



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282.

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. február 25-én** tartandó nyilvános ülésére.

Tárgy: Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Iváncsics Zsolt polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010. (V. 17.) önkormányzati rendelet, M13/2024-OTÉK jelű módosítás kezdeményezéséről a Képviselő-testület a 143/2024. (IX.26.) sz. határozattal döntött. A módosítás 6 területre ill. módosításra terjedt ki.

A 128/2025. (VII.24.) sz. határozattal arról döntött a Képviselő-testület, hogy csak az 5. és 6. számú módosítás véleményezési eljárása folytatódik, a többi módosítási pontokban további egyeztetések szükségesek (pl. Kertalja Egyesület, illetve vannak, amelyek okafogyottá váltak).

„5. módosítás: a szabályozási vonallal érintett telkek kialakíthatósága érdekében olyan előírás szükséges, mely alapján a kialakítható telekméret a szabályozás végrehajtásával az övezetben meghatározott méret alá csökkenhet valamint legyen meghatározva a minimális telekszélesség definíciója.

6. módosítás: a szabadonálló beépítési módú Üh-1 és Üh1 építési övezetben legyen szabály a tömbökben kialakult ikres beépítésű telkekre is.”*

A fenti határozattal a környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények alapján zárta le a Képviselő-testület annak véleményezési eljárását.

Ezt követően az elkészült Véleményezési tervdokumentáció, melynek véleményezési eljárása 2025. szeptember 19-én kezdődött el az E-TÉR-en. Az Állami Főépítész Hiánypótlási felhívással ért 2025. szeptember 26-án, melyre a Hiánypótlás 2025. január 23-án beküldésre került. A véleményezés az E-TÉR-en 2025. október 09-én zárult le, az Állami főépítész 2025. október 28-án küldte meg véleményét. Az E-TÉR-en lezajlott partnerségi egyeztetés során partneri vélemény nem érkezett. Lakossági fórum 2025. december 3-án került megtartásra, ahol partner nem jelent meg.

A helyi partnerségi egyeztetés során észrevételeket 2025. december 8-ig lehetett tenni, partneri észrevétel nem érkezett.

A Képviselő-testület a két egyeztetést a 206/2025. (XII. 12.) Kt. határozattal zárta le.

A záró véleményezési szakaszt 2026 január 13-án kezdeményezte az önkormányzat, az Állami főépítész záró szakmai véleménye 2026 február 3-án érkezett meg. A záró vélemény egyetértő, csak pontosításokat kért az Állami főépítész, melyek megtörténtek.

Kérem a Tisztelt Képviselőket a Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelet elfogadására. A rendelet tisztázza a telekszélesség fogalmát, egy paragrafus alá foglalja és kiegészíti a HÉSZ-ben lévő telekalakításra és beépítésre vonatkozó előírásokat a fenti 5. és 6. pontok kérelmei alapján.

Melléklet: Az Állami Főépítész Záró szakmai véleménye

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

- I. **Társadalmi-gazdasági hatása:** A helyi építési szabályzat módosítása két kérelem alapján módosul, de általánosan rendez néhány úttal érintkező telekkel kapcsolatos telekalakítási problémát, illetve a szabadonálló beépítésű telektömbökbe ékelődő ikres beépítésű telkek esetére rendez az épületek bővítési lehetőségét.
- II. **Költségvetési hatása:** nincs
- III. **Környezeti, egészségi következményei:** nincs
- IV. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** nincs
- V. **Egyéb hatása:** nincs
- VI. **A rendelet megalkotásának szükségessége:** A helyi építési szabályzat módosítása meglévő állapotú telkek rendezését és az ikres beépítésű telkeken történő bővítéseket teszi lehetővé.
- VII. **A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:** A rendelet megalkotásának szükségességénél megfogalmazott hatás nem következik be.
- VIII. **A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:**
 - személyi: nincs
 - szervezeti: nincs
 - tárgyi: nincs
 - pénzügyi: nincs

Balatonszemes, 2026. február 19.

Iváncsics Zsolt
polgármester

**Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (II. 26.)
önkormányzati rendelete**

**Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja, hogy meghatározza Balatonszemes Község területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

[2] Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezők és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet 1. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) *Fogalommagyarázat:*

- a) *A turizmus fejlesztését szolgáló építmények e rendelet alkalmazásában: szálloda, panzió*
- b) *Gyalogos átjárás biztosítandó: a szabályozási terven alkalmazott jel helyétől függetlenül a gyalogos átjárás - külön megállapodás alapján - a telken bárhol biztosítható.*
- c) *Telekszélesség: A telek oldalhatárára merőleges vetületi mérete, mely a telek közterületi-magánúti határán értendő.”*

2. §

A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet ELSŐ Része a következő 1/A. §-sal egészül ki:

„1/A. § [Telekalakítás, beépítés]

- (1) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet, beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani.
- (2) Új építési telek kialakítása esetén a telekszélesség minimuma szabadon-álló beépítésnél és sarok telek esetében 16 m, oldalhatáron álló beépítésnél 14 m.
- (3) Oldalhatáros beépítésnél a 20 m, vagy annál szélesebb telek szabadon-állóan is beépíthető azzal, hogy az oldalhatárra épülő szomszéd felé minimum az előírt oldalkertet kell biztosítani.
- (4) Lakóterületen, üdülőterületeken a 10 m-nél kisebb telekszélességű telek nem építhető be, kivétel ez alól a kialakult ikres beépítésű telkek, amennyiben a vonatkozó építési követelmények és távolságok biztosíthatók.

(5) Amennyiben tervezett szabályozási vonal miatt kerül sor a telekalakításra, úgy a visszamaradó telek telekmérete az építési övezetben, övezetben meghatározott minimum értéknél kisebb is lehet, ha a visszamaradó telek a településrendezési és építési előírásoknak megfelelően beépíthető, a rendeltetésszerű területhasználatnak megfelelő építési hely kialakítható.

(6) Beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telek – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – nem alakítható ki.

(7) A község beépítésre nem szánt területein 2500 m²-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.

(8) A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

(9) Ahol a terv építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkertet kell figyelembe venni és a beépítésnél az OTÉK oldal és hátsó kertre vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Az előkertben épület, és a melléképítmények közül lábon álló kerti tető, kerti víz- és fürdőmedence nem építhető. A szabadon-álló és ikerházas beépítéseknél az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.”

3. §

A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Azoknál a szabadon álló beépítésű telektömbökben található telkek esetében, ahol ikres beépítés alakult ki, a beépítés megtartható, építés és bővítés az építési övezeti paraméterek szerint lehetséges az ikres beépítés mód szerinti építési helyen.”

4. §

Hatályát veszti a Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § (8) bekezdése,
- b) 1. § (20) és (21) bekezdése,
- c) 1. § (25) és (26) bekezdése,
- d) 3. § (5) bekezdése,
- e) 8. § (3) és (4) bekezdése.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Iváncsics Zsolt
polgármester

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző

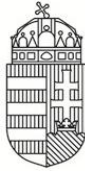
A rendelet kihirdetése megtörtént: 2026. február 26-án.

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A helyi építési szabályzat módosítása két kérelem alapján módosul a 128/2025. (VII.24.), sz. Képviselő-testületi határozat alapján az 5. és 6.módosítás tekintetében, de általánosan rendez néhány úttal érintkező telekkel kapcsolatos telekalakítási problémát, illetve a szabadonálló beépítésű telektömbökbe ékelődő ikres beépítésű telkek esetére rendezi az épületek bővítési lehetőségét.

- 1.§ A telekszélesség fogalmát határozza meg.
- 2.§ A HÉSZ-ben elszórtan található telekalakítási és beépítési előírásokat egy § alá gyűjti össze.
- 3.§ A hétvégi házas üdülőterület előírásait egészíti ki.
4. A már elavult, vagy a 2.§-ban összegyűjtött előírásokat hatálytalanítja.



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iváncsics Zsolt részére
polgármester

Balatonszemes Község Önkormányzata
Balatonszemes

Bajcsy-Zsilinszky utca 23.
8636

Iktatószám: SO/08/00091-5/2026
Ügyintéző: dr. Nezei Csilla
Tel. szám: 82/502-660; 30/924-3432
E-mail: nezei.csilla@somogy.gov.hu

Hiv. szám: Bsz/166-1/2026
Ügyintéző: Kadlicskó Krisztián főépítész

Tárgy: Balatonszemes község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása - általános egyeztetési eljárás záró szakasz, *záró szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2026. január 13. napon kelt, 2026. január 14. napon az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: **E-TÉR**) keresztül beérkezett levelében Balatonszemes Község településrendezési eszközeinek 13. számú módosításának záró szakaszát kezdeményezte a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 67.§-a alapján, **általános egyeztetési eljárással**.

Tájékoztattott arról, hogy az önkormányzatuk a szükséges döntéseket meghozta és ismertette az eljárás eddigi cselekményeit.

A megkereső leveléhez mellékelte a „BALATONSZEMES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK M13/2026-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA Záró véleményezési tervdokumentáció A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Általános eljárás alapján” című, 2026. január keltezésű záró véleményezési dokumentációt a kapcsolódó önkormányzati döntésekkel, egyéb mellékletekkel (szakmai vélemények, a Képviselő-testület által elfogadott települési főépítész feljegyzéssel). A záró véleményezési dokumentációt az **Város és Ház Bt.** készítette el, Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező (TT/1 01-4073) irányításával.

Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:

- Balatonszemes Község Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) Képviselő-testületének 86/2010. (V.17.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (a továbbiakban: **TSZT**),
- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról* szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:

1. és 2. módosítási pont: ~~A Vt 13-jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolt Balatonszemes 694 helyrajzi számú ingatlan (Vadvirág kemping) területére vonatkozó előírások módosítása tervezett, amely során a legkisebb építményszint meghatározásánál a korábbi 2019-es szabályozás kerül meghatározásra: egy szint lehet, illetve a kialakítható minimális teleknagyság 10.000 m²-re csökken, valamint a lakórendeltetés is elhelyezhető legyen a területen. (Vt → Vt, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: *nem*).~~ **Jelen eljárásban törölve!**

3. módosítási pont: a Balatonszemes 1256/2 helyrajzi számú ingatlan (tömbtelek) és a rajta álló külön tulajdonú 1256/1 helyrajzi számú helyi védelem alatt álló kápolna úszótelkének övezeti átsorolása ~~tervezett zöldterület-közpark övezetből ordóterület övezetbe, ahol a hitéleti rendeltetés~~

elhelyezhetőségét OTÉK-eltéréssel tervezett biztosítani. (~~Zkp → Ev-1.1, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem~~). **Jelen eljárásban törölve!**

4. módosítási pont: a Balatonszemes 1080 helyrajzi-számú ingatlanon jelölt KÖu jelű közlekedési terület övezet határának — szabályozási vonalnak — módosítása tervezett, amely során a kijelölt 8,0 méter széles út szabályozási szélességes 4,0 méterre csökken a gyalogút ábrázolásának megfelelően. (~~KÖu → Vt-2, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: igen~~). **Jelen eljárásban törölve!**

5. módosítási pont: a HÉSZ előírásainak kiegészítése tervezett a telekalakításra vonatkozó rendelkezésekkel (vissamaradó teleknagyság, telekszélesség).

6. módosítási pont: a HÉSZ előírásainak kiegészítése tervezett a hétvégi házas üdülőterület építési övezetek rendelkezéseit érintően, a szabadonálló beépítési módú telektömbökben.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 143/2024. (IX.26.) Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközeinek **módosításáról**, valamint a főépítési feljegyzés elfogadásáról. Tárgyi határozatát 128/2025. (VII. 24.) Kt. határozatával módosította, amely alapján jelen eljárást a 5. és 6. módosítási pontra vonatkozóan folytatja le, az 1-4. módosítási pontokban foglaltakra vonatkozóan az eljárást felfüggesztette.

Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) és az új R. vonatkozó előírásai alapján a módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkérte az érintett környezet védelméért felelős szervek véleményét. Az Önkormányzat 128/2025. (VII.24.) Kt. határozatában döntött arról, hogy **környezeti vizsgálat** lefolytatása nem szükséges és a vonatkozó egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat 206/2025. (XII.12.) Kt. határozatában megállapította, hogy az új R. alapján, a *Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2017. (II.20.) önkormányzati rendelete a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 3/2017. (II.20.) önkormányzati rendelete szerint a **partnerségi véleményezési** eljárást lefolytatta, amelyre a megadott határidőig kifogásoló vélemény, észrevétel nem érkezett, és a partnerségi egyeztetést lezárja. A határozaton kívül a partnerségi egyeztetésen készült jegyzőkönyvet mellékeltek.

Az Önkormányzat 206/2025. (XII.12.) Kt. határozatában döntött arról, hogy a **véleményezési szakaszban** beérkezett vélemények összefoglalóját, a véleményekre adott válaszokat megismerte, és azokkal egyetértve megállapította, hogy kifogást emelő vélemény nem maradt, a véleményezési szakaszt lefolytatta és az egyeztetést lezárta.

A Kt. településrendezési eljárást megindító határozatát 2024. 09. 26. napon hozta meg, *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) **hatálya alatt**. A tárgyi eljárásban *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 59. § (4) bekezdés rendelkezése, továbbá *a magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) átmeneti rendelkezései, valamint *a jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Jat.**) 15. § (2) bekezdés b) pont alapján az eljárás megindításakor hatályos jogszabályi környezetre kell figyelemmel lenni, a Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: **Alaptörvény**) 32. cikk (3) bekezdés rendelkezésében foglaltak betartása mellett.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az **Étv.** 6/A. § (3) bekezdésben előírtaknak megfelelően Kadlicskó Krisztián települési főépítész közreműködésével látja el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **azok 2010. évben** készültek, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- az **Étv.** vonatkozó rendelkezései,
- a **Méptv.** vonatkozó rendelkezései,

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 59. § (4) bekezdés, valamint 66-67. § rendelkezése;

az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az **Étv.** vonatkozó rendelkezései;
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 135. § rendelkezései alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete** figyelembevételével;
- az **új R.** vonatkozó előírásai;
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **balatoni OTÉK**),
- Balatonszemes vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 36/2004. (XII. 30.) TNM rendelet (a továbbiakban: **TNM rendelet**),
- a Somogy Vármegyei Közgyűlés Elnökének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II. 10.) önkormányzati határozata és 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **SVTrT**)

rendelkezéseivel összhangban készül.

A HÉSZ módosuló rendelkezései érintik a TNM rendelet hatálya alá tartozó területek egy részét. A véleményezési dokumentáció „Területrendezési tervek” fejezete nem tartalmazta az érintett vízparti terület előírásainak vizsgálatát, ezért SO/08/00810-3/2025 iktatószámú hiánypótlási felhívásunkban kértük a véleményezési dokumentációt a hivatkozott jogszabályok vizsgálatával kiegészíteni.

A hiánypótlási dokumentáció 2025. 10. 14. napon érkezett be Irodánk részére.

A véleményezési dokumentáció alapján a korábban tervezett 6 módosítási pont közül mindössze **az 5. és 6. számú, HÉSZ szöveges rendelkezését érintő** módosítás folytatja le jelen eljárásban.

A rendelkezések hatása a település teljes közigazgatási területére kiterjed, figyelemmel arra, hogy:

- az 5. módosítási pont telekalakítási szabályait általánosan kell alkalmazni;
- a 6. módosítási pont alapján az ikres beépítésű telkek nemcsak a hivatkozott Üh-1, Üh-1* és Üh-2a* jelű építési övezetekre, valamint a 6. módosítási pontként lehatárolt területre, hanem minden hétvégiházás üdülőterület építési övezetre vonatkoznak.

Irodánk a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, valamint az új R. 67. § (3a) bekezdés alapján SO/08/00091-2/2026. iktatószámú levelében a Balatoni Főépítész szakmai véleményét megkérte. A Balatoni Főépítész a záró szakmai vélemény kiadásáig szakmai véleményét nem adott.

A tárgyi módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Országos Főépítész szakmai véleményének megkérése nem volt szükséges.

Irodánk a hatályos HÉSZ 10. § (9) bekezdés rendelkezésének felülvizsgálata vonatkozásában elfogadhatónak tartja, hogy arra a soron következő eljárásban kerüljön sor, figyelemmel arra, hogy jelen módosításnak nem volt tárgya a hivatkozott rendelkezés felülvizsgálata, ahhoz önkormányzati döntés jelenleg nem áll rendelkezésre.

A záró szakaszban benyújtott dokumentációra az alábbi szakmai véleményt adjuk az új R. 67.§ előírásai alapján:

a tervezett módosítást elfogadásra javasoljuk, az alábbi feltétellel:

- Kérjük a módosító rendelet-tervezet 1. § rendelkezésében szereplő sorszámozást pontosítani, a hatályos HÉSZ 1. § (3a) bekezdése a) és b) pont rendelkezést tartalmaz.
- Javasolt a HÉSZ módosító rendelet-tervezet 2. §-ban foglalt, a tervezett 1/A. § (4) bekezdésének megfogalmazását szakmai szempontból megfontolni, az építési követelmények mellett a településrendezési követelményeket is belefoglalni a rendelkezésbe.
- Kérjük a továbbiakban figyelemmel lenni az önkormányzatnál betöltött feladatkörökre és az egyes feladatokat ellátó személyekre.

Tájékoztatás:

Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszban a véleményezésre jogosult szerv által adott **záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes** az új R. 67. § (10) bekezdés rendelkezése alapján.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a településrendezési eszközök elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében kell dönteni.

A településrendezési eszköz elfogadásának és nyilvánosságának szabályait az új R. 72. § rendelkezései tartalmazzák, amely szerint **az elfogadott rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületére, a 78. § (2) bekezdésben előírt formai követelményeknek megfelelően.**

Kérjük az új R. 78/E. § rendelkezésére figyelemmel lenni és a településrendezési véleményezési eljárást **az eljárást követően az E-TÉR egyeztető felületen lezárni.**

Az új R., valamint a Méptv. 81. § (10) bekezdés előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti **egységes szerkezetű szövegét** a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért **az egységes szerkezetű szabályozási tervet** is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Felhívjuk a figyelmet a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében **a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően egységes szerkezetbe kell foglalni** a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál **a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, vagy helyezte hatályon kívül.**

Kérjük, hogy lehetőség szerint a hatályba lépést követően elkészített egységes szerkezetű, aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott HÉSZ-t, illetve szabályozási tervet papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ Trtv.-ben kötelezően előírt felülvizsgálata elmaradt, ami problémát okozhat a későbbiek során.

A Trtv. 93. § átmeneti rendelkezése alapján:

„93. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.” – a kötelező felülvizsgálat nem történt meg.

A Trtv. és a Balatoni OTÉK módosítás megkezdésekor hatályos előírásai a **beépítési magasságot** tartalmazzák, a beépítési magasság gyűjtőfogalom, amelyek közül a legszigorúbb előírásnak is teljesülnie kell.

Az OTÉK előírásai szerint a beépítési magasság alatt az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság értendő.

A TÉKA előírásai szerint a beépítési magasság alatt a párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja értendő.

A beépítési magasság (OTÉK) előírásaival való összhang megteremtését 2021. december 31-ig kellett volna teljesíteni. **Kérjük az elmaradt felülvizsgálatot mihamarabb elvégezni és a szükséges paraméterekkel a HÉSZ előírásait kiegészíteni.**

A Trtv. 70. § (9) bekezdés alapján:

„(9) Helyi építési szabályzat a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeknél szigorúbbat megállapíthat, helyi építési szabályzat ilyen előírásainak hiányában az építési tevékenység során a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeket kell alkalmazni, az egyéb jogszabályokban foglalt előírások mellett. Az OTÉK-nak a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel összhangban nem álló vagy annál enyhébb szabályait a Balaton vízparti területei vonatkozásában nem lehet alkalmazni.”

A HÉSZ nem tartalmaz a BATÉK előírásainál szigorúbbat, ezért az építési tevékenység során a BATÉK területi hatálya alá tartozó területeken (ld. 1. melléklet Vízparti terv) a BATÉK előírásait kell alkalmazni.

A Trtv. 3. § előírásai alapján a Trtv. előírásait építésügyi hatósági eljárásokban alkalmazni kell.

A Trtv. 8. § (2) bekezdés alapján, ahol a Trtv. szigorúbb előírásokat tartalmaz a vonatkozó jogszabályi előírásoknál, ott a Trtv. előírásait kell alkalmazni.

A Trtv. 93. § átmeneti rendelkezése alapján:

„93. § (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit – a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban – azok hatálybalépésétől számított egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

A BATÉK 2025. szeptember 26-tól hatályos, kérjük az egy éves határidőre figyelemmel lenni.

A BATÉK előírásaitól való eltérési lehetőség esetköreit a BATÉK 3. § tartalmazza.

Az új R. területi és települési tervezési összefüggései alapján:

„3. § (1) A fejlesztési terv és a rendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti területrendezési tervek, területfejlesztési koncepciók és programok módosulnak, a településtervet, a kézikönyvet és a településképi rendeletet is felül kell vizsgálni, és szükség esetén 9 hónapon belül módosítani kell.”

A Méptv. 229. § (3) bekezdés átmeneti rendelkezése alapján a régi OTÉK alapú terveket **2027. június 30-ig** lehet alkalmazni, módosítani, az **új településtervek** elkészítésének határideje: **2027. július 1.**

A Méptv. 229. § (6) bekezdés átmeneti rendelkezése alapján a **településképi rendelet** előírásait **2027. június 30-ig** kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.



A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés rendelkezése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett (hivatali kapu: BSZEMES, KRID: 532979998)
2. Irattár

Értesül:

3. Kadlicskó Krisztián (települési főépítész, e-mail útján: kadlikrisz@gmail.com)
4. Város és Ház Bt. (településtervező, e-mail útján: varoseshaz@varoseshaz.hu)