

Szám: 04/31-72 / 2025.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. június 19 -i soros ülésére

**Tárgy:** **HÉSZ módosítására irányuló kérelem a hrsz. 073/71 és 073/87 alatti telkek tekintetében**

### Mellékletek:

- kérelem
- főépítési feljegyzés telepítési tanulmányterv tartalmáról

**Előterjesztő:** Sötét György polgármester

**Ellenjegyezte:** Vas Veronika kirendeltség vezető

**Előterjesztést készítette:** Szabó Bence főépítész és Vas Veronika kir. vezető

<b>Tárgyalás:</b>	<u>nyilvános ülés</u>	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b>Elfogadás:</b>	<u>egyszerű többség</u>	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Balatonudvari, hrsz. 073/71. és 073/87. alatti telkek tulajdonosai kérelmet nyújtottak be Balatonudvari Község Önkormányzatához, melyben kezdeményezték a község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását annak érdekében, hogy a hivatkozott telkek esetében meghatározott Vt-3 jelű településközpont vegyes terület helyett családi házas beépítést lehetővé tevő lakóterület alakuljon ki.

A jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Vt-3 jelű építési övezet a környezetében kialakult lakóterületekhez képest magasabb beépítési paraméterekkel rendelkezik (maximum 35%-os beépítettség, minimum 35%-os zöldfelület, maximum 7,5 méteres épületmagasság), így az övezet lehetővé teszi a lakóterületekhez képest jóval nagyobb épületek létrehozását.

A kérelmezők által igényelt területfelhasználás lényegében megegyezik a környezetben kialakult, vagy meghatározottal, így az szakmailag mindenképp támogatható.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92. §-a értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 19. § (1) a) és (2) értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

Az Eljr. 19. § (4) bekezdése alapján 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 az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy az Eljr. szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

Az Eljr. 56/A. §-ban foglalt egyeztetési eljárást követően, a Méptv. 92. § (2) pontja alapján a településrendezési szerződés megkötését megelőzően a képviselő-testület dönt a beruházó által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról. (A munka megkezdéséhez szükséges településrendezési szerződést, valamint a tervezők megbízását tartalmazó településtervezési szerződéseket ezt követően lehet megkötöni.)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2025. (VI. 19.) határozata**

Balatonudvari Község Önkormányzatának Képviselő-testülete befogadja a Balatonudvari hrsz. 073/71. és 073/87. alatti telkekre vonatkozó, a tulajdonosok által meghatalmazott Ferenci Gábor által benyújtott kérelmet Balatonudvari község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában.

A Képviselő-testület a benyújtott kérelmet akkor támogatja, amennyiben a tulajdonosok vállalják azon költségeknek vagy ráfordításoknak finanszírozását, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A településrendezési eszközök módosításának költségeivel kapcsolatban a felek a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-a alapján településrendezési szerződést kötnek.

A Képviselő-testület elfogadja az e határozat melléklete szerinti tartalommal a települési főépítész 2025. június 1-én kelt feljegyzését a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.

A Képviselő-testület kéri, hogy a Balatonudvari hrsz. 073/71. és 073/87. alatti ingatlanok tulajdonosai a megkötendő településrendezési szerződés megalapozásához nyújtsanak be a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 19. § alapján a Méptv. 92. § (2) szerinti telepítési tanulmánytervet.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** jegyző, főépítész  
**Kapja:** Hivatal

Balatonudvari, 2025. 06. 16.

  
Sötét György  
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző megbízásából

  
Vas Veronika  
kirendeltség vezető

