



## Balatonőszöd Község Önkormányzatának Polgármesteréről

8637 Balatonőszöd, Szabadság u. 89.  
Tel: 84 / 560 – 005. Fax: 84 / 360 – 312

---

---

### ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2025. június 26-án** tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére.

**Tárgy: Előterjesztés a HÉSZ rendelet módosításáról Falusias lakóterület (114/3-121 hrsz-ú telkek) vonatkozásában**

Előterjesztő: Antal János polgármester

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2025 január 15-i ülésén tárgyalta a Képviselő-testület a József Attila utca és Ady Endre utca közötti HÉSZ Lf4 jelű övezetének (114/3-121 hrsz-ú telkek) módosítása tekintetében kezdeményezett Helyi Építési Szabályzat módosítást, ahol támogatta a 6/2025. (I.15.) sz. határozattal, hogy az említett területen még néhány új telek tudjon megosztással kialakulni. Ehhez a területet Lf5 jelű építési övezetbe kell sorolni. A módosítással a HÉSZ 4. melléklete cserélődik, azaz az SZT-1 jelű szabályozási terv.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a kérelmező vállalta, a tervező Város és Ház Bt vezető településtervezője Bárdosi Andrea készítette el a módosítást.

A tervezési munka I. ütemében az önkormányzat megkérte a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatát arról, hogy a tárgyi módosítás tekintetében szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés alapján a módosítások tekintetében külön környezeti értékelés elkészítését és környezeti vizsgálat lefolytatását. A véleményezés során, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről nem érkezett olyan vélemény, mely a környezeti értékelés kidolgozását tenné szükségessé.

A véleményezési eljárás lefolytatásra került, a beérkezett vélemények a módosítást nem kifogásolták.

A véleményezési tervdokumentáció partnerségi véleményezése is megtörtént az E-TÉR egyeztető felületén, és ezzel párhuzamosan lezajlott a Balatonőszöd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2017. (IV.25.) önkormányzati rendelete szerinti helyi partnerségi egyeztetés is (február 05-21.), melyhez az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – a partnerségi dokumentációt közzétette a település honlapján. A partnerektől írásbeli észrevétel az önkormányzathoz nem érkezett.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 41/2025. (III.27) sz. határozatával lezárta a környezeti értékelés előzetes egyeztetését, a véleményezést és a partnerségi egyeztetést

Ezt követően került kezdeményezésre az E-TÉR felületen a Somogy Vármegyei Állami Főépítésznél az záró véleményezési eljárás lefolytatása. Hiánypótlást kért közben az Állami

főépítész, néhány vélemény tekintetében, a vélemények pótlásra kerültek., a hiánypótlás benyújtásra került.

A záró szakmai véleményt az Állami Főépítész május 27-én kiadta, **a záró vélemény egyetértő**, de kérte még a HÉSZ szöveges rendelkezésében szereplő, 6. § (4) bekezdés táblázatát a soron következő módosításban felülvizsgálni és a Lf4 jelű építési övezetet hatályon kívül helyezni, figyelemmel arra, hogy a településen nincs olyan telektömb, amely a hatályos HÉSZ szerinti Lf4 jelű építési övezetbe tartozna, nem indokolt hatályban tartani.

Ez szakmailag rendben is van, csak a táblázathoz azért nem volt javasolt nyúlni, mert akkor a jogszabályszerkesztő program sajátossága miatt, elvileg az összes építési övezetet már mellékletbe kellene tenni. Ez még elkerülhető volt így, hogy marad olyan övezet a HÉSZ-ben, amilyen már nincs kijelölve, de ez nem okoz senkinek sem kárt, enélkül is egyértelmű minden a szabályozási terven.

Az Állami Főépítész Záró szakma véleménye az előterjesztés melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselőket az alábbi rendelet elfogadására.

Balatonőszöd, 2025. június 23.

Antal János  
polgármester

dr. Glöckler Ferenc  
jegyző

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

- I. **Társadalmi-gazdasági hatása:** A helyi építési szabályzat módosítása néhány telek megoszthatósága érdekében történik.
- 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 magántulajdonos kérésére történik, önkormányzati támogatással, a telkek megoszthatósága érdekében.
- 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



SOMOGY VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Antal János részére  
polgármester**

**Balatonőszöd Község Önkormányzata**  
Balatonőszöd  
Szabadság utca 89.  
8637

Iktatószám: SO/08/00292-12/2025  
Ügyintéző: dr. Nezei Csilla  
Tel. szám: 82/502-660; 30/924-3432  
E-mail: [nezei.csilla@somogy.gov.hu](mailto:nezei.csilla@somogy.gov.hu)  
Hiv. szám: BOS/282-26/2025  
Ügyintéző: Kadlicskó Krisztián főépítész

**Tárgy:** Balatonőszöd község településrendezési eszközök 10. sz. módosítása - általános egyeztetési eljárás záró szakasz, **záró szakmai vélemény**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú, 2025. április 09. napon kelt, 2025. április 13. napon az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: **E-TÉR**) keresztül beérkezett levelében Balatonőszöd község településrendezési eszközeinek 10. 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**.

A megkereső leveléhez mellékelte a „BALATONŐSZÖD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK M10/2024-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA Záró Véleményezési tervdokumentáció A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Általános eljáráshoz” című, 2025. április keltezésű záró véleményezési dokumentációt a kapcsolódó önkormányzati döntéssel, a Képviselő-testületük által elfogadott települési főépítész feljegyzéssel. A záró véleményezési dokumentációt a **Város és Ház Bt.** készítette el, Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező (TT/1 01-4073) irányításával.

A záró véleményezési dokumentáció áttekintését követően megállapításra került, hogy a több államigazgatási szerv szakmai véleménye nem került csatolásra, ezért Irodánk SO/08/00292-6/2025. iktatószámmon hiánypótlási felhívást küldött ki az E-TÉR egyeztető felületen keresztül a Balatonőszöd Község Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) részére.

A hiánypótlásra benyújtott dokumentáció 2025. május 09. napon érkezett be Irodánkhoz.

A *magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 54. § (6) bekezdés c) pontja, valamint az új R. 67. § (3a) bekezdés rendelkezése alapján Irodánk 2025. május 09. napon, a SO/08/00292-9/2025. iktatószámú levelében a Balatoni Főépítész szakmai véleményét megkérte.

Figyelemmel az E-TÉR egyeztető felületen rendelkezésre álló határidőre, Irodánk az Önkormányzatot az E-TÉR-ben rendelkezésre álló határidő meghosszabbítására kérte fel, a záró szakmai vélemény feltölthetőségéhez. Az Önkormányzat a záró szakasz határidejét 2025. május 23. napig meghosszabbította.

A Balatoni Főépítész 2025. május 27. napjáig a SO/08/00292-9/2025 iktatószámú megkeresésre szakmai véleményt Irodánk részére nem adott ki.

**Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:**

- Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a *Helyi Építési Szabályzatról* szóló 9/2003. (IX.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

**Hatályos, nem módosuló településrendezési eszköz:**

- Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2003. (VII.30.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (**TSZT**).

**A tervezett módosítás célja:**

Az Ady Endre utca – Arany János utca – József Attila utca – 046/22 hrsz-ú út által határolt telektömb Lf4 jelű építési övezetbe sorolt területének Lf5 jelű építési övezetbe történő átsorolása (**Lf4 → Lf5, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem**), valamint az Lf4 jelű építési övezet hatályon kívül helyezése

Érintett hrsz: 114/3, 114/4, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 6/2025. (I.15.) sz. Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról, valamint a főépítési feljegyzés elfogadásáról.

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 41/2025. (III. 27.) sz. önkormányzati határozatában döntött arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges és a vonatkozó egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat 41/2025. (III. 27.) sz. önkormányzati határozatában megállapította, hogy az új R. alapján a partnerségi véleményezési eljárást lefolytatta, amelyre a megadott határidőig kifogásoló vélemény, észrevétel nem érkezett és a partnerségi egyeztetést lezárja. A határozaton kívül a partnerségi egyeztetésre vonatkozó további alátámasztó dokumentumot nem mellékeltek.

Az Önkormányzat 41/2025. (III. 27.) sz. önkormányzati határozatában döntött arról, hogy a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket megismerte, és az abban foglaltakkal egyetértve a vonatkozó egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a Méptv. 56. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően Kadlicskó Krisztián települési főépítész közreműködésével látja el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **azok 2003. évben** készültek, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- 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:

- a **Méptv.** vonatkozó rendelkezései,
- a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 137/A. § rendelkezései alapján az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 121. § (1) bekezdése [**2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és III. fejezete**],
- 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 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.

Irodánk a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, valamint az új R. 67. § (3a) bekezdés alapján a Balatoni Főépítéssz SO/08/00292-6/2025. iktatószámom megkereste, amelyre szakmai vélemény 2025. május 27. napig nem érkezett be Irodánk részére.

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 HÉSZ szöveges rendelkezésében szereplő, 6. § (4) bekezdés táblázatát a soron következő módosításban felülvizsgálni és a Lf4 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat, paramétereket hatályon kívül helyezni. Figyelemmel arra, hogy a településen nincs további olyan telektömb, amely a hatályos HÉSZ szerinti Lf4 jelű építési övezetbe tartozna, nem indokolt hatályban tartani.
- Felhívjuk a figyelmet a magasabb szintű jogszabályi előírások betartására.

**További tájékoztatás:**

Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszban a véleményezésre jogosult szerv által adott **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 dönten.

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-mellékleteket 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.

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

Értesül:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül: BOSZOD, KRID: 540004377)
2. Irattár

Tájékoztatásul:

3. Bárdosi Andrea (Város és Ház Bt., vezető településrendező tervező, e-mail útján: [varoseshaz@varoseshaz.hu](mailto:varoseshaz@varoseshaz.hu))
4. Kadlicskó Krisztián (települési főépítész, e-mail útján: [kadlikrisz@gmail.com](mailto:kadlikrisz@gmail.com))

**Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (VI. 27.)  
önkormányzati rendelete**

**Balatonőszöd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2003. (IX.10.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja Balatonőszöd község Lf4 jelű övezetének felülvizsgálata, a József Attila utca és Ady Endre utca közötti területeken új telkek kialakításának biztosítása.

[2] Balatonőszöd Község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. §-ban kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a Méptv. 78. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2003.(IX.10.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Antal János  
polgármester

Dr. Glöckler Ferenc  
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént: 2025. június 27.

Dr. Glöckler Ferenc  
jegyző

1. melléklet a .../2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet

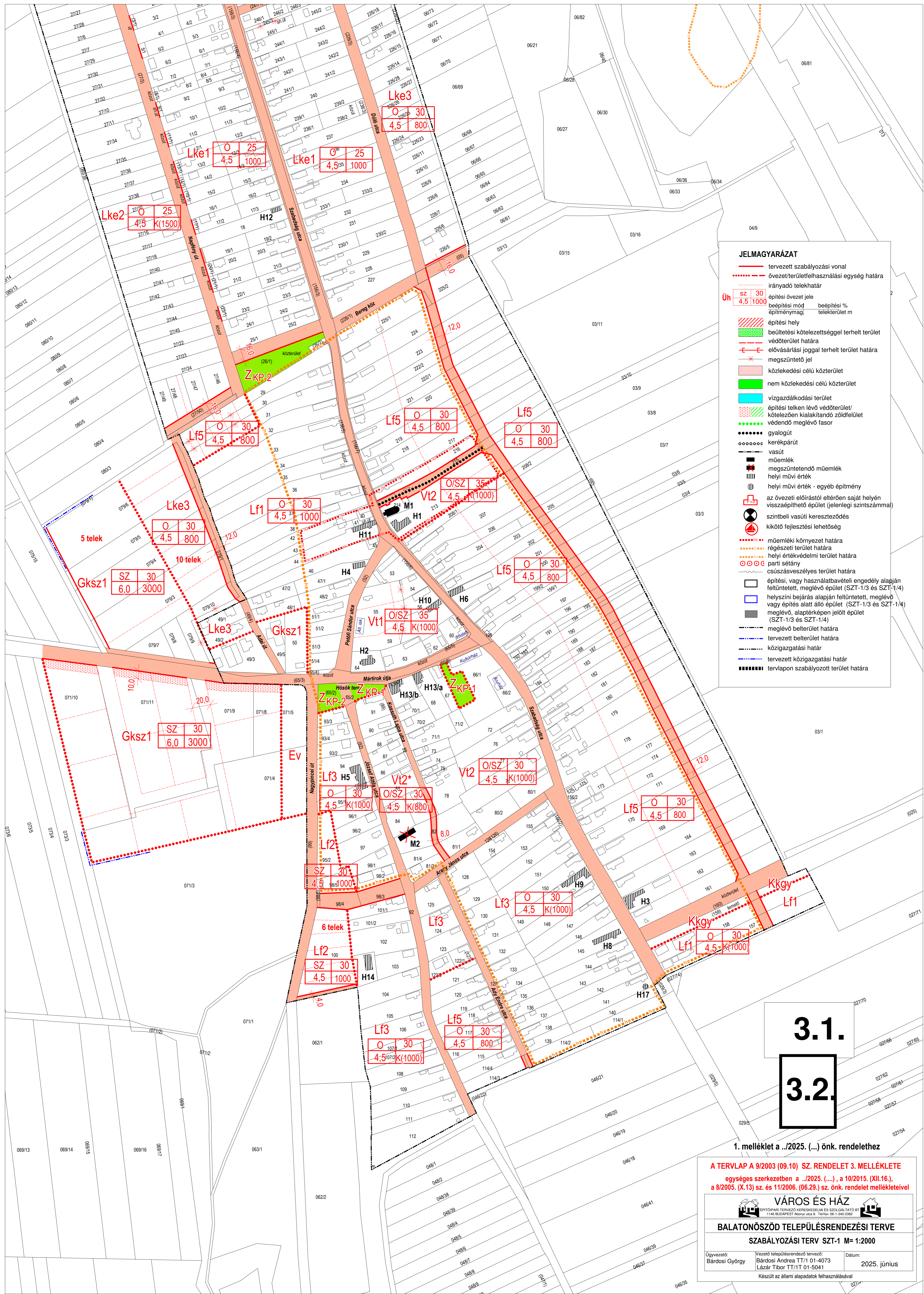
(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

### Végső előterjesztői indokolás

Balatonőszöd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2025. (I.15.) sz. határozatával döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 114/3-121 hrsz-ú telkek területére vonatkozóan, ahol egyértelműsítésre került, hogy a minimálisan kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>, a telkek Lf4 építési övezetből Lf5 építési övezetbe kerültek átsorolásra.

A tervezet 1. §-a a Rendelet 4. mellékletének a cseréjét tartalmazza.

A tervezet 2. §-a a Rendelet hatályba lépésnek időpontját tartalmazza.



**JELMAGYARÁZAT**

- tervezett szabályozási vonal
- övezet/területfelhasználási egység határa
- irányadó telekhatár
- építési övezet jele
- beépítési mód
- beépítési %
- építménymag.
- telekterület m
- építési hely
- beültetési kötelezettséggel terhelt terület
- védőterület határa
- elővásárlási joggal terhelt terület határa
- megszüntető jel
- közlekedési célú közterület
- nem közlekedési célú közterület
- vízgazdálkodási terület
- építési telken lévő védőterület/ közlekedési kialakítandó zöldfelület
- védendő meglévő fasor
- gyalogút
- kerékpárút
- vasút
- műemlék
- megszüntetendő műemlék
- helyi művi érték
- helyi művi érték - egyéb építmény
- az övezeti előírásból eltérően saját helyén visszaépíthető épület (jelenlegi szintszámával)
- szintbeli vasúti kereszteződés
- kikötő fejlesztési lehetőség
- műemléki környezet határa
- régészeti terület határa
- helyi értékvédelmi terület határa
- parti sátny
- csúszásveszélyes terület határa
- építési, vagy használatbavételi engedély alapján feltüntetett, meglévő épület (SZT-1/3 és SZT-1/4)
- helyszíni bejárás alapján feltüntetett, meglévő vagy építés alatt álló épület (SZT-1/3 és SZT-1/4)
- meglévő, alaptérképen jelölt épület (SZT-1/3 és SZT-1/4)
- meglévő belterület határa
- tervezett belterület határa
- közigazgatási határ
- tervezett közigazgatási határ
- tervplan szabályozott terület határa

**3.1.**

**3.2.**

1. melléklet a .../2025. (...) önk. rendelethez

**A TERV LAP A 9/2003 (09.10) SZ. RENDELET 3. MELLÉKLETE**  
 egységes szerkezetben a .../2025. (...), a 10/2015. (XII.16.),  
 a 8/2005. (X.13) sz. és 11/2006. (06.29.) sz. önk. rendelet mellékleteivel

**VÁROS ÉS HÁZ**  
 ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT  
 1146 BALATONÖSZÖD, Abonyi utca 8. Tel/fax: 06-1-340-2382

**BALATONÖSZÖD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-1 M=1:2000**

Ügyvezető: Bárdosi György      Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073      Dátum: 2025. június  
 Készült az állami alapadatok felhasználásával