



## BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

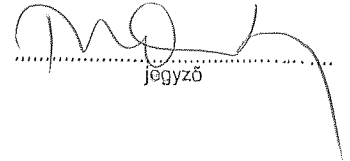
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellenőrzés.

Szám: 20/30-8/2025.



jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

#### a Képviselő-testület 2025. március 27-i ülésére

**Tárgy:** Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása ügyében a beérkezett vélemény ismertetése és a rendelet módosítása

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 301/2024. (X.31.) önkormányzati határozatával a településképi védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosításáról döntött magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében. A Képviselő-testület 301/2024. (X.31.) önkormányzati határozatával a főépítési szakmai összefoglalóban foglaltakat megismerte, egyúttal felkérte a polgármestert, hogy a településképi rendeletnek az E-TÉR felületen történő módosításához a főépítési szakmai összefoglalót a tervezési folyamat indításánál mellékelje.

Ennek megfelelően a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. Rend.) 70/A. §-a alapján megindult. Az Elj. Rend. értelmében az E-TÉR felületen csak az állami főépítész ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája által VE/05/375-2/2025. ügyiratszámom kiadott vélemény – ami az előterjesztés mellékletét képezi - Balatonalmádi város településképi rendeletének a magasabb rendű jogszabályi környezettel való összhang megteremtése ügyében történő módosításával összefüggésben egyetértő, a véleményben a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt.

Az Elj. Rend. 70. §-a értelmében a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést. A véleménnyel egyetértettem, véleményeltérés nem adódott, egyeztetés kezdeményezése nem vált szükségessé.

Az Elj. Rend. 66. § (7) bekezdése értelmében a véleményezést követően a beérkezett véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni kell, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.



Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni és a rendelettervezetet megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2025. március 17.



**Bercsényi László**  
polgármester

A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.  
A rendelet megalkotásához **minősített** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:  
Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész  
Városfejlesztési Bizottság

## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2025. (.....) önkormányzati határozata

#### **Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása ügyében a beérkezett vélemény ismertetéséről és a rendelet módosításáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása ügyében a beérkezett vélemény ismertetéséről és a rendelet módosításáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája által VE/05/375-2/2025. ügyiratszámom kiadott véleményét megismerte, annak tartalmával egyetért.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy településképi rendelet elfogadását követően a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján az E-TÉR felületre feltöltse.

**Felelős:** Bercsényi László polgármester  
**Hivatali felelős:** 2. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész  
**Határidő:** 2. pontban: értelem szerint

Balatonalmádi, 2025. március 27.

Bercsényi László sk.  
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.  
jegyző

## RENDELETTERVEZET

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelettervezete

#### a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jogszabály változása miatt módosítja a rendeletet.

[2] Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésének 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § -ában biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

#### 1. §

A településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:)

„a) a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentéshez kötött,”

#### 2. §

Ez a rendelet 2025. március 28-án lép hatályba.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról szóló ...../2025. (I. 30.) önkormányzati rendelettervezete**

**előzetes hatásvizsgálat**

**I.**

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 Jat. 22. § szerint:

**22. § (1)** A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

**II.**

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

**1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

**a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

**aa) A Tervezet társadalmi hatásai:**

Jelentős hatásai nincsenek.

**ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:**

Nem releváns.

**b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

Nem releváns.

**c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

**2. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

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

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) hatálybalépésével összefüggésben az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 64. § b) pontja értelmében a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 2024. október 1-el hatályát veszítette. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének legutolsó módosítása 2024. március 1-én lépett hatályba. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció tekintetében az Elj. Rend. 43. §-a az irányadó. Az Elj. Rend. ekörben rugalmas hivatkozásként az 'egyszerű bejelentés' esetkörét nevesíti, ezzel szemben az elfogadott településképi rendelet a kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályoknál a 27. § (1) bekezdés a) pontjában merev hivatkozásként 'a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendeletet' nevesíti. Tekintve, hogy a Rend. hatályát veszítette, szükségessé vált a településképi rendelet módosítása a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében.

### Részletes indokolás

#### **Az 1. §-hoz**

Rendelkezik a módosításról.

#### **A 2. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezés.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/375-2/2025.  
**Ügyintéző:** Dunajcsik Zsuzsanna  
**Telefon:** 06-88/579-314  
**E-TÉR azonosító:** 24848  
**Hiv.szám:** 20/30-2/2025.

**Tárgy:** Balatonalmádi város településkép  
védelméről szóló önkormányzati  
rendeletének módosítása  
*véleményezési szakasz*

**Bercsényi László polgármester**  
**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Balatonalmádi**  
(E-TÉR)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Balatonalmádi város településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletének a fenti hivatkozási számon, az E-TÉR felületre feltöltött módosítás tervezetét áttekintettem, azzal kapcsolatosan a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 70/A. § alapján az alábbi **állami főépítész** véleményt adom.

**Előzmények:**

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 301/2024. (X. 31.) számú határozatában döntött a *településkép védelméről* szóló 6/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi rendeletének (a továbbiakban: Tkr.) a módosításáról.

**A Tkr. módosításának tárgya:**

A Tkr. 27. § (1) bekezdés a) pontjának módosítása a magasabb rendű jogszabályi környezet változásából következő összhang megteremtése érdekében.

**Szakmai véleményem:**

A hatályos Tkr. 27. § (1) bekezdése a következő:

„27. § (1) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:

a) a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik,”

A Tkr. tervezett 27. § (1) bekezdése:

„27. § (1) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:

a) a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentéshez kötött”.

Az Eljr.419. § 43. § (2) bekezdése szerint a települési önkormányzat a szakmai konzultációt kötelezővé teheti.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) hatálybalépésével összefüggésben az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.281.) hatályba lépésével egyidejűleg a lakóépület

egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.155.) 2024. október 1-ével hatályát veszítette.

A Kr.155. 1. § (1) bekezdése szerint egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek:

- „a) a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése,
- b) műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint
- c) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építése, amennyiben az építtető természetes személy, az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz,
- d) műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenység, amennyiben az építtető természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- e) az a)–d) pont építési munkáihoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.”

A Kr.281. 16. § (1) bekezdése szerint egyszerű bejelentést kell tenni az építésügyi hatóságnál a következő építési tevékenységek végzését megelőzően:

- „a) a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget tartalmazó új lakóépület építése, ha a szomszédos ingatlanon lévő, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges,
  - b) nemzeti emlékek minősülő műemlék kivételével a meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése,
  - c) a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, ha az az építési tevékenység elvégzése után a 17. § a) pontjában meghatározott méretet meghaladja, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű és legfeljebb 6,0 méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú,
  - d) az a)–c) pont szerinti építési tevékenység megvalósításához szükséges, a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot meghaladó támfal építése,
  - e) a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és
    - ea) az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,
    - eb) az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy
    - ec) az épület telken belüli elhelyezkedését módosító építési tevékenység, vagy
    - f) a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység.
- (2) Az építtető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.”

A tervezett módosítás célja a már hatályon kívül helyezett jogszabályra történő hivatkozás törlése a Tkr.-ből. **A jogszabályi hivatkozás törlésével egyidejűleg a konzultációra kötelezett építési tevékenységek köre olyan építési tevékenységekkel is kibővül** (lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, valamint a bejelentett építési tevékenységtől eltérő, a Kr.281. § 16. § (1) bekezdés ea)-ec) pontjaiban meghatározott építési tevékenységek), amelyek a **2024. október 1. előtt** hatályos, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján építési-, vagy fennmaradási engedély köteles tevékenységek voltak. Előbbiekből, valamint a Tkr. 29. § (1) bekezdéséből következően ezen építési tevékenységek esetében településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni, ugyanakkor a szakmai konzultáció kötelező.

Az Eljr.419. 70/A. §-a szerint, amennyiben a településképi rendelet módosítása magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében rendelkezés hatályon kívül helyezésére vagy módosítására irányul, vagy elírás javítására kerül sor, a véleményezési szakaszban csak az állami főépítész ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

A tervezett módosítás egyeztetése az Eljr.419. 70/A. § szerint történik, ezért a **Tkr. tervezet bevezető részét kérem felülvizsgálni** (Eljr.419. 62. §-ára történő hivatkozás, az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek felsorolása).

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

Balatonalmádi város településképi rendeletének módosítása a magasabb rendű jogszabályi környezettel való összhang megteremtésére irányul, annak képviselő-testület előtti megtárgyalása ellen **kifogást nem emelek**.

**Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Eljr.419. 70. §-a értelmében a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés esetén a **polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést**.

A településképi rendelet elfogadását követően a polgármester a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre [Eljr.419. 72. § (1) b)].

- Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.
- Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál. [Eljr.419. 73. §].

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

**Veszprém, 2025. február 21.**

**Tisztelettel**

**Takács Szabolcs**  
főispán  
nevében és megbízásából:

**Németh Zsolt**  
állami főépítész