



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 Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. június 30-án** tartandó nyilvános ülésére.

Tárgy: Előterjesztés Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Vasicsek László alpolgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010.(V. 17.) önkormányzati rendelet módosítását több ízben is tárgyalta a Képviselő-testület, a 33/2026.(II.25.) Kt. határozatban döntött az újabb módosítási csomag elindításáról.

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
33/2026.(II.25.) képviselő-testületi határozat

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 adótornyok 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.
5. felkéri a polgármestert, a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a módosított tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Iváncsics Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

A tervezési szerződésmódosítás is megkötésre került, ugyanakkor már akkoriban újabb módosítási kérelem érkezett az önkormányzathoz.

A Pillangó üdülőkert tulajdonosa az elmúlt 2 évben többször is jelezte a módosítási kérelmét, azonban ezidáig elmaradt annak a megtárgyalása, mivel konkrét lépéseket nem tett az ügyben a fejlesztő. A Viglo Kft. a tulajdonában és üzemeltetésében lévő Pillangó Üdülő területén (880 hrsz) komplex rekreációs, sport- és szállásfejlesztést tervez. A fejlesztés célja a meglévő gyermek- és

ifjúsági üdülő funkció korszerűsítése, kapacitásának bővítése, valamint egész éves használatot biztosító közösségi és sportcélú létesítmények kialakítása. Az első ütemhez már építési engedéllyel rendelkeznek, ugyanakkor a fejlesztési program teljes körű megvalósítása érdekében indokoltá vált a beépítési paraméterek felülvizsgálata. Az Üdülőház üdülőövezet Üü4 építési övezetben előírt 25 %-os beépítési mérték Balatonszemesen szabályozott üdülőház üdülőövezetek közül a legalacsonyabb mértékű. Éppen ezért a mellékelt Telepítési tanulmányterv Üü5 építési övezetbe javasolja átsorolni, ahol 30 %-os a max. beépítési mérték.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A módosítási igény részletes bemutatását az előterjesztéshez mellékelt Telepítési Tanulmányterv tartalmazza. A telepítési tanulmányterv a Korm. r. 7. melléklete szerinti tartalommal készült az önkormányzati főépítésznek a tartalmat meghatározó előzetes feljegyzése alapján.

A kérelem alátámasztására 2026 májusában készült Telepítési Tanulmányterv.

Az elkészített Telepítési Tanulmányterv Korm. r. 56/A. § (3) bekezdés szerinti, az önkormányzati főépítész véleményezését követő partnerségi egyeztetése a véleményezésre jogszabályban meghatározott 15 napos határidő biztosításával megtörtént, a telepítési tanulmánytervek 2026. május 20-a és 2026. június 5. között a település honlapján megjelentetésre került.

A Képviselő-testület az önkormányzati főépítésznek a településrendezési szerződések tervezetét és a telepítési tanulmányterveket érintő feljegyzését, továbbá a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket a településrendezési szerződések megkötésével kapcsolatos döntése keretében érdemben vizsgálja.

A Pillangó Üdülő módosítási kezdeményezése a korábban elfogadott módosítási igényekkel tartalmilag összeegyeztethető, ezért azok egy településtervezési eljárás keretében kezelhetők.

A módosítás költségeit a kérelmező Viglo Kft vállalja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Melléklet: Telepítési Tanulmányterv, településrendezési szerződés tervezete, önkormányzati főépítész feljegyzés

Határozati javaslat:

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

1. Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 880 hrsz-ú Pillangó Üdülőre vonatkozóan Bárdosi Andrea vezető településtervező által készített Telepítési Tanulmánytervben foglalt fejlesztési célokat és szabályozási koncepciókat támogatja, a Telepítési Tanulmánytervet a településterv módosításának alapjául elfogadja.

2. A 143/2024. (IX. 26.) sz Képviselő-testületi határozatban foglalt módosítások közül a 3. és 4. módosítás tekintetében folytatja a véleményezési eljárást általános eljárással.
3. A Képviselő-testület kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak vonatkozásában:
 - a) az adótoronyok elhelyezésére vonatkozó előírások módosítása,
 - b) a 2062/3 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése
 - c) a 880 hrsz-ú Pillangó üdülő beépítési mértékének felülvizsgálata.
4. A Képviselő-testület a véleményezési tervdokumentáció tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja;
5. felkéri a polgármestert, a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a módosított tervezési szerződés aláírására

Felelős: Iváncsics Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

Balatonszemes, 2026. június 25.

Vasicsek László
alpolgármester

FELJEGYZÉS

Bárdosi Andrea településtervező részére

**a telepítési tanulmánytervek tartalmi követelményeiről
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján)**

A településrendezési eszközök tervezett módosításának előkészítése, valamint a településrendezési szerződések megalapozása érdekében telepítési tanulmánytervek készítése szükséges.

A telepítési tanulmányterveket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a és 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kell elkészíteni.

A Korm. r. 19. § (4) bekezdés szerint: „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.”

A telepítési tanulmányterveknek a tervezési területek adottságaihoz, valamint a tervezett módosítások jellegéhez és léptékéhez igazodó részletezettséggel kell tartalmazniuk különösen:

- a terület és környezetének bemutatását,
- a fejlesztési cél és a tervezett szabályozási koncepció ismertetését,
- a tervezett beépítés vagy területhasználat változásának bemutatását,
- a közlekedési és közmű-infrastruktúra igények ismertetését,
- valamint a településrendezési eszközök módosításához szükséges alátámasztó javaslatokat.

Az egyes munkarészek a tervezési feladat jellegének megfelelően összevonhatók, illetve a módosítással nem érintett vagy nem releváns tartalmi elemek elhagyhatók.

Balatonszemes, 2026. április 24.

Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

FELJEGYZÉS

Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

1. A Telepítési Tanulmánytervről

(a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban Kr. 56/A. § (2) bekezdés alapján)

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 19. § (1)–(2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötését megelőzően a képviselő-testület – a települési főépítész szakmai nyilatkozatára figyelemmel – dönt a benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának előkészítése során a Kr. 19. § (4) bekezdésének megfelelően meghatároztam a készítendő telepítési tanulmánytervek tartalmi követelményeit, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével kerültek kidolgozásra.

A fentiek, valamint a Kr. 56/A. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a Bárdosi Andrea Margit vezető településtervező (Város és Ház Bt.) által készített telepítési tanulmányterv a Kr. 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelel, és a Pillangó Üdülő területén tervezett beavatkozás a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.

A telepítési tanulmánytervekben bemutatott vizsgálatok és megfelelőségi értékelések alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások biztosítják a területrendezési tervekkel való összhangot, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek érvényesülését, valamint az országos építésügyi előírások kereteinek való megfelelést.

A telepítési tanulmánytervekben szereplő szabályozási koncepcióval egyetértek, és azok alapján a Helyi Építési Szabályzat módosításának megindítását javaslom.

2. A Településrendezési szerződés tervezetéről

(a 419/2021. (VII. 15.) Kr. rendelet 56/A. § (2) bekezdés alapján)

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1)–(2) bekezdése alapján a települési önkormányzat településfejlesztési és településrendezési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlan tulajdonosával vagy a beruházás megvalósítójával.

A településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben az önkormányzatot terhelő tervezési és eljárási költségek cél megvalósítója általi átvállalására településrendezési szerződés készül.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testület részére készített feljegyzésben véleményezi.

A fentiek alapján nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete és annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv összhangban áll a településfejlesztési és településrendezési célokkal, megfelel a területrendezési szabályoknak, valamint biztosítja a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek érvényesülését, ezért annak képviselő-testületi elfogadását támogatom.

3. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról

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

A jelen módosítás a Telepítési Tanulmánytervben szereplő területet, valamint az önkormányzat által kezdeményezett további módosítási területeket érinti.

A településrendezési eszközök módosítása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 229. § (3)–(4) bekezdése alapján, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II–III. fejezetét, valamint 1. és 2. mellékletét kell alkalmazni.

A településre a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal teljes körű megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész korábban nem készült. A Kr. 78. § (1a) bekezdése alapján a jelen módosítás során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell figyelembe venni.

A tervdokumentáció készítése során nem kell elkészíteni azon vizsgálatokat és alátámasztó munkarészeket, amelyek a település teljes közigazgatási területére vonatkoznak, vagy amelyek a módosítással érintett területek vonatkozásában nem relevánsak. A vizsgálati és alátámasztó munkarészeket a tervezési feladat jellegének és részletezettségének megfelelő mélységben szükséges kidolgozni; az egyes fejezetek összevonhatók, illetve átcsoportosíthatók.

A véleményezési tervdokumentáció tartalmát a fentiek figyelembevételével határozom meg.

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

2.7 Környezeti hatások és feltételek

2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1 Településszerkezeti Terv módosítása

3.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

Balatonszemes, 2026. május 22.

Kadlicskó Krisztián
települési főépítész