekelt az óvadék összegét a fentiek szerint megfizette az Önkormányzat felé és a módosított szabályozási terv hatályba lép, akkor ebben az esetben az Önkormányzat a jelen szerződést – ide nem értve azt az esetet, ha az Érdekelt a Balatonfüzfő 1018/43; 1018/44; 1018/45 és 1018/46 hrsz alatti 4 db kisajátítással érintett (zöldterület pótlási terület) ingatlanok vételárat nem téríti meg az Önkormányzatnak – egyoldalúan nem szüntetheti már meg és a módosított II.6. a) pont szerinti szabályozást sem helyezheti már hatályon kívül.

b) Amennyiben az óvadék 158 000 000,-Ft, azaz Egyszázötvennyolcmillió forint összegének Érdekelt általi Önkormányzat felé történő elhelyezését, megfizetését követően a szervízút kivitelezési munkálatai bármilyen okból kifolyólag **nem kezdődnek meg a lenti módosított II.6. a) pont szerinti szabályozás hatálybalépéstől számított 36 (harminchat) hónapon belül**, úgy ebben az esetben az óvadék összegéből 158 000 000,- Ft, azaz Egyszázötvennyolcmillió forint a továbbiakban településfejlesztési hozzájárulásnak minősül, és az Önkormányzatot illeti meg annak további szabad felhasználása. Ebben az esetben az óvadék összegét az Önkormányzat a tervezett szervízút építésével érintett telektömb egyéb közcélú fejlesztésére köteles fordítani.

c) Amennyiben az óvadék 158 000 000,- Ft, azaz Egyszázötvennyolcmillió forint összegének Érdekelt általi Önkormányzat felé történő elhelyezését, megfizetését követően a szervízút kivitelezési munkálatai a lenti módosított II.6. a) pont szerinti **szabályozás hatálybalépéstől számított 36 (harminchat) hónapon belül ugyan megkezdődnek, de ugyanezen határidőn belül nem fejeződnek be**, úgy ebben az esetben a b) pont szerint járnak el a felek, azzal, hogy egyrészt az Önkormányzat jogosult arra, hogy az Érdekelt, mint építtető helyébe lépjen, és az az

óvadékszámán ekkor még rendelkezésre álló összeg szabad további felhasználásával azzal, hogy ebben az esetben az Érdekelt a folyamatban lévő beruházás térítésmentes átadására köteles az Önkormányzat felé. Az Önkormányzat azonban másképp is dönthet, ebben az esetben is elszámolnak egymással a felek. Amennyiben a térítésmentes átadás után felmerül Áfa fizetési kötelezettség, azt az Átadó fél vallja be és fizeti meg. Az Áfa tv. 68. §-a alapján az adó alapja a termék vagy az ahhoz hasonló termék teljesítéskor megállapított beszerzési ára, ilyen ár hiányában pedig a teljesítéskor megállapított előállítási értéke. Amennyiben a térítésmentes átadáshoz kapcsolódóan adófizetési kötelezettség keletkezik, az Átadó fél erről tájékoztatja az Átvevő Önkormányzatot, és vállalja az Áfa elszámolását a NAV részére.

d) Amennyiben az óvadék 158 000 000,- Ft, azaz Egyszázötvenynolcmillió forint összegének Érdekelt általi Önkormányzat felé történő elhelyezését, megfizetését követően a szervízút kivitelezési munkálatai a lenti módosított II.6. a) pont szerinti **szabályozás hatálybalépéstől számított 36 (harminchat) hónapon belül megkezdődnek és ugyanezen határidőn belül be is fejeződnek**, úgy ebben az esetben a feltétel teljesülését követő legkésőbb 8 napon belül az Önkormányzat köteles visszautalni az Érdekelt küldő folyószámlájára az óvadékszámán ekkor még a szervízút kivitelezési költségeinek kiegyenlítésére szükséges összeggel csökkentett, az óvadékból fennmaradó teljes maradék összegét (ha képződik maradvány). Amennyiben a térítésmentes átadás után felmerül Áfa fizetési kötelezettség, azt az Átadó fél vallja be és fizeti meg. Az Áfa tv. 68. §-a alapján az adó alapja a termék vagy az ahhoz hasonló termék teljesítéskor megállapított beszerzési ára, ilyen ár hiányában pedig a teljesítéskor megállapított előállítási értéke. Amennyiben a térítésmentes átadáshoz kapcsolódóan adófizetési kötelezettség keletkezik, az Átadó fél erről tájékoztatja az Átvevő Önkormányzatot, és vállalja az Áfa elszámolását a NAV részére.

## II. Önkormányzat kötelezettségvállalásai

1. Önkormányzat e szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv Telepítési tanulmánytervben meghatározott szabályozási koncepció szerinti módosításának egyeztetési eljárását e szerződés aláírását követő 30 napon belül megindítja, és az eljárást észszerű határidőn belül lefolytatja.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy az eljárás során jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek, közigazgatási szervek, az állami főépítész és a partnerek észrevételt tesznek, tehetnek, az Önkormányzat a jogszabályon alapuló észrevételeket eljárása során köteles figyelembe venni, emiatt szükség esetén módosításokat kell átvezetni, és emiatt ismételten véleményezési kötelezettség terhelheti az Önkormányzatot.

Amennyiben a Telepítési tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepcióhoz képest módosítást kell végrehajtani, úgy arról Önkormányzat Érdekeltet legkésőbb 30 napon belül tájékoztatni köteles. Érdekelt 30 napon belül nyilatkozni köteles arról, hogy:

- a) a jogszabályon alapuló vagy az államigazgatási szervek részéről kért szakmai észrevételeken alapuló módosítást tudomásul veszi, vagy
- b) amennyiben azt nem fogadja el, és az Önkormányzat a településrendezési terv módosítására irányuló eljárást megszünteti, felek megállapodnak abban, hogy ezt a

tényt a felek e szerződés közös megegyezéssel való megszüntetéseként értékelik, a felek maguk viselik az addig általuk felmerült költségeket, azzal együtt, hogy Érdekelt nem követelheti vissza a településrendezési terv-módosítás költségének III/1. pont szerint Önkormányzat részére teljesített költségének azt a részét, amely a településrendezési terv módosítására irányuló eljárásban addig felmerült. Erről felek elszámolnak egymással.

3. Érdekelt tudomásul veszi azt, hogy a véleményezési eljárás során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásával kapcsolatosan Önkormányzatot jogszabályi kötelezettség terheli, mely kötelezettség teljesítésében Érdekelt együttműködni köteles az Önkormányzattal.

4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként településrendezési terv módosítását a Képviselő-testület elé terjeszti, amelynek feladat- és hatáskörébe tartozik a módosításról való döntés, mely jogszabályalkotásban (önkormányzati rendelet) valósul meg.

5. Felek elfogadják, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a felek előzetes várakozásától eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekedetként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási, vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

6. Felek tudomásul veszik azt, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként településrendezési terv módosításáról az Önkormányzat a Képviselő-testülete úgy alkot önkormányzati rendeletet, hogy az az alábbi kivétellel az önkormányzati rendelet kihirdetését követő 30 napon belül lép hatályba.

Amennyiben az Érdekelt az 1485/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát nem szerzi meg és azt nem igazolja Önkormányzat részére az Önkormányzat felhívására az önkormányzati rendelet megalkotását tárgyaló Képviselő-testületi ülést megelőzően, úgy

a) a 71-es főúttól Észak-Nyugatra eső (a Telepítési tanulmánytervben kék pontozott vonallal körbezárt) területre vonatkozó szabályozás az önkormányzati rendelet kihirdetését követően akkor lép hatályba, amikor erről külön rendelkezik az Önkormányzat. Az Önkormányzat azt követő 30 napon belül köteles rendelkezni a kihirdetett rendelet hatályba lépéséről, miután Érdekelt az alábbi feltételeket teljesíti és azokat igazolja Önkormányzat részére: Érdekelt a 1485/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát megszerezte és az I. 4. pontban rögzített Óvadékot az ott rögzítettek szerint megfizeti.

b) a 71-es főúttól Dél-Keletre eső (jellemzően a Telepítési tanulmánytervben piros pontozott vonallal körbezárt) területre, és a vasút nyomvonal áthelyezése miatti területre eső vonatkozó szabályozás legkésőbb a rendelet kihirdetését követő 30 napon belül lép hatályba.

Érdekelt kötelezettséget vállal arra, hogy az 1485/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga megszerzésének tényéről az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés másolatának megküldésével haladéktalanul értesíti Önkormányzatot.

7. a) Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az e szerződés eredményeképpen módosított településrendezési tervről szóló önkormányzati rendeletnek az e szerződés II/6/b) pontja szerinti szabályozási tartalom hatályba lépést követően haladéktalanul vételi ajánlattal keresi meg a III/3) pontjában foglalt szervízút területek tulajdonosait, és adásvétel útján tulajdonba veszi az ingatlanokat, az adásvétel megghiúsulása esetén hatósági eljárást kezdeményez az e szerződés III/3) pontjában foglalt szervízút területek kisajátítása

érdekében a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál. A Felek egyértelműen rögzítik, hogy a jelenleg hatályos szabályozási terv szerinti, a szervízúthoz szükséges ingatlanok megvásárlási és kisajátítási költsége az Önkormányzatot terheli.

Önkormányzat vállalja, hogy a kisajátítási kérelmet az e szerződés eredményeképpen módosított településrendezési tervről szóló önkormányzati rendeletnek az e szerződés II/6/b) pontja szerinti szabályozási tartalmának hatályba lépését követő 180 napon belül benyújtja.

b) Önkormányzat kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az e szerződés III/2) pontjában foglalt zöldterületek kisajátítása érdekében - amennyiben adásvétel útján nem sikerül megszerezni - a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál kisajátítási eljárást kezdeményez legkésőbb az a) pontban foglalt kisajátítási kérelemmel egyidejűleg. A Felek egyértelműen rögzítik, hogy a szabályozási terv módosításhoz szükséges Balatonfüzfő 1018/43; 1018/44; 1018/45 és 1018/46 hrsz alatti 4 db kisajátítással érintett (zöldterület pótlási terület) ingatlanok megvásárlási és kisajátítási költsége az Érdekelteket terheli (a továbbiakban és az előzőekben: „az Önkormányzat által már kifizetett vételár, kártalanítás összeg”).

A kisajátítással érintett ingatlanok tulajdonjogának Önkormányzati tulajdonba kerüléséről Önkormányzat haladéktalanul értesíti az Érdekelteket.

8. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Balatonfüzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan, ingatlanhatárától számított 150 méteren belüli, nem Önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetén a jelen megállapodás aláírását követő 5 éven belül nem támogat olyan településrendezést, mely keretében az Érdekeltektől kiskereskedelmi fejlesztéséhez hasonló fejlesztés megvalósíthatóvá válna. Érdekeltek tudomással bír az 1485/8 hrsz-ú ingatlan környezetében a hatályos településrendezési szabályozás településfejlesztést lehetővé tevő szabályozásáról, ennek ismeretében köti meg ezt a szerződést.

### **III. Érdekeltek kötelezettségvállalása**

1. Érdekeltek vállalja, hogy megfizeti az Önkormányzat részére a településrendezési terv módosításának tervezői költségét, amely 3 700 000,-Ft + Áfa, azaz bruttó hárommillió-hatszázkilencvenkilencezer (4 699 000,-Ft) forint összeg. Érdekeltek a fenti összeget az e szerződés aláírásától számított 8 napon belül fizeti meg.

Érdekeltek fizetési kötelezettségét átutalással teljesíti az Önkormányzat számlájára.

A tervezési költség nem tartalmazza a közreműködő államigazgatási szervek véleményezési folyamata során kért, esetleges kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerinti Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját. E kötelezettségek felmerülése esetén az Érdekeltek vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén ezt a tényt a felek e szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésekként értékelik, és a szerződés II/2/b) pontja szerint számolnak el egymással.

Amennyiben az Önkormányzat településrendezési döntése a II/5. pontban foglaltak szerint a jogalkotás elmaradásával zárul, úgy ezt a tényt felek e szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésekként értékelik, és a szerződés II/2/b) pontja szerint számolnak el egymással.

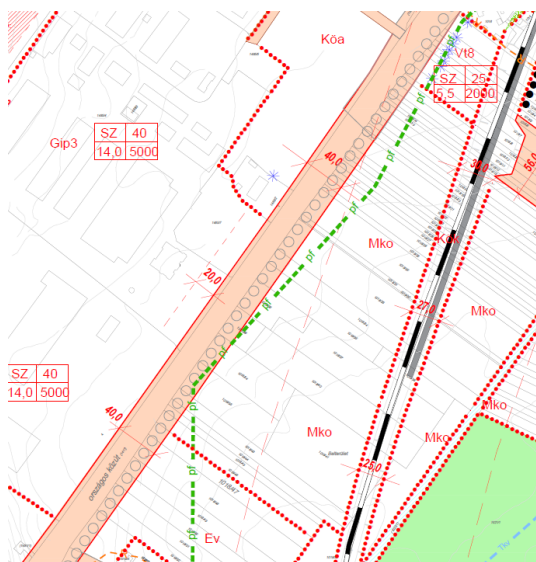
2. Érdekeltek kötelezettséget vállal arra, hogy a 71-es főúttól Délre eső (a Telepítési tanulmánytervben piros pontozott vonallal körbezárt) területre vonatkozó szabályozás alá eső zöldterületek kisajátítást követő Önkormányzati tulajdonba kerülésről szóló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül átutalással megtéríti az Önkormányzat által megfizetett, az érintett ingatlantulajdonosok részére általa már kifizetett vételár, vagy kártalanítás teljes összegét.

Érdekelt tudomásul veszi azt, hogy a kártalanítás összegét a kisajátítási eljárást lefolytató Veszprém Vármegyei Kormányhivatal fogja megállapítani, mely összeget nem vitathat. Önkormányzat tudomásul veszi azt, hogy a vételár összegét a vételi ajánlat megtétele előtt megkért értébecslési szakvéleménynél nagyobb összegben nem állapíthatja meg.

Érdekelt tudomásul veszi azt, hogy az előzőek szerint megállapított vételár összegét nem vitathatja.

Amennyiben Érdekelt az Önkormányzat által már kifizetett vételár, kártalanítás összegét nem téríti meg az Önkormányzat részére, úgy azt a tényt, felek a szerződés Érdekelt általi megszegéseként értékelik, mely alapján Önkormányzat jogosult a szerződés II/6 vagy II/6/a) pontjában fogalt szabályozás hatályba lépésétől eltekinteni, vagy amennyiben már hatályba lépett jogosult a szabályozást hatályon kívül helyezni.

3/a) Felek egybehangzóan rögzítik és kijelentik azt, hogy a Telepítési Tanulmányterv szerinti szabályozási koncepció érinti a Balatonfüzfő 1018/1-35, 38, 39, 43-52, 54, 55 hrsz-ú ingatlanok területén az Önkormányzat hatályos településrendezési terve (Balatonfüzfő Város önkormányzata Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében (szabályozási terv) megvalósítani tervezett, alábbi szabályozás szerinti helyi szervízút kialakítását:



Felek tudomásul veszik azt, hogy a szükséges zöldterületi kialakítás és a szervízút megvalósításához tartozó telekalakítások lefolytatása érdekében módosítani kell a telkeken áthaladó vasúti nyomvonal területét, melyet az eredeti állapot szerint kell visszaalakítani. Ez a módosítás további érintett területek bevonásával jár, azonban ezen módosítás az Érdekelt részéről egyéb költség megtérítést nem igényel.

b) Felek egybehangzóan rögzítik azt, hogy a szerződés e pontjában foglalt szervízút megépítése és forgalomba helyezése az Érdekelt által tervezett kiskereskedelmi fejlesztéssel (üzletsor építésére irányuló beruházással) közvetlen okozati összefüggés áll fenn, amiatt, hogy ez teszi lehetővé azt, hogy Balatonfüzfő Tobruki városrészéből a kialakítandó üzletsor gyalogosan és kerékpárral is megközelíthetővé váljon, ezért az szükséges infrastruktúra fejlesztés.

c) Érdekelt kötelezettséget vállal arra, hogy az a) pontban foglalt szervízutat (az ahhoz szükséges csapadékvíz elvezetéssel és közvilágítás fejlesztéssel) az e szerződés 2. mellékletét képező elvárt műszaki tartalomnak megfelelően megvalósítja, úgy, hogy azon

gyalogos közlekedés lehetősége is lehetővé váljon, azaz az Önkormányzat megbízásából eljárva saját költségviselésével:

- ca) útépitési, és közvilágítás létesítési tervet készített,
- cb) arra végleges építési engedélyt szerez be,
- cc) azt kiviteleztet (megépíti),
- cd) a megépült utat forgalomba helyezett, és
- ce) azt a forgalomba helyezést követő 30 napon belül térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja.

A szerződés II.7 pontjában rögzített szervizút megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogának Önkormányzati tulajdonba kerülésére vonatkozó Érdekelte részére történő igazolás és területátadást valamint a jelen szerződés II/6/a pontjának hatálybalépéséhez az Önkormányzattól szükséges összes feltétel teljesülését, és a szervizút építési engedély véglegessé és végrehajthatóvá válását követő 60 napon belül Érdekelte köteles a szerződés e pontja alapján megkezdeni a szervizút kivitelezését és azt ésszerű határidőn belül befejezni és átadni az Önkormányzat részére.

d) Felek egybehangzóan nyilatkozzák, hogy Érdekelte által a c) pontban foglalt kötelezettségvállalása az általa megvalósítani tervezett beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalan, beleértve az e településrendezési szerződés által érintett Balatonfüzfő 1485/8 hrsz-ú ingatlan építési övezet módosítása miatt bekövetkező értéknövekedését is. Felek nyilatkoznak arról, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló megtámadásáról kölcsönösen lemondanak.

e) Érdekelte e szerződésbe foglaltan kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen oknál fogva e településrendezési szerződés e pontjának c) pontjában foglalt kötelezettségvállalását a bíróság érvényteleníti, úgy ebben az esetben az e településrendezési szerződés e pontjának c) pontjába foglalt kötelezettség teljesítését - minden további külön rendelkezés nélkül is - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589.§-a szerinti olyan *közérdekű kötelezettségvállalásának* tekinti, melyet az Önkormányzat részére e szerződés alapján teljesíteni köteles.

#### IV. Vegyes rendelkezések

1. Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés a végrehajthatóság kihangsúlyozása miatt Érdekelte költségviselése mellett az aláírását követő 8 napon belül közjegyzői okiratba foglalásra kerül.
2. Jelen szerződés 3. számú mellékleteként csatolásra kerül Érdekelte hozzájáruló nyilatkozata a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére Balatonfüzfő Város Önkormányzata, mint jogosult javára.
3. Jelen szerződés 4. számú melléklete alapján Érdekelte nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
4. Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ideértve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Kapcsolattartásra a felek az alábbi elektronikus levélcímet jelölik ki egymás között:

Önkormányzat részéről: [polgarmester@balatonfuzfo.hu](mailto:polgarmester@balatonfuzfo.hu)

Érdekelte részéről: [baranyi.roland@gmail.com](mailto:baranyi.roland@gmail.com),  
[dr.kiss.tamas76@gmail.com](mailto:dr.kiss.tamas76@gmail.com)

5. Felek az e szerződés alapján előírt nyilatkozataikat egymás székhelyére címzett ajánlott, vagy tértivevényes levélben teszik meg.
6. Felek az e szerződésben foglalt fizetési kötelezettségüket az e szerződésben rögzített bankszámlára átutalással teljesítik. Szavatolnak azért, hogy bankszámlájukat e szerződés hatálya alatt fenntartják.
7. Felek az esetleges vitás kérdéseket tárgyalás útján kívánják rendezni és csak a tárgyalás esetleges eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.
8. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar állampolgárnak, illetve magyar honosságú jogi személynek minősülnek, szerződéskötési képességüket, sem jogszabály, sem bírói, sem hatósági döntés nem korlátozza, nem zárja ki.
9. E szerződés megkötéshez Önkormányzat részéről Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete testülete ..../2026. ( ) képviselő-testületi határozattal hozzájárult.
10. Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

#### **Mellékletek:**

- 1) Telepítési Tanulmányterv
- 2) Megépítendő szervízút elvárandó műszaki tartalma
- 3) Érdekeltnyilatkozata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez
- 4) Érdekeltnyilatkozata az átláthatóságról

**Balatonfüzfő, 2026. .... „ „**

**Önkormányzat**  
**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
**Szanyi Szilvia polgármester**

**Érdekeltnyilatkozat**  
**MANDO INVESTOR Arrabona Kft**  
**Baranyi Roland Sándor ügyvezető**

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Balatonfüzfő, .....

**Flieghné Rimai Merita**  
pénzügyi és számviteli osztályvezető

Ellenjegyzem:  
Balatonfüzfő, .....

**dr. Könczöl Gábor**  
jegyző

3. számú melléklet:

„Alulírott **Érdekeltnyilatkozat**, mint a **Balatonfüzfő belterület 1485/8 hrsz-on** felvett 1 ha 4257 m<sup>2</sup> területű kivett ipartelep megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosi várományosa a jelen Településrendezési Szerződésre tekintettel a jelen okirat, mint egyben Bejegyzési Engedély aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom ahhoz**, hogy 1/1 arányú tulajdonjogom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek feltételével a **Balatonfüzfő belterület 1485/8 hrsz-on** felvett 1 ha 4257 m<sup>2</sup> területű kivett ipartelep megnevezésű ingatlanra – az

Méptv. 92. § (8) bekezdésére is figyelemmel – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvtv vhr.) 21. § 25. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Balatonfűzfő Város Önkormányzata, mint jogosult javára.”

„A fentiek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre ..... ügyvéd javára az Érdekelt megbízást és meghatalmazást ad a jelen okirat aláírásával, amely megbízást és meghatalmazást az eljáró ügyvéd elfogadja.”

**Balatonfűzfő, 2026. .... „ „**

**MANDO INVESTOR Arrabona Kft**  
**Baranyi Roland Sándor ügyvezető**  
**meghatalmazó**

**ügyvéd**  
**meghatalmazott**

4. számú melléklet

### **NYILATKOZAT ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL**

**Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján**

Nyilatkozattevő:

Név .....  
Székhely .....  
Cégjegyzékszám .....  
Adószám .....  
Képviselőtében eljár .....

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése alapján a **Balatonfűzfő Város Önkormányzata** az átláthatóság ellenőrzése céljából jogosult az átláthatósággal kapcsolatos, Áht. 55. § -ában meghatározott adatokat kezelni.

**Alulírott....., mint a**  
**.....(nyilatkozatot tevő szervezet)**

**képviselőtére jogosult az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja és az Áht.50. § (1) bekezdés c) pontja alapján felelősségem tudatában az alábbi átláthatósági nyilatkozatot teszem.**

*(A nyilatkozat I., II. és III. részéből áll. Minden nyilatkozatot tevő szervezetnek csak a rá vonatkozó, azaz vagy az I., vagy a II., vagy a III. részt kell kitöltenie.)*

## **I. TÖRVÉNY EREJÉNÉL FOGVA ÁTLÁTHATÓ SZERVEZETEK**

**A jelen nyilatkozatot nem kell kitöltenie a következő szervezeteknek, mert megfelelnek a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés**

**1.a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek. *(a megfelelő aláhúzendő):***

- az állam,
- költségvetési szerv,
- köztestület,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv,
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam:  
.....(az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

## **II. AZ I. PONT ALÁ NEM TARTOZÓ JOGI SZEMÉLYEK VAGY JOGI SZEMÉLYISÉGGEL NEM RENDELKEZŐ GAZDÁLKODÓ SZERVEZETEK**

1. Az általam képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1.b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

**a) az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:**

- **tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, melyről a II.2.pontban nyilatkozom, és**

**aa) az állam, amelyben az általam képviselt gazdálkodó adóilletőséggel rendelkezik:**

- **az Európai Unió valamely tagállama:**
  - **Magyarország**
  - **egyéb: ....., vagy**

- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam: ....., *vagy*
- a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama: ....., *vagy*
- olyan állam, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van: .....  
(a megfelelő aláhúzendó, illetve amennyiben nem Magyarország, kérjük az országot megnevezni)

**ab) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, melyről a II/3.pontban nyilatkozom és**

**ac) az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül, vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a II.4. pontban nyilatkozom.**

## 2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosokról:

az általam képviselt gazdálkodó szervezetnek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

| Ssz. | tényleges tulajdonos | születési hely és idő | Anyja neve | Részesedés mértéke %-ban |
|------|----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|
|      |                      |                       |            |                          |
|      |                      |                       |            |                          |
|      |                      |                       |            |                          |
|      |                      |                       |            |                          |
|      |                      |                       |            |                          |

## 3. Nyilatkozat az ellenőrzött külföldi társasági minősítésről:

Az általam képviselt szervezet magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság;

*vagy*

Az általam képviselt szervezet nem rendelkezik magyarországi székhellyel. **(A megfelelő aláhúzendó!)** Amennyiben a nyilatkozattevő által képviselt szervezet nem magyarországi székhelyű, úgy felmerül annak kérdése, hogy ellenőrzött külföldi társaságnak minősül-e, ezért szükséges az ellenőrzött külföldi társaságnak minősítéssel kapcsolatos következő rész kitöltése.)

Az általam képviselt szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontjában meghatározott feltételek figyelembevételével

nem minősül a társasági és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

vagy

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül. **(A megfelelő aláhúzendő!)**

4. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

4.1. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal (továbbiakban: részesedés mértéke) bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

| Ssz. | Gazdálkodó szervezet neve | szervezet adószáma | Részesedés mértéke %-ban | Adóilletőségen |
|------|---------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|
|      |                           |                    |                          |                |
|      |                           |                    |                          |                |
|      |                           |                    |                          |                |
|      |                           |                    |                          |                |
|      |                           |                    |                          |                |

4.2. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek tényleges tulajdonosai

*(több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges kitölteni):*

| Ssz. | Gazdálkodó szervezet neve | tényleges tulajdonos(ok) | Születési hely és idő | Anyja neve | részesedés mértéke %-ban |
|------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|--------------------------|
|      |                           |                          |                       |            |                          |
|      |                           |                          |                       |            |                          |
|      |                           |                          |                       |            |                          |
|      |                           |                          |                       |            |                          |
|      |                           |                          |                       |            |                          |

4.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi

LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül (megfelelő rész aláhúzandó)

### **III. CIVIL SZERVEZETEK, VÍZITÁRSULATOK**

#### **1. Az általam képviselt szervezet (a megfelelő aláhúzandó)**

- civil szervezet *vagy*
- vízitársulat

átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont c) pont szerint

#### **a) az általam képviselt szervezet vezető tisztségviselői:**

| Ssz. | Vezető tisztségviselő | születési hely és idő | Anyja neve |
|------|-----------------------|-----------------------|------------|
|      |                       |                       |            |
|      |                       |                       |            |
|      |                       |                       |            |
|      |                       |                       |            |

#### **b) Az általam képviselt szervezet, valamint a III. 1.a) pont szerinti vezető tisztségviselői az alábbi szervezet(ek)ben rendelkeznek 25 % - ot meghaladó részesedéssel:**

| Ssz. | Vezető tisztségviselő | Szervezet neve | Adószám | Részesedés mértéke% |
|------|-----------------------|----------------|---------|---------------------|
|      |                       |                |         |                     |
|      |                       |                |         |                     |
|      |                       |                |         |                     |

#### **c) A III.1.b) pont szerinti szervezet(ek) átlátható szervezetek, azaz**

- ca) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott **tényleges tulajdonosa** megismerhető, amelyről a III.2. pontban nyilatkozom.
- cb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van, amelyről a III.3. pontban nyilatkozom.

cc) nem minősül(nek) a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak.

a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ca), cb) és cc) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a III.4. pontban nyilatkozom.

## 2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

A III.1. b) pont szerinti szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

| Ssz. | Gazdálkodó szervezet neve | Tényleges tulajdonos(ok) | születési hely és idő | Anyja neve | Részesedés mértéke% |
|------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|---------------------|
|      |                           |                          |                       |            |                     |
|      |                           |                          |                       |            |                     |
|      |                           |                          |                       |            |                     |

## 3. Nyilatkozat a III.1.b) pont szerinti szervezet átláthatóságáról

### 3.1. a III. 1.b) pont szerinti szervezet(ek) adóilletősége

| Ssz. | Gazdálkodó szervezet neve | szervezet adószáma | Részesedés mértéke% | Adóilletősége |
|------|---------------------------|--------------------|---------------------|---------------|
|      |                           |                    |                     |               |
|      |                           |                    |                     |               |
|      |                           |                    |                     |               |

### 3.2. A III.1.b) szerinti szervezetek ellenőrzött külföldi társasági minősítése

A b) pont szerinti szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):

.....

## 4. Nyilatkozat azoknak a szervezeteknek az átláthatóságáról, amelyek közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal rendelkeznek olyan gazdálkodó szervezetben, amelyben a civil szervezet, vízitársulat vagy ezekre vezető tisztségviselői 25 % - ot meghaladó részesedéssel rendelkeznek:

| Ssz. | Gazdálkodó szervezet neve | Adószám | Részesedés mértéke % - ban | Adóilletőség | Tényleges tulajdonos(ok) | Tényleges tulajdonos születési helye és ideje |
|------|---------------------------|---------|----------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
|      |                           |         |                            |              |                          |                                               |
|      |                           |         |                            |              |                          |                                               |
|      |                           |         |                            |              |                          |                                               |

A fenti táblázatban felsorolt szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni).

.....

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviselőjére (és cégjegyzésére).

**Felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismertem, amelyek alapján társaságom átlátható szervezetnek minősül.**

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Támogató részére, vagy amennyiben az általam képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelentem.

**Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nyilatkozatban megadott adatok a valóságnak megfelelnek.**

Kelt: .....

.....  
törvényes képviselő neve

Cégszerű aláírás

**Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**146/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

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

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

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

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

3) A Településrendezési eszközök előzőek szerinti módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, de az erre vonatkozó véleményeket kikéri.

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

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

Felelős: Polgármester

Határidő: 1) , 2) pontok: az 5) pont szerinti tervezési szerződés megkötését követő 1 hét

3) és 4) pontok: azonnal

5) pont: a településrendezési szerződés megkötését követő 1 hét

### **Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **147/2026. (07. 16.) 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 főépítésének és kezdeményezi a záró szakmai vélemény kiadását.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2026. szeptember 15.

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**148/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonfüzfő Város Önkormányzatának 2026. évi költségvetését 65 236 612,- Ft összeggel módosítja, és a költségvetés során következő módosításakor átvezeti. A kiadás fedezete ingatlan értékesítésből származó bevétel.

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.

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**149/2026. (07. 16.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

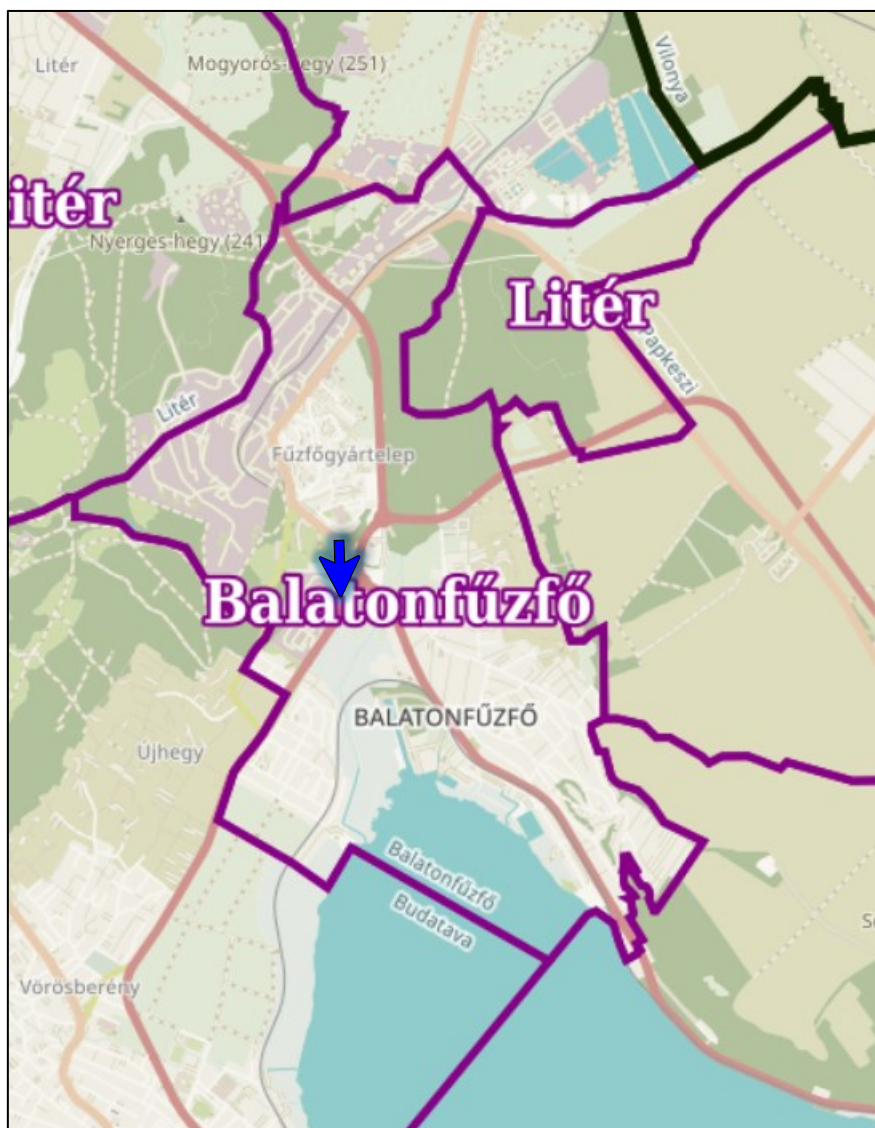
- 1) a Papírgyári parkoló forgalmi rendjének szabályozása érdekében a Balatonfüzfő, Nike körút és a Sorház utca kereszteződésébe a tehergépjárművel való behajtás korlátozó táblát helyeztet ki.
- 2) Felkéri a Fűzfői Vagyonkezelő Kft., hogy a tehergépjárművel való behajtás korlátozó táblát szerezze be és helyezze ki a mellékletben szereplő pontos helyre.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő:

1. pontban azonnal
2. pontban 2026.szeptember 15.

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**BALATONFÜZFŐ BELTERÜLET 1485/8 HRSZ-Ú TELKEN MEGVALÓSÍTANDÓ**  
**KISKERESKEDELMI FEJLESZTÉSÉRE VONATKOZÓAN**



# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## BALATONFÜZFŐ BELTERÜLET 1485/8 HRSZ-Ú TELKEN MEGVALÓSÍTANÓ KISKERESKEDELMI FEJLESZTÉSRE VONATKOZÓAN

**Generál tervező:**

Város és Ház Bt.  
1146 Budapest, Abonyi utca 8.  
Iroda: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Telefon: 06-1-340-2382  
email: varoseshaz@varoseshaz.hu  
www.varoseshaz.hu  
Ügyvezető: Bárdosi György  
Vezető településrendező tervező:  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

**Településrendezés:**

Bárdosi Andrea  
Bárdosi György

Város és Ház Bt.  
Város és Ház Bt.

**Tájrendezés,  
környezetvédelem:**

Lázár Tibor

Környezetterv Kft

**Közlekedés, Közművek:**

Nagy Szabolcs  
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.

**Munkatárs:**

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.

Budapest, 2026. január

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](#) közreműködők

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bevezetés .....</b>                                                                                                                     | <b>3</b>  |
| <b>1. ELŐZMÉNYEK.....</b>                                                                                                                  | <b>3</b>  |
| 1.1. Tervi előzmények .....                                                                                                                | 3         |
| 1.2. A tervezett módosítás rövid összefoglalása.....                                                                                       | 3         |
| 1.3. A telepítési tanulmányterv készítésének célja .....                                                                                   | 4         |
| 1.4. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés.....                                                  | 4         |
| <b>2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV .....</b>                                                                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....                                                              | 7         |
| 2.1.1. A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása .....                                                        | 7         |
| 2.1.2. A tervezési terület hatályos szabályozása.....                                                                                      | 10        |
| 2.1.3. A tervezési terület településképi szabályozása .....                                                                                | 12        |
| 2.1.4. Tulajdonviszonyok – ingatlan adatok.....                                                                                            | 13        |
| 2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása .....                                                            | 15        |
| 2.2.1. A fejlesztési célt, változást szemléltető terv, látványtervek bemutatása .....                                                      | 15        |
| 2.2.2. A fejlesztési terv, változás bemutatása a magasabb szintű tervekhez illeszkedés tükrében ..                                         | 16        |
| 2.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések .....     | 24        |
| 2.3.1. Közlekedés.....                                                                                                                     | 24        |
| 2.3.2. Közművek.....                                                                                                                       | 24        |
| 2.3.3. Humáninfrastruktúra .....                                                                                                           | 25        |
| 2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei .....                                                                         | 26        |
| <i>A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló</i>                                                        |           |
| <i>Környezetvédelem</i>                                                                                                                    |           |
| <i>Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló</i>                                                       |           |
| 2.5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója ....                                     | 29        |
| <i>A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása</i>                        |           |
| <i>A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója</i>                                                          |           |
| 2.6. Beépítési terv (adatszolgáltatás alapján) .....                                                                                       | 32        |
| <b>3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ .....</b>            | <b>34</b> |
| 3.1. A telepítési tanulmányterv Taliándörögd község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása..... | 35        |
| 3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése .....                                                                          | 35        |
| 3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése .....                                                        | 36        |

## Bevezetés

Jelen Telepítési Tanulmányterv elkészítésével a MANDO INVESTOR Arrabona Kft. (a továbbiakban: Fejlesztő) bízta meg a Város és Ház Bt tervezőcsoportját, mint Balatonfűzfő város hatályos településrendezési eszközeinek készítőjét.

A Fejlesztő a Balatonfűzfő belterület 1485/8 hrsz-ú ingatlan területén kiskereskedelmi fejlesztést tervez végrehajtani, mely révén egy kb. bruttó 4170 m<sup>2</sup>-es alapterületű, több üzlethelyiségből álló üzletsor, valamint kb. 212 db parkolóhely jönne létre.

A Fejlesztő Balatonfűzfő Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását kezdeményezte annak érdekében, hogy a tervezett beruházás megvalósulhasson. Az Önkormányzat és a Fejlesztő közötti Településrendezési szerződés megkötése érdekében, annak alátámasztásához jelen Telepítési Tanulmányterv készítése szükséges

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Tervi előzmények

A Fejlesztő Balatonfűzfő belterületi részén a 1485/8 hrsz-ú, KÖa jelű Közlekedési terület - Autóbusz-pályaudvar övezetbe tartozó telken kiskereskedelmi egység megvalósítását tervezi, azonban a hatályos településrendezési eszközök alapján a jelenlegi övezeti besorolás szerint erre nincs lehetőség, így a telek átsorolása javasolt – a szomszédos építési övezetbe hasonlóan – Vt jelű településközpont vegyes területbe, ahol a tervezett fejlesztés megvalósítható.

**Az átsorolás során új beépítésre szánt terület keletkezik.** A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerint 25 %-os zöldterületet is ki kell jelölni, melyet az Önkormányzat biztosít a 71-es út túloldalán, jelenleg Mko jelű korlátozott mezőgazdasági terület övezetbe tartozó 1018/43-46 hrsz-ú ingatlanok kisajátításával. A telkek a hatályos településrendezési terveken tervezett vasútvonallal és a vasút 27 m-es védőtávolságával érintettek. Miután a vasút a magasabb szintű tervek – Országos területrendezési terv (OTrT), Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terv (BKÜTrT) – szerkezeti tervein már más nyomvonalon halad, ezért a vasútvonal törölhető a telkekről és környezetükről.

### 1.2. A tervezett módosítás rövid összefoglalása

A Fejlesztő több üzlethelyiségből álló üzletsort tervez megvalósítani a 1485/8 hrsz-ú telken. A fejlesztés megvalósításához az érintett telek átsorolása javasolt településközpont vegyes terület építési övezetbe, melynek következtében új beépítésre szánt terület keletkezik.

A MATrT 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésekor a területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni (ld. 3. fejezet). A szükséges zöldterület a 1018/43-46 hrsz-ú területen kerül kijelölésre, mely területet az Önkormányzat biztosítja az ingatlanok kisajátításával, így az érintett telkek Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetből zöldterület övezetbe kerülnek átsorolásra.

Fontos megjegyezni, hogy a Fejlesztéshez járulékosan tartozik a szomszédos 1485/2 hrsz-ú telek átsorolása is, mert a telek a hatályos tervben ugyanúgy közlekedési területbe került besorolásra. Szintén járulékos, de nagy ívű módosítás a 71-es út túloldalán, a kijelölendő zöldterület kisajátíthatósága érdekében a tervezett zöldterületet érintő tervezett vasúti terület visszaállítása, ugyanis a tervezett vasútvonalat a magasabb szintű tervek jelenleg nem ezen a területen jelölik. A tervezett vasúti terület a központhoz közeledve új beépítésre szánt terület kijelölésével, illetve a korábbi településközpont vegyes terület visszaállításával is jár.

### 1.3. A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési Tanulmányterv **(a továbbiakban: TTT)** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ előírásai és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A konkrét döntés meghozatalához TTT benyújtása szükséges, mely a megkötendő Településrendezési szerződés melléklete lesz.

A TTT szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területen tervezett beépítést, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozásának módosítására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmányterv készítését követő Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosításának véleményezési eljárása elkezdődhet.

Fontos megjegyezni, hogy a Fejlesztéshez járulékosan tartozik a szomszédos 1485/2 hrsz-ú telek átsorolása is, mert a telek a hatályos tervben ugyanúgy közlekedési területbe került besorolásra. Szintén járulékos, de nagy ívű módosítás a 71-es út túloldalán, a kijelölendő zöldterület kisajátíthatósága érdekében a tervezett zöldterületet érintő tervezett vasúti terület visszaállítása, ugyanis a tervezett vasútvonalat a magasabb szintű tervek jelenleg nem ezen a területen jelölik. A tervezett vasúti terület a központhoz közeledve új beépítésre szánt terület kijelölésével, illetve a korábbi településközpont vegyes terület visszaállításával is jár.

### 1.4. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

**A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény** 92.§-a azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettettn ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál. A Telepítési tanulmányterv Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Fejlesztő között megkötésre kerülő Településrendezési Szerződés (továbbiakban TRSZ) érdekében készült.

„92.§ [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

**(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati

összefüggés áll fenn, b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű, c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

**(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy**

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „**a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről**” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban Kr.) 2.§ fogalommeghatározása és 19.§-a szabályozza.

„2.§ fogalommeghatározás:

„17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

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

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

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

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével.

Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány.

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

**A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

Jelen TTT alapján lehet megkötöni a Településrendezési szerződést, melyre az alábbi szabályok vonatkoznak:

„34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

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

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

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.”

## ÖSSZEGEZVE:

Jelen Telepítési tanulmányterv Balatonfűzfő Város Önkormányzata és Fejlesztő között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Balatonfűzfő Településszerkezeti tervi javaslata, a Helyi Építési Szabályzat módosításának koncepció szintű rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre kerül a fenti Kormányrendeletnek megfelelően.

A településrendezési szerződésben (TRSZ) kell tehát rögzíteni a településrendezési eszközök módosításának költségét (tervezési díj), a fejlesztéshez szükséges zöldterületi kijelölés megvalósítás (kisajátítás) áthárított költségét, valamint egyéb átvállalást az Önkormányzattal történt megállapodások szerint. Az Önkormányzat cserébe vállalja, hogy az elkészült módosítás tervdokumentációját véleményezteti, a Kr. szerint ún. általános véleményezési eljárás alapján.

## 2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

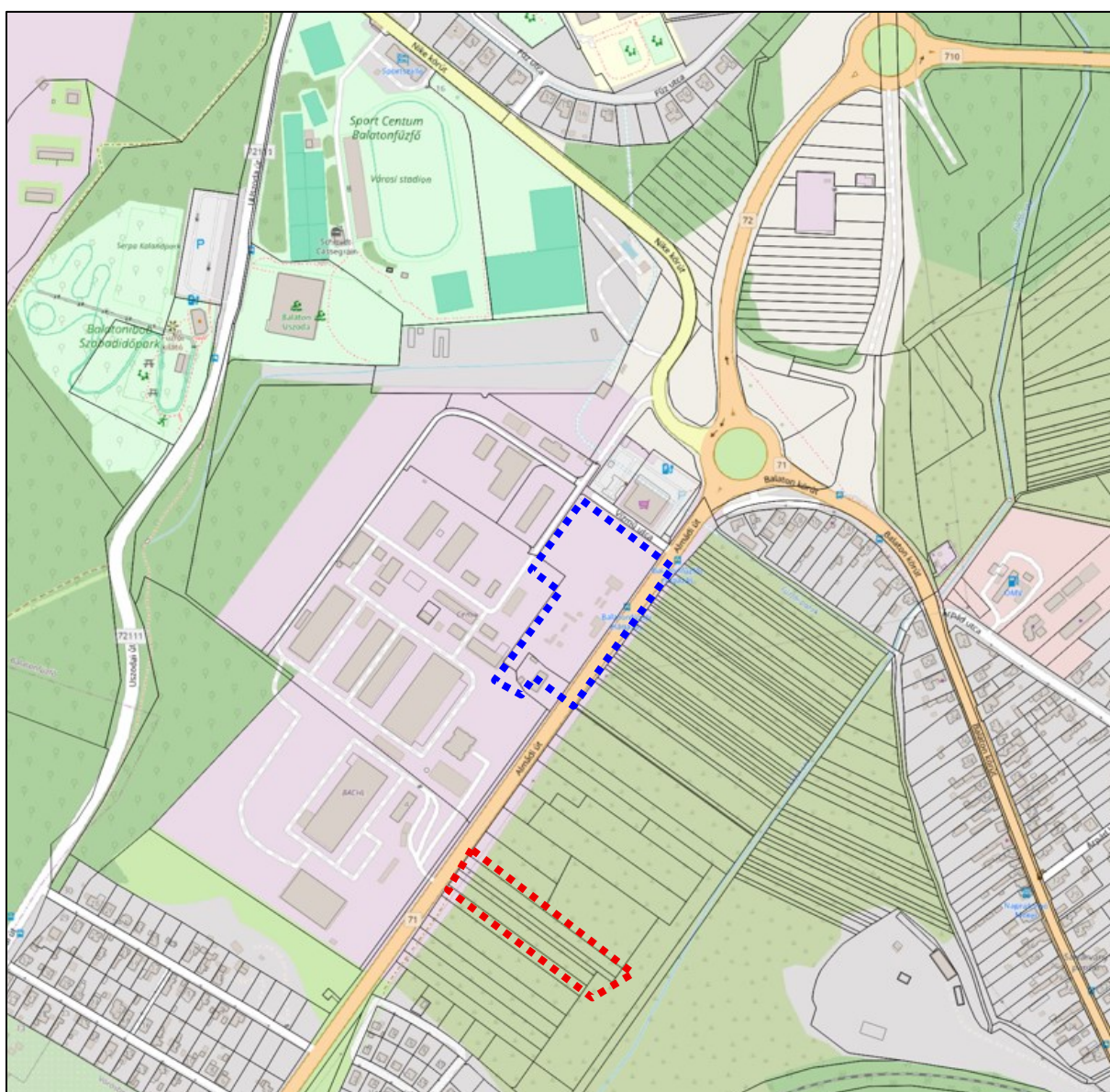
### 2.1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

#### 2.1.1. A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

Az érintett terület Balatonfűzfő szinte mértani közepén, a 71-es és 72-es számú főút találkozásában lévő déli körforgalom közelében, a LIDL áruház déli szomszédságában található, közvetlenül a 71-es főút mellett.

A telket dél és nyugat felől beépített iparterületek határolják, ahol a BACHL Kft telephelye található, a cég hőszigetelő anyagokat gyárt. Északi oldalon a LIDL áruház épülete és parkolója helyezkedik el a Vízmű utca túloldalán.

Az 1458/8 hrsz-ú telek, egykori ipari telephely, mely a Balaton tóból kivett víz kezelésére szolgált, ahol az ipar ellátásához szükséges ipari víz szűrése és előállítása folyt, a telken ma már csak a funkciófelhagyás nyomai láthatók, bebokrosodott terület, épületromokkal, begazosodott ülepítő medencékkel. A 71-es út felőli kerítés sok helyen hiányos, a településképből rendkívül leromlott állapotokat mutató egykori üzem, de a telek bizonyos részei a spontán elvadult növényzet miatt egyáltalán nem láthatók a 71-es út felől.



A módosítás elhelyezkedése a település területén  
(kék keretben a módosítás területe, piros keretben a zöldterületpótlás területe)

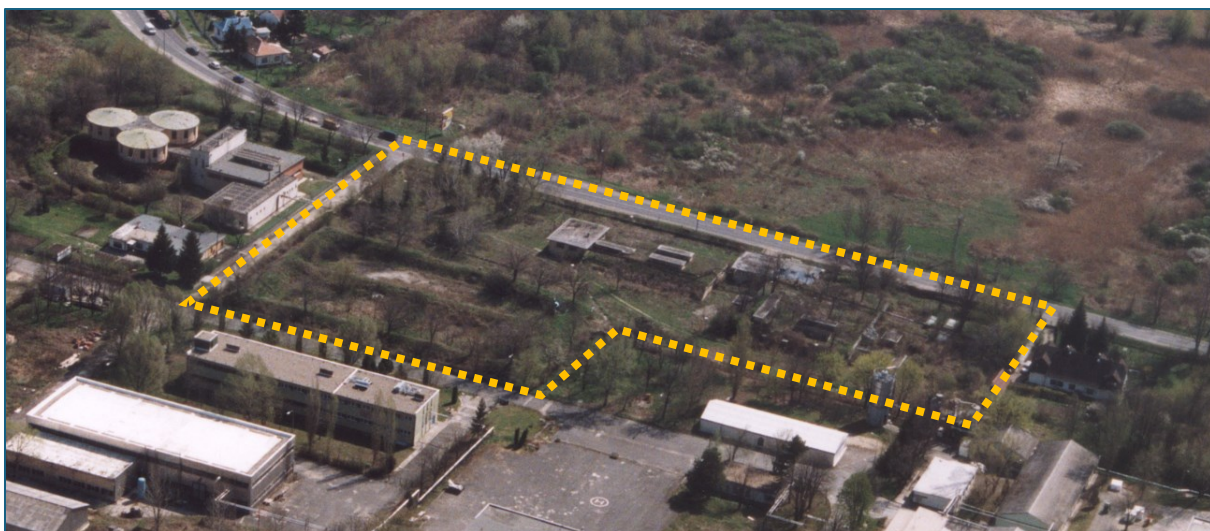
(Forrás: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők)

A körforgalomból történő nyugati elágazás egyik része a Nike körút felé, másik fele az iparterület belső útjához vezet, azaz az 1490/1 hrsz-ú ahonnan szintén megközelíthető a fejlesztési terület. A telek tehát 3 oldalról is megközelíthető, mely nagyon kedvező adottság a tervezett fejlesztés szempontjából.

A 71-es út túloldalán beépítetlen, mezőgazdasági jellegű, bokrosodott, erdősödött keskeny telkekből álló terület kerül el. A zöldterület pótlás területe e területen, a tervezett fejlesztéstől kissé délebbre fekszik, a 71-es számú főút keleti oldalán. Ezen a beépítetlen területen keresztül haladt volna a tervezett Balatonfűzfő-Hajmáskér közötti tervezett vasútvonal is, melyet a hatályos településrendezési eszközök is jelölnek, a korábbi hatályos magasabb szintű területrendezési tervek alapján.



*Ortofotó a módosítás (kék keret) és a zöldterület pótlás (piros keret) területéről és környezetéről  
(ortofotó adatszolgáltatás – Lechner Tudásközpont)*



*A terület állapota 2005-ben (madártávlatú fotók- Civertan Kft)*



*A terület a 71-es főút felől*



*A terület az iparterületi belső (1490/1 hrsz) út illetve parkoló felől*



*A terület a LIDL áruház parkolója felől ill. a Vízmuhi utca a 71-es út felé*



*A terület kapubejárói a 71-es út felől*



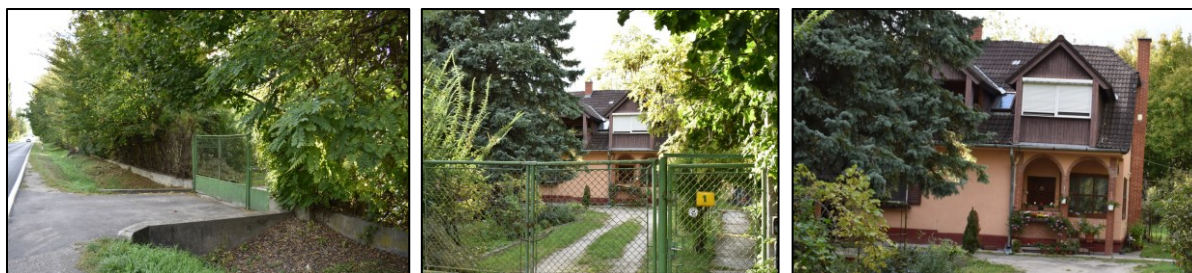
*Buszmegállóhely és öböl a 71-es főúton*



*Az ipartelepi út bejárata a körforgalom felől*



*A 71-es főút déli körforgalmi csomópontja*



*A 71-es főút menti 1485/2 hrsz-ú társasház*

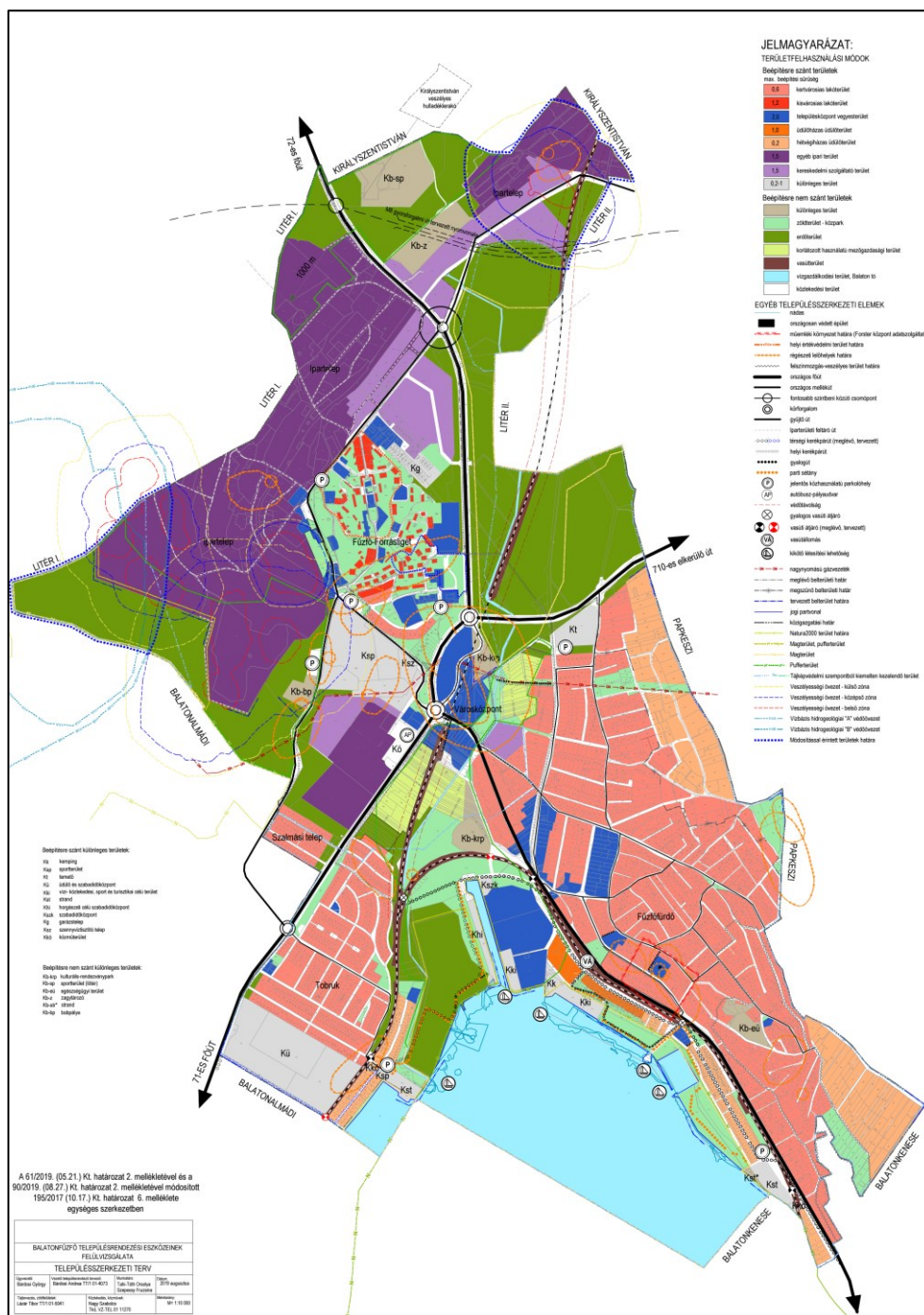


*A tervezett zöldterület helye illetve a tervezett vasút által érintett terület (ArcGIS légifotó)*

A 71-es út déli oldalán (Balaton körút) lakótelkek sorakoznak, viszonylag régebbi beépítésekkel, jellemzően lakófunkciókkal. E területet hátrányosan érintette a tervezett új vasút, hiszen jelentős kisajátításokkal kellett volna számolni, mind a vasút, mind a megállóhelyet megközelítő út által. Ezt a néhány beépített, kisajátítandó telket kivéve azonban már nem érintett beépített területet a vasúti terület, mert az ettől délre fekvő területeken mélyen fekvő, vizenyős, nádasos és részben beerdősült terület található. A fenti légifotó ugyan 2005-ös állapotot mutat, a jelenlegi állapot is hasonló, csak a cserjés, erdősült terület nagyobb területeket foglal el.

### 2.1.2. A tervezési terület – hatályos szabályozása

Balatonfűzfő Településrendezési eszközeit a Város és Ház Bt készítette, a Szabályozási terv a 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelettel lett jóváhagyva, melyet utoljára az 1/2025. (I.31.) rendelettel módosítottak, melyet szintén a Város és Ház Bt. készített (Vezető tervező: Bárdosi Andrea, külterületen Lázár Tibor).  
Jelen esetben a településszerkezeti terv is változni fog.



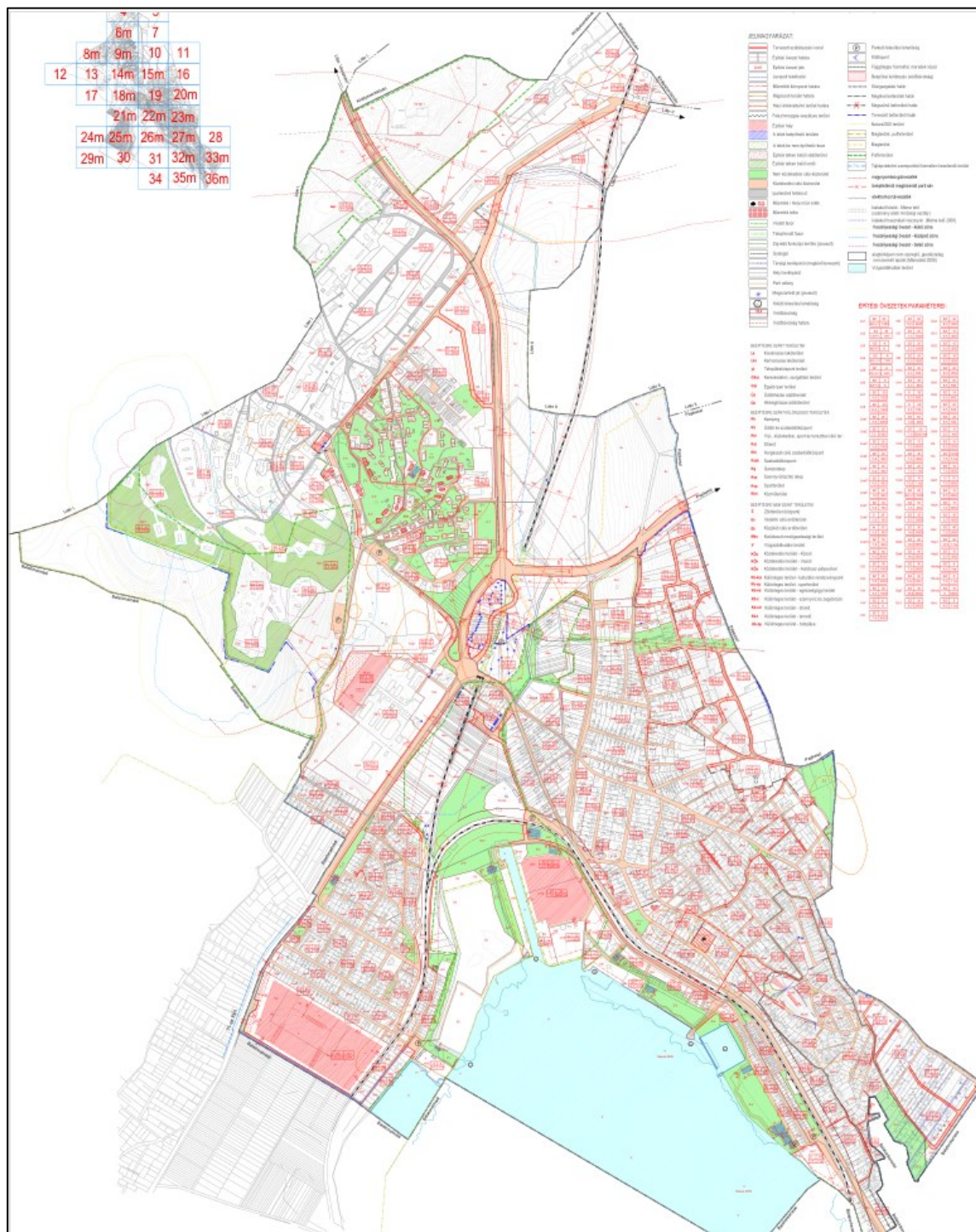
*Hatályos Településszerkezeti terv*

A hatályos településrendezési eszközökben a 1485/8 és a 1485/2 hrsz-ú földrészlet KÖa jelű **Közlekedési terület - Autóbusz-pályaudvar** övezetbe tartozik, ahol a HÉSZ 35.§ (2) bekezdése az alábbiakat mondja ki:

*„(2) A Kőa – autóbusz-pályaudvar övezete, ahol az autóbusz kiszolgáló létesítményei, és a hozzá kapcsolódó vendéglátó és kereskedelmi funkciójú épületek is elhelyezhetők, legfeljebb 10% beépítési mértékkel és legfeljebb 7,5 m épületmagassággal.”*

A terület korábban Gksz6 jelű övezetbe, 2005 előtt pedig iparterületbe volt besorolva.

A zöldterület pótlásra kijelölt 1018/43-46 hrsz-ú telkek Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe soroltak, ahol a HÉSZ 38.§ (2) bekezdése szerint épület nem létesíthető.

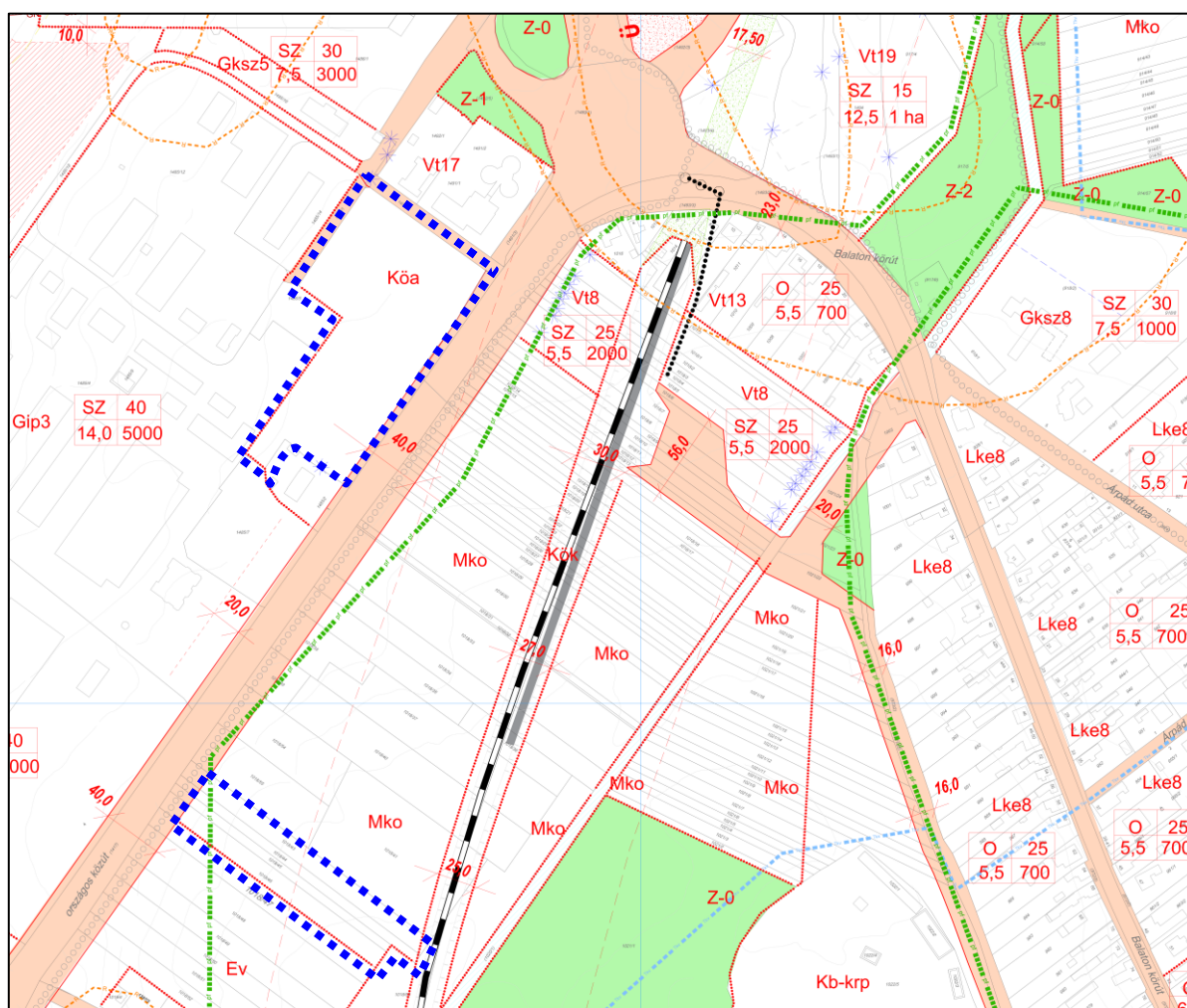


*Hatályos Szabályozási terv*

A korábbi tervezett vasútvonal, mely a meglévő vasúthoz csatlakozik föld alatti mélyvezetésben valósult volna meg a településközponti területen a két körforgalom között. Az érintett területen lett volna megállóhely, még részben a felszínen, ehhez került kiszabályozásra a megközelítő út és parkoló terület. A Balaton körút menti beépítéseket azonban érintett kisajátítás, melyre nem került még sor. A vasút és védőtávolsága érinti a fejlesztéshez kijelölt zöldterület keleti végét, mely a kisajátítást akadályozza (annak megosztásával a leválasztandó területét is meg kellene közelíteni).



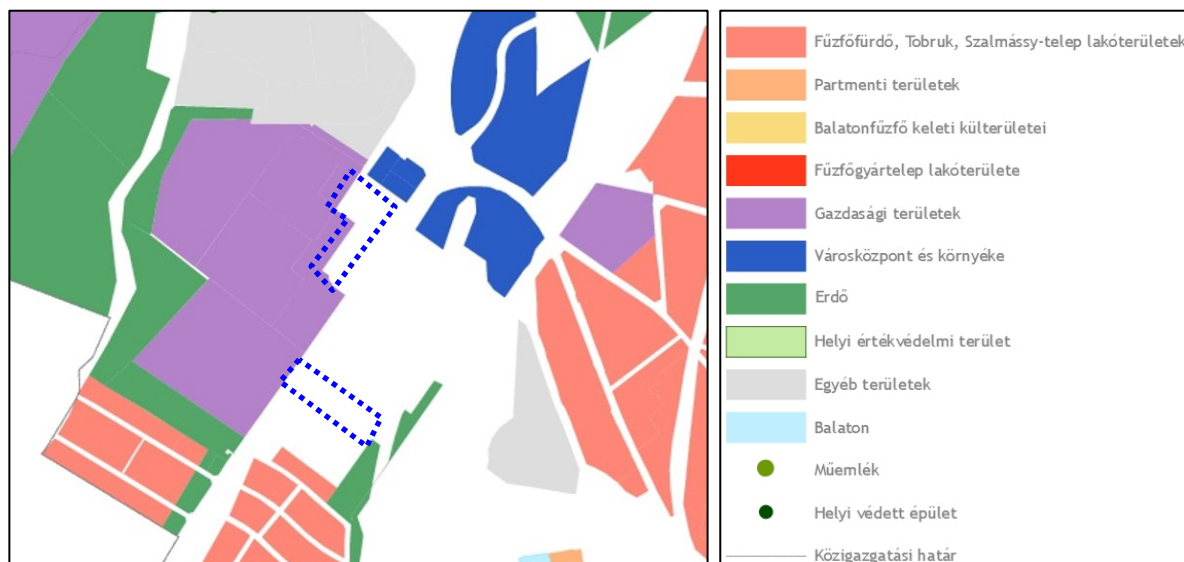
*Hatályos Településszerkezeti terv részlet*



*Hatályos Szabályozási terv részlet*

### 2.1.3. A tervezési terület településképi szabályozása

Balatonfűzfő Város Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 23/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1. melléklete szerint az érintett területek nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé, azonban a szomszédos LIDL áruház területe városközpont és környéke területi besorolást kapott.



A tervezett módosítással érintett területek

A TKR városközpont és környéke területekre vonatkozó településképi követelményei a következők:

„23. § (1) az új épületek építésénél a 18. § (2)-(10) bekezdései szerinti előírások alkalmazandók.

18.§ „(2) Az elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a város építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.

(3) Az elhelyezendő, átépítésre kerülő épületek homlokzati felületeinek anyagai: tégl, kő, fa, vakolat pasztell színben lehet, az ettől eltérő anyagok használata csak a 30. §, 31. § és 34. §-ok szerinti eljárások alapján lehetséges.

(4) A színezésnél harsány, rikító színeket még kisebb felületeken sem lehet alkalmazni, színvilágban a szomszédos meglévő épületekhez illeszkedni kell.

(5) Tetőfedésként alkalmazhatók az alábbi építőanyagok: nád, hagyományos cserép, betoncserep (kizárólag a hagyományokhoz illeszkedően a vörös és a vörösbarna árnyalataiban), korcolt lemezfedés (natúr horgany, réz, esetleg színezett alumínium vagy acél lemez vörös, vörösbarna színben). Az ettől eltérő anyagok használata csak a 30. §, 31. § és 34. §-ok szerinti eljárások alapján lehetséges.

(6) Nem alkalmazható tetőhéjazatként: bitumenes zsindely, bitumenes hullámlemez, hullámpala, szürke tónusú pala, műanyag hullámlemez, ipari fémlemezfedés.

(7) Magastetős épület 37-45 fok dőlésszöggel engedélyezhető. Ettől alacsonyabb dőlésszögű magastető ill. lapostetős épület elhelyezése csak a 30. §, 31. § és 34. §-ok szerinti eljárások (szakmai konzultáció és településképi véleményezés) alapján lehetséges, amennyiben a tervezett kialakítás az utcaképet kedvezően befolyásolja. Utcaképet megbontó lapostetős épületet építeni nem lehet. Csak ott valósítható meg lapostetős épület, ahol az utcaképet nem az épületek sora, hanem az előkertben lévő növényállomány alkotja.

(8) Többszintes tetőterű épület - a meglévő manzárdtetős épületek kivételével - nem alakítható ki.

(9) Tömör kerítés nem építhető.

(10) Építési munkához szükséges tereprendezés csak úgy végezhető, ha az új építmény utcafronti megjelenése illeszkedik a környezetéhez és a terepszint az eredeti termett talajhoz képest nem emelkedik.”

(2) A városközpont területére vonatkozó előírások az alábbiak.

a) előzetesen egységes telepítési koncepciót kell készíteni,

b) az épületek elhelyezése során az alábbi előírásokat kell érvényesíteni:

ba) Az elhelyezendő épületek meghatározó építési minőséget képviseljenek, tető kialakításuk egységes kialakítású legyen,

bb) Új épület építésénél a 71-es, 72-es, 710-es főút felé a rálátási, kilátási szempontoknak érvényesülnie kell melynek igazolására látványterv készítendő.

bc) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.

bd) A zöldfelület kialakításához kertépítészeti terv készítése szükséges.

be) Csak olyan növények telepíthetők, melyek a Balaton környéki természetes növényállományra nem gyakorol negatív hatást, genetikai állományát nem veszélyezteti.

bf) A növénytelepítés során faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fajok alkalmazásával történhet.

bg) Díszítő létesítése csak természetközeli kialakítással hozható létre.

A településképi rendeletet illetve a Településképi Arculati Kézikönyvet (TAK) módosítani kell a településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan, mivel látható, hogy az érintett fejlesztési terület nincs a településképi szempontból meghatározó területek között. Célszerű a területet a „Városközpont és környéke” kategóriába besorolni.

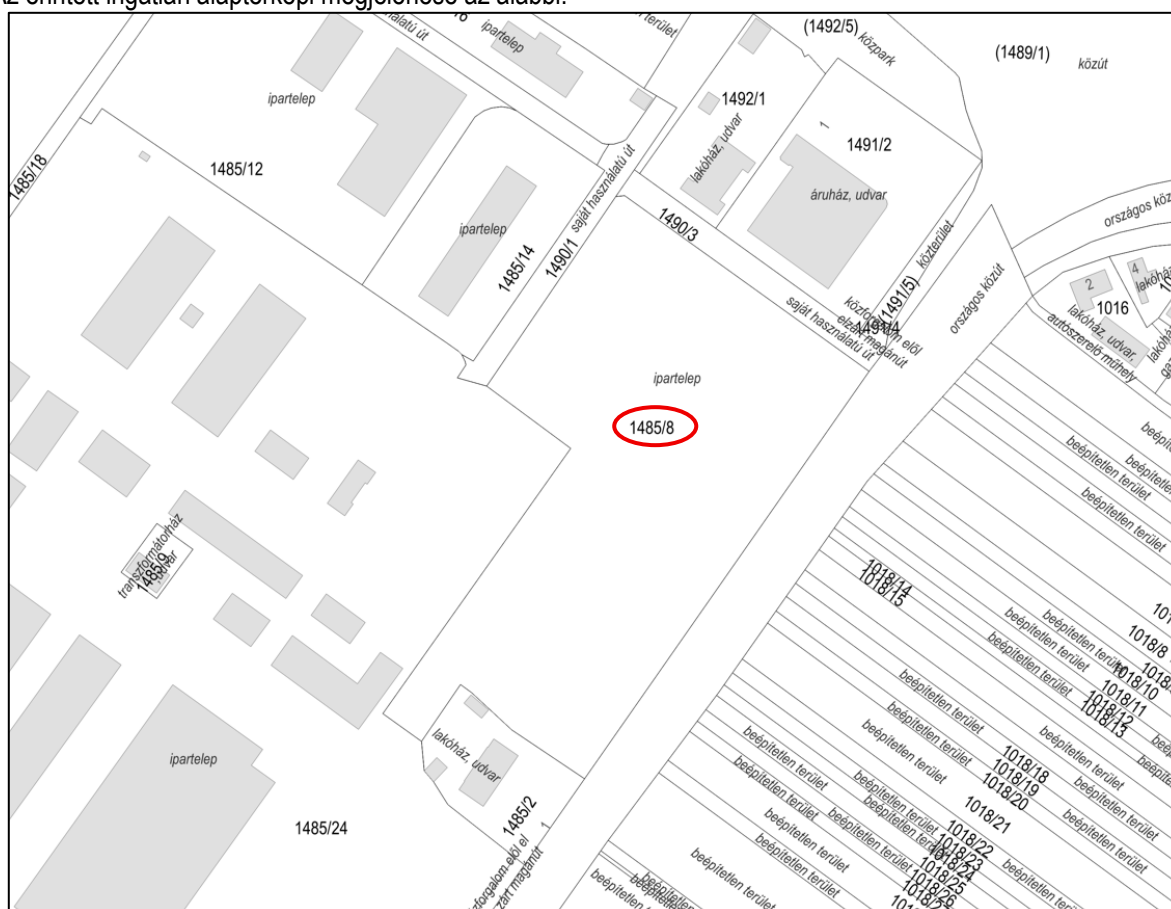
#### 2.1.4. Tulajdonviszonyok – ingatlan adatok

A módosítással érintett 1485/8 hrsz-ú telek a 2025. januári adatok alapján a BS Fűzfő Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft tulajdona. A szintén átsorolandó 1485/2 hrsz-ú telek társasház, benne két lakás található.

Az ingatlan adatai a következők:

| AZ INGATLAN ADATAI |                   |                 |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| helyrajzi szám     | művelési ág       | terület (ha,m²) |
| 1485/8             | kivett, ipartelep | 1,4257          |
| 1485/2             | kivett, társasház | 1677            |

Az érintett ingatlan alaptérképi megjelenése az alábbi:

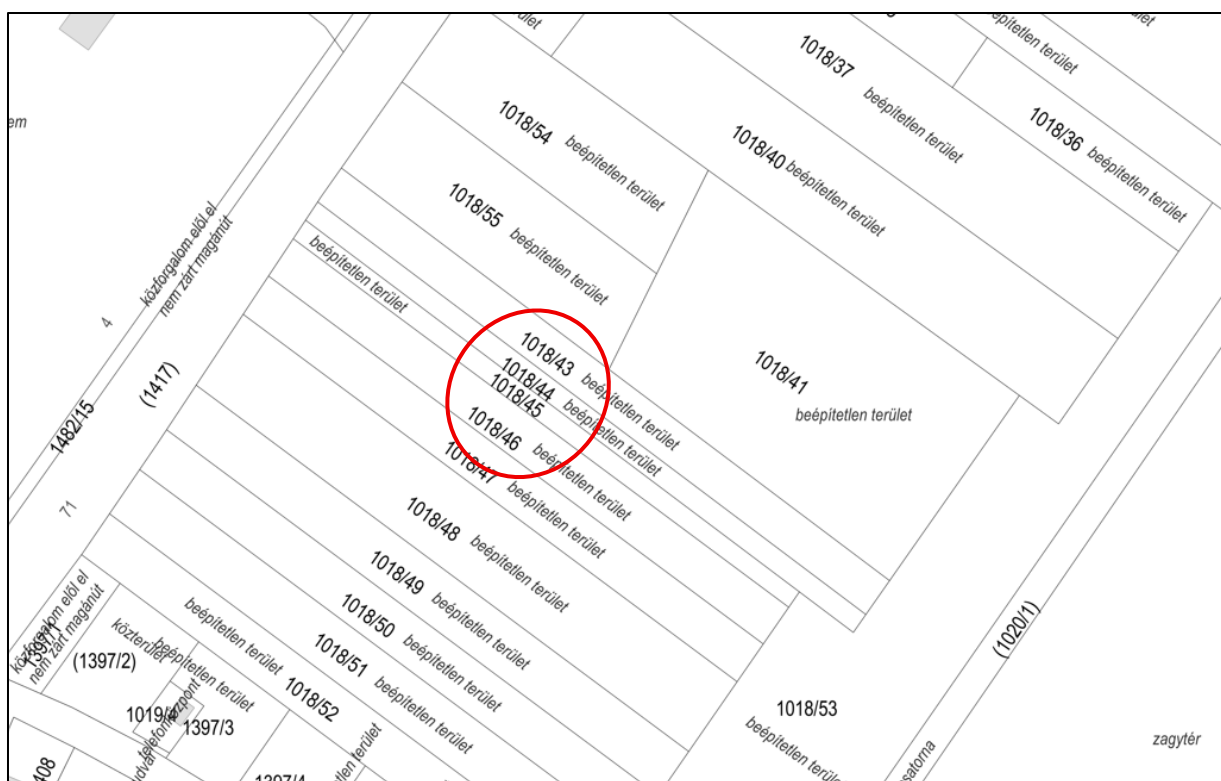


Alaptérkép (Lechner Tudásközpont – korábbi adatszolgáltatás)

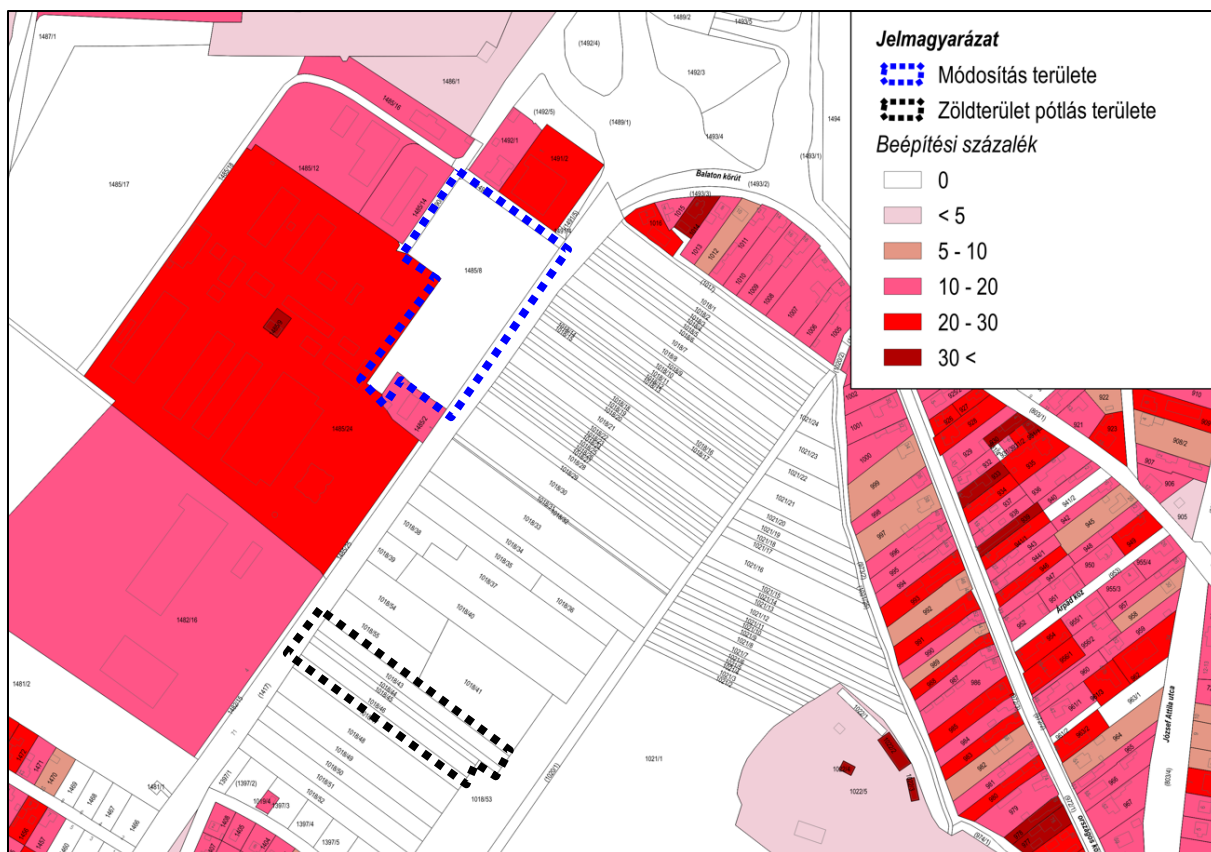
A zöldterületpótlással érintett ingatlanok adatai a következők:

| AZ INGATLAN ADATAI |                             |                                                           |                              |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| helyrajzi szám     | művelési ág                 | tulajdonos                                                | terület (ha,m <sup>2</sup> ) |
| 1018/43            | kivett, beépítetlen terület | természetes személyek                                     | 0,2266                       |
| 1018/44            | kivett, beépítetlen terület | természetes személyek és Balatonfűzfő Város Önkormányzata | 0,1198                       |
| 1018/45            | kivett, beépítetlen terület | Balatonfűzfő Város Önkormányzata                          | 0,1013                       |
| 1018/46            | kivett, beépítetlen terület | természetes személyek                                     | 0,2201                       |

Az érintett ingatlanok alaptérképi megjelenése az alábbi:



Alaptérkép (Lechner Tudásközpont – korábbi adatszolgáltatás)



Beépítettség vizsgálata a tervezett módosítás környezetében



A környező területek tulajdonviszonyai

## 2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

### 2.2.1. A fejlesztési célt, változást szemléltető terv, látványtervek bemutatása

A tervezett kiskereskedelmi fejlesztés egy kb. bruttó 4170 m<sup>2</sup> alapterületű, több üzlethelyiségből álló üzletsor létesítése a 1,4257 ha nagyságú területen, továbbá az ingatlanon kb. 212 db parkoló megépítése.

A tervezett épület illeszkedni fog a szomszédos LIDL áruházhoz, részben rá építve, szolgáltatását kiegészítve fog megvalósulni.

A tervezett megvalósítás az alábbiak szerint tervezett Helyszínrajz (Építész: Novák Építésziroda, felelős tervező: Novák Péter) alapján (január 13.-i állapot):

A tervezett épületek bruttó alapterülete összesen: 4170 m<sup>2</sup>

A terület beépítettsége: 31,1%

A zöldfelületi arány 15 %.



*Látványterv a tervezett kereskedelmi épületekhez hasonló épületről*

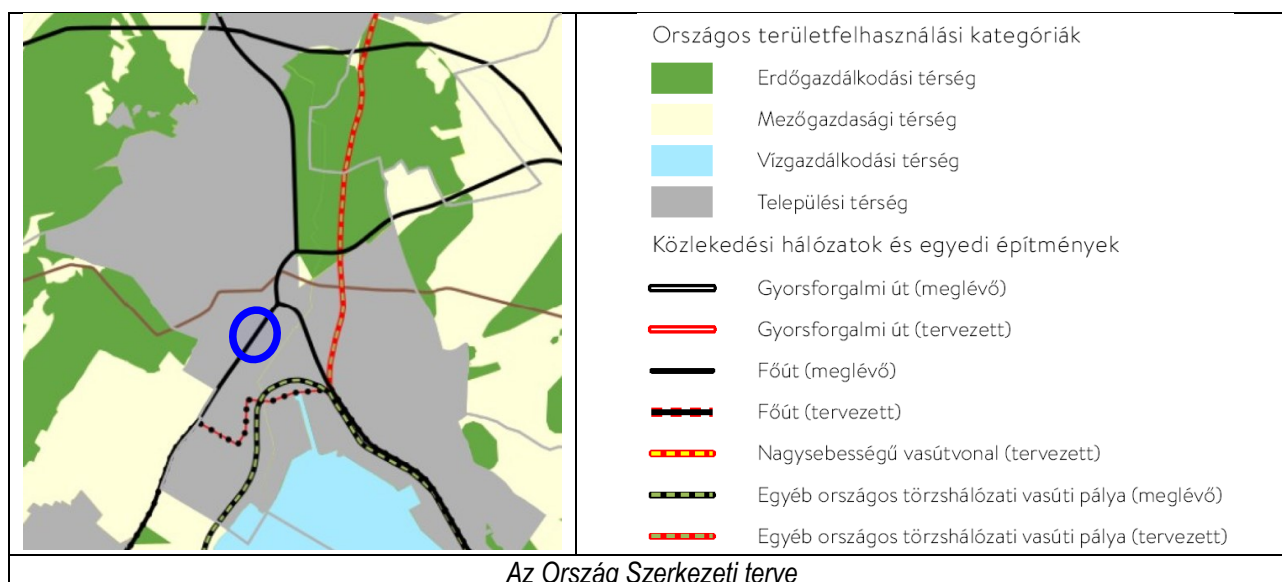
A tervezési területen két tömbben kerülne az üzletek kialakításra, a kereskedelmi épületek mellett – jelenlegi helyszínrajz szerint – legalább 212 db parkolóhely kerülne kialakításra. Ebből kb. 120 db az üzletekhez szükséges parkoló (az üzleteknél a kb. 80 %-os árusítótérrel számolva), a többi parkoló annak érdekében, hogy az ingatlanon megvalósítandó kiskereskedelmi üzletek és a LIDL egymás zavarása nélkül tudjon működni, a beruházó az ingatlanon a szükségesnél nagyobb számú parkoló kialakítását tervezi, annak érdekében, hogy a jelenleg túlterhelt LIDL parkolót bizonyos szintig mentesítse, és így használható parkolóegyüttes alakulhasson ki.

Az így kialakuló parkolóterületek miatt a zöldfelület minimalizálását kérte a Fejlesztő, ez részben a parkolók között, részben a telek déli részénél az 1485/2 hrsz-ú telken álló társasház mögött kerülne kialakításra.

A beépítési terv a 2.6. fejezetben kerül bemutatásra.

## 2.2.2. A fejlesztési cél, változás bemutatása a magasabb szintű tervekhez illeszkedés tükrében

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az **OTrT Szerkezeti tervén** a vizsgált területek **települési térségben** találhatók. Fontos változás a hatályos terv idején hatályos OTrT még a városközpont területét átszelő vasúti nyomvonalat tartalmazott, itt már azonban a tervezett „Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya” nyomvonala keletebbre, a régi, de már nem létező iparvágány nyomvonalán halad, tehát a városközpont területét elkerüli.



Az Országos övezeteket az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével:

| Az Otrt övezetei                                                                        | Települési érintettség | Terület érintettsége |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)                                                 | Igen                   | -                    |
| 2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)                                         | -                      | -                    |
| 3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)                                                | Igen                   | Zöldter. pótlás      |
| 4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)                                  | -                      | -                    |
| 5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*                                             | -                      | -                    |
| 6. Erdők övezete (3.03.)                                                                | Igen                   | -                    |
| 7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*                                            | -                      | -                    |
| 8. Tájképvédelmi terület övezete*                                                       | Igen                   | -                    |
| 9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)                    | -                      | -                    |
| 10. vízminőség-védelmi terület övezete*                                                 | Igen                   | Igen                 |
| 11. Nagyvízi meder övezete*                                                             | -                      | -                    |
| 12. VTT tározók övezete*                                                                | -                      | -                    |
| 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl) | -                      | -                    |

\* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

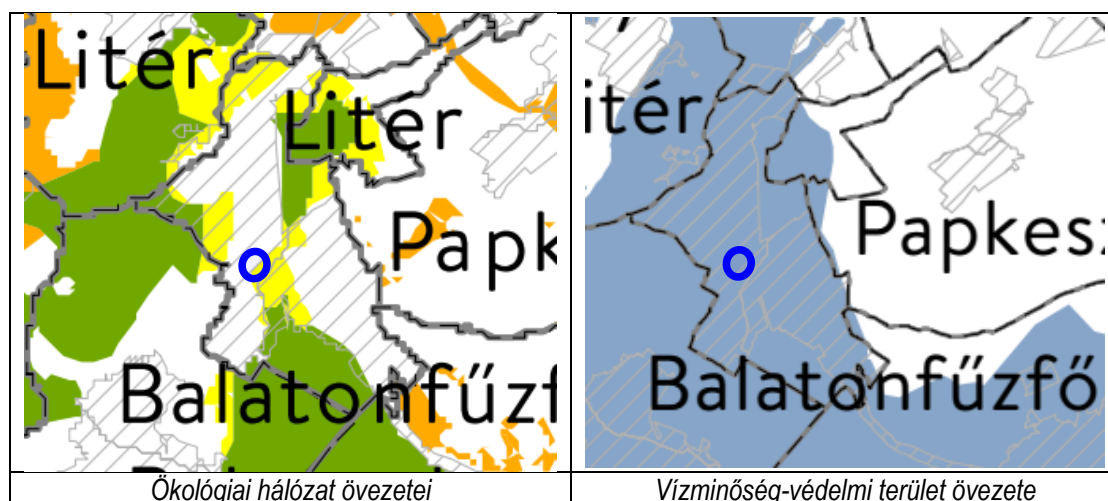
„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki
- ....

**d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"**

A tervezett módosítás települési térség területén történik.

A tervezett módosítást érintő OTrT övezetek az alábbiak:



A **Vízminőség-védelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § vonatkozik:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

**A vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem korlátozzák.**

A zöldterületpótlás területét érinti az **Ökológiai hálózat puffterületének övezete**, melyre a MATrT 27. §-a vonatkozik:

„5. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

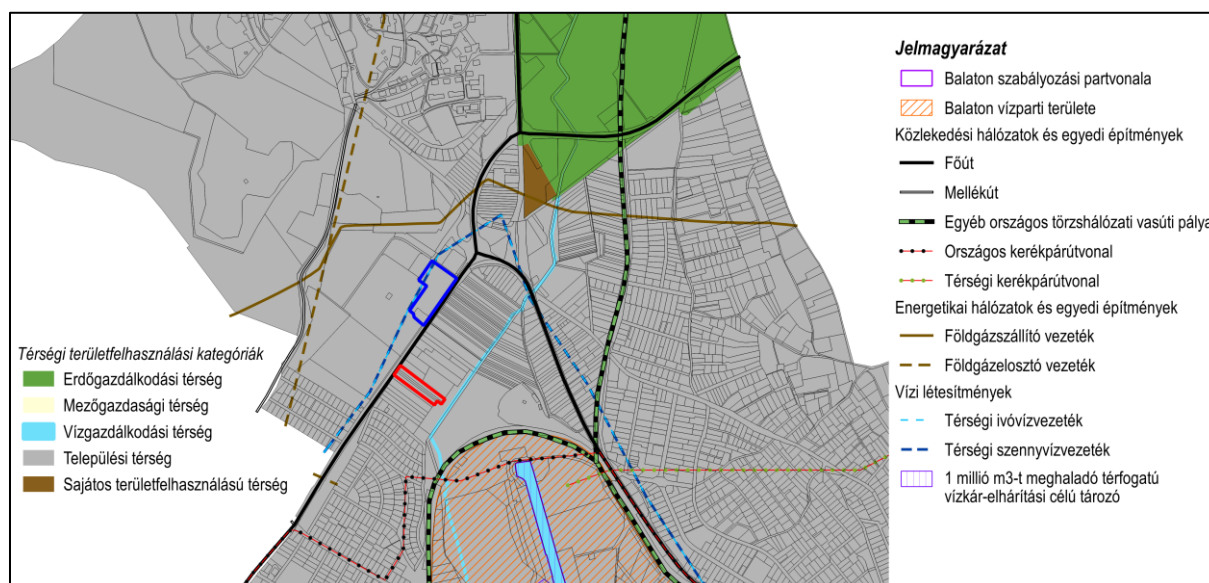
(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

**A vonatkozó előírások a tervezett zöldterület kijelölést nem korlátozzák.**

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**.



*A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve  
kék vonallal jelölve a tervezett módosítás, pirossal a zöldterületpótlás területe  
(forrás: korábbi adatszolgáltatás, saját szerkesztés)*

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonfűzfő igazgatási területe települési térségben, erdőgazdálkodási- és mezőgazdasági térségben, vízgazdálkodási térségben, valamint kismértékben sajátos területfelhasználású térségben fekszik. A vizsgált területek **települési térségben** találhatók.

| Az BKÜ övezeti terve                                                  | Települési érintettség | Terület érintettsége |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.) | -                      | -                    |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)  | -                      | -                    |
| Vízminőség-védelmi terület övezete*                                   | Igen                   | Igen                 |
| Földtani veszélyforrás terület övezete*                               | Igen                   | -                    |
| Vízerózióknak kitett terület övezete*                                 | -                      | -                    |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete*                             | Igen                   | -                    |
| Tómeder övezete (11.2.)                                               | Igen                   | -                    |
| Általános mezőgazdasági terület övezete*                              | Igen                   | -                    |
| Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)                          | -                      | -                    |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*                             | -                      | -                    |
| Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)                | -                      | -                    |

\* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Ez alól kivételt képeznek az egyedileg meghatározott megyei övezetek:

| A Veszprém megye egyedileg meghatározott övezetei                         | Érintettség (Balatonfűzfő) |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.) | Igen                       |

|                                                                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)                                                       | Igen                       |
| Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)                                                                           | -                          |
| Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)                                                                 | Igen                       |
| Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)                                                           | Balatonalmádi várostérsége |
| Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.) | Igen                       |

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a tervezett módosítást.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartozik, az érintett országos övezetek (vízminőség-védelmi terület, a zöldterületpótlás esetében ökológiai hálózat puffertérületének övezete) nem korlátozzák a módosítást, így a módosításnak jogszabályi akadálya nincs.**

## 2.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

### 2.3.1. Közlekedés

A 1485/8 hrsz telek jelenleg alulhasznosított, forgalma minimális.

Az új autóbusz pályaudvar létesítése egy jelentős, de önként vállalt terve az Önkormányzatnak.

A változó körülmények és településfejlesztési lehetőségek/elképzelések alapján jogos mérlegelni megvalósítását, különösen, hogy van egy autóbusz pályaudvar terület a városban.

A pályaudvar ezen a területen történő megvalósításának elvetése közlekedési szempontból elfogadható, a meglévő területen hosszú távon biztosítható a megfelelő szolgáltatás. A terület későbbi tervezett használata és új övezeti besorolása ugyanakkor közlekedési vonatkozásban következményekkel és feladatokkal jár:

- A 71 sz. közút forgalma közepes mértékű, a körforgalom és kapubehajtók viszonylag közel vannak egymáshoz, a közút kiépítése külterületi jellegű, a gyalogos-kerékpáros forgalom számára terület biztosítandó, de a szabályozási szélesség alapvetően megfelelően adott. Mindezek miatt tervezhető, de jelentősebb beavatkozás nélkül a 71-es számú főút esetében az ehhez szükséges vizsgálatokkal.
- A terület feltárását alapvetően a meglévő LIDL csomópont fogja biztosítani. Vizsgálandó esetlegesen egy új kihajtó létesítése a 71-es útra.
- A beépítés mértéke a jelenlegi besoroláshoz képest nem elhanyagolható mértékben nőne, ami az előző pontban leírt tervezési munkához szolgáltató adatokat. Fontos megjegyezni, hogy a különleges autóbusz forgalom lehetőségének helyébe lépne ez a forgalomnövekmény, tehát várhatóan kezelhető. Ugyanakkor az ingatlanon tervezett kiskereskedelmi üzletek vásárlóinak többsége várhatóan a szomszédos LIDL áruház vásárlói közül kerülnek ki, így a közlekedésre nem hárul akkora teher arányaiban, mint amit a beépítettség miatt várható lenne.
- Az jelen helyzetben is megállapítható, hogy a meglévő LIDL épület számára a többlet parkolók elhelyezése nem okoz majd forgalmi zavart, miközben a kiszolgálás komfortját javítja, a LIDL-be érkező vásárlók számára is könnyebb közlekedést biztosít.

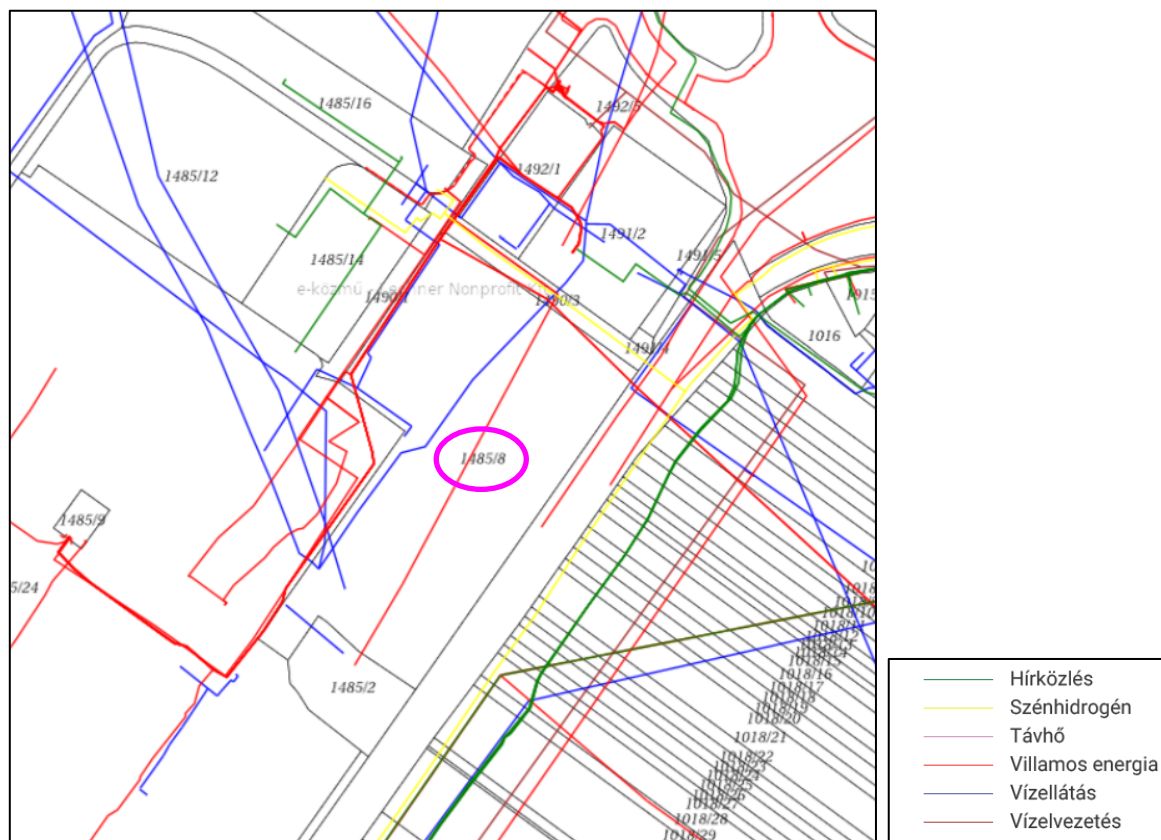
Mindezek miatt a fejlesztés megvalósítása javasolt, a meghatározott paraméterek elérése lehetséges. A konkrét szabályozási paramétereket és ezek biztosítását lehetővé tevő egyéb HÉSZ és egyéb szabályozási elemeket (építészeti, infrastruktúra, környezetterhelés) a településrendezési tervmódosítás eljárásában kell részletesen vizsgálni és meghatározni.

### 2.3.2. Közművesítés

A 1485/8 hrsz telek jelenleg alulhasznosított, közmű használata minimális, de a bekötések nem alkalmasabb jelentősebb használat, fejlesztés kiszolgálására.

A terület térségében kapacitív vezetékhálózatok vannak. A kért beépítési jellemzők kiszolgálása közművek és hírközlés vonatkozásában a szolgáltatókkal történő fejlesztési megállapodások nyomán megvalósítható. Várhatóan ezekhez a szabályozási szélességek megváltoztatása, vagy egyéb beavatkozás (pl.: HÉSZ-ben) nem lesz szükséges.

Az E-közmű alapján a térség közművesítettsége a következő:



Közműtérkép a módosítással érintett területről (forrás: e-közmű)

### 2.3.3. Humáninfrastruktúra

A tervezett kereskedelmi -szolgáltató létesítmények a település léptékéhez viszonyítva jelentős munkahely-teremtést jelentenek. Pontos tervek nem állnak rendelkezésre, így jelenleg a pontos létszám nem meghatározható. Lakások építése nem történik, így nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

## 2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

### A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Fontos megemlíteni, hogy a fejlesztés új beépítésre szánt területként jön létre ugyan, mivel a kivett ipartelepként bejegyzett ingatlan ma közlekedési területként szabályozott, ugyanakkor 2017-ig ipari terület volt, akkor már felhagyott, de ipari létesítmények ma is megtalálhatók rajta. A közművesítése is megoldott, tehát nem olyan területről van szó, mely sosem volt beépítve. Funkcióját tekintve új, hiszen kiskereskedelmi épületek épülnek a meglévő ipari létesítmények helyett.

A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás káros hatással nem lesz, mivel az érintett területen környezetre zavaró hatású építmény elhelyezése nem történik és ezt a HÉSZ módosítandó szabályai sem teszik lehetővé.

A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett területek művelés alól kivett belterületi telkek, így a módosítás termőföldből való kivonással nem jár.

A fejlesztés olyan helyszínen valósul meg, ahol közlekedési szempontból jelenleg forgalom érintőlegesen van jelen. A fejlesztés hatására célforgalom generálódik, ahogy a szomszédos LIDL áruháznál is, bár közös csomópontjuk lesz, azaz új bejáró nem létesül. A területen a közúti közlekedésből eredő zajterhelés határozza meg a zajviszonyokat. Védendő funkció, azaz lakóterület az út mentén közvetlenül nincs, a fejlesztési terület a gazdasági területbe illeszkedik. A szomszédos társasház (2 lakásos) meglévő-megmaradó funkció ugyan, de mindig is ipari övezetben volt besorolva, a telekhatártól 22 m-re van, az út tengelyétől csaknem 30 m-re. Előtte sűrű növényzet található.

Az új beépítés hatására lokálisan a forgalom további növekedése várható, amely várhatóan a zajterhelés mérsékelt növekedését eredményezi. A levegő minősége elsősorban szintén a közúti forgalom által terhelt, s e terhelés növekedésével lehet számolni az új épületek, parkolási létesítmények megjelenésével.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a fejlesztési területen létesítendő épületek esztétikus megjelenése a tájképet, településképet nem rontja. A tervezett épület megfelelő környezeti kialakítással beleillik majd a környezetébe, hiszen a környezetben kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel.

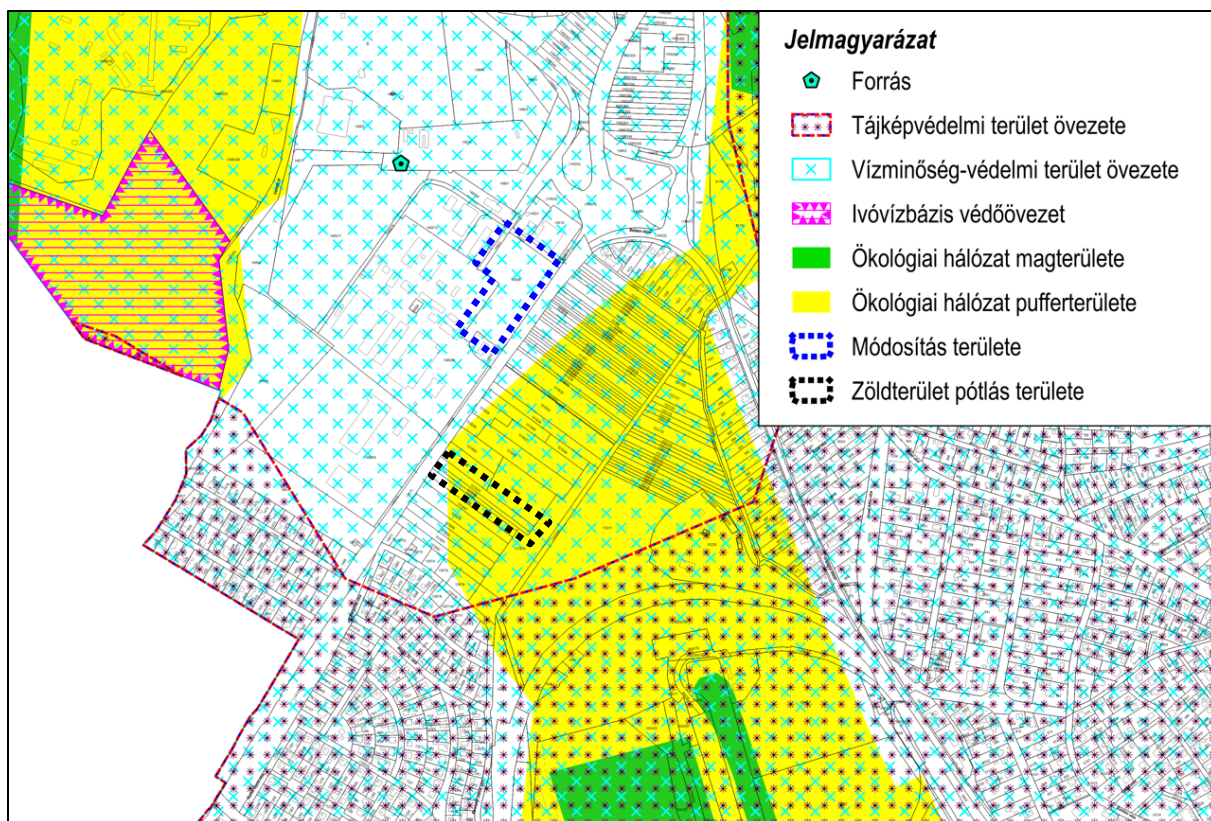
A módosítás belterületen történik, a hatályos tervben védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érint. A területet az ökológiai hálózat nem érinti, a zöldterület pótlás területe, mely zöldterületbe kerül, az ökológiai hálózat puffertürelébe tartozik.

A módosítás területét és tágabb térségét Natura 2000 terület nem érinti.

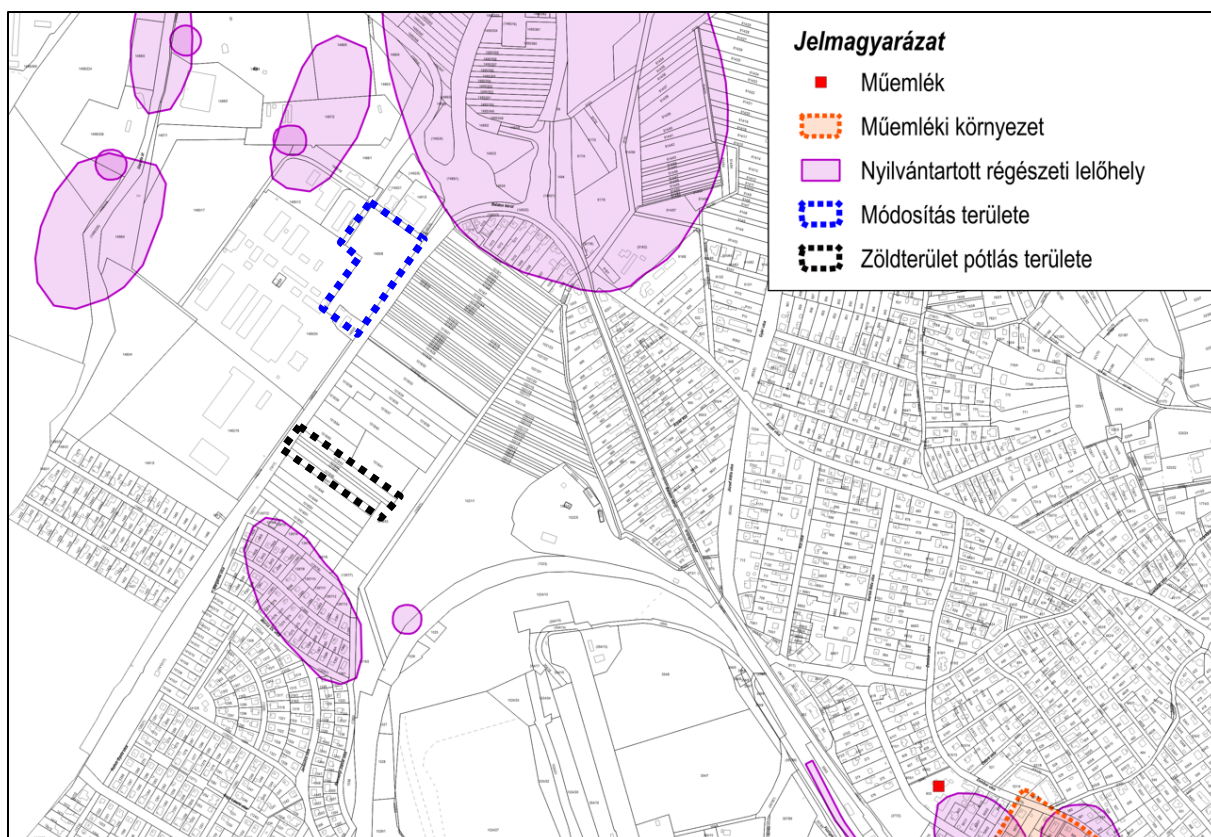
A város nagy része tájképvédelmi területtel érintett, azonban a módosítás területére nem fed rá. A Balaton törvényi tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Balatonfűzfő területét nem érinti.

### Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A módosítással érintett területen, valamint a zöldterület pótlásra kijelölt területen és közvetlen környezetükben régészeti lelőhely, műemlék és műemléki környezet nem található.



A módosítás tágabb környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák  
(forrás: Lechner Tudásközpont – korábbi adatszolgáltatás)



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek,  
a módosítások területének jelölésével (forrás: Lechner Tudásközpont – korábbi adatszolgáltatás)

## 2.5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A 1485/8 hrsz-ú telket a tervezett hasznosítása okán – kiskereskedelmi fejlesztés – a szomszédos területhez hasonlóan **településközpont vegyes területbe javasolt sorolni**. (A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület is szóba jöhetne, azonban ilyen területfelhasználás bőven van kijelölve Balatonfűzfő területén, mely nincs felhasználva, így ennek jogszabályi akadálya is lenne, másrészt nem kívánatos funkcióknak is lehetőséget adna a területfelhasználás és feleslegesen, hiszen a fejlesztési cél egyértelmű.) **Ez új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre**, hiszen a terület a hatályos tervben beépítésre nem szánt terület (közlekedési területként) van szabályozva. Szintén átsorolásra kerül településközpont vegyes területbe a 1485/2 hrsz-ú szomszédos telek is, mert az nyilvánvalóan nem maradhat egyedül közlekedési területbe

**Az új beépítésre szánt terület kijelölése azonban csak zöldterület (vagy erdőterület) pótlással lehetséges, azaz a területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni** (Részletes kifejtés és megfeleltetést ld. a 3. fejezetben).

A zöldterület pótlás területe Balatonfűzfő belterületének nyugati részén található 1018/43-46 hrsz-ú, korlátozott használatú mezőgazdasági területbe sorolt telkek, melyek **zöldterületi besorolásba, Z-1 övezetbe** kerülnek.

A zöldterület kialakítása magával vonja a vasúti terület módosítását, ugyanis a magasabb szintű területrendezési terv, azaz a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve, melyet az MATrT tartalmaz a tervezett vasúti nyomvonalat már nem ezen a területen jelöli. Az új Településtervben lenne célszerű a vasutat módosítani, de a zöldterületi érintettség miatt, ezt most kell elvégezni. Ráadásul a vasút megvalósítása nincs napirenden, ezt megerősítette az ÉKM Vasúthatósági Osztálya is egy korábbi tájékoztatóskérés alkalmával, azonban a magasabb szintű terveknek történő megfeleltetés csak akkor biztosított, ha a törvényben ábrázolt nyomvonalat a településrendezési eszközök is feltüntetik. Ezt úgy célszerű biztosítani, ha a Településszerkezeti terv feltünteti az új nyomvonalat, de nem jelölünk ki vasúti területet. Nem is tudnánk, mert az új nyomvonal olyan helyen halad, (meglévő lakóútcán) ahol a vasút már nem megvalósítható.

A Településszerkezeti terv módosítás javaslatán piros nyomvonallal jelenik meg az új vasúti nyomvonal, de a 72-es út – 710-es út körforgalomtól északra a vasúti terület megmaradna, annak erőterületi pótlása nem most időszerű, hanem a településterv készítésénél lehet majd szükséges. A vasúti területével járó módosítások sokrétűek, ezeket a „Változással érintett területek összefoglalása” ábrája és táblázata mutatja be részletesen.

A **Szabályozási terv módosítása** során a 1485/8 hrsz-ú telek általános közlekedési terület Köa övezetéből településközpont vegyes területbe, **Vt23 jelű építési övezetbe** kerülne, míg a 1485/2 hrsz-ú telek Vt2 építési övezetbe kerül.

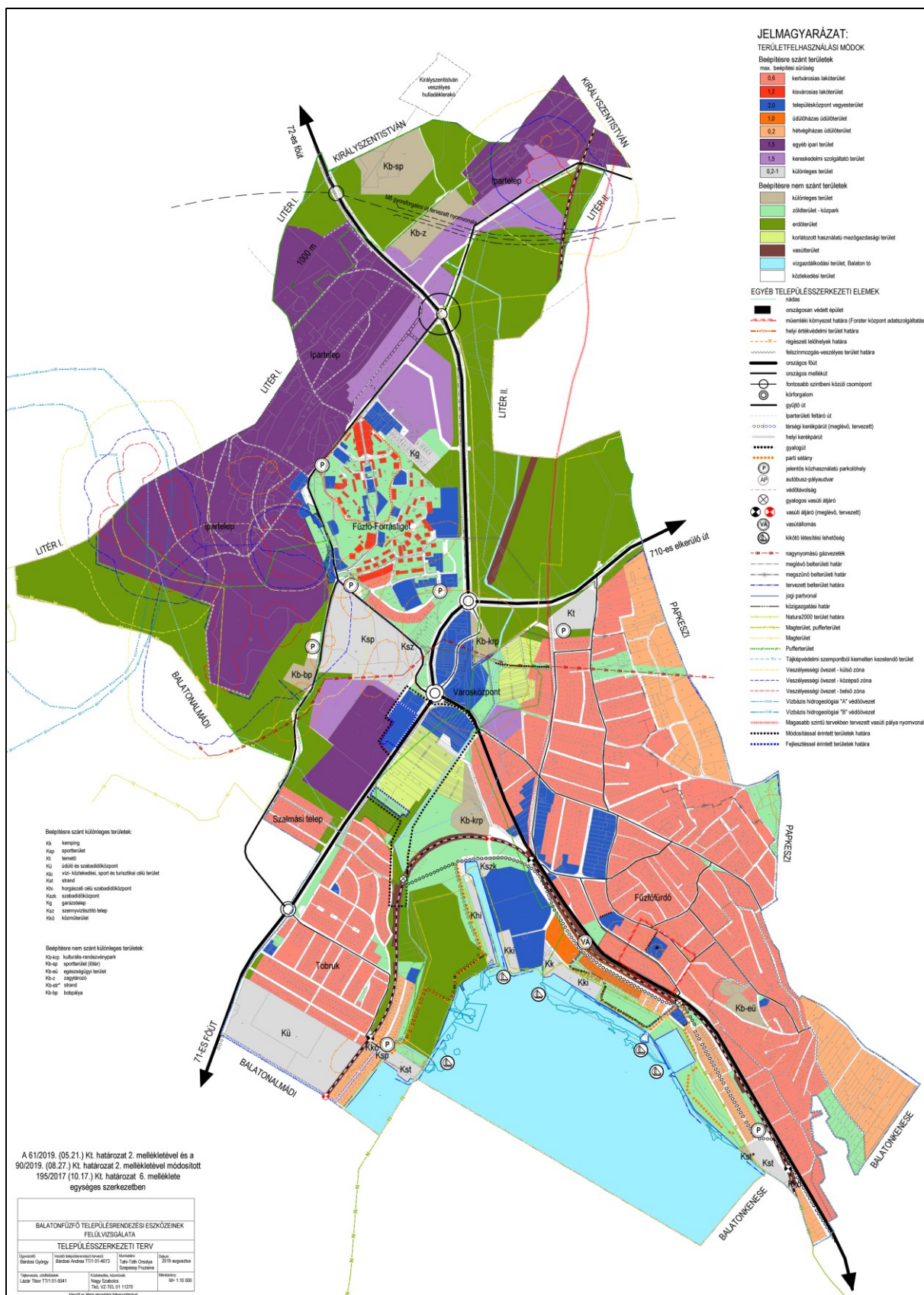
Miután ilyen Vt23 jelű építési övezet nincs a Helyi Építési Szabályzatban, ezért a 19. §-t kell kiegészíteni, valamint az 1. melléklet 3. táblázatát az új építési övezet paramétereivel, melyek a következők:

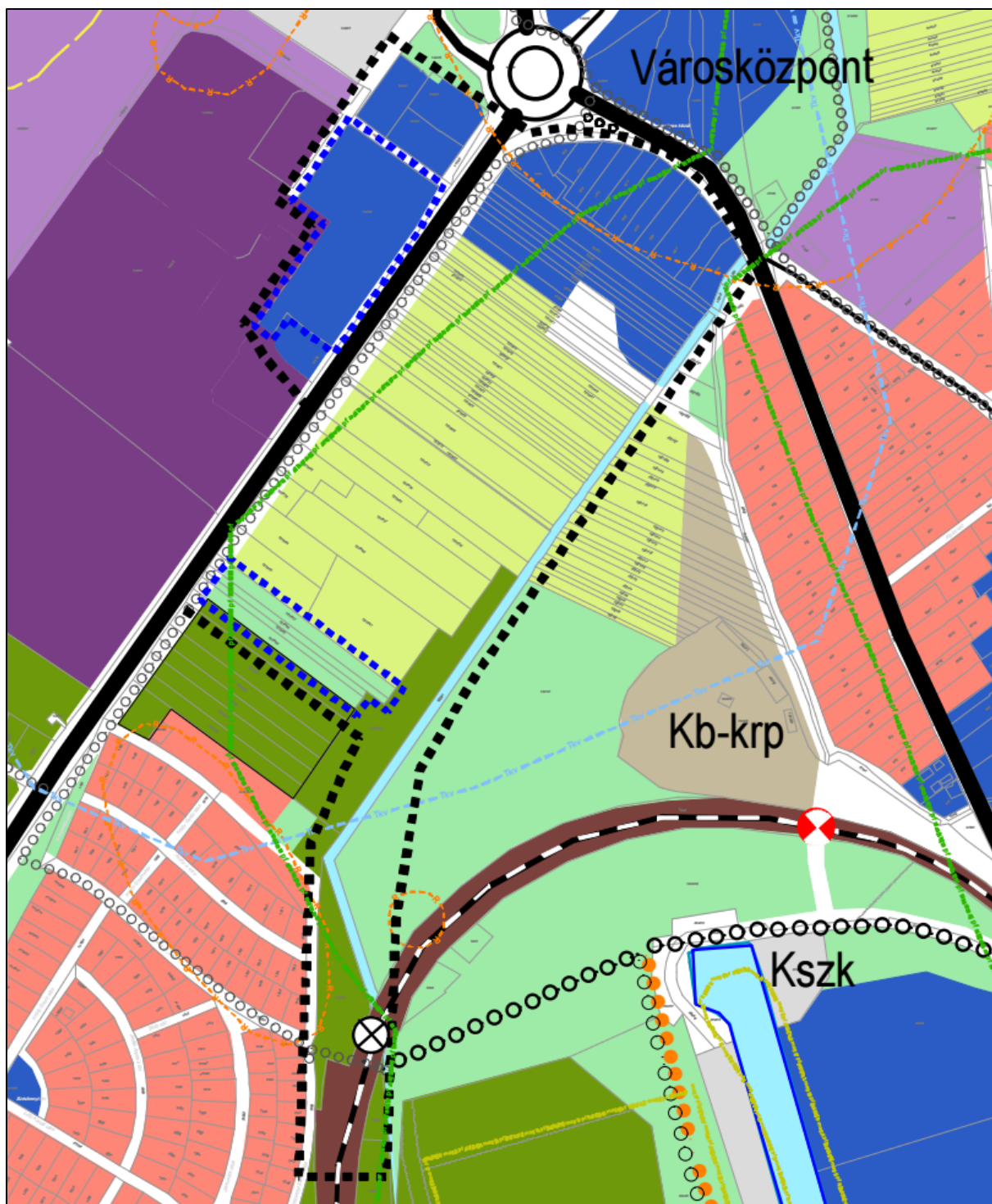
|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| beépítés módja:                  | szabadonálló        |
| legnagyobb beépítettség:         | 35 %                |
| legnagyobb épületmagasság:       | 7,5 m               |
| legkisebb kialakítható területe: | 1000 m <sup>2</sup> |
| minimális zöldfelületi aránya:   | 15 %.               |

A zöldterületpótlás esetében a 1018/43-46 hrsz-ú telkek korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko övezetből zöldterületbe Z-1 övezetbe kerülnek.

A tervezett módosításon kívül aktualizálásra kerülnek a településszerkezeti és szabályozási terven az adatszolgáltatás szerint az alábbiak:

- az ökológiai hálózat mag- és pufferterrülete,
- a tájképvédelmi területek is pontosításra kerülnek
- frissülnek a régészeti lelőhelyek is.





*A településszerkezeti terv módosítása (részlet)*

A tervezett vasút a magasabb szintű tervek – OTrT, BKÜTrT – szerkezeti tervein már más nyomvonalon halad, ezért a vasútvonal törlésre kerül, és az adatszolgáltatás szerinti új nyomvonal kerül feltüntetésre. A korábbi hatályos állapot szerint alakul ki a 71-es út délkeleti oldalának a szabályozása, azaz a Füzfői Séd medre is az eredeti nyomvonalán marad. Önkormányzati kérés alapján a tervezett vasúti megállóhelyhez szabályozott parkoló és úterület megmarad, korrekciókkal, mert a távlati elképzelésekhez, a terület feltáráshoz szükség lesz a parkoló felületre. A vasúti terület megszűnése miatt kismértékű új beépítésre szánt terület is keletkezik, bár jogtalanak is mondhatnánk, hogy a jogszabály miatt kötelezően feltüntetett vasúti terület, másik jogszabály miatti törlése miatt



**„19. Településközpont terület (Vt)**

**19. § (1)** A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

(2) A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) **kereskedelmi, szolgáltató**, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a kivéve a (6) bekezdés szerinti övezeteket.

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

(6) Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13, Vt14 és a Vt15 jelű építési övezetekben helyezhető el, ahol - a Vt 15 építési övezet kivételével – az elhelyezhető épületeken kívül, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképületként:

- a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
- b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el.

(7) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló,
- c) kerti építmény,

d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.

(8) A Vt9 jelű övezet Z-1 és Ev övezettel határos valamint a Vt14 jelű építési övezet Gp1 és Gp4 építési övezettel határos telken a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig az építetőnek el kell telepítenie, emellett szükség esetén zajvédő funkciójú tömör kerítés is létesíthető.

(9) A Vt9 építési övezetben elhelyezendő, átalakítandó létesítményeknél a kertvárosias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek veendő figyelembe.

(10) A Vt15 és Vt16 jelű építési övezetek speciális előírásai a következők:

a) A Vt 16 jelű építési övezetben elhelyezésre kerülő épületben lakó funkció is kialakítható.

b) A Vt15 jelű építési övezetben 1 ha-nál kisebb, de min. 5000 m<sup>2</sup> telek kizárólag az öböl (lagúna) mentén a kikötőhöz kapcsolódóan alakítható ki, amennyiben a vonatkozó szabályok szerinti megközelítés legalább magánúttal biztosításra kerül, de építés csak a szabályozási terven jelölt építési hely betartásával lehetséges.

c) A Vt 15 jelű építési övezetben lakó (apartman) épületek legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m, az egyéb fő rendeltetésű épületek legnagyobb homlokzatmagassága 10,0 m. lehet.

d) A Vt 16 jelű építési övezetben az elhelyezésre kerülő épület homlokzatának legnagyobb tagolatlan hossza legfeljebb 60 m lehet, az épület legnagyobb homlokzatmagassága max. 10,0 m, a Balaton felé főhomlokzatot kell kialakítani.

e) A Vt16 jelű építési övezetben és a Vt15 jelű építési övezet déli részén 100 m-es sávban az épületek elhelyezésénél a Balaton felé a rálátási, kilátási szempontoknak érvényesülnie kell.

f) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.

g) Az övezetekben csak olyan növények telepíthetők, melyek a balatoni és a Balatoni környéki természetes növényállományra nem gyakorol negatív hatást, genetikai állományát nem veszélyezteti.

h) A növénytelepítés során faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok alkalmazásával történhet,

i) Díszít csak természetközeli kialakítással hozható létre, amennyiben a tó létesítése a szomszédos Balaton víztestre és élővilágára nem gyakorol káros hatást.

(11) A Vt 18 és Vt19 jelű építési övezetben biztosítani kell az érintett régészeti lelőhelyen részben feltárt régészeti leletek bemutatathatóságát, a Vt 19 jelű építési övezetben turisztikai piac elhelyezhetőségét valamint közösségi funkciók (kulturális központ, díszter, városi közpark stb.) kialakítását

(12) A Vt18 és Vt19 jelű építési övezetekre vonatkozó speciális előírások:

a) az övezetekben a tervezett vasúti nyomvonalról számított - a szabályozási terven is jelölt - 9-9 m széles területsávot a szabályozott feltároló út kialakítása kivételével szabadon kell hagyni, a kisajátításig a telek zöldfelületeként lehet használni.

b) az övezeteket kelet-nyugat irányból keresztező nagynyomású gázvezeték szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül semmilyen építési munka nem végezhető, a terület a telek zöldfelületeként kezelhető, de azon cserjét és fát ültetni nem lehet.

c) az előkert-oldalkert- hátsókert legalább 10 m kell legyen.

d) A városközponti funkcióhoz, közösségi létesítményekhez szükséges parkoló a szabályozási terven jelölt helyen alakítandó ki.

e) A főutak (710-es és 72-es, 71-es főút) felől a rálátási szempontoknak érvényesülni kell a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani az épület használatbavételéig.

f) A növénytelepítés faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok alkalmazásával történhet.

g) Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága a Vt18 jelű építési övezetben az 9,0 m, a Vt 19 jelű építési övezetben 15 m.

*(13) A Vt 20 építési övezetben ahol a Szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, ott a legkisebb kialakítható telekméret a szabályozással kialakított terület nagyság.*

*(14)<sup>4</sup> A Vt 17 jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt 5 m és 10 m széles „a telek be nem építhető részét” zöldfelületként kell fenntartani.*

*(15)<sup>5</sup> A Vt2\* építési övezetre vonatkozó előírások:*

*a) a területen új épület nem helyezhető el,*

*b) a meglévő épületek felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.”*

Az új Vt23 jelű építési övezetben a fenti (2) bekezdés szerinti rendeltetések helyezhetők el, azzal, hogy a lakó rendeltetést a (6) bekezdés is kizárja de a fejlesztéshez nincs is szükség lakás funkcióra. Ha mégis lenne esetleg szükség, akkor egy szolgálati lakás megengedhető lehet.

Speciális előírásként kell beilleszteni a HÉSZ 19.§ (16) bekezdéseként a következőket:

*„(16) A Vt23 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:*

*a) az előkert mérete 5,0 m,*

*b) oldalkert mérete 10 m,*

*c) a minimális zöldfelületi arányon belül telepítendő zöldfelületet tájhonos többszintes növényzettel kell kialakítani.”*

A fenti előírásban a *Többszintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

A fenti zöldfelületes előírást is valószínűleg kérné több véleményező is, ezért javasolt már előre is meghatározni.

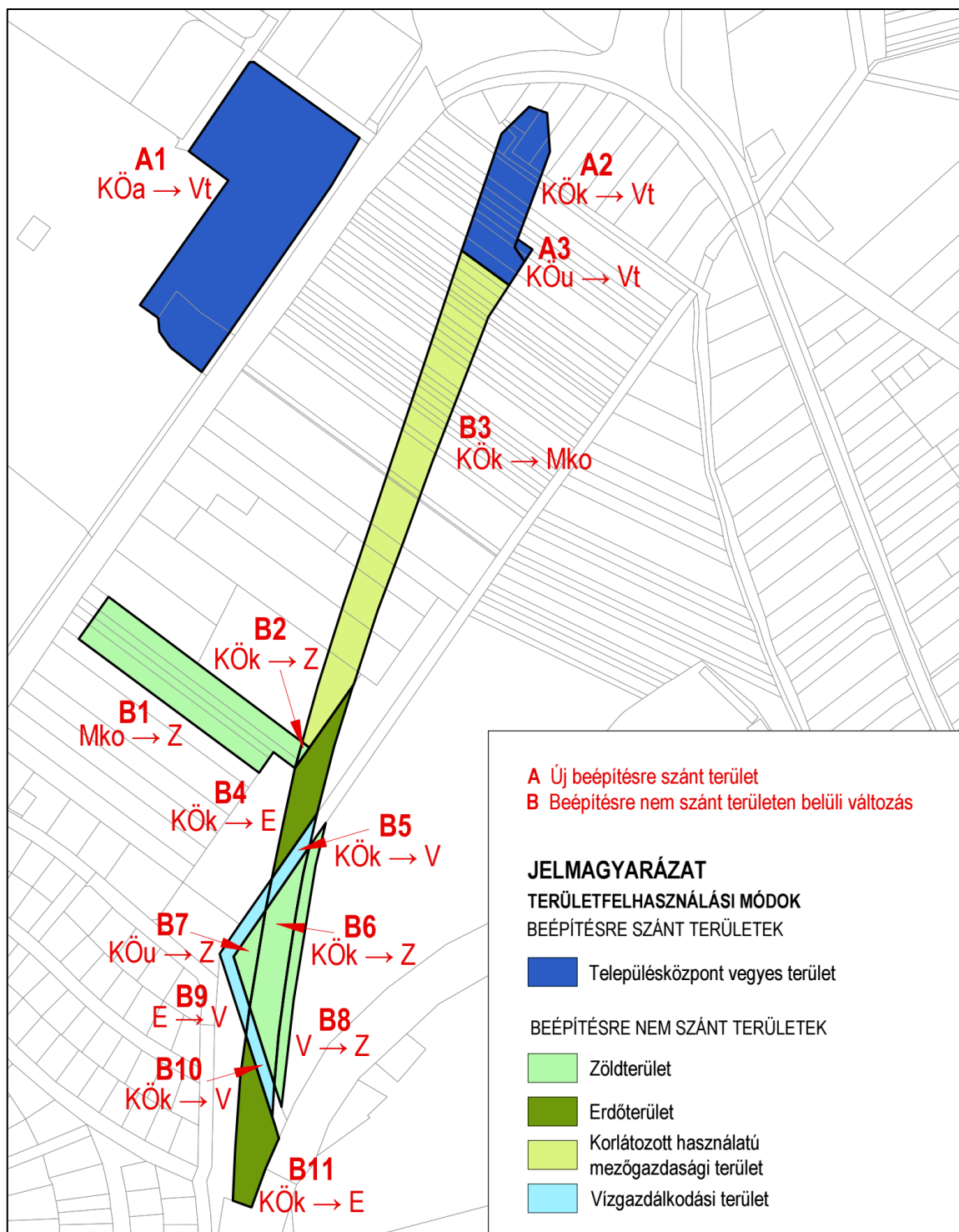
A változással érintett területek összefoglalva:

| Vált. jele                                              | Helyrajzi szám                    | Jelenlegi területhasználat, építési övezet, övezet | Tervezett területhasználat, építési övezet, övezet | Terület (ha,m²) | Megjegyzés         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>                    |                                   |                                                    |                                                    |                 |                    |
| A1                                                      | 1485/2, 1485/8                    | Közlekedési terület (KÖa)                          | Településközpont vegyes terület (Vt)               | 1,4945          |                    |
| A2                                                      | 973/2, 1012-1017, 1018/1-8        | Közlekedési terület (KÖk)                          | Településközpont vegyes terület (Vt)               | 0,4099          |                    |
| A3                                                      | 1018/6-7                          | Közlekedési terület (KÖu)                          | Településközpont vegyes terület (Vt)               | 0,0097          |                    |
| <b>Új beépítésre szánt területek összesen:</b>          |                                   |                                                    |                                                    | <b>1,9141</b>   |                    |
| <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI VÁLTOZÁSOK</b> |                                   |                                                    |                                                    |                 |                    |
| B1                                                      | 1018/43-46                        | Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) | Zöldterület (Z)                                    | 0,6061          | Zöldterület pótlás |
| B2                                                      | 1018/43-44                        | Közlekedési terület (KÖk)                          | Zöldterület (Z)                                    | 0,0057          | Zöldterület pótlás |
| B3                                                      | 1018/9-34, 1018/36-37, 1018/40-41 | Közlekedési terület (KÖk)                          | Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) | 0,9612          |                    |
| B4                                                      | 1018/53                           | Közlekedési terület (KÖk)                          | Erdőterület (Ev)                                   | 0,1954          |                    |
| B5                                                      | 1020/1                            | Közlekedési terület (KÖk)                          | Vízgazdálkodási terület (V)                        | 0,0506          |                    |
| B6                                                      | 1021/1                            | Közlekedési terület (KÖk)                          | Zöldterület (Z)                                    | 0,2650          |                    |
| B7                                                      | 1021/1                            | Közlekedési terület (KÖu)                          | Zöldterület (Z)                                    | 0,0593          |                    |
| B8                                                      | 1021/1                            | Vízgazdálkodási terület (V)                        | Zöldterület (Z)                                    | 0,1428          |                    |
| B9                                                      | 1020/1                            | Erdőterület (Ev)                                   | Vízgazdálkodási terület (V)                        | 0,0919          |                    |
| B10                                                     | 1020/1                            | Közlekedési terület (KÖk)                          | Vízgazdálkodási terület (V)                        | 0,0507          |                    |
| B11                                                     | 1019/2                            | Közlekedési terület (KÖk)                          | Erdőterület (Ev)                                   | 0,2198          |                    |

Új beépítésre szánt területek összesen: **1,91 ha, 25 %: 0,48 ha**

Újonnan kijelölt zöldterületek összesen: **1,08 ha, mely nagyobb, mint 0,48 ha, ezért megfelel.**

A fenti táblázatban felsorolt változásokat a következő ábra részletesen bemutatja:



A változással érintett területek ábrázolása

## 2.6. Beépítési terv (adatszolgáltatás alapján)

A jelen Tanulmánytervnek az alapját a NOVÁK Építésziroda által készített Beépítési terv jelenti, a legutolsó változat 2026. január 13-án került átadásra.

A részletes Helyszínrajz tekinthető Beépítési tervnek, mely teljesíti a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 7. melléklet szerinti elvárt követelményeket.

A fejlesztési területen két épülettömeg kerülne elhelyezésre, az iparterületi belső útról illetve a Vízmű utcáról kerülhet feltárássra a 01. épület, melyben két nagyobb üzlet kapna helyet igény szerinti funkciókkal. itt egy 1555 m<sup>2</sup>-es és egy 875 m<sup>2</sup>-es egység kerülne kialakításra. Az épület 35 m széles és 69,83 m hosszú lenne. Bejárata a tervezett parkoló felől lehetséges.

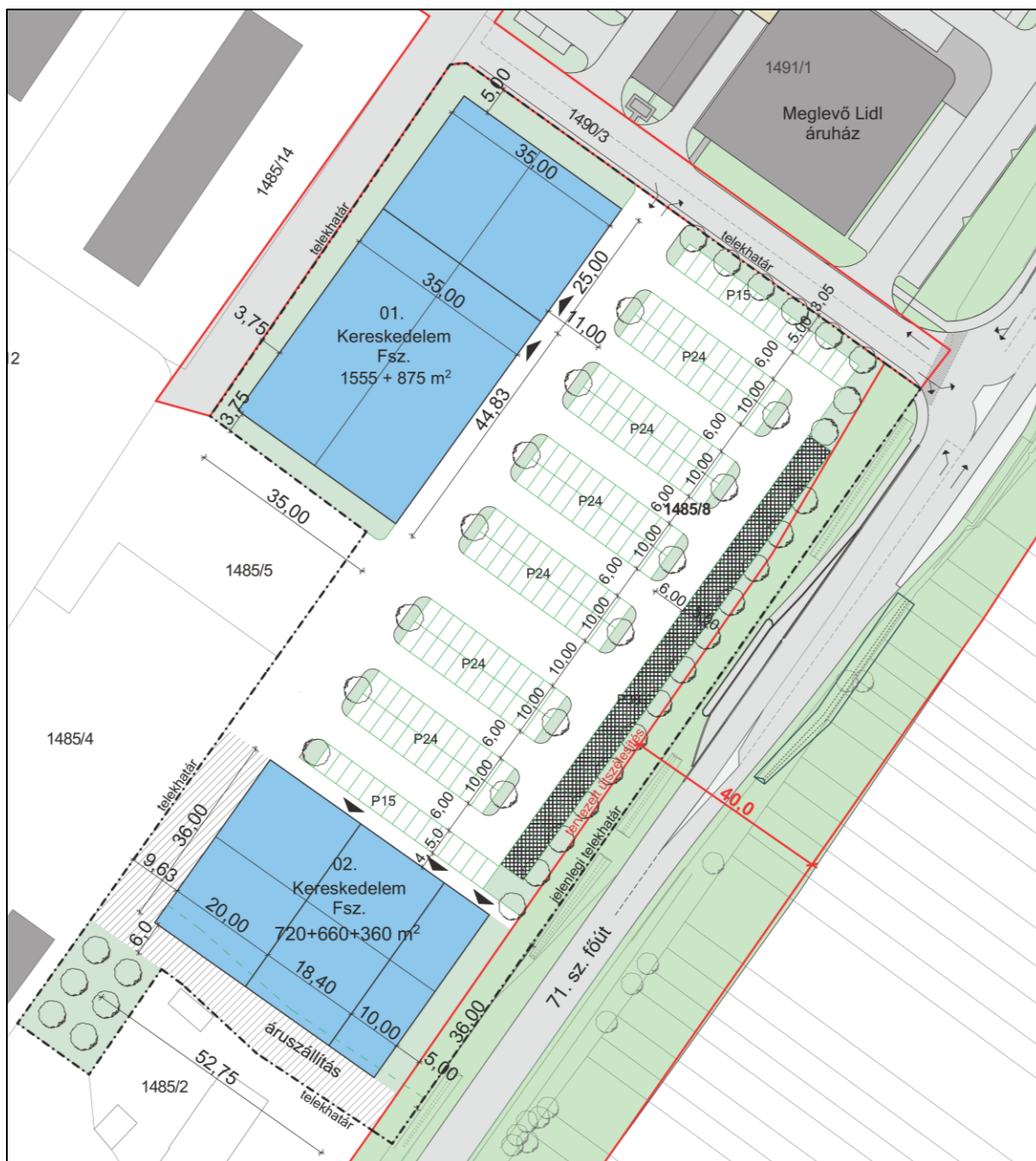
A másik 02. épület a 71-es út mellett, a 1485/2 hrsz-ú telek mellett létesülhet, mely 3 egységesre tervezett (igény szerint), 700 m<sup>2</sup>, 660 m<sup>2</sup> és 360 m<sup>2</sup>-es egységeket jelöl a terv. Az épület 36 m széles és 48,4 m hosszú.

A minimális 15 % zöldfelület a telekhatárok mentén és a 1485/2 hrsz-ú társasház mögött alakítaná ki a terv, illetve szobajöhet még zöldfal, zöldtető, gyeprácsos megoldás is. A telken kb. 40 db fa eltelepítése tervezett.

A parkolók száma 212 db, ebből az üzletekhez a TÉKA alapján minimálisan szükséges kb. 120 db.



A tervezett beépítés Helyszínrajza (2026 január 13.)



A tervezett beépítés Helyszínrajza (részlet)

### 3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

*„56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.”*

#### 3.1 A telepítési tanulmányterv Balatonfűzfő város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A fejlesztés a hatályos Településfejlesztési Konceptió céljaival nem ellentétes.

#### 3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (BKÜTrT) Szerkezeti tervén az települési térségbe tartoznak.

Az érintett országos övezetek (OTrT)

- Ökológiai hálózat pufferterülete (zöldterület pótlás területe),
- Vízminőség-védelmi terület

**A fenti övezetekre vonatkozó előírások nem korlátozzák a tervezett módosítást.**

A BKÜTrT térségi övezeti közül az alábbi fed rá a területre:

- Vízminőség-védelmi terület övezete

**A BKÜTrT kiemelt térségi övezeteinek a módosítás megfeleltethető.**

**A Veszprém Megye Területrendezési Tervében** néhány az egyedileg meghatározott megyei övezet érinti a területet, de az ezekre vonatkozó módosítások nem gátolják a módosítást.

#### Egyéb előírások teljesülése

Mivel a módosítás során összesen 14257 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület keletkezik, mely közlekedési területből kerül kijelölésre, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait.

*„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”*

**Az új beépítésre szánt terület több, mint 400 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól.**

*„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

**Az új beépítésre szánt terület zöldterület vagy erdőterület átsorolásával nem jár.**

*„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület,*

vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy”

**Az új beépítésre szánt terület közlekedési terület átsorolásával jár, csereterület nem áll rendelkezésre a településen.**

„b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

**A módosítás során az új beépítésre szánt terület 25%-ánál (4785 m<sup>2</sup>) jóval nagyobb terület kerül zöldterületbe (10789 m<sup>2</sup>).**

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A szükséges zöldterületet az Önkormányzat biztosítja az érintett ingatlanok kisajátításával.

## **A Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény (MÉPtv.) 8.§ Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeinek történő megfeleltetés**

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százaléknál. „

Ha nincs meg ez a 3 %, akkor csak a 3 % elérése után illetve a módosítással egyidejűleg elvégzett zöldterületi kijelölés esetén lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. **Balatonfűzfőn ez az arány sokkal nagyobb, 10 % feletti .**

„(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és **a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,**

**Balatonfűzfőn ez teljesül.**

„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) **ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”**

A barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-ig állítja fel. A 1485/8 hrsz-ú telket az önkormányzat beküldte a Lechner Központnak a Barnamezős nyilvántartás felmérésénél.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) **számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,**

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

**e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”**

**Ezt fent igazoltuk.***„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]*

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken”.

A részletszabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ határozza meg, az (1) bekezdés pedig így szól:

„(1) Az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterület nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§-a rendelkezik a 9. melléklet szerint.

Mivel a módosítás során, 1 ha-nál nagyobb (1,91 ha) új beépítésre szánt terület is létrejön, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását.

**A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TERV SZERINTI BA ÉRTÉKE**

|               | Hatályos területfelhasználás                        | Hrsz                              | Terület (ha) | Fajlagos BA érték (ha) | Összes BA érték |
|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| A1            | Közeledési terület (KÖa)                            | 1485/2, 1485/8                    | 1,49         | 0,6                    | 0,894           |
| A2            | Közeledési terület (KÖk)                            | 973/2, 1012-1017, 1018/1-8        | 0,41         | 0,6                    | 0,246           |
| A3            | Közeledési terület (KÖu)                            | 1018/6-7                          | 0,01         | 0,6                    | 0,006           |
| B1            | Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)* | 1018/43-46                        | 0,61         | 5                      | 3,05            |
| B2            | Közeledési terület (KÖk)                            | 1018/43-44                        | 0,01         | 0,6                    | 0,006           |
| B3            | Közeledési terület (KÖk)                            | 1018/9-34, 1018/36-37, 1018/40-41 | 0,96         | 0,6                    | 0,576           |
| B4            | Közeledési terület (KÖk)                            | 1018/53                           | 0,19         | 0,6                    | 0,114           |
| B5            | Közeledési terület (KÖk)                            | 1020/1                            | 0,05         | 0,6                    | 0,03            |
| B6            | Közeledési terület (KÖk)                            | 1021/1                            | 0,265        | 0,6                    | 0,159           |
| B7            | Közeledési terület (KÖu)                            | 1021/1                            | 0,06         | 0,6                    | 0,036           |
| B8            | Vízgazdálkodási terület (V)                         | 1021/1                            | 0,14         | 7                      | 0,98            |
| B9            | Erdőterület (Ev)                                    | 1020/1                            | 0,09         | 9                      | 0,81            |
| B10           | Közeledési terület (KÖk)                            | 1020/1                            | 0,05         | 0,6                    | 0,03            |
| B11           | Közeledési terület (KÖk)                            | 1019/2                            | 0,22         | 0,6                    | 0,132           |
| <b>Összes</b> |                                                     |                                   |              |                        | <b>7,069</b>    |

\*a 9. melléklet szerinti „Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba”

## A VÁLTOZÁSOK TERVEZETT TERV SZERINTI BA ÉRTÉKE

|               | Tervezett területfelhasználás                      | Hrsz                              | Terület (ha) | Fajlagos BA érték (ha) | Összes BA érték |
|---------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| A1            | Településközpont vegyes terület (Vt)               | 1485/2, 1485/8                    | 1,49         | 0,5                    | 0,745           |
| A2            | Településközpont vegyes terület (Vt)               | 973/2, 1012-1017, 1018/1-8        | 0,41         | 0,5                    | 0,205           |
| A3            | Településközpont vegyes terület (Vt)               | 1018/6-7                          | 0,01         | 0,5                    | 0,005           |
| B1            | Zöldterület (Z)                                    | 1018/43-46                        | 0,61         | 6                      | 3,66            |
| B2            | Zöldterület (Z)                                    | 1018/43-44                        | 0,01         | 6                      | 0,06            |
| B3            | Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) | 1018/9-34, 1018/36-37, 1018/40-41 | 0,96         | 5                      | 4,8             |
| B4            | Erdőterület (Ev)                                   | 1018/53                           | 0,19         | 9                      | 1,71            |
| B5            | Vízgazdálkodási terület (V)                        | 1020/1                            | 0,05         | 7                      | 0,35            |
| B6            | Zöldterület (Z)                                    | 1021/1                            | 0,265        | 6                      | 1,59            |
| B7            | Zöldterület (Z)                                    | 1021/1                            | 0,06         | 6                      | 0,36            |
| B8            | Zöldterület (Z)                                    | 1021/1                            | 0,14         | 6                      | 0,84            |
| B9            | Vízgazdálkodási terület (V)                        | 1020/1                            | 0,09         | 7                      | 0,63            |
| B10           | Vízgazdálkodási terület (V)                        | 1020/1                            | 0,05         | 7                      | 0,35            |
| B11           | Erdőterület (Ev)                                   | 1019/2                            | 0,22         | 9                      | 1,98            |
| <b>Összes</b> |                                                    |                                   |              |                        | <b>17,285</b>   |

A tervezett változásokkal összességében 10,216 (17,285-7,069) értékkel nő a biológiai aktivitásérték.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Országos Területrendezési Tervével illetve az Ország Szerkezeti Tervével, a BKÜTrT Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT és a MÉPtv egyéb előírásaival is.

**Az új beépítésre szánt területnél figyelembe veendő szempontok a fentiekén túl:**

A MÉPtv alapján a véleményezési eljárásban az Állami főépítész mellett részt vesz az Országos főépítész és a Balatoni főépítész is:

„54. § (2) Az országos főépítész

a) vezeti az országos építészeti tervtanácsot,

b) az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában szakmai véleményt nyilvánít, amelyet az állami főépítész a településterv záró szakmai véleményezésénél köteles figyelembe venni.”

„54.§ (6) A Balatoni főépítész

a) tagként vesz részt az Országos Építészeti Tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,

b) tagként vesz részt a területi építészeti tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,

c) az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékességi területén lévő település településtervét, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,

d) véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, amelyet az állami főépítésznek a döntése meghozatala során figyelembe kell vennie,

e) az illetékességi területére vonatkozó különös előírások figyelembevételével javaslatot tesz az országos főépítésznek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleménye kialakítására.”

„76. § [Védelmi előírások]

(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az

**egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.**

- (2) Az állami főépítész már az (1) bekezdés szerinti egyeztetési eljárás – záró szakaszát megelőző – véleményezési szakaszában kikérheti az országos főépítészt az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó tervezettel kapcsolatos véleményét. Ha a véleményezési eljárást követően a településterv tervezete nem változik, a záró szakaszban az országos főépítést köti a véleményezési szakaszban adott véleménye.
- (3) Az országos főépítész az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetekben a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítési vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.
- (4) **Az országos főépítész a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településterv tervezete megfelel-e a 4–15. §-ban foglaltaknak, valamint az országos és kiemelt térségi szintű területrendezési és az általános településrendezési követelményeknek.**
- (5) **Az országos főépítész (4) bekezdés szerinti érdemi nyilatkozatát az állami főépítész szakmai véleményébe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését az országos főépítész indokolással ellátott nyilatkozatában nem támogatja, kizárólag nem támogató állami főépítési vélemény adható.”**

**A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) szerint a véleményezési eljárás az ún. általános eljárással folytatható le. Erre a kormányrendelet 66.§ szabályai érvényesek.

„43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályokat a településterv egyszerűsített eljárásában

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) – a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, valamint a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt,

b) módosítása esetén, ha

ba) – a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési terület nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

### 3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A települési zöldinfrastruktúráról, a **zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről** szóló **282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** szerint:

„1. § (1) E rendelet célja

- a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- b) a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,
- c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- e) a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és
- f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.”

„2. § E rendelet alkalmazásában

„6. települési zöldfelület: a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;

7. települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása: a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. települési zöldinfrastruktúra elem: a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

- a) vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint
- b) egyéb, a településtervezési zöldinfrastruktúra munkarésében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek, amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

#### 2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:

- a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
- b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
- c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
- d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

#### 3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.”

„9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egyényári növénykiültetés is beleértendő.”

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

Fentiek teljesülnek, mind a hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek, közparkok esetében, mind az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, mind az övezetek szerinti zöldfelület mértéke szempontjából.

A jelen TTT által tervezett módosítás során a zöldfelületi rendszer kedvező irányba változik azzal, hogy új – a szükséges jogszabályi követelményeket meghaladó mértékű - zöldterület kerül kijelölésre a módosítással összefüggésben, mely a település zöldfelületi rendszerét gazdagítja.

Összefoglalva a jelen tervezési területet és kapcsolódó területeit érintő módosítás a zöldinfrastruktúra rendszert pozitív módon befolyásolja, és bővíti.