

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. május 29-i nyilvános ülésére

Tárgy: **Döntés a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás megindításáról****Előterjesztő:** Bíró Imre polgármester**Előkészítette:** dr. Varga Viktória jegyző**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött (2025/II.). A módosítás többszöri átdolgozáson esett át, majd a képviselő-testület 2026. március 6-i ülésén elfogadta a záróvélemény alapján átdolgozott tervdokumentációt, a módosító rendelet 2026. március 9-én kihirdetésre került.

2026. április 1. napján kiderült, hogy a dokumentációban eltérés található az SZT3-M3 tervlap vonatkozásában, melyen a 083/3 és 083/9 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása megváltozott (Ek-ról Kb-M-re).

A képviselő-testület az övezeti besorolás megváltozását nem hagyta jóvá, a módosítási folyamata elején az övezetváltoztatás lehetőségét elvetette. A záró szakmai vélemény tartalmazza is, hogy az 5. módosítási ponttól, mely a Balatonszepezd 083/3, 083/9 és 085 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása lett volna, az önkormányzat elállt.

Ennek megfelelően a „TRTmód_2025.2_egyeztetési_mód_június_egyben” című tervdokumentációban ez már nem szerepelt.

A történeteket visszakeresve megállapítást nyert, hogy a 2025. szeptember 11-én megtartott lakossági fórumon a "TRTmod_2025.2_augusztus" záróvéleményezési anyagban, valamint az ezt követően kiegészített "TRTmód_2025_2 záróvéleményezésre 10.06" anyagban a tervlapok a Jóváhagyandó munkarészben helyesen, azaz az övezeti módosítás nélkül szerepeltek.

Az övezeti átsorolás tartalmazó tervlap a „TRTmód_2025_2 záróvéleményezésre hiánypótlás 12.02.” című dokumentációban szerepel újra a tervdokumentáció jóváhagyásra szánt anyagrészeiben, ugyanakkor az alátámasztó munkarészben és a településszerkezeti tervben az övezet módosítása - helyesen- nem szerepel.

Az állami főépítési hiánypótlásra is ez a téves tervlapot tartalmazó dokumentáció került beküldésre és a jóváhagyó záró szakmai vélemény is erre a dokumentációra (és jóváhagyásra szánt munkarészre) érkezett meg. Ennek megfelelően a képviselő-testület ugyanazt a rossz tervlapot fogadta el, és került az feltöltésre a nemzeti jogszabálytárba.

Az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján a hiba javítására (a hibás tervlapnak a jó állapot szerinti cseréjére, a kérdéses ingatlanok Ek övezeti besorolásának megmaradására) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontja szerinti rövid eljárásban, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében kerülhet sor. Az eljárásban a módosítás egyeztetése során csak a partner ad véleményt 5 napon belül (lakossági fórum megtartása nélkül), majd a dokumentáció az állami főépítéshez kerül záró szakmai véleményezésre.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat módosításához a jelen határozat mellékletét képező 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdése szerinti önkormányzati főépítész által készített szakmai összefoglalót jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló rövid eljárás megindítását kezdeményezi a rendelet 6. mellékletét képező SZT3 tervlap javítása érdekében.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

Szentantalfa, 2026. május 18.

Bíró Imre
polgármester

Főépítési Feljegyzés

Tárgy:

A 18/2016. (XII. 30.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) **2026.03.10-én** hatályba lépett módosítás 6. számú mellékletét képező SZT3-M3 jelű szabályozási tervlap a 083/3 é 083/9 hrsz-ok vonatkozásában történő módosítása Kb-M ről Ek -ra.

Kijavítási eljárás.

Balatonszepezd Főépítészeként a Településrendezési terv módosításához az alábbi tartalomjegyzéket állapítom meg:

I. Jóváhagyandó munkarészek:

- Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet-tervezet
- Szabályozási terv módosítása (érintett tervlap 6 sz melléklet, SZT3-M3)
- Településszerkezeti terv változatlan

II. Alátámasztó munkarészek

- Nem szükséges

III. A tervezett módosítások a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontja értelmében rövid eljárással szükséges lefolytatni.

IV. A tervezési folyamat megindításához telepítési tanulmányterv elkészítése nem szükséges.

Balatonszepezd, 2026.05.20.

Epres Róbert
főépítész



Balatonszepezd

Helyi Építési Szabályzat – rajzi javítás 2026

Balatonszepezd

Helyi Építési Szabályzat – korrekció, 2026

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzat

Balatonszepezd Község Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád utca 27.

Tervezők: Pro Arch. Építész Stúdió

1085 Budapest, József krt.36.
+3620/960-5041
proarch.epstudio@gmail.com

Vezető tervező: R. Takács Eszter, okl. építészmérnök, vezető városépítész É1, TT/1 01-2883

Munkatársak: Leel-Őssy Zsolt, okl. településmérnök



Tervezői összefoglaló

Önkormányzati jóváhagyandó munkarészek

Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet és melléklete

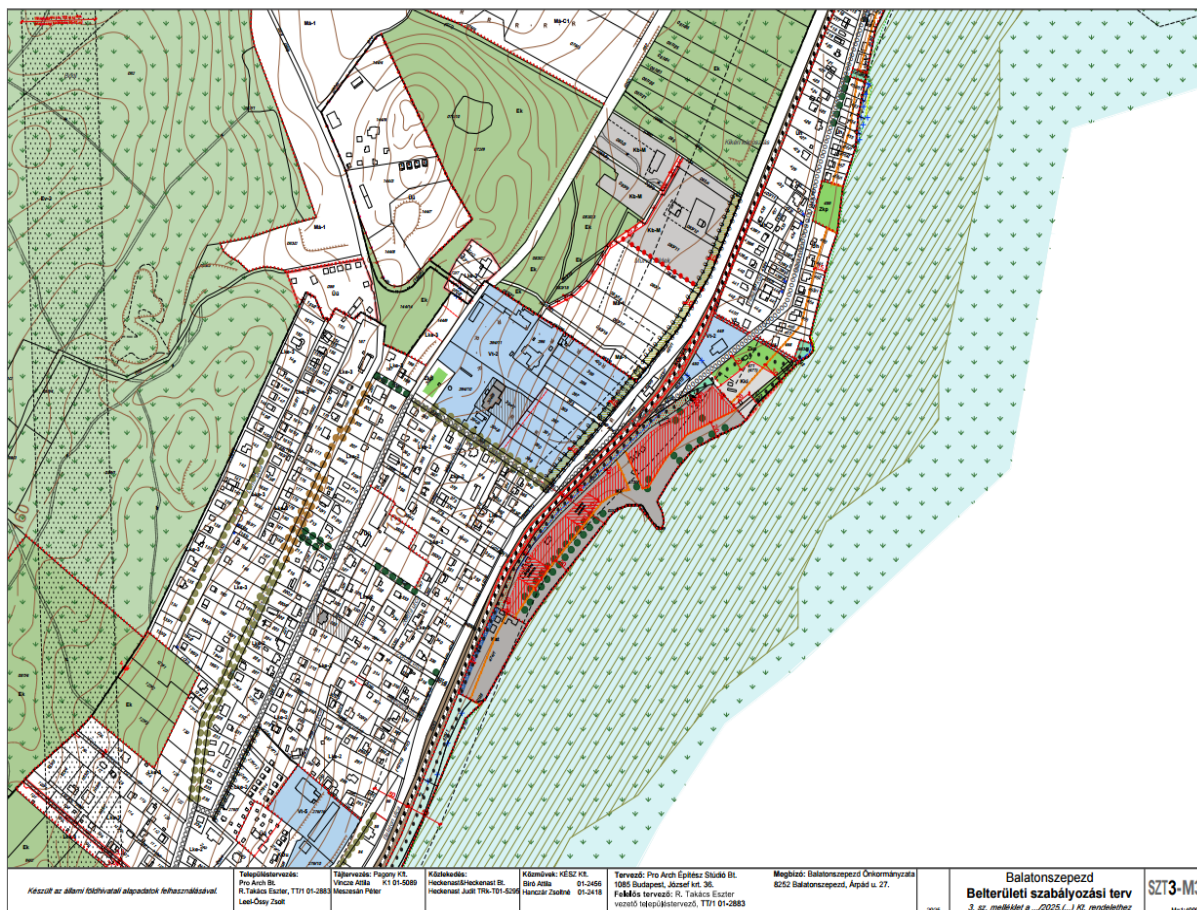
Mellékletek

Balatonszepezd

Helyi Építési Szabályzat – korrekció, 2026

Tervezői összefoglaló

Veszprém Vármegyében, a Balaton-felvidéken lévő Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1/2025. (I.17.) Bsz önkormányzati határozatában a hatályos, Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítását határozta el. A több pontból álló módosítást a 24/2026. (III.6.) önk. határozattal és a 4/2026. (III.9.) önk. rendelettel hagyta jóvá a Képviselő-testület. A módosítás elfogadása során technikai hiba miatt a szabályozási terv egyik tervlapjának nem a végleges állapota lett jóváhagyva, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Elj.*) 69.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti **jelen módosítás rövid eljárásban „elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik”**.



A 4/2026. (III.9.) önk. rendelettel jóváhagyott, hibás tervlap

Az 1/2025. (I.17.) Bsz önkormányzati településrendezési terv módosítást indító határozatában az önkormányzat többek között 5. számú pontban a 083/3 és 083/9 hrsz-ú területek övezeti átsorolását kérte. A módosítással érintett feladatok később változtak, ami során az önkormányzat visszalépett a 083/3 és 083/9 hrsz-ú ingatlanok módosításától. A véleményezési szakaszban ennek megfelelően került kiküldésre a dokumentáció, ahol több államigazgatási szerv is kiemelte és üdvözölte véleményében (pl. Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának 2025.07.17-i levelében, Állami Főépítési Iroda VE/05/1217-3/2025. ügyiratszámú levelében) az 5. tervezési feladat törlését.

A véleményezési szakaszt így az 5. számú feladat nélkül zárta le az önkormányzat az 56/2025. (IX.26.) Bsz. önkormányzati határozatában és döntött az anyag záró szakmai véleményezésre való megküldése mellett. Ennek megfelelően mind a „TRTmod_2025.2_augusztus” című záróvéleményezésre összeállított anyagban, mind pedig az önkormányzat kérésére kiegészített, „TRTmód_2025_2 záróvéleményezésre 10.06” című anyagban „törölt feladat”-ként jelent meg az 5. számú tervezési feladat, így a módosított „SZT3” jelű szabályozási tervlapon is az eredeti „Ek” jelű közjóléti erdő övezetbe tartozott a 083/3 és 083/9 hrsz-ú ingatlan is. A dokumentációra adott VE/05/1217-9/2025 ügyiratszámú véleményében az Állami Főépítész hiánypótlást írt ki, ami előfeltétele volt a záró szakmai vélemény kiadásának. A kért hiánypótlásra összeállított „TRTmód_2025_2 záróvéleményezésre hiánypótlás 12.02.” című dokumentáció alátámasztó munkarészeiben és településszerkezeti tervi módosításában továbbra sem szerepelt az 5. feladat, azonban egy technikai hiba miatt a jóváhagyandó munkarészekbe a szabályozási terv „SZT3” tervlapjának egy korábbi, hibás változata (lásd fenti kép) került, ahol a 083/3 és 083/9 hrsz-ú ingatlanok „Ek” jelű övezet helyett „Kb-M” jelű övezetbe került. A hibát senki nem vette észre és az Állami Főépítész is ez alapján állította ki a VE/05/00390-1/2026. ügyiratszámú, támogató záró szakmai véleményét. Ezt az állapotot hagyta jóvá az önkormányzat is a 4/2026. (III.9.) önk. rendelettel. Az elfogadó határozatot és rendeletet 2026.03.10-én megkapták a tervezők és még aznap visszaküldték a jóváhagyott tervdokumentációt a határozat- és rendelet számmal kiegészítve. Ebben az anyagban ismét a jó övezeti besorolású tervlap szerepelt, azonban a Nemzeti Jogszabálytárba nem ez, hanem a korábbi hibás tervlap lett feltöltve.

Az Állami Főépítésszel egyeztetett az önkormányzat, aki a hiba javítására az *Elj.* 69.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti felhatalmazást javasolta. Bár a helyes tervlap került egyeztetésre, a záróvélemény és a jóváhagyás technikai hiba miatt rossz tervlappal történt. Jelen módosítás célja, hogy rövid eljárás keretében a hibás tervlapot a jó állapot szerint lehessen lecserélni. Az *Elj.* 69.§ (2) bekezdése alapján a módosítás egyeztetése során csak a partner ad véleményt 5 napon belül (lakossági fórum megtartása nélkül), ami után az Állami Főépítészhez kerül a dokumentáció záró szakmai véleményezésre.

Önkormányzati jóváhagyandó munkarészek

Balatonszepezd

Helyi Építési Szabályzat – korrekció, 2026

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] A szabályozás célja a hibás melléklet (tervlap) javítása.

[2] Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a magyar építészetéről 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 építészetéről 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 69. § (2) bekezdésének és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

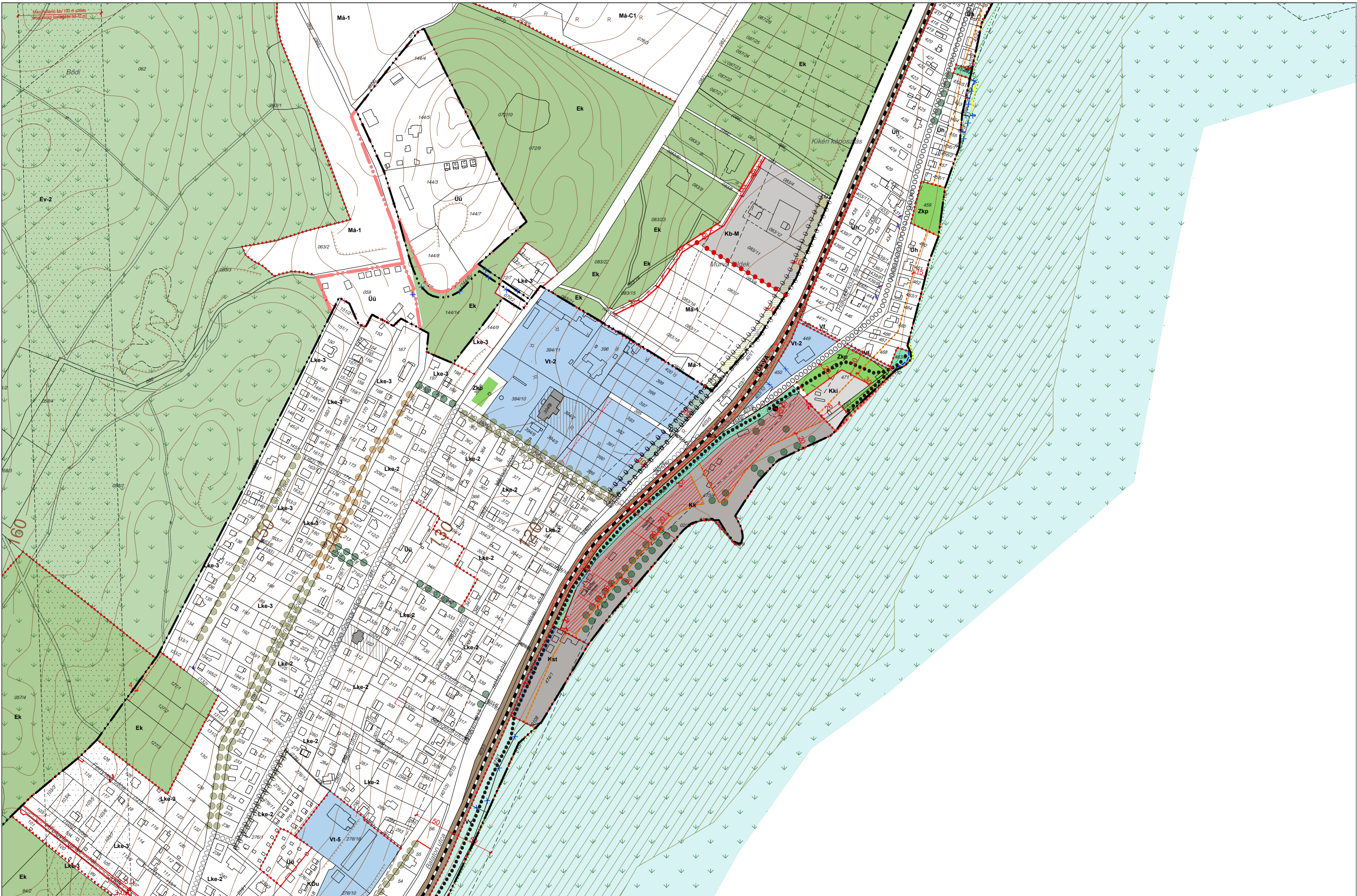
A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII. 30.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.

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

Tájtervezés: Pagony Kft.
 Vincze Attila K1 01-5089
 Meszán Péter

Közlekedés:
 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
 1. sz. melléklet a .../2026.(...) Kt. rendelethez

SZT3-M4

M=1:4000

Mellékletek
