



# TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel:87/538-030

[onkormanyzat@tihany.hu](mailto:onkormanyzat@tihany.hu)

Szám: 01/101-... / 2025.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. július 17-i rendkívüli, nyilvános ülésére

**Tárgy:** Változtatási tilalom elrendelése a Kenderföldek területének teljes tömbjére, a Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 helyrajzi számú ingatlanokra

**Mellékletek:** 1. mell. rendelet-tervezet, 2. mell. Településtervezési szerződés, (a vonatkozó 137/2025. (V.26.) számú határozat, képviselő-testületi döntés)

**Előterjesztő:** Kötél Balázs polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

**Előterjesztést készítette:** Varga Kata főépítész

<b>Tárgyalás:</b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b>Elfogadás:</b>	egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
	minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Véleményezi:</b>	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzat településtervét (településfejlesztési és településrendezési terv) a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés miatt kötelező jelleggel 2027. év júniusáig felül kell vizsgálni és át kell tervezni. Ez a helyzet lehetőséget ad arra, hogy a felülvizsgálat idejére a Kenderföldek tömbjére változási tilalmat rendeljen el a Képviselő-testület, ami javasolt.

A változtatási tilalommal érintett területek a Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 helyrajzi számú ingatlanok.

A változtatási tilalom célja, hogy a területtömb egységes, közösségi érdekeket és természeti értékeket maximálisan figyelembevéve alakítsa ki a terület szabályozását.

A területtömb a legnagyobb kiterjedésű belterületi ingatlan, melynek fejlesztése, rendezése kiemelt településképi és területrendezési feladat a település fejlődésének és egységes arculatának megőrzése érdekében.

A településrendezési eszközök módosításának célja továbbá a természetvédelmi érdekek/zöld területek védelmére is figyelemmel az esetleges fejlesztési elképzelések a környezetet terhelő összehatásainak mérséklése. Többek között például tekintettel a partmenti területekre a nádasokra, a vízgyűjtő területekre, szárazulati nádasra, azok fennmaradásának és védelmének biztosíthatósága érdekében is.

A fentiek miatt fontos, hogy Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Tihany község településtervének (településfejlesztési és településrendezési terv) elkészítéséig, de maximum 3 évre változtatási tilalmat rendeljen el a fent felsorolt, érintett terület, területrész helyrajzi számok vonatkozásában.

Tihany teljes területére településtervezési szerződést kötött az Önkormányzat 2025. június 10-én a Völgyzugoly Kft-vel, a 2025. május 26-i képviselő-testületi határozatnak megfelelően. Ennek keretében történik meg a kijelölt terület új szabályozásának kialakítása.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és alábbi rendelet elfogadására:

**Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2025. (VII. 18.)  
önkormányzati rendelete**

**A Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21,  
1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2,  
1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 helyrajzi  
számú ingatlanokra változtatási tilalom elrendeléséről**

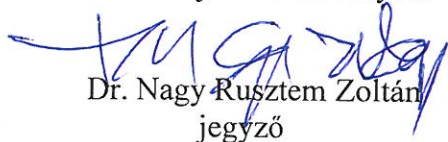
(a rendelet tervezet az előterjesztés melléklete)

Tihany, 2025. július 15.



Kötél Balázs  
polgármester

Az előterjesztés törvényes!



Dr. Nagy Rusztem Zoltán  
jegyző



**Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2025. (VII. 18.) önkormányzati rendelete**

**A Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 helyrajzi számú ingatlanokra változtatási tilalom elrendeléséről**

[1] A rendelet célja az, hogy a közel 20 hektáros, alábbi helyrajzi számú ingatlanokat érintő települési területrészt, - mely Tihany egyetlen ilyen kiterjedésű területe - egyben, egységesen kerüljön vizsgálatra a terület kiemelt fontosságára tekintettel, mely a folyamatban lévő területrendezési felülvizsgálatban történik, melynek első lépése ezen terület rendezése. A változtatási tilalommal már most lehetőség nyílik a jól átgondolt területrendezés megvalósítására az összes érdekelt ingatlantulajdonos érdekének figyelembevételével azzal, hogy a jövőben már csak az új szabályozásnak megfelelően lehessen többek között telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani.

[2] Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és a 86. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 helyrajzi számú ingatlanokra.

**2. §**

Az 1. § megjelölt változtatási tilalom alá eső területen a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

**3. §**

A változtatási tilalom a rendelet hatálybalépésétől a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának időtartamára vonatkozik és a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletnek az 1. §-ban megjelölt ingatlanokat érintő módosításának hatályba lépésig, legfeljebb, jelen rendelet hatályba lépését követő 3 évig tart.

**4. §**

Ez a rendelet 2025. július 19-én lép hatályba.

Tihany, 2025. július 18.

Kötél Balázs  
polgármester

dr. Nagy Rusztem Zoltán  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Tihany, 2025. július 18.

dr. Nagy Rusztem Zoltán  
jegyző

#### Végső előterjesztői indokolás

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő- testülete elhatározta a Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat módosítását. A módosítási eljárás jelenleg folyamatban van.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

A változtatási tilalommal érintett területen a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A helyi építési szabályzat felülvizsgálata során érvényesíteni kívánt önkormányzati szándék biztosítás érdekében indokolt a változtatási tilalom elrendelése.

A folyamatban lévő településrendezési felülvizsgálat során a fent megjelölt telektömb egységes, a környezeti adottságokra maximálisan figyelemmel lévő rendezést kívánunk megvalósítani úgy, hogy a tömbben lévő élővilág, a védett nádas és a terület vízgyűjtő szerepe kiemelt figyelmet kapjon.

A tervezett felülvizsgálat során a területen kialakítható, a köz érdekét szolgáló olyan területfelhasználást tervezünk, mellyel a meglévő természeti értékeket megtartva egységes területfelhasználást illetve rekultivációt tudunk megvalósítani.

A terület a település egyetlen olyan egybefüggő területe, melyen a település érdekeit szolgáló területrendezéssel olyan közösségi tér alakulhat ki, mely a település fejlődésének egy meghatározó közösségi helyszíne lehet.

A településrendezési eszközök módosításának célja a természetvédelmi érdekek/zöld területek védelmére is figyelemmel az esetleges fejlesztési elképzelések a környezetet terhelő összhatásainak mérséklése. Többek között például tekintettel a partmenti területekre a nádasokra, a vízgyűjtő területekre, szárazulati nádasra, azok fennmaradásának, és védelmének biztosíthatósága érdekében is.

Mivel a település területrendezési tervének felülvizsgálata folyamatban van, így a Kenderföldi tömb felülvizsgálata a kialakult helyzetre és figyelemre előnyt élvez a felülvizsgálat során, emiatt ennek a tömbnek a rendezése történik meg elsőként.

## Előzetes hatásvizsgálat, indoklás

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Tihany 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 helyrajzi számú ingatlanokra változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2025. (VII. 18.) önkormányzati rendelethez.

### 1. Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, mint a fenti jogszabály előkészítője az alábbi előzetes hatásvizsgálatot végeztem el a szabályozás várható következményeiről, melyről most tájékoztatom a képviselő-testületet.

#### A tervezett jogszabály hatásai:

- a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:
  - társadalmi hatása: jelenleg nem jelentős tekintettel arra, hogy jelen rendeleti rendelkezés a településtervezet elkészülte, felülvizsgálata kapcsán jelenik majd meg hosszú távon.
  - gazdasági hatása: az előzőekre tekintettel nem jelentős
  - költségvetési hatása: nem jelentős
- b) környezeti és egészségi következmények:
  - nincsenek,
- c) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
  - nincsen.

#### A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

- a rendelet szükségessége:  
önkormányzat szabályozási érdekének biztosítása

- a rendelet elmaradásának következménye:

-----

#### A jogszabály alkalmazásához szükséges feltételek:

- a személyi feltétel: rendelkezésre áll.
- szervezeti feltétel: rendelkezésre áll.
- tárgyi feltétel: rendelkezésre áll.
- pénzügyi feltétel: rendelkezésre áll.

### 2. Indoklás

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározta a testületének 1830/2, 1831/2, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/9, 1841/19, 1841/20, 1841/21, 1841/22, 1841/24, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1843/3, 1843/6, 1843/7, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1858/1, 1868/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat módosítását. A módosítási eljárás jelenleg folyamatban van.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

A változtatási tilalommal érintett területen a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A településrendezési eszközök módosításának célja a természetvédelmi érdekek/zöld területek védelmére is figyelemmel az esetleges fejlesztési elképzelések a környezetet terhelő összhatásainak mérséklése. Többek között például tekintettel a partmenti területekre a nádasokra, a vízgyűjtő területekre, szárazulati nádasra (hrsz) stb., azok fennmaradásának, és védelmének biztosíthatósága érdekében is.

A helyi építési szabályzat felülvizsgálata során érvényesíteni kívánt önkormányzati szándék biztosítás érdekében indokolt a változtatási tilalom elrendelése.

Tihany, 2025. július 15.

Kötél Balázs s.k.  
polgármester

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

**Megrendelő:**

Neve / cégneve: Tihany Község Önkormányzata  
Székhelye: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.  
Adószáma: 15428880-2-19  
Bankszámlaszáma: 11748069-15428880  
Képviselője (tisztsége): Kötél Balázs polgármester  
Elérhetősége: +3630 608 6582

a továbbiakban, mint Megrendelő

**Tervező:**

Neve/cégneve: Völgyzugoly Műhely Kft.  
Telephely/iroda: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15 II/5.  
Adószáma: 13634333-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-09-341347  
Bankszámlaszám: 11703006-29906053  
Képviselője: Ferik Tünde ügyvezető  
Elérhetősége: +36-20-913-8575

a továbbiakban, mint Tervező

az alulírott napon és helyen tervezési szerződést kötnek az alábbi feltételekkel:

**1. A TERVEZÉSI SZERZŐDÉS TÁRGYA**

Tihany község teljes körű, 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítése a 2. sz. mellékletben részletezett tartalommal

(a továbbiakban: Tervezési munka).

A tervezési munkára Tihany község Önkormányzatának Képviselő-testülete 137/2025. (V.26.) számú határozati döntésével a Tervezőt bízta meg az alábbi tervezési díj mellett.

**2. TERVEZÉSI DÍJ**

2.1. Tervezőt a Tervezési munka elvégzéséért

19.000.000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió forint tervezési díj,  
5.130.000,- Ft, azaz Ötmillió-egyszázharmincezer forint ÁFA (27%),  
összesen:  
24.130.000,- Ft, azaz Huszonnégymillió-egyszázharmincezer forint illeti meg.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

2.2. Felek a tervezési díj hosszú távú érték tartásának érdekében megállapodnak, hogy amennyiben a Tervezési munka Megrendelő által történő elfogadása 2 éven belül nem történik meg, úgy Felek a tervezési díj fennmaradó tételeit újratárgyalják.

**3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK**

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a 2. sz. melléklet tartalmazza. Jelen szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. sz. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk, hatásvizsgálatok elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére, és nem terjed ki a főépítési feladatokra.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a szerződésben vállalt tervezői szolgáltatásokon túl többletfeladatnak tekinthető, és így Tervező pótmunkaként jogosult kiszámlázni, ha:

- a. a tervezési munka során a korábbi adatszolgáltatáshoz képest a tervezési munka munkarészeinek átdolgozását igénylő új adatszolgáltatás történik (pl. megváltozott tervezési program, új alaptérkép, új szakági adatszolgáltatás stb.);
- b. a tervezési munka egyes munkarészeinek átdolgozására a 4.3. pontban foglaltakon túl további észrevétel, igény merül fel;
- c. a tervezési munka során a megváltozott tervezési program következtében az államigazgatási véleményezés ismételt lefolytatása válik szükségessé.

3.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően írásban módosítják.

#### 4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezői munkát a tervezésre vonatkozó mindenkori hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok ... stb), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el.

4.2. Tervező köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

4.3. Tervező kötelezettsége a tervezési munka egyes munkarészeinek 1-1 alkalommal történő, Megrendelő észrevételei alapján történő szakszerű javítása, további esetekre a 3.2.b. pont vonatkozik.

4.4. Tervező köteles egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

4.5. Megrendelő által igényelt, a 4.4. pontban megjelöltekén kívüli további egyeztetésre a Tervezési munka nem terjed ki, annak honoráriumát szakértői díjként kell elszámolni a kamarai díjszabás alapján megállapított díjjal és az utazás költségével számolva, külön írásos megrendelés alapján.

4.6. Tervező kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.

4.7. Tervező a tervezési feladathoz jogosult a tervezési feladat elkészítéséhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t alvállalkozóként igénybe venni, akik munkájának illeszkedéséért teljes körű felelősséggel tartozik, de azok szakmai tartalmáért minden tervező önállóan felelős. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen Szerződés szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.8. Tervező megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat Megrendelő részére átadta, és azt a Megrendelő hiánytalanul átvette.

#### 5. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. Megrendelő kötelezettsége a tervezési munka időtartamára önkormányzati főépítész alkalmazása, s a főépítész feladatok ellátása.

5.2. Megrendelő kötelezettsége, hogy a jelen szerződéssel érintett céljairól Tervezőt teljes körűen tájékoztassa.

5.3. Megrendelő köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- E-Tér adatszolgáltatás
- településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés;
- hatályos településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció;

- településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet;
- fejlesztési dokumentumok;
- önkormányzati vagyonszázter;
- gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései;
- lakosság településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kezdeményezései;
- hatályos és tervezett településrendezési szerződések;
- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek);
- szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszter az érintett területről;
- geotechnikai szakértői vélemény Tihany csúszásveszélyes területeinek vizsgálatáról.

5.4. Megrendelő köteles Tervező számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

5.5. Megrendelő vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 15 napon belül az adatokat Tervező rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag Megrendelőt terheli.

5.6. Megrendelő vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal - illetve Képviselőtestületi döntés szüksége esetén a soron következő ülés alkalmával dönt -, az előkészített önkormányzati válaszokról dönt, Tervező részére utasítást ad.

5.7. Megrendelő törekszik arra, hogy a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag ne kifogásolja. Amennyiben az ilyen jóváhagyott tervezési megoldással szemben mégis kifogás vagy módosítási igény merül fel, a módosítás miatt szükséges további ráfordítást Megrendelő 3.2. pont alapján megtéríteni köteles.

5.8. Megrendelő kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Megrendelő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt Tervező írásban köteles jelezni Megrendelő felé. Megrendelő és Tervező ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Megrendelő az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért Megrendelő teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

5.9. Megrendelő az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 8 napon belül szakmailag ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban, vagy egyeztetés keretében közli. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a műszakilag szükséges időn belül a Megrendelő részére leszállítja. Amennyiben 8 napon belül Megrendelő észrevételt nem tesz, a tervdokumentációt elfogadottnak kell tekinteni.

## 6. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy Tervező jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége Megrendelő adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik.

6.2. A szerződés teljesítésének határidejét, a teljesítés és a díjazás ütemezését az 1. sz melléklet, az egyes munkarészek szállítandó példányszámát az 2. sz. melléklet tartalmazza.

6.3. A mellékletben rögzítettek felül igényelt többletpéldányokat Tervező jogosult Megrendelőnek a tényleges másolati költségekkel leszámlázni.

## 7. A DÍJ ESEDÉKESÉGE, FIZETÉS MÓDJA

7.1. Megrendelő a tervdokumentáció átvételét követő 8 napon belül teljesítésigazolást állít ki. Tervező a teljesítésigazolás alapján, vagy annak indokolatlan hiányában a 8. napot követő munkanapon a szerződés 5.9. pontja alapján jogosult számlát kiállítani, melyet megküld Megrendelőnek, aki a

számlában szereplő összeget 8 napon belül köteles Tervező OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11703006-29906053 számú számlájára átutalással kiegyenlíteni.

7.2. A tervdokumentációt Megrendelő mindaddig nem használhatja, amíg a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

7.3. Abban az esetben, ha Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát Tervezőnek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, Tervező jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

## 8. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

8.1. Tervező késedelmes teljesítése esetén Megrendelőt késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis tervezési díjának 0,25%-a naponta, legfeljebb azonban az adott tervfázis tervezési díjának 10%-a. Tervező hozzájárul, hogy Megrendelő a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

8.2. Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervezőt jogszabály szerinti késedelmi kamat illeti meg.

8.3. Amennyiben Tervező teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel Tervezőnek, vagy ha az Megrendelő érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve Megrendelő mulasztásának következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők Tervezőt nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

8.4. Amennyiben Megrendelő a 7.1. pont szerint fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy Tervező soron következő munkarészre vonatkozó teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal hosszabbodik.

8.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése Megrendelő érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a Tervező érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, Tervező jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) Megrendelővel történő ésszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között nem vezet eredményre, úgy Tervező jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal felmondani.

## 9. SZERZŐI JOG

9.1. Tervező által készített munkarészek kizárólagosan egy meghatározott célt szolgáló eszközök. Tervező által készített munkarészek szellemi alkotásnak minősülnek, amelynek szerzője és a tervek tulajdonosa Tervező; Megrendelő vagy harmadik személy a szerződésben megjelölttől eltérő célra a Tervező hozzájárulása és egyidejű megfelelő díjazása nélkül nem használhatja fel.

9.2. Megrendelő jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a tervek egyeztetéseihez és jóváhagyásához, illetve azzal összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

## 10. EGYEBEK

10.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

10.2. Megrendelő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Tervező tevékenységének fontos eleme az ügyfeleivel történő kapcsolattartás. E körben az adatkezelés jogalapjának minősül az Európai Unió 2016/679 számú adatvédelmi rendelete 6. cikke alapján a hozzájáruláson túl a szerződés teljesítése is. Erre tekintettel Megrendelő jelen szerződés aláírásával hozzá is járul, hogy őt, törvényes képviselőjét vagy az általa megadott egyéb kontaktszemélyt Tervező jelen szerződés teljesítéséhez szükséges kommunikáción túl tájékoztassa aktuális ajánlatairól, híreiről jelen szerződésben megadott email-címeiken vagy egyéb elérhetőségeken.

10.3. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. sz. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

10.4. Megrendelő a tervegyeztetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges Megrendelői utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével Kötél Balázs polgármestert bízta meg (telefon: +3630 608 6582), illetve Tervező részéről a kapcsolatot Ferik Tünde vezető településrendező tervező (telefon: 20/913-8575) biztosítja.

10.5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

10.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben ez az egyeztető tárgyalások kezdetétől számított 30 (harcinc) napon belül nem vezet eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét kötik ki.

10.7. Jelen szerződés az 1. és 2. sz. mellékletével együtt érvényes.

Tihany, 2025. június 10.

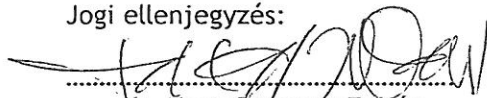
Budapest, 2025. június .....



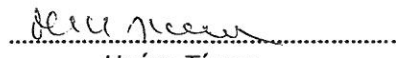
Megrendelő  
Tihany Község Önkormányzata

Tervező  
Völgyzugoly Műhely Kft.

Jogi ellenjegyzés:

  
.....  
dr. Nagy Rusztem Zoltán  
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

  
.....  
Haász Tímea  
pénzügyi csoportvezető

## 1. SZ. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3.800.000,- Ft + ÁFA	14 hét
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	5.700.000,- Ft + ÁFA	16 hét
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	6.650.000,- Ft + ÁFA	12 hét
IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS		
Alátámasztó munkarészek elkészítése		
Környezeti értékelés készítése	1.900.000 Ft + ÁFA	8 hét
Műemlékvédelmi hatástanulmány készítése		
Véleményezési anyag összeállítása		4 hét
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés	-	2 hét
Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés		
V. JÓVÁHAGYÁS		
Jóváhagyás előkészítése		
Jóváhagyott tervdokumentáció	950.000,- Ft + ÁFA	2 hét

**2. SZ. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK****I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése  
Magasabb rendű tervek vizsgálata, területrendezési követelmények, Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, településfejlesztési döntések, hatályos településrendezési eszközök megállapításai (Amennyiben a településekre készültek a fenti témában tervek)
3. Település helyi adottságainak vizsgálata  
Település társadalma, demográfiai viszonyok; A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások; Település gazdasága, önkormányzati gazdálkodás, településüzemeltetés;
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata  
Településszerkezeti vizsgálat, területhasználat vizsgálat, helyi sajátosságok vizsgálata; Építészeti örökségek vizsgálata, településkarakter,
5. Környezetiállapot-jellemzők
6. Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat  
Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek
7. Közlekedési vizsgálat  
A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Közösségi közlekedés; Parkolás  
Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával
8. Közműellátás vizsgálata  
Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás
9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
10. Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek
11. Konfliktusok bemutatása, a település és környezetének fejlesztését befolyásoló küldő és belső tényezők

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

*Határidő: az adatszolgáltatástól számított 14 hét  
Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása
2. Jövőkép

A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva

3. Stratégia
  - 3.1. Jövőképet meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)
  - 3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései
  - 3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek
  - 3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei
4. Cselekvési program
  - 4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok
  - 4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése
  - 4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai
5. Fejlesztési tervlap
  - 5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései
  - 5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata
  - 5.3. A meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.
6. Monitoring

*Határidő: a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 16 hét  
Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

**III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)
  - 1.1, A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai, illetve a településtervezési szabályzat követelményei alapján
  - 1.2. Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
  - 1.3. Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és településképi rendelet (TKR) előírásainak egységbe szerkesztése
2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei
  - 2.1. Szabályozási terv
  - 2.2. Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paramétere
  - 2.3. Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
  - 2.4. Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
  - 2.5. Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
  - 2.6. Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
  - 2.7. Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

*Határidő: a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi  
elfogadását követő 12 hét  
Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

**IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS****1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE**

1. Fejlesztési és rendezési javaslat
2. Településrendezési javaslat

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
5. Közlekedési javaslat
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
7. Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
8. Változással érintett területek bemutatása
9. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
10. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye
11. Műemlékvédelmi hatástanulmány
12. Környezeti értékelés

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

*Határidő: a munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 8 hét*

## 2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

*Határidő: az alátámasztó munkarészek képviselő-testületi elfogadását követő 4 hét*  
*Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

## 3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, eltérő véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

## 4. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása  
Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

*Határidő: a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét*  
*Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

## V. JÓVÁHAGYÁS

### 1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

### 2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyást követő véglegesítés

*Határidő: a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét*  
*Dokumentálás: 1 elektronikus példány*



TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
8237 TIHANY, KOSSUTH U. 12.  
Tel: 06-87/538-030  
e-mail: onkormanyzat@tihany.hu

## KIVONAT

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2025. május 26-i SOROS ülésének jegyzőkönyvéből

### 137/2025.(V.26.) számú határozat

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Tihany község településtervének (településfejlesztési és településrendezési terv) elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.-t (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.) bízza meg, nettó 19.000.000 Ft tervezési díjjal.

A 2025. évben megvalósításra kerülő első munkarész – megalapozó vizsgálat – 3.800.000 Ft + ÁFA összegben a 2025. évi költségvetésbe betervezésre került, biztosított.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ezzel kapcsolatos intézkedések és jognyilatkozatok megtételére. és a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: 2025. június 15.  
Felelős: polgármester  
Kapja: műszaki csoport,  
pénzügyi csoport

Kötél Balázs sk.  
polgármester



Dr. Nagy Rusztem sk.  
jegyző

A kiadmány hiteles:

Tihany, 2025. május 27.

