



## Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

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

E-mail: [onkormanyzat@balatonszemes.hu](mailto: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 módosításának előkészítéséről, a 2024-ben meghatározott 3. és 4. módosítás újraindításáról**

**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.

#### **Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 143/2024.(IX.26.) képviselő-testületi határozat**

1. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő módosításokat előzetesen támogatja és megindítja a Helyi Építési Szabályzat 13. módosítását az alábbiak szerint:
  1. **módosítás:** a Vt13 építési övezetben (694 hrsz-ú telek) is legyen megengedhető a lakás funkció,
  2. **módosítás:** a Vt övezetekben a minimális építménymagasság egy szintben legyen meghatározva;
  3. **módosítás:** a Bagolyvár utcai 1256/2 hrsz-ú zöldterület egy része a rajta lévő kápolnával (1256/1 hrsz) kerüljön leválasztásra, a leválasztandó terület rekreációs célú erdőterületbe kerüljön átsorolásra. A szükséges zöldterület pótlás a 1241/6 hrsz-ú közterületen biztosítható.
  4. **módosítás:** A 1080 hrsz-ú, szabályozási tervben útként szabályozott terület keleti, gyalogútként tervezett kikötés szabályozási szélességét csökkenteni indokolt.
  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.

2. A 1. pontban foglalt 3. módosítás területét a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A Településrendezési eszközök 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. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
4. A módosítások felmerülő költségei az önkormányzatot nem terhelhetik, kivéve a 3-4. módosítás költségét, melyet az önkormányzat a 2024. évi költségvetés terhére biztosít és felhatalmazza a polgármestert, hogy egyezzen meg a Kertalja Lakóterületi Érdekvédelmi és Érdekképviseleti Egyesülettel a 4.sz. módosítás költségének áthárításáról.
5. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.

A fenti módosítások ügyében a tervezési szerződések megkötésre kerültek, az I. ütem elkészült és lefolytatásra került 2024 őszén a módosítás környezeti értékelés szükségességének eljárása. A véleményezési eljárás azonban csak az 5-6. módosítás ügyében folytatódott a 128/2025. (VII.24.) Képviselő-testületi döntés alapján.

Időközben a 3. és 4. módosításra vonatkozó egyeztetések eredményre vezettek, mivel a **Kertalja Egyesület által jóváhagyott javaslatot a Katolikus Plébánia is támogatta**, így a 3. és 4. módosításra vonatkozó eljárások is folytatódhatnak. Az 1080 hrsz-ú út Fő utcai kikötése 4 m-ben kerülhet szabályozásra gyalogútként és az eltelt másfél évre és a kevesebb módosításra tekintettel a tervező Bárdosi Andrea a tervezési szerződés módosítását kezdeményezte a tervezési díj tekintetében, a **többlet díj: bruttó 200.000 Ft**, melyet javaslok elfogadni.

A Képviselő-testület a 2024 május 9-i ülésen a településkép védelméről szóló 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet (TKR) módosításról hozott döntést a hírközlési berendezések és adótoronyok elhelyezésének tekintetében. A lefolytatott TKR módosításnál az Állami főépítész jelezte, hogy a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítására is szükség van, mivel az adótorony elhelyezését a HÉSZ is szabályozza. A hírközlési szolgáltatás teljessé és zökkenőmentessé tételéhez szükség van belterületen is adótorony elhelyezéséhez, így az ezt tiltó szabályt a HÉSZ-ben módosítani szükséges, természetesen nem általánosan lesz adótorony elhelyezhető, várhatóan a vasúttól, illetve a Bajcsy Zsilinszky úttól délre, lesz meghatározott területfelhasználási egységekben elhelyezhető. **Jelenleg a Rádi utca menti DRV telephelyen lévő torony lecserélése tervezett.**

A TKR módosítás véleményezési eljárása - későbbi Képviselő-testületi határozat alapján és hírközlési társaságok finanszírozása mellett- megismétlésre kerül.

Kérem Tisztelt Képviselőket a következő határozat elfogadására:

### **Határozati javaslat:**

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. a 143/2024. (IX.26.) sz Képviselő-testületi határozatban foglalt módosítások közül a 3. és 4. módosítás tekintetében folytatja a véleményezési eljárást általános eljárással;
2. az M14/2026. módosítás keretében kezdeményezi az adótoronyok elhelyezésére vonatkozó előírás módosítását;

3. a Képviselő-testület a véleményezési tervdokumentáció tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja;
4. a 3. és 4. módosításra megkötött tervezési szerződés módosításával egyetért, a megemelt tervezési költséget az önkormányzat 2026. évi költségvetés terhére biztosítja.
4. felkéri a polgármestert, a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a módosított tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Iváncsics Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

Balatonszemes, 2026. február 19.

Iváncsics Zsolt  
polgármester

# FELJEGYZÉS

Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a Településrendezési eszközök M14/2026 sz. módosítása ügyében

## A véleményezési tervdokumentáció tartalma

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Balatonszemes Község Településszerkezeti tervét a 86/2010. (V.17.) kt határozatával, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 12/2010. (V. 17.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Településrendezési eszközök módosítása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (2) alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása során az [OTÉK](#) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetét, a 111. § (1) és (2) bekezdését, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell figyelembe venni.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

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

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

### 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

### 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 3.6. Örökségvédelem

Tab, 2026. február 15.



Kadlicskó Krisztián  
települési főépítész

# TERVEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött  
egyrésről

**Balatonszemes község Önkormányzata**

mint **Megrendelő** (továbbiakban: **Megrendelő**) Képviselője: Iváncsics Zsolt polgármester  
székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs u. 23.

Kapcsolattartó: Kadlicskó Krisztián főépítész

Adószám: 15396437-2-14

másrésről

**Bárdosi Andrea Margit** (egyéni vállalkozó)

1146. Budapest, Abonyi utca 8. mint tervező

(továbbiakban: **Tervező**) képviselője: Bárdosi Andrea Margit

Adószám: 67379158-1-42

között az alábbi feltételekkel:

Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük 2024. október .....én létrejött „**Településrendezési eszközök M13/2024 jelű módosítása az 1256/1-2 és az 1080 hrsz-ú telek területére vonatkozóan a 143/2024. (IX.26.) sz. Kt. határozat alapján**” tárgyú tervezési szerződést módosítják a következők szerint:

1. A tervezési szerződés 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

Tervezési díj: 650. 000.- Ft.

ÁFA (%): - (áfamentes)

**Összesen: 650.000.- Ft,**

azaz hatszázszázötvenezer forint, az ütemezést a szerződés **1. számú melléklete** tartalmazza.

2. A Tervezési szerződés módosítás 1. mellékletének helyébe ezen szerződés módosítás 1. melléklete lép.

3. A tervezési szerződés egyéb rendelkezései hatályukban változatlanul megmaradnak.

4. A jelen szerződés módosításban nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

**Tervező:**

**Megrendelő:**

.....  
Bárdosi Andrea Margit  
egyéni vállalkozó

.....  
Iváncsics Zsolt  
Balatonszemes Polgármestere

2026

2026

## A MUNKA RÉSZLETES TARTALMA ÉS ÜTEMEZÉS

A véleményezési eljárás a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet szerint, *ún. általános eljárással* történik.

	<b>Munkarész</b>	<b>Határidő</b>	<b>Példányszám</b>	<b>Tervezési díj (nettó)</b>
<i>Kt. döntés, Szerződéskötés</i>				
I.	Dokumentáció a Környezeti értékelés szükségességének véleményezéséhez	A szerződés aláírásától számított 4 héten belül	Email (hivatali kapus egyeztetés)	200.000.-Ft kifizetve
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Környezeti értékelés</b> szükségességének véleményezése 15 nap (hivatali kapu)</li> </ul>				
II.	Véleményezési tervdokumentáció	<b>4 hét</b>	3 példány	<b>400.000.- Ft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Véleményezési eljárás E-TÉR-en 20 nap</b></li> <li>• <b>Partnerségi egyeztetés párhuzamosan az E-TÉR-en 20 nap és helyi egyeztetés közben (20 nap)</b></li> <li>• <b>Képviselő-testületi ülés (a partnerségi és környezeti értékelés lezárása)</b></li> </ul>				
III.	Záró véleményezési tervdokumentáció	Végső szakmai vélemény kézhez kapásától számított <b>1 hét</b>	email	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A Záró véleményt az Állami Főépítész 21 napon belül adja ki.</b></li> </ul>				
IV	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Záró szakmai vélemény kézhez kapásától számított <b>5 napon belül</b>	email	-
V.	Véglegesítés, dokumentálás, a hatályos terv egységesítése	Az elfogadott határozat és rendelet kézhez kapásától számított <b>1 héten belül</b>	2 példány végleges tervdokumentáció	50.000.-Ft
<i>Hatálybalépés legkorábban az elfogadástól számított 5 nap</i>				<b>Összesen: 650.000.- Ft</b>



Kérem Tisztelt Képviselőket a következő **módosított** határozat elfogadására:

**Határozati javaslat:**

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. a 143/2024. (IX.26.) sz Képviselő-testületi határozatban foglalt módosítások közül a 3. és 4. módosítás tekintetében folytatja a véleményezési eljárást általános eljárással;
2. az M14/2026. módosítás keretében kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat adótornyok elhelyezésére vonatkozó előírás módosítását; valamint a 2062/3 hrsz-ú telekről a szabályozási vonal törlését.
3. a Képviselő-testület a véleményezési tervdokumentáció tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja;
4. a 3. és 4. módosításra megkötött tervezési szerződés módosításával egyetért, a megemelt tervezési költséget az önkormányzat 2026. évi költségvetés terhére biztosítja.
5. felkéri a polgármestert, a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a módosított tervezési szerződés aláírására

Felelős: Iváncsics Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

Balatonszemes, 2026. február 24.

Iváncsics Zsolt  
polgármester

# TERVEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött  
egyrésről

**Balatonszemes község Önkormányzata**

mint **Megrendelő** (továbbiakban: **Megrendelő**) Képviselője: Iváncsics Zsolt polgármester  
székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs u. 23.

Kapcsolattartó: Kadlicskó Krisztián főépítész

Adószám: 15396437-2-14

másrésről

**Bárdosi Andrea Margit** (egyéni vállalkozó)

1146. Budapest, Abonyi utca 8. mint tervező

(továbbiakban: **Tervező**) képviselője: Bárdosi Andrea Margit

Adószám: 67379158-1-42

között az alábbi feltételekkel:

Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük 2024. október .....én létrejött „**Településrendezési eszközök M13/2024 jelű módosítása az 1256/1-2 és az 1080 hrsz-ú telek területére vonatkozóan a 143/2024. (IX.26.) sz. Kt. határozat alapján**” tárgyú tervezési szerződést módosítják a következők szerint:

1. A tervezési szerződés 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

Tervezési díj: 850. 000.- Ft.

ÁFA (%): - (áfamentes)

**Összesen: 850.000.- Ft,**

azaz hatszázszázötvenezer forint, az ütemezést a szerződés **1. számú melléklete** tartalmazza.

2. A Tervezési szerződés módosítás 1. mellékletének helyébe ezen szerződés módosítás 1. melléklete lép.

3. A tervezési szerződés egyéb rendelkezései hatályukban változatlanul megmaradnak.

4. A jelen szerződés módosításban nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

**Tervező:**

**Megrendelő:**

.....  
Bárdosi Andrea Margit  
egyéni vállalkozó

.....  
Iváncsics Zsolt  
Balatonszemes Polgármestere

2026

2026

## A MUNKA RÉSZLETES TARTALMA ÉS ÜTEMEZÉS

A véleményezési eljárás a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet szerint, *ún. általános eljárással* történik.

	<b>Munkarész</b>	<b>Határidő</b>	<b>Példányszám</b>	<b>Tervezési díj (nettó)</b>
<i>Kt. döntés, Szerződéskötés</i>				
I.	Dokumentáció a Környezeti értékelés szükségességének véleményezéséhez	A szerződés aláírásától számított 4 héten belül	Email (hivatali kapus egyeztetés)	200.000.-Ft kifizetve
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Környezeti értékelés</b> szükségességének véleményezése 15 nap (hivatali kapu)</li> </ul>				
II.	Véleményezési tervdokumentáció	<b>4 hét</b>	3 példány	<b>600.000.- Ft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Véleményezési eljárás E-TÉR-en 20 nap</b></li> <li>• <b>Partnerségi egyeztetés párhuzamosan az E-TÉR-en 20 nap és helyi egyeztetés közben (20 nap)</b></li> <li>• <b>Képviselő-testületi ülés (a partnerségi és környezeti értékelés lezárása)</b></li> </ul>				
III.	Záró véleményezési tervdokumentáció	Végső szakmai vélemény kézhez kapásától számított <b>1 hét</b>	email	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A Záró véleményt az Állami Főépítész 21 napon belül adja ki.</b></li> </ul>				
IV	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Záró szakmai vélemény kézhez kapásától számított <b>5 napon belül</b>	email	-
V.	Véglegesítés, dokumentálás, a hatályos terv egységesítése	Az elfogadott határozat és rendelet kézhez kapásától számított <b>1 héten belül</b>	2 példány végleges tervdokumentáció	50.000.-Ft
<i>Hatálybalépés legkorábban az elfogadástól számított 5 nap</i>				<b>Összesen: 850.000.- Ft</b>