

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület **2026. március 6-i nyilvános** ülésére

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításának (2025/II.) elfogadása

Előterjesztő: Bíró Imre polgármester

Előkészítette: dr. Varga Viktória jegyző

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

Balatonszepezd Község Önkormányzata a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött (2025/II.). A módosítás többszöri átdolgozáson esett át.

A módosítás általános eljárásban történik meg, a tervezési munkával az önkormányzat a PRO ARCH. Építész Stúdió Bt-t bízta meg.

Az önkormányzat az eljárás során a szükséges egyeztetéseket lefolytatta, és kezdeményezte a záró szakaszt az állami főépítésznél.

Az állami főépítész záró véleményében 1., 2., 4., 7., 8., 11. és 12. módosítási pontok tekintetében a módosítások képviselő-testület jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

A 3. módosítás és annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelt.

A 6. módosítást kizárólag a HÉSZ tervezet átdolgozása (a Kb-Tu jelű övezetben kizárólag a jogszerűen megvalósult épületek felújításának és korszerűsítésének lehetőségét biztosító szabályozást tartalmazza, azaz az új épület építését, meglévő épület bővítését nem teszi lehetővé) esetén támogatja.

A 9. módosítást szintén csak a HÉSZ tervezet MaTrT 53. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő átdolgozása mellett tudja támogatni.

A 10. módosítást HÉSZ tervezet átdolgozása („és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetők.” mondatrész törlését követően) mellett támogatja.

Fentieknek megfelelően a tervező a tervdokumentációt átdolgozta, így a 2025/II. módosítás a képviselő-testület által elfogadható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása (2025/II.) során a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész VE/05/00390-1/2026. számú záró szakmai véleménye alapján átdolgozott tervdokumentációt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II.

Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 235/2016. (XIII. 19.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítását a többször módosított 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az OTÉK és a 314/2012. (XI.8) Korm. rendeletnek megfelelően, a határozat 1. sz. mellékletét képező Településszerkezeti Terv módosítását és a 2. sz. mellékletét képező Településszerkezeti Terv leírásának kiegészítését elfogadja.

1. A 235/2016. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 1. sz. mellékletét képező TSZT jelű Településszerkezeti Terv tervlapja a jelen módosítás 1. sz. mellékletét képező TSZT/M2/2025 jelű tervlapon „tervezési terület”-ként lehatárolt területen módosul.
2. Jelen határozat az 1. sz. mellékletet képező, TSZT/M2/2025 jelű tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Határidő: azonnal

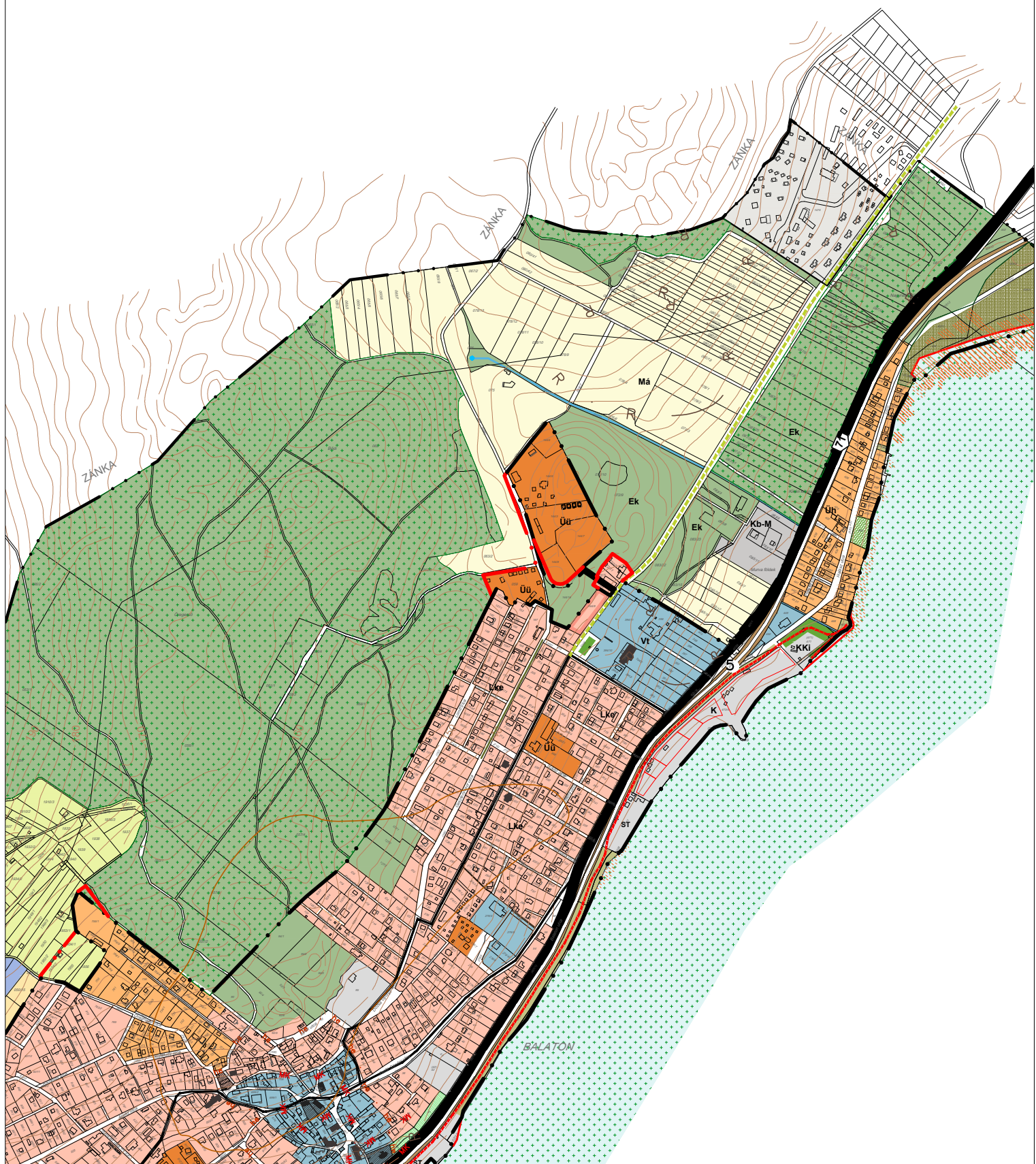
Felelős: polgármester, települési főépítész

III.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja és _/2026. () számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Szentantalfa, 2026. március 3.

Bíró Imre
polgármester



Jelmagyarázat

- | | |
|-------------------------------------|--|
| közigazgatási határ | településközpont
vegyes terület |
| belterületi határ | különleges beépítésre nem
szánt terület |
| üdülő terület | Országos Ökológiai
Hálózat |
| üdülő hétvégi házas terület | erdőterület |
| különleges beépítésre szánt terület | közpark zöldterület |
| vasúti terület | |

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata, 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

TSZT/M2/2025

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió bt. 1085 Bp. József krt. 36.

Felölős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező É/TT/1 01-2883

Balatonszepezd Településszerkezeti terv módosítás

1. sz. melléklet a .../2026. (...) sz. határozathoz

Településtervezés:
R. Takács Eszter É, TT/1 01-2883
Leel-Össy Zsolt

Közeledéstervezés:



2025
M = 1:10000

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése

1. Településszerkezet

A Településszerkezeti Terv kis mértékben módosul:

- A 144/6 hrsz-ú ingatlan egy része, 1028,5 m² nagyságú terület jelenlegi közúti közlekedési területből átkerül közjóléti erdőterületbe.
- A 471 és 472/1-2 hrsz-ú ingatlanok egyes részei (összesen 3215,5 m²) átkerülnek a jelenlegi különleges kikötő területfelhasználásból zöldterületi közpark területfelhasználásba
- A tervlapon jelölt egyes területeken módosult a tervezett belterület határa

2. Változások

A tervezett módosítások összesen 4244 m²-t érintenek és beépítésre szánt és nem szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerülnek, vagyis csökkent a beépítésre szánt területek aránya.

3. Területhasználati kimutatás

Területfelhasználási egység		Tervezett változás (m ²)
Különleges	Kikötő	- 3215,5
Beépítésre szánt területek változása összesen:		- 3215,5
Közlekedési	Közúti	- 1028,5
Erdő	Közjóléti	+ 1028,5
Zöldterület	Közpark	+ 3215,5
Beépítésre nem szánt területek változása összesen:		+ 3215,5

A tervezett módosítások a település beépítésre szánt területfelhasználási egységein belül:

4. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével való összhang igazolása

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges a területrendezési tervvel való összhang igazolása. Az egyes megyei övezeteknek való megfelelést az alátámasztó munkarészek tartalmazzák.

5. Biológiai aktivitásérték számítás

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges biológiai aktivitásérték számítása. Az 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.) 8.§ (3) b) pontja alapján újonnan beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken.

**Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (III. .) önkormányzati rendelete**

**a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet
módosításáról
(tervezet)**

[1] A szabályozás célja az építési szabályzat egyes előírásainak pontosítása, illetve önkormányzati és lakossági igényeknek való megfeleltetése.

[2] Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

- „(1) A község területén lakókocsi, konténer - a kemping területek kivételével - nem helyezhető el.
(2) Beépíthető minden olyan beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek, amely az előírt legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át eléri.
(3) Az országos jelentőségű védett természeti területeken nem építhető be
a) a beépítésre nem szánt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek és
b) az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület.”*

(2) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

- „(4) A (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi építési hagyományoknak megfelelően felújítható.”*

2. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

- „(7) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő – lakóépületek esetén a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek.”*

3. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

- „(6) Az övezetben telkenként egy főépület, egy rendeltetési egység helyezhető el.”*

4. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő – lakóépületek esetén a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetők.”

5. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az övezet ökológiai hálózat magterületének övezetével nem érintett részén adótorony létesíthető. Az adótoronyt tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal lehet elhelyezni. A tájba illesztést a főépítész számára bizonyítani kell.”

6. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az egyes építmények terepszint feletti beépített alapterülete nem lehet nagyobb 120 m²-nél.”

7. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 42. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az egyes építmények terepszint feletti beépített alapterülete nem lehet nagyobb 120 m²-nél.”

8. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezetekben kialakítható legkisebb telekméret 4.000 m².”

9. §

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezeti jellemzőket és határértékeket a 2. melléklet 2. számú táblázat tartalmazza.”

10. §

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezeti jellemzőket és határértékeket a 2. melléklet 2. számú táblázat tartalmazza.”

(2) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 51. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Kb-Tu-2 jelű építési övezetben kizárólag a jogszerűen megvalósult épületek korszerűsíthetők, újíthatók fel. Új épület nem építhető, a meglévő nem bővíthetők.”

11. §

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatonszepezd, 2026. március 6.

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző

1. melléklet az .../... (....) önkormányzati rendelethez

1. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1–3. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

(A)	B	C	D	E	F	G	H)
1.	Lke-1	O	30	600	7,5	K-6,0	50
2.	Lke-2	Sz	20	600	6	4,5	50
3.	Lke-3	Sz	K-15	600	6	4,5	60

”

2. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 10. és 11. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

(A)	B	C	D	E	F	G	H)
10.	Üh	Sz	15	600	6	4,5	60
11.	Üh-E	Sz	10	600	6	4,5	70

”

3. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(A)	B	C	D	E	F	G	H)
2.	Kb-Tu-1	Sz	3	5000	6	4,0	80

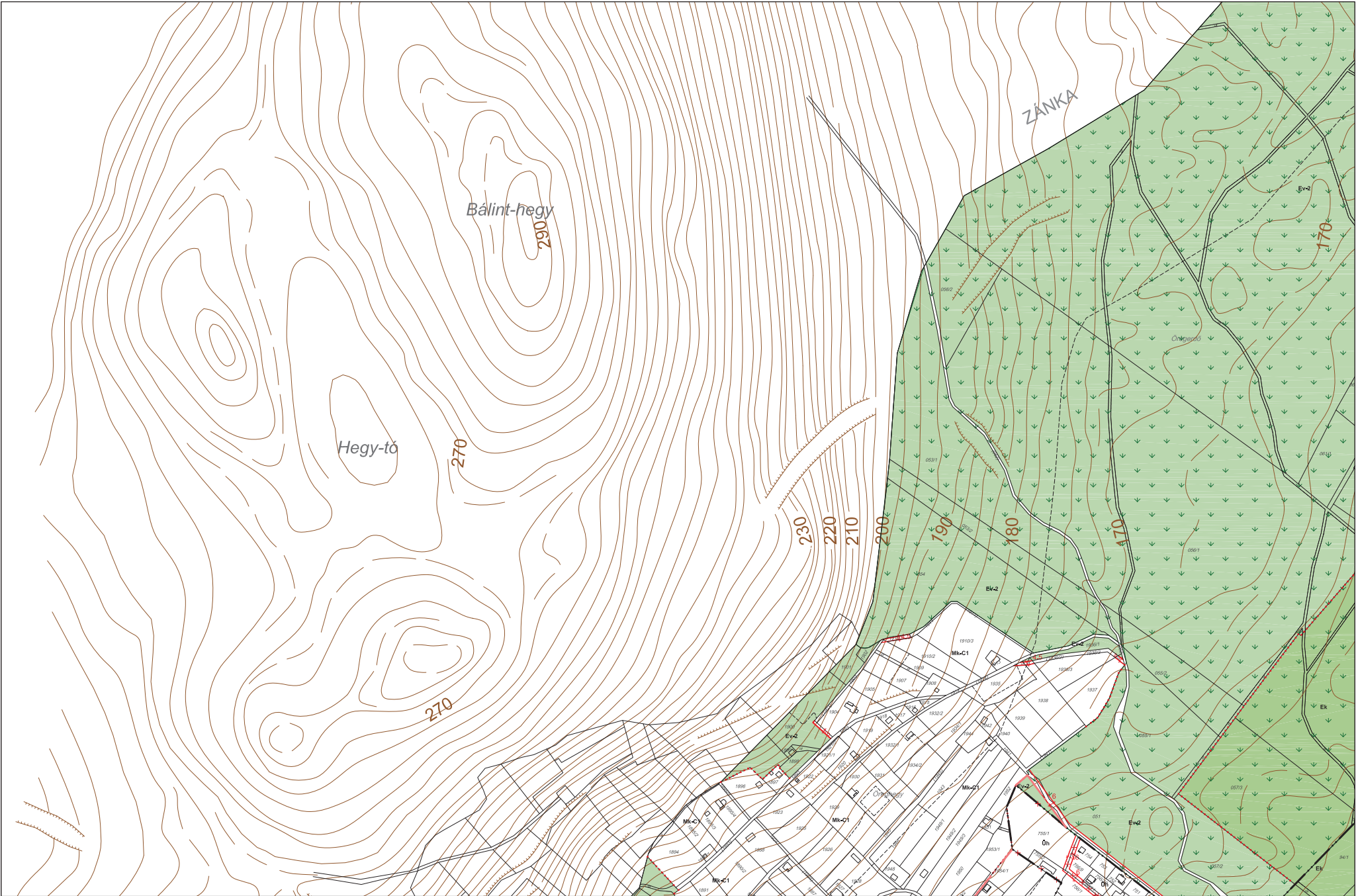
”

4. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő 3. sorral egészül ki:

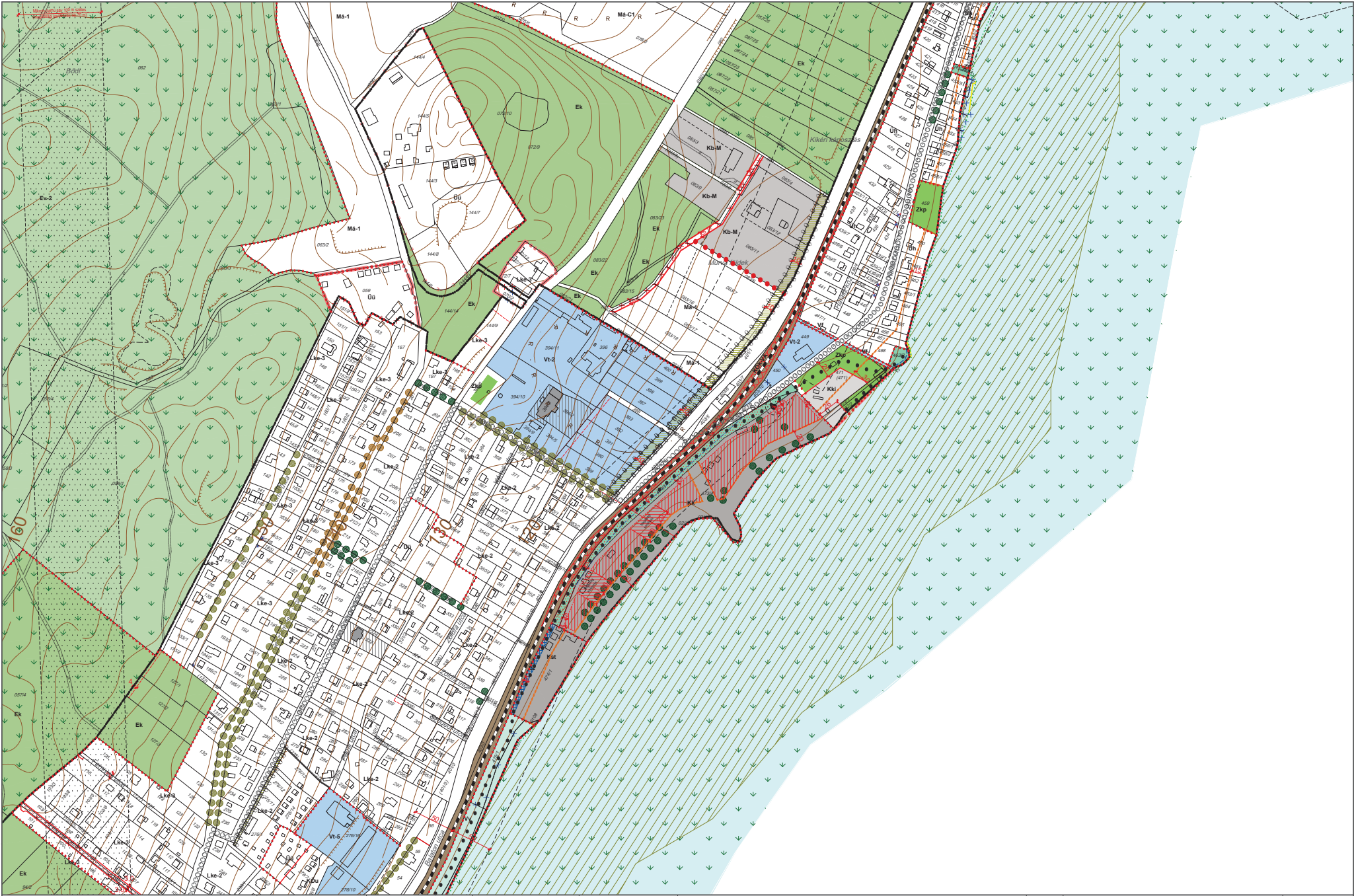
”

(A)	B	C	D	E	F	G	H)
3	Kb-Tu-2	Sz	3	5000	6	4,0	80

”

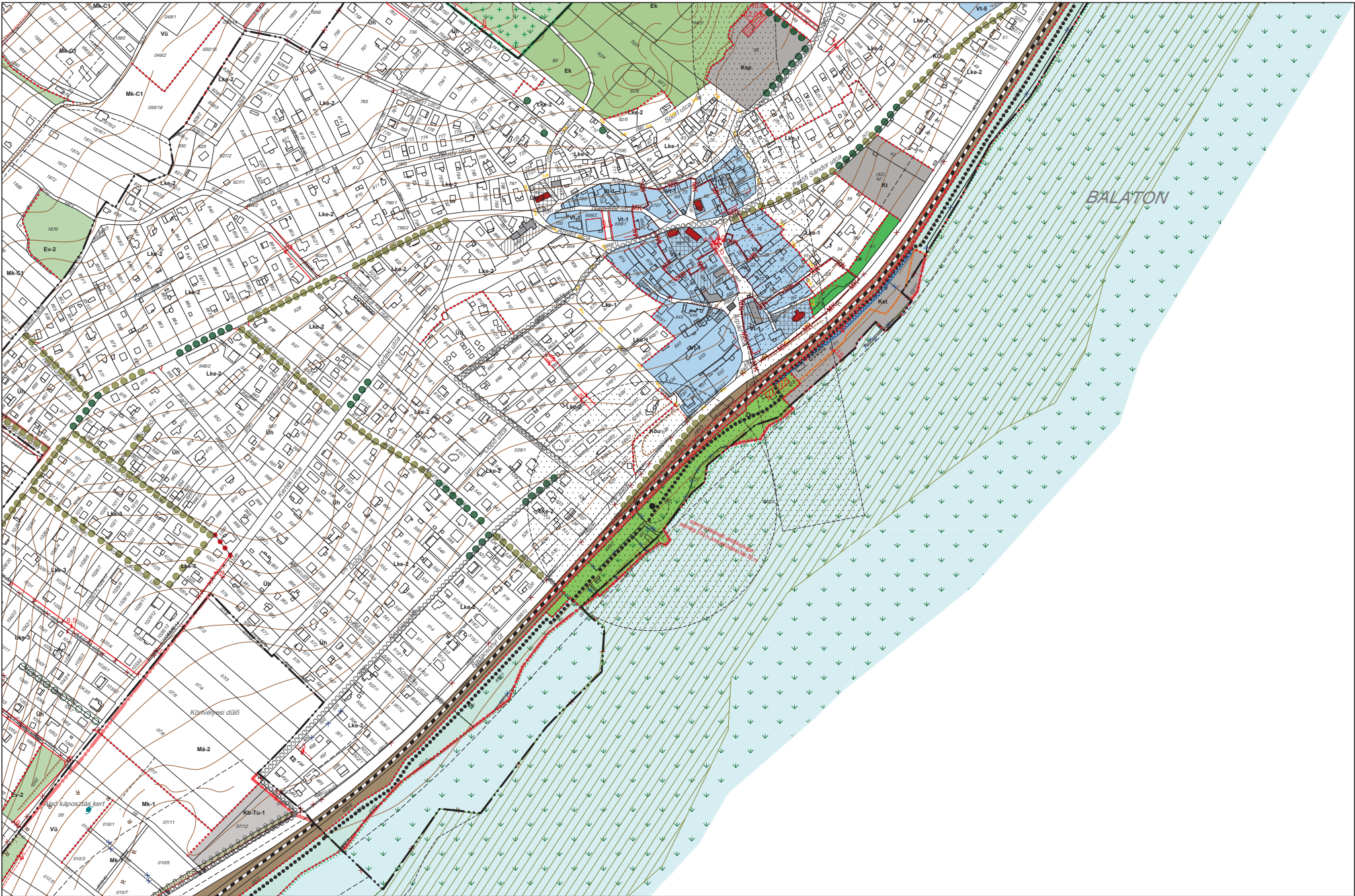


Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.	Településtervezés: Pro Arch Bt. R. Takács Eszter, TT1-01-2883 Szalmási Szidónia Kalász Nóra	Tájtérvezés: Pagony Kft. Vincze Attila K1 01-5089 Meszesán Péter	Közüldetés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit TRK-T01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Bíró Attila 01-2456 Hanczár Zsoltné 01-2418	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József krt, 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, 01-2883/01	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27..	Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 2. sz. melléklet a .../2025.(...) Kt. rendelethez	SZT2-M1 M=1:4000
--	---	--	--	---	--	--	--	------------------------------------



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.

Településtervezés: Pro Arch Bt. R. Takács Eszter, TT/1 01-2883 Leeli-Ossy Zsolt	Tájtérvezés: Pagony Kft. Vincze Attila K1 01-5089 Meszénas Péter Meszénas Péter	Közelekedés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit TRK-T01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Bíró Attila 01-2456 Hanczár Zsoltné 01-2418	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József krt. 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, TT/1 01-2883	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.	Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 3. sz. melléklet a .../2025.(...) Kt. rendelethez	SZT3-M3 M=1:4000
---	---	--	--	--	---	--	----------------------------



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.

Településtervező:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter, TT1-01-2883
Leeli-Ossy Zsolt

Tájtérvezés: Pagony Kft.
Vincze Attila K1 01-5089
Meszesán Péter
Meszesán Péter

Közeledés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
TKö, KE-KK-1/01-5295

Közművek: KÉSZ Kft.
Bíró Attila 01-2456
Hanczár Zsoltné 01-2418

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt.
1085 Budapest, József krt. 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter
vezető településtervező, 01-2883/01

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

2025

**Balatonszepezd
Belterületi szabályozási terv**
4. sz. melléklet a .../2025.(...) önk. rendelethez

SZT5-M3
M=1:4000



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.

Településtervezés:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter, TT1-01-2883
Lelei-Ossy Zsolt

Tájtérvezés: Pagony Kft.
Vincze Attila K1 01-5089
Meszesán Péter

Közülekedés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
TK6, KE-KK-1/01-5295

Közművek: KÉSZ Kft.
Bíró Attila 01-2456
Hanczár Zsoltné 01-2418

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt.
1085 Budapest, József krt. 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter
vezető településtervező, 01-2883/01

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27..

2025

**Balatonszepezd
Belterületi szabályozási terv**
5. sz. melléklet a .../2025.(...) önk. rendelethez

SZT6/M2

M=1:4000

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásokat nem keletkeztet.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetnek közvetett környezeti hatása a településkép megőrzése, a telkek szétaprózódásának megelőzése. A Tervezetnek egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet többlet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának szükségességét a Hész alkalmazása során felmerült gyakorlati tapasztalatok, lakossági igények, továbbá a felsőbb jogszabályoknak való megfelelés indokolják.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.