



## BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabályai nem ellenőrzés.

Szám: 20/27-4/2026.

### ELŐTERJESZTÉS

  
jegyző

#### a Képviselő-testület 2026. január 29-i ülésére

**Tárgy:** Döntés a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervéről, a mellékletét képező a településrendezési szerződés tervezetéről, valamint a főépítész képviselő-testülethez címzett feljegyzéséről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) mint tulajdonos, és mint beruházó (a továbbiakban: Beruházó) 2020-ban a dr. Óvári Ferenc utca – Verseny utca – József Attila utca (71. sz. főút) által határolt terület fejlesztésével kapcsolatban megkereste az Önkormányzatot, és villaparkra vonatkozó elképzeléseit telepítési tanulmánytervben mutatta be. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 339/2020. (XII.21.) határozattal a tanulmánytervet elfogadta, a településrendezési eszközök módosítását elindította, és a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Ezt követően az Önkormányzat és a Beruházó településrendezési szerződést kötött, amelyben mindkét fél konkrét vállalásokat tett.

A fejlesztéssel összefüggésben a településrendezési eszközök módosítási eljárásait a képviselő-testület az alábbi döntésekkel hagyta jóvá:

- a Településszerkezeti Tervről szóló 248/2015. (IX.24.) önkormányzati határozat módosítását Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 235/2022. (VII.19.) önkormányzati határozatával,
- a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (VII.20.) és 28/2023. (VIII.31.) önkormányzati rendeleteivel.

A 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a HÉSZ korrekciója érdekében a Beruházó újabb módosítási kérelmmel jelentkezett, aminek célja különösen a korábbi beépítési tervben szereplő kereskedelmi–vendéglátó funkció áthelyezése a keleti tömbökbe, valamint a beépítési magasság mérsékelt növelése, összhangban a vizsgált területhez északról csatlakozó tömbök beépítésével. Ennek megvalósításához a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 19. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A fejlesztési lehetőségek feltárása érdekében a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg új telepítési tanulmányterv készítésével. A dokumentum célja a terület adottságainak és

szerepének összegzése, infrastruktúrájának vizsgálata, valamint a Beruházó fejlesztési elképzeléseinek bemutatása; továbbá a jogszabályi környezet áttekintése, különös tekintettel a terület- és településrendezési feltételekre, amelyek a fejlesztés megvalósíthatóságát befolyásolják.

A telepítési tanulmányterv követelményeit az Elj.rend. 7. melléklete határozza meg, melyet a települési főépítész a módosítási szándék ismeretében az Elj.rend. 19. § (4) bekezdése alapján az előterjesztés 1. mellékletét képező feljegyzésével pontosított. Beruházó ennek megfelelően a telepítési tanulmányterv munkaközi anyagát benyújtotta az Önkormányzathoz.

A telepítési tanulmánytervet a helyi építészeti tervtanács 2025. szeptember 5-én tárgyalta. A tervtanácsi tárgyaláson készült jegyzőkönyv az előterjesztés 2. mellékletét képezi. A tervtanács a telepítési tanulmánytervet támogatta, javasolta azonban a Balatoni Főépítész Főosztály és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája részéről elhangzott észrevételek figyelembevételét a további tervezés, valamint a Képviselő-testületi elfogadás során. A benyújtott telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a települési főépítész az előterjesztés 3. mellékletét képező feljegyzésben rögzítette az észrevételeit.

Beruházó a fenti feljegyzésnek megfelelően módosított új telepítési tanulmánytervet 2026. január 20-án benyújtotta az Önkormányzathoz – ami az előterjesztés 4. melléklete –, valamint felek elkészítették a 2021. március hó 22. napján megkötött településrendezési szerződés módosításának tervezetét – ami az előterjesztés 5. melléklete. A szerződés módosítása azért vált indokolttá, mert a korábbi fejlesztési cél meggyűlölése miatt új fejlesztési koncepció kidolgozása vált szükségessé, ami a hatályos településrendezési eszközök újabb módosítását eredményezi.

A települési önkormányzat képviselő-testülete a Méptv 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Az Elj.rend. 56/A. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi, amiben arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, illetve a Méptv vonatkozó előírásaival. A főépítész feljegyzés az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

Amennyiben a képviselő-testület a határozati javaslatnak megfelelően a telepítési tanulmánytervet elfogadja, úgy az Elj.rend. 56/A. § (3) bekezdése, valamint partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet értelmében azt a település polgármestere a helyben szokásos módon, lakossági fórum összehívásával a partnerekkel véleményeztetni úgy, hogy a véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. Az Elj. rend. 56/A. § (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét fogják képezni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Balatonalmádi, 2026. január 23.

**Bercsényi László**  
polgármester



A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész  
Az előterjesztést tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

**Mellékletek:**

1. Főépítési feljegyzés
2. A helyi építészeti tervtanács tárgyalásán készült jegyzőkönyv
3. Főépítési feljegyzés
4. Telepítési tanulmányterv
5. Településrendezési szerződés módosításának tervezete
6. Főépítési feljegyzés

**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**..../2026. (.....) önkormányzati határozata**

**a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára  
vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a benyújtott telepítési tanulmánytervben és a települési főépítész feljegyzésben foglaltakat megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy hívja össze a lakossági fórumot, amelynek meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal az önkormányzat honlapján és a hirdetőfelületen tegye közzé, egyúttal gondoskodjon arról, hogy az telepítési tanulmányterv az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen.

**Felelős:** Bercsényi László polgármester  
**Hivatali felelős:** 2. pontban: Berki Bálint települési főépítész  
**Határidő:** 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. január 29.

Bercsényi László sk.  
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.  
jegyző



**BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY**  
**FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT**  
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
+ 36 88 542 410

**Iktatószám:** 20/275-2/2025.

**Ügyintéző:** Berki Bálint

**Tel.:** 88/542-414

**E-mail:** [foepitesz@balatonalmadi.hu](mailto:foepitesz@balatonalmadi.hu)

**Tárgy:** A Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és

2348/4 hrsz-ú ingatlanokkal

összefüggésben a településrendezési

eszközök módosítása ügyében a

telepítési tanulmányterv és a beépítési

terv tartalmának meghatározása

### Feljegyzés

A Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokkal összefüggésben a településrendezési eszközök módosítása ügyében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése értelmében a 7. melléklet 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 alábbiak szerint határozom meg:

1. A telepítési tanulmányterv tartalmazza:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki fejlesztéseket,
- a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, annak természetvédelmi és örökségvédelmi korlátait,
- a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv ábrázolja:

- a beépítés javaslatát,
- a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- a zöldfelületek kialakításának módját,
- a közlekedési és parkolási rendet,
- a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

Balatonalmádi, 2025. augusztus 22.

Berki Bálint  
települési főépítész

20/275-4/2025



Balatonalmádi Város Önkormányzatának

**ÉPÍTÉSZETI- MŰSZAKI  
TERVTANÁCS**

2025. szeptember 5. napján  
megtartott ülésének jegyzőkönyve

ilw 

# JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** A tervtanács 2025. szeptember 5-én megtartott üléséről.

**Jelen vannak:**

Berki Bálint	elnök
Németh Balázs	-
Kiss Viktor	-
Kovács Lajos	tag
Mezei Gábor	tag (online)

**Közös Önkormányzati Hivatal részéről:**

Mayer Péterné	főépítési referens / tervtanács titkára
dr. László Zsolt	Városfejlesztési Bizottság elnöke / képviselő
Dobosi Gergely	Aljegyző

**Tanácskozási joggal, de szavazati jog nélkül jelen voltak:**

Kéthelyi Márton	tervező, projektvezető - Völgyzugoly Kft. (online)
Szlobodáné Bártfai Gabriella	főépítési szakügyintéző - Állami Főépítési Iroda (online)
Lengl Zoltán	Balatoni főépítész - Balatoni Főépítési Főosztály
Nagy-Fülöp Borbála	főépítési szakreferens - Balatoni Főépítési Főosztály
Antal László	beruházó - Délker Invest Kft.
dr. Komáromy Izabella	beruházó jogi képviselője

**Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – telepítési tanulmányterv**

Kéthelyi Márton a Völgyzugoly Kft. projektvezetője összefoglalta a telepítési tanulmánytervben foglaltakat. Ismertette, hogy a terület északi részével kapcsolatban a fejlesztő és az önkormányzat egyeztetéseket folytatott. A területen jelenleg Lk1-es és Lk8-as építési övezetek találhatók. Az Lk8-as övezet eredetileg lehetőséget adott volna kiskereskedelmi egységek kialakítására, most a fejlesztői szándék szerint ez a 71-es út mellé kerülne, ami megközelítés szempontjából is kedvezőbb lenne. A szabályozási koncepció szerint a hatályos terv nagyobb kialakítható telekméretet enged meg (3000, illetve 8000 négyzetméter), ezt szeretnék 900 négyzetméterre csökkenteni. Emellett a jelenlegi épületmagasság fél méterrel történő növelését javasolják, hogy 8 méter legyen az engedélyezett épületmagasság. Megemlítette, hogy párhuzamosan zajlik a településtervezési tanulmányterv készítése. A tervtanács elnöke kérésére kiemelte, hogy mind jelen tanulmányterv, mind a készülő településtervezési tanulmányterv már a TÉKA szabályainak megfelelően készül.

A tervtanács elnöke a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a tanácskozási joggal megjelenteket kérdezte.

Mezei Gábor hozzászólásában beszélt a területtel összefüggésben a közelmúltban bekövetkezett szabályozási-, valamint közlekedési változásokról. Kiemelte, hogy a terület beépítése fontos, különös tekintettel a településképileg védett épület szempontjából, valamint a Felsőörsi út felől történő átvezetés megoldása miatt. A belső utak létrejötte után kialakult telekfelosztást jónak gondolja. A vélhetően egy időben történő beépítés szempontjából szerencsésnek tartja azt a tartalékot, amit a tanulmányterv az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékével összefüggésben szabályoz, figyelemmel a telek morfológiájára. Hangsúlyozta, hogy a jelenlegi magasság-szabályozás elavult, és a szigorúan szabályozott magasság "gettószerű" beépítéshez vezethet, ahol minden építendő a maximális épületmagasságot kéri majd. Álláspontja szerint a jogalkotó által az elmúlt 20 évet a 6,0 m körüli épületmagassággal összefüggésben, valamint a szigetelések vastagsága és a belmagasság tekintetében. A magasság növelést és az ezzel elérhető nivellálás lehetőségét jónak gondolja, támogatható és támogatja is. Reálisnak és logikusnak is tartja a kereskedelmi területek 71-es út felé történő áthelyezését, ezt közlekedési szempontból is kedvezőbbnek ítéli, így kapcsolat alakul ki a közterülettel. Elmondta, hogy a Településfejlesztési Bizottság tagja volt a korábbi testületben; szerepe volt abban, hogy parkolók alakultak ki a 71-es mellett, véleménye szerint a korábban megkezdett parkolók folytathatók itt is.

László Zsolt egyetért Mezei Gábor felvetéseivel; a „sklapolással” és az épülettömegek mozgatásával. Nem penthouse-ra gondol, hanem olyan kialakuló tetőteraszokra, ahonnan látni a Balatont. Hangsúlyozta, hogy a régi OTÉK-alapú építménymagasság-számítás lehetőséget adna változatosabb tetőteraszok kialakítására.

Mezei Gábor hozzászólásában kiemelte, hogy a szabályozással segíthető, hogy ez a koncepció érvényre juthasson figyelemmel arra, hogy a 71-es és az óvári között a tereplejtés nem annyira markáns, a terep önmagában nem tud karakteres terep-játékot produkálni.

Szlobodáné Bártfai Gabriella jelezte, hogy az Állami Főépítési Iroda részéről nem támogatják a 7,5 méteres magasság 8 méterre emelését, mivel a 7,5 méter is elegendő a megfelelő szintszám kialakításához. Felhívta a figyelmet, hogy az előző nap adtak véleményt a helyi védett épület helyi védelmének megszüntetésével kapcsolatban, amit az épület helytörténeti jelentősége miatt nem támogatnak.

Kovács Lajos hangsúlyozta, hogy fontos odafigyelni arra, hogy a többletjogok (pl. parkolók vagy üzletek) megfelelően ki legyenek használva. Az utak és parkolók kialakításának figyelembe kell vennie a forgalmi szempontokat.

Lengl Zoltán kérdéseket tett fel az utak kiszabályozásával és a villa épület körüli térképzéssel kapcsolatban. Hangsúlyozta, hogy a helyi védett villa épület tömege és megjelenése igényli, hogy legyen körülötte megfelelő tér, és ne legyen az épület előtt elvezetve az út. Kiemelte, hogy a 900 négyzetméteres telekméretet kicsinek érzi a magassággal összefüggésben, és nagyobb telekméretet javasol, ha növekedik az épületmagasság. Hangsúlyozta, hogy az önkormányzat részéről elvárható, hogy a városnak is haszna származzon a többletjogokból, például közlekedési utak formájában.

A tervtanács elnöke megjegyezte, hogy előkerültek itt olyan szempontok, amelyek szerencsés módon még a véleményezési eljárás előtt tisztázhatók, nem pedig akkor, amikor már a beruházó szembesül majd az Állami- és a Balatoni Főépítések hivatalos álláspontjával. A tervtanács ugyan csak tanácskozási joggal bír, de a most felmerült kérdések mindegyik fél számára hasznosak, mert még időben rendezhetők. Úgy látta, hogy elsősorban a félméteres épületmagasság emelés az, ami a későbbi véleményező szerveknél problémát fog jelenteni. Berki Bálint felolvasta Németh Balázs tervtanácsi tag e-mailben megküldött álláspontját:

*„A Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – telepítési tanulmányterv véleményem szerint a város léptékéhez igazodó fejlesztést alapoz meg. A terv szerinti telekstruktúra kisebb épülettömegek megvalósítását vetíti elő, amelyek környezetében a növénytelepítés, árnyékolás álcázás lehetséges. A tervezett közlekedési rendszer szervesen kapcsolódik a már meglévő utakhoz. A közművek tekintetében az ingatlan tulajdonosának további egyeztetésre van szükség a szolgáltatóval a kapacitáshiány tisztázása végett. Összességében a tervet támogatom, szavazatom: IGEN”.*

A tervtanács elnöke egyetértett a korábban elhangzottakkal, de azt javasolta, hogy a majdani véleményező szervek most elhangzott szakmai észrevételeit is fontolja meg a beruházó.

László Zsolt azt javasolta, hogy a 71-es út mentén, a Ciszterci terület melletti három telek kettővé alakítását érdemes lenne megfontolni, mert így gazdaságilag és településszerkezeti szempontból is kedvezőbb, diverzebb kialakítás jönne létre. Ez a megoldás a terep miatt könnyebben kezelhető beépítési magasságot és praktikusabb parkolókialakítást is lehetővé tenné. Összességében a módosítás jobban illeszkedne az egész fejlesztési koncepció céljaihoz.

Antal László elmondta, hogy az öt évvel ezelőtti állapothoz képest nem kértek több beépítési lehetőséget, sőt a homlokzatmagasság tekintetében visszalépés történt. Kifejtette, hogy ligetes, parkos beépítést szeretnének megvalósítani. Emlékeztette a jelenlévőket, hogy öt éves településrendezési szerződésük van az önkormányzattal, amelynek keretében járdát építettek, védett gyalogátkelőhelyet építenek, és csapadékvíz-elvezető csatornát újítottak fel. A fél méteres magasságnöveléssel kapcsolatban elmondta, hogy ez átmenetet képezne a különböző övezetek között, és arányban áll a telekméret növekedésével. Felhívta a figyelmet, hogy az utak már kialakításra kerültek a jelenleg hatályos szabályozás alapján, és a tervek szerint átadnák azokat az önkormányzatnak, közvilágítással és fásítással együtt. A helyi védettségű épülettel kapcsolatban kifejtette, hogy az épület az államosítás után olyan átépítéseken esett át, amelyek során eredeti

jegyeinek 90%-át elveszítette. Négy szakértői vélemény készült, amelyek szerint a helyi védettség megszüntetése indokolt lenne.

Lengl Zoltán javasolta, hogy a helyi védett épületről szóló vitát halasszák későbbre, és külön egyeztetésen tárgyalják meg. Felhívta a figyelmet, hogy az épület jogilag jelenleg helyi védettséget élvez, ennek megszüntetéséhez képviselő-testületi döntés szükséges. Hangsúlyozta, hogy a telepítési tanulmányterv az egész folyamatot megalapozó dokumentum, ezért fontos, hogy szakmailag és jogilag védhetően, alaposan legyen kidolgozva.

Kovács Lajos előadta, hogy a világ sokat változott az elmúlt években, és a korábban bontásra ítélt épületek most más megítélés alá eshetnek akár az anyagok újrahasznosítása, akár a fenntarthatóság szempontjából. Hangsúlyozta, hogy a helyi védelem lényege, hogy a helyi közösség értékesnek tart valamit, függetlenül a szakmai véleményektől.

A kérdéskörrel összefüggésben László Zsolt felvetette, hogy mennyire voltak vajon akkoriban tisztában a döntéshozók azokkal a következményekkel, amelyeket most kell kezelni. Azt firtatta, hogy a korábbi kommunikáció és előkészítés mennyire volt megalapozott.

A tervtanács elnöke szavazásra bocsátotta a telepítési tanulmánytervet:

Mezei Gábor: IGEN  
Kovács Lajos: IGEN  
Berki Bálint: IGEN

A tervtanács a telepítési tanulmánytervet támogatta, javasolta azonban az elhangzott – különösen a Balatoni- és az Állami Főépítészeti Iroda részéről megfogalmazott – észrevételek figyelembevételét a további tervezés, valamint a Képviselő-testületi elfogadás során.

**Az 1. pont megbeszélése 10:00-kor ért véget.**

K.m.f.

Berki Bálint  
elnök



ku



**BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**FŐÉPÍTÉSZI ÖNÁLLÓ CSOPORT**  
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
+ 36 88 542 410

**Iktatószám:** 20/27-1/2026.

**Ügyintéző:** Berki Bálint

**Tel.:** 88/542-414

**E-mail:** [foepitesz@balatonalmadi.hu](mailto:foepitesz@balatonalmadi.hu)

**Tárgy:** Főépítési feljegyzés a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokkal összefüggésben a településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződés tervezetéről

### Feljegyzés

A Völgyzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5. tervező: Ferik Tünde vezető településrendező tervező, TT/1 01-5583, - által, 2025. decemberében VZM 1919/25 munkaszámon elkészített, Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanok vizsgálata című, a településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervre vonatkozóan az alábbi főépítési nyilatkozatot teszem:

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (Továbbiakban: Eljr.) 7. mellékletében foglalt tartalmi elemek, továbbá a 2025. augusztus 22-én kelt főépítési feljegyzés figyelembevételével készült.

Az előzetes beépítési javaslat alapján a fejlesztés célja a 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokon több önálló lakóépület, valamint kereskedelmi–vendéglátó egységek létesítése. A lakóépületek külön telkeken, több rendeltetési egységgel valósulnának meg, a parkolás telken belül biztosított. A terület feltárását a Dr. Óvári Ferenc utca és a 71. sz. főút között húzódó, valamint az arról leágazó közforgalom elől el nem zárt magánutak biztosítják. Az új fejlesztési koncepció a telekosztás módosítását irányozza elő, legalább 900 m<sup>2</sup>-es telkek kialakításával, amely a meglévő infrastruktúra mellett kedvezőbb beépítési struktúrát tesz lehetővé. A kereskedelmi–vendéglátó funkciók a 71. sz. főút mentén, a terület keleti részén koncentrálódnának, míg a korábban tervezett park és játszótér helyett a fejlesztést kiszolgáló közpark és rekreációs zöldfelület a terület déli részén kerülne kialakításra. A beépítési magasság kismértékű növelése javasolt, amely a szintszám emelése nélkül nagyobb építészeti rugalmasságot biztosít a megvalósítás során.

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás a hatályos településrendezési eszközök minimális módosítását készíti elő, a telepítési tanulmánytervben foglaltak – az alább részletezett főépítési észrevételek figyelembevételével – összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

A benyújtott telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos főépítési észrevételek:

1. Az érintett területen az Lk1 építési övezetben a településképi karakter megőrzése és a meglévő beépítési lépték fenntartása érdekében indokolt a kialakítható építési telkek legnagyobb (legfeljebb 1600 m<sup>2</sup>) méretének meghatározása. A felső telekméret-korlát bevezetésének célja a telekösszevonások révén megjelenő, az adott környezethez nem illeszkedő, aránytalan tömegű épületek kialakulásának megelőzése.

2. A „Szabályozási javaslatban” szereplő „A vizsgált ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint Lk-1 és Lk-8 jellel jelölt, kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartoznak, melyek Balatonalmádi területén belül egyedileg csak ezen a területen kerültek kijelölésre. Ennek okán az övezetekre vonatkozó további módosítások nem lesznek hatással a település más területeire” szövegrészt kérem felülvizsgálni. Lk-8 övezetbe tartozik az egykori 3529 hrsz-ú ingatlan területe (jelenleg 3529/2, 3529/3 és 3529/4 hrsz-ek) is, amely terület szabályozására kifejezetten a beépítési magassággal összefüggésben különleges részletszabályok kerültek megállapításra. Célszerűbb lenne a tervezett kereskedelmi egységnek egy új Lk építési övezetet kijelölni a telepítési tanulmánytervben. A tervezett kereskedelmi egységhez kialakítandó új Lk építési övezetében a beépítési magasság kismértékű növelésével egyetértek, amennyiben az a megvalósítás időszakában – a tervtanácson elhangzottaknak megfelelően – szabadabb építészeti koncepció kialakítására fog lehetőséget adni. Ezzel összefüggésben az új Lk építési övezetekben a beépítési magasság mutatóval összefüggésben a terület karakterének megfelelő beépítés biztosítása érdekében indokolt a megengedett szintszám egyértelmű rögzítése. A kívánatos beépítési forma legfeljebb pince + földszint + tetőtér kialakítású épületek elhelyezését tegye lehetővé. Ezzel összhangban szükséges előírni, hogy a rendezett terepszint felett legfeljebb két szint alakítható ki, beleértve a tetőteret is. A településképi célokkal ellentétes lenne ugyanakkor a visszahúzott épületszintek, részleges felső szintek vagy egyéb, elnevezésükben eltérő, de funkciójukban és tömegükben önálló szintként értelmezhető épületrészek megjelenése. Ezért indokolt ezek kifejezett kizárása, függetlenül attól, hogy az adott épületrész gépészeti, kiszolgáló vagy egyéb rendeltetésűként kerül megjelölésre.
3. A kerítések magasságával összefüggésben kérem a szabályozás alábbiak szerinti módosítását: Lk-1, Lk-9 és a tervezett kereskedelmi egységhez kialakítandó új Lk építési övezetében 1,4 méternél magasabb kerítés kizárólag a határoló közterületek és az építési övezet határa mentén létesíthető.

Balatonalmádi, 2026. január 14.

Berki Bálint  
települési főépítész



# BALATONALMÁDI



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú területeire vonatkozóan  
2026. január

Völgyzúzóly Műhely Kft.

# BALATONALMÁDI

## 2348/1, 2348/3 ÉS 2348/4 HRSZ.-Ú INGATLANOK VIZSGÁLATA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### MEGBÍZÓK

Délker Invest Kft.

1037, Budapest, Montevideo u. 5.

### TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.


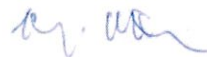





1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



2026. január  
VZM 1919/25

balatonalmadi\_teta\_nevelootthon\_260120

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Tripo Abigél okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közekedés	Dr. Macsinka Klára okl. közlekedéscsopályító mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkó (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építómérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.) Csima-Takács Judit	

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1</b>	<b>BEVEZETŐ</b> -----	<b>4</b>
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE -----	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE -----	4
<b>2</b>	<b>A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b> -----	<b>6</b>
2.1	A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE -----	6
2.2	A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA-----	6
2.3	KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA-----	7
<b>3</b>	<b>A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV</b> -----	<b>9</b>
3.1	A FEJLESZTÉS CÉLJA -----	9
<b>4</b>	<b>A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA</b> -----	<b>11</b>
4.1	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	11
4.1.1	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok -----	11
4.1.2	Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése -----	12
4.1.3	Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése -----	15
<b>5</b>	<b>A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.</b> -----	<b>16</b>
5.1	A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE -----	16
5.1.1	Településszerkezeti terv -----	16
5.1.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv -----	17
5.2	TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET -----	18
5.3	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	20
5.3.1	Településszerkezeti terv, településfejlesztési terv -----	20
5.3.2	Szabályozási koncepció - Javaslat a szabályozás módosítására -----	21
<b>6</b>	<b>KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ-HÁLÓZATOK</b> -----	<b>26</b>
6.1	KÖZLEKEDÉSI-HÁLÓZAT ÉS FEJLESZTÉSI IGÉNYEI-----	26
6.1.1	Tágabb térségi kapcsolatok, fő közlekedési elemek -----	26
6.1.2	Forgalmi rend -----	26
6.1.3	Kerékpáros és gyalogos közlekedés -----	26
6.1.4	Parkolás -----	27
6.1.5	Fejlesztési igények -----	28
6.2	KÖZMŰHÁLÓZAT ÉS FEJLESZTÉSI IGÉNYEI -----	29
6.2.1	Vízellátás-----	30
6.2.2	Tűzivíz ellátás-----	30
6.2.3	Szennyvízelvezetés -----	30
6.2.4	Csapadékvíz elvezetés -----	30
6.2.5	Földgázellátás -----	31
6.2.6	Villamosenergia-ellátás-----	31
6.2.7	Elektronikus hírközlés-----	31
<b>7</b>	<b>A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA</b> -----	<b>32</b>

## 1 BEVEZETŐ

### 1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

2020-ban a Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - József Attila utca (71. sz. főút) által határolt terület (továbbiakban: fejlesztési terület) fejlesztésének vonatkozásában a Délker Invest Kft. (Továbbiakban: Fejlesztő) kereste meg az Önkormányzatot, s villapark építési elképzeléseit egy telepítési tanulmánytervben mutatta be. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete megvitatta és elfogadta 339/2020. (XII.21.) önkormányzati határozatával az elkészült telepítési tanulmánytervet, s azzal összefüggésben megindította a településrendezési eszközök módosítását, s a fejlesztési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A tanulmányterv elkészítését követően az Önkormányzat és a Fejlesztő településrendezési szerződést kötött a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, melyben mindkét fél tett vállalásokat.

A fejlesztés első ütemének megvalósításához a településrendezési eszközök módosítási eljárását az önkormányzat lefolytatta, s a képviselő-testület jóváhagyta az alábbi döntésekkel: Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 235/2022. (VII.19.) önkormányzati határozatával a Településszerkezeti Tervről szóló 248/2015. (IX.24.) önkormányzati határozat módosításáról, illetve a Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (VII.20.) és 28/2023. (VIII.31.) önkormányzati rendeletével a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról.

A Fejlesztő módosítási kérelmet nyújtott be Balatonalmádi Város Önkormányzata részére, a hatályos helyi építési szabályzat vonatkozó részének módosítása érdekében, a fejlesztési terület északi részén található 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanok (Továbbiakban: vizsgált terület) tekintetében. Az ingatlanok kisvárosias lakóterületen helyezkednek el, jelenleg beépítetlen állapotúak, de a környezetének a fejlesztése érdekében a közművek és az úthálózat fejlesztésére sor került. A fejlesztő fő szándéka a területre készült korábbi beépítési terv szerinti kereskedelmi-vendéglátó terület áthelyezése a terület keleti részén lévő tömbökbé, illetve a beépítési magasság kismértékű növelése, illeszkedve a vizsgált területhez északon kapcsolódó területelhez. Ennek megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat módosítása szükségessé válik.

A Fejlesztő szándéka a terület lehetőségeinek legmegfelelőbb kihasználása, melynek érdekében a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg a telepítési tanulmányterv elkészítésével. A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a terület meglévő adottságai, felmérje helyzetét, szerepét a térségben, megvizsgálja az infrastrukturális fejlesztési lehetőségeit, valamint ismertesse a fejlesztési elképzeléseit, amellett, hogy számba veszi - elsősorban terület- és településrendezési szempontból - a jogszabályi környezetet, mely a fejlesztés megvalósíthatóságát befolyásolhatja.

### 1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg, melyet Balatonalmádi Város Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az Eljr. 19. § (4) bekezdése<sup>1</sup> alapján.

Az Eljr. kimondja, 56/A. § határozza meg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat:

- a Telepítési tanulmányterv esetében, az önkormányzati főépítész véleményezi a képviselő-testületnek tett feljegyzésében, hogy a tanulmányterv összhangban áll a település fejlesztési és rendezési céljaival, illetve a településrendezési szerződés terve összhangban áll a helyi és a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásaival;

<sup>1</sup> (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

- a település polgármesterének véleményeztetnie kell a partnerekkel is, melyre biztosítania kell a 15 napos határidőt;
- a települési főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a képviselő-testületnek vizsgálnia kell a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- a főépítési feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), illetve az ezt felváltó magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készül.

A későbbiekben a településrendezési eszközök módosítása az Eljr.-ben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet. 2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

**Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, amit a megbízó megküld a képviselő-testületnek a településrendezési eszközök módosításának alátámasztására.**

## 2 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált terület Balatonalmádi területének déli részén helyezkedik el, a legfrekvenciáltabb part menti területek szomszédságában. A területet keletről a 71.sz. főút és a vasúti pálya választja el a part menti területsávtól, nyugati oldalán a Dr. Óvári Ferenc utca, északról pedig a Ciszterci Rekreációs Központ területe határolja. A vizsgált területhez tartozó 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanok között egy árok halad át, mely a 2348/1 hrsz.-ú ingatlant elválasztja a terület további két ingatlanjától. A terület helyi és helyközi megközelíthetőségét erősíti a keleti és nyugati irányból határoló útszakaszokon egyaránt elhaladó buszvonalak, a vizsgált terület északnyugati és délkeleti részén kijelölt buszmegállókkal, illetve a területtől északra, kb. 1000 m-re található vasútállomás.



Vázsgált terület elhelyezkedése (Forrás: Google Earth)

### 2.2 A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA

A vizsgált terület a 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába. A területet átszeli a 2348/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, zárt csapadékvíz elvezető árok, ezzel két részre bontva a területet. A vizsgált terület északi részén helyezkedett el a 2348/1 hrsz.-ú ingatlanon az évtizedek óta üresen álló, növények volt nyaralójának leromlott állapotú épülete, mely időközben elbontásra került a helyi védelem megszüntetését követően. Az ingatlan további részein nem található épület vagy építmény, a telek déli és középső részein fás-bozótos növényzet jelenik meg. A keleti részén egy nagyobb kiterjedésű betonozott felület figyelhető meg, mely az ingatlanon elhelyezkedő már elbontott épületekhez tartozott. A 2348/1 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán egy fasor húzódik a 71. sz. főút mentén.

A csapadékvíz elvezető ároktól délre helyezkednek el a 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanok. Ezen telkeken nem találhatóak épületek, teljesen beépítetlen állapotban vannak. A 2348/4 hrsz.-ú ingatlan teljes területe jellemzően gyepel borított, kisebb bokros, cserjés területek a Dr. Óvári Ferenc utca mentén jelennek meg. Az ingatlant északról és keletről a 2348/3 hrsz.-ú ingatlan határolja, melynek keleti része sűrű fás-bozótos terület, a keleti részén jellemzően nagyobb tisztás területtel, kisebb cserjékkel, fákkal szegélyezve.

A vizsgált területtől nyugatra elhelyezkedő területeken jellemzően lakótömbök, délre a vizsgált területhez hasonló állapotú, beépítetlen területek helyezkednek el. A területtől keletre, a 71. sz. főúttal elválasztva a vízparti területsáv helyezkedik el, üdülőterületekkel és a Yacht Camping területével.

A vizsgált terület, illetve az ahhoz közvetlenül délről kapcsolódó, szintén a Dr. Óvári Ferenc utca és a 71. sz. főúttal határolt fejlesztési terület korszerűsítése a 2020-as évektől zajlik. A területen egységesen került kiépítésre az elmúlt időszakban a területet feltáró magánúthálózat, illetve azzal egyidejűleg a területet kiszolgáló közműhálózat. A közműhálózat rákötését a DRV engedélyezte, az elektromos hálózat kiépítése a következő 2 évben ütemezetten várható.



*A Dr. Óvári Ferenc utcát és a 71. sz. főutat összekötő magánút a Dr. Óvári Ferenc utca felől*



*A Dr. Óvári Ferenc utcát és a 71. sz. főutat összekötő magánút a 71. sz. főút felől*

A vizsgált terület a Dr. Óvári Ferenc utca, a Verseny utca és a 71. sz. főút által közrezárt nagyrészt beépítetlen tömb részét képezi. A tömb északi részén elhelyezkedő rekreációs központ épülete adja meg a tömb beépítettségét. A vizsgált ingatlanok jellemzően azonos tulajdonságokkal rendelkeznek, mint a tömbön belüli ingatlanok. Gyepvel és elhanyagolt növényzettel borítottak, a közterületektől kerítéssel elkerítettek.

### 2.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

#### Természetvédelmi, környezetvédelmi korlátok

A település egésze, tehát a vizsgált terület is része a Bakony-Balaton Geoparknak, mely az Európai Geopark Hálózat tagja. Ezen kívül a terület nem érintett természetvédelmi, vagy környezetvédelmi lehatárolásokkal, azonban érdemes megemlíteni, hogy a környezetében több országos és nemzetközi természetvédelmi lehatárolás is található, melyek főként a Balaton területét védik. A vizsgált ingatlanoktól keletre található tómedert érintik a Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek és -madárvédelmi területek, a Ramsari területek és az országos ökológiai hálózat magterületének övezete.

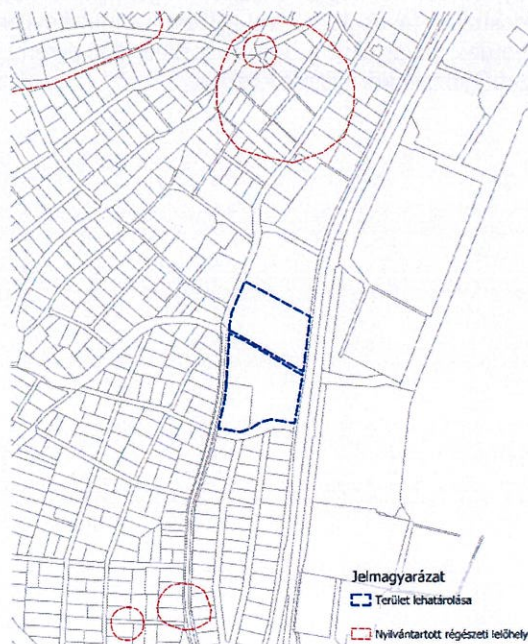


A területet érintő természetvédelmi és környezetvédelmi lehatárolások

### Örökségvédelmi korlátok

A hatályos településrendezési eszközök és az E-tér adatszolgáltatás alapján elmondható, hogy a vizsgált ingatlanokat közvetlenül nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolás, viszont megfigyelhető, hogy tágabb környezetében több régészeti lelőhely lehatárolás is található.

A területet nem érinti műemléki védetségű építményt, helyi egyedi védelem alatt álló értéket.



A területet érintő örökségvédelmi lehatárolások

Ahogy fent is bemutatásra került, a vizsgált ingatlanokat természetvédelmi lehatárolások közül kizárólag a Bakony-Balaton Geopark lehatárolása érinti, a fejlesztési szándék nem lesz káros hatással a geopark területére, sem a terület környezetében lévő egyéb természetvédelmi és környezetvédelmi övezetekre. Mindennemű fejlesztés során figyelembe kell venni a természetes környezet védelmét, jó állapotának megtartását.

### 3 A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

#### 3.1 A FEJLESZTÉS CÉLJA

Az előzetesen elkészült beépítési javaslat alapján a fejlesztés célja az érintett 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanokon több önálló lakóépület, közösségi terek valamint kereskedelmi-vendéglátó egységek létesítése. A lakóépületek különálló telkeken kerülnének megépítésre, az épületeken belül több önálló rendeltetési egységgel. Az épületekhez kapcsolódó parkolás telken belül biztosított, a telekméretekből adódóan megvalósítható épületen kívül és épületen belül is.

A vizsgált területet a Dr. Óvári Ferenc utca és a 71. sz. főút között egyenes összeköttetést biztosító 12 m széles közforgalom elől el nem zárt magánút határolja délen. A vizsgált területet az erről elágazó, 10 m széles, 2x1 sávós, közforgalom elől el nem zárt magánút tárja fel.













Az új fejlesztési koncepció szerint az érintett ingatlanok telekosztásában történne változás, mely szerint kisebb, legalább 900 m<sup>2</sup>-es telkek kerülnének kialakításra. A telekméretetek csökkentése egy ideálisabb beépítést eredményez a területen, melyhez a szükséges infrastruktúra elemek már kialakításra kerültek. A korábbi beépítési terven látható kereskedelmi-vendéglátó egységek áthelyezésre kerülnek a terület keleti részére, a 71. sz. főút mellé, helyükre további lakóegységek kerülnek a 2348/4 hrsz.-ú ingatlan újraosztásával. A terven látható park és játszótér területe a fejlesztés szerint nem kerül megvalósításra, a területet ellátó közpark és rekreációs zöldfelület a fejlesztési terület déli részén kerül kialakításra.

A vizsgált területen javasolt a fentiekén túl a beépítési magasság kismértékű növelése, mely ugyan nem biztosít lehetőséget magasabb szintszám megvalósítására, de teret ad a megvalósítás időszakában szabadabb építészeti koncepció kialakítására.

A fejlesztési cél legideálisabb megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat minimális módosítása javasolt. A telepítési tanulmányterv célja, hogy a meglévő állapotot megvizsgálva, megoldási javaslatot adjon és összhangot teremtsen a területre vonatkozó fejlesztési lehetőségek és a szabályozási környezet között.



### Jelmagyarázat

- |  |   |
|--|---|
|  tervezési terület határa   |  parkoló                     |
|  autóút                     |  vasút                       |
|  gyalogos út                |  telek be nem építhető része |
|  burkolt felület            |  javasolt telekhatár         |
|  zöldfelület                |  telekhatár megszüntető jel  |
|  tervezett épület és adatai |   |
|  fa                         |   |

	<b>VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.</b> 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15 Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15
	BALATONALMÁDI 2348/1, 2348/3 ÉS 2348/4 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSE <b>MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ</b> Beépítési terv M=1:1000
2025. augusztus    VZM1919/25    Beépítési_terv_Balmádi_250801.cdr	

Beépítési terv javaslat

## 4 A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

### 4.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

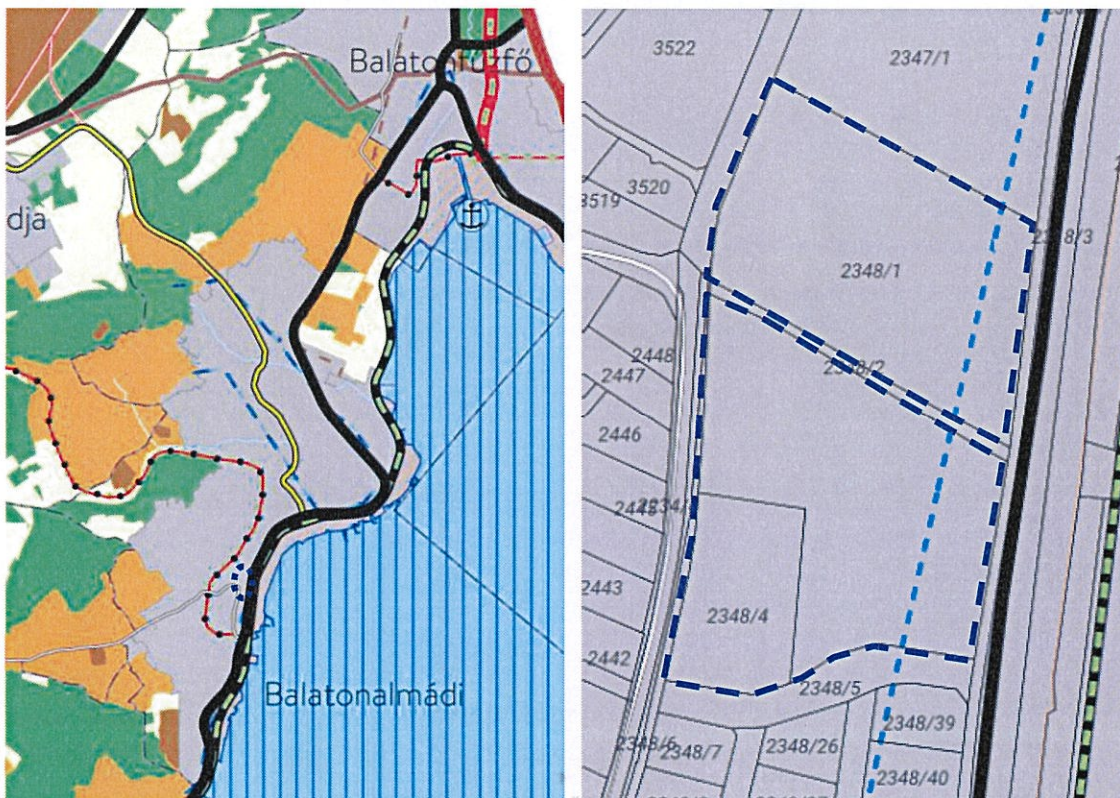
Az ország területrendezési terveit egy jogszabály, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza. Balatonalmádi területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

E törvény végrehajtási rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az MATrT adta felhatalmazás alapján az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Balatonalmádi esetében.

#### 4.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja alapján Balatonalmádi vizsgált területe települési térség területfelhasználási kategóriába van sorolva.



<p><b>Térségi területfelhasználási kategóriák</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Erdőgazdálkodási térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mezőgazdasági térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vizgazdálkodási térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Települési térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sajátos területfelhasználási térség</li> </ul> <p><b>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Főút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Országos kerékpárút</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi kikötő (meglévő)</li> </ul> <p><b>Energetikai hálózatok és egyedi építmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Földgázelosztó vezeték (meglévő)</li> </ul> <p><b>Vízi létesítmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi ivóvízvezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi szennyvízvezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)</li> </ul>	<p><b>Alaptérképi elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Település közigazgatási határa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Belterület határa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Balaton szabályozási partvonal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Balaton vízparti területe</li> </ul>
--	--	--

**BKÜTrT szerkezeti tervlapjának Balatonalmádit ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet**

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben...

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

A MATrT 46.§ (3) alapján:

*települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.*

A MATrT előírásai alapján települési térségbe a település belterülete, illetve a belterületen kívüli beépítésre szánt területek lehetnek kijelölve. A vizsgált területen nem szükséges olyan módosítást végrehajtani, mely a MATrT előírásaival szemben állna.

**4.1.2 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése**

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezetek	Előírások/Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	érinti
Vízminőség- védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Vízéróziónak kitétt terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Tómeder övezete	MATrT	nem érinti
Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Kertes mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
Erdők övezete	MATrT	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt területek övezete	MvM rend.	nem érinti
Borszőlő termőhelyi kataszter övezete	MATrT	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	nem érinti

### Tájképvédelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4.§-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében

Balatonalmádi teljes közigazgatási területe, így a vizsgált terület is az övezetbe tartozik. A területhez tartozó ingatlanok beépíthetetlenek, kivéve a 2348/1 hrsz.-ú ingatlant, melyen egy épület található. A vizsgált terület ingatlanjai megfelelnek a hatályos beépítési paramétereknek. Az ingatlanon történő változások nem lesznek hatással a tájképre. A hatályos településrendezési eszközökben meghatározásra kerülnek a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai.



MvM rendelet lehatárolása - Tájképvédelmi terület övezete

### Ásványi nyersanyagvagon övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8.§-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- Az övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást a településrendezési tervben kell meghatározni.
- A lehatárolt övezeten belül csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A település teljes közigazgatási területe, így a vizsgált terület is az övezetbe tartozik. A településtervhez kapott adatszolgáltatás alapján a vizsgált területet nem érinti ásványi nyersanyag-nyerőhely, vagy csúszásveszélyes terület.



MvM rendelet lehatárolása - Ásványi nyersanyagvagyon övezete

#### Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik, így a vizsgált területre is kiterjednek az övezetre vonatkozó szabályozások. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölésre kerülnek a vízbázis területei, illetve meghatározásra kerülnek a területre vonatkozó szabályok.



MvM rendelet övezeti lehatárolása - Vízminőség-védelmi terület övezete

#### 4.1.3 Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	igen
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	igen
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	igen

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett fejlesztés tekintetében nem relevánsak.

Mivel a vizsgált területen a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott funkciók nem módosulnak, várhatóan nem lesz hatással az egyedileg meghatározott megyei övezetek előírásaira.

## 5 A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.

### 5.1 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

A város hatályos településrendezési eszközei:

- Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 284/2015.(IX.24.) számú határozata a településszerkezeti tervről egységes szerkezetben a 316/2018.(XII.13.) ök., határozat szerinti módosítással (a továbbiakban: TSZT)
- Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

#### 5.1.1 Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a vizsgált területhez tartozó 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanokat kisvárosias lakóterületbe sorolja.

Az ingatlanok közvetlen környezetében nyugati irányban, a Dr. Óvári Ferenc utca túloldalán főként kertvárosias lakóterületek találhatóak. A 2348/1 hrsz.-ú ingatlantól északra további településközponti területeket, keletre, a 71. sz. főúton túl pedig közkert és különleges terület - kemping területeket jelöl a terv. A területen áthaladó 2348/2 hrsz.-ú fedett árkon a tervlap egy tervezett fontosabb csomóponti összeköttetést jelöl, mely a Felsőörsi út és a Dr. Óvári Ferenc utca kereszteződésében létrejövő csomópont és a 71. sz. főút között teremtené kapcsolatot.



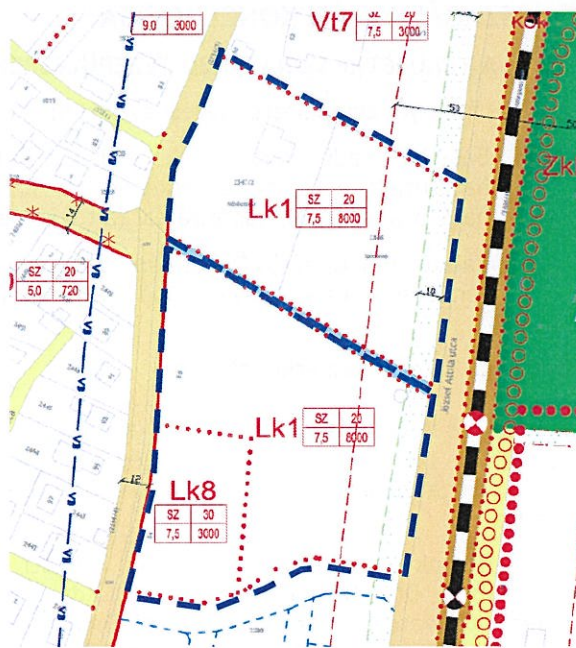
A hatályos településszerkezeti terv kivágata a vizsgált terület lehatárolásával

A vizsgált terület illeszkedik a környező területfelhasználásokhoz. A vizsgált ingatlanok jelenleg nem töltik be a szerkezeti terven kijelölt funkciójukat, a 2348/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület leromlott állapotú, használaton kívüli, a 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanokon nincs beépítés. Az ingatlanok a közterületektől kerítéssel elzártak, jellemzően elhanyagolt növényzettel borítottak.

### 5.1.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A hatályos HÉSZ a vizsgált területhez tartozó 2348/1 és 2348/3 hrsz.-ú ingatlanokat Lk1 jellel jelölt, míg a 2348/4 hrsz.-ú ingatlant Lk8 jellel jelölt, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. A 2348/1 hrsz.-ú ingatlantól délre fekvő árok területe a szabályozási tervlap vízgazdálkodási terület övezeteként jelöli. A vizsgált területet keleti és nyugati irányból közlekedési célú közterületek határolják, keletről a 71.sz. országos főút, nyugatról pedig a Dr. Óvári Ferenc utca, helyi gyűjtőút. Tágabb környezetében nyugatra kertvárosias lakóterületek, északra településközponti területek és keleti irányban kemping területek és közkert található.

A telekalakítás általános szabályait tartalmazó előírások a HÉSZ 33.§-a által kerülnek ismertetésre, melyek közül az ingatlanok vonatkozásában relevánsnak tekinthetők a következők:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből a vizsgált terület lehatárolásával

„33.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek alakja egyszerű kontúrral rendelkezik és alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet vagy övezet előírásaitól kisebb nagyságban is kialakítható.

...

(5) Közforgalom elől elzárt magánút kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása céljából alakítható ki és szélessége nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(6) A Szabályozási terven telekcsoport újraosztással érintett területként jelölt telektömbön a telekcsoport újraosztás kizárólag egyidejűleg történhet.

(7) A település beépítésre szánt építési övezeteiben új fekvőtelkek nem alakítható ki.”

Az Lk jellel jelölt, kisvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ 51.§ fogalmazza meg:

„51.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda és
- sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezett épület maximum nyolc önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- a tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
- az árnyékszék,
- a kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- az állatkifutó,
- a trágyatároló,
- a siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló és
- az építménynek minősülő antennaszerkezet.

(5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
- önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén történhet.

(6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el gépjárműtároló.

...

(26) Lk1, Lk8 és Lk9 építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(27) Lk1, Lk8 és Lk9 építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmények akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel

	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
1.	Lk1	SZ	8000	50	20	7,5	50	35
2.	Lk8	SZ	3000	20	30	7,5	40	35

Megjelölés: SZ szabadon álló beépítés

A vizsgált ingatlanok jelenleg megfelelnek a hatályos HÉSZ előírásainak és paramétereinek. A fejlesztési szándék megvalósításához minimális eltérés jelentkezne hatályos terv szerinti kialakítható telek legkisebb területében és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékében, így a továbbiakban a hatályos HÉSZ módosítása szükséges. Mivel más ingatlan is Lk8 építési övezetbe tartozik, ezért a módosítással érintett ingatlanokon új építési övezet kijelölése indokolt.

## 5.2 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Balatonalmádi 2017-ben elkészítette a településképi arculati kézikönyvét (a továbbiakban: TAK), valamint megalkotta a településkép védelméről szóló a 6/2023. (II.23.) számú rendeletét (a továbbiakban: TKR).

A TAK 10 különböző településképi szempontból eltérő karakterű településrészt jelöl ki, melyek közül a vizsgált terület a Társasházak terület részét képezi. A területen összességében nincsenek nagy számban az épületek, viszont közvetlen környezetében több helyen megjelennek kisebb-nagyobb társasházás beépítések, ezek jellemzően 2-3 szintesek, egymástól részleteiben, anyaghasználatában, színében, nyílászáróik kialakításában eltérőek, mégis modulszerűen ismétlődő jellegűek.

A TAK az építkezésre és telepítésre általánosan mond ki ajánlásokat és elveket, melyeket az egész településre vonatkoztat.

*Őrizzük meg értékeinket! Ismerjük meg választott lakóhelyünk kialakult jellemzőit és ahhoz igazodva alakítsuk új házunkat. Ha régi házat vásárolunk, fontoljuk meg, milyen módon lehet megőrizni.*

*Használjunk minőségi építőanyagokat! Kerüljük a természetes építőanyagokat imitáló „mű”anyagokat és burkolatokat. Részesítsük előnyben a településen hagyományosan használt építőanyagokat.*

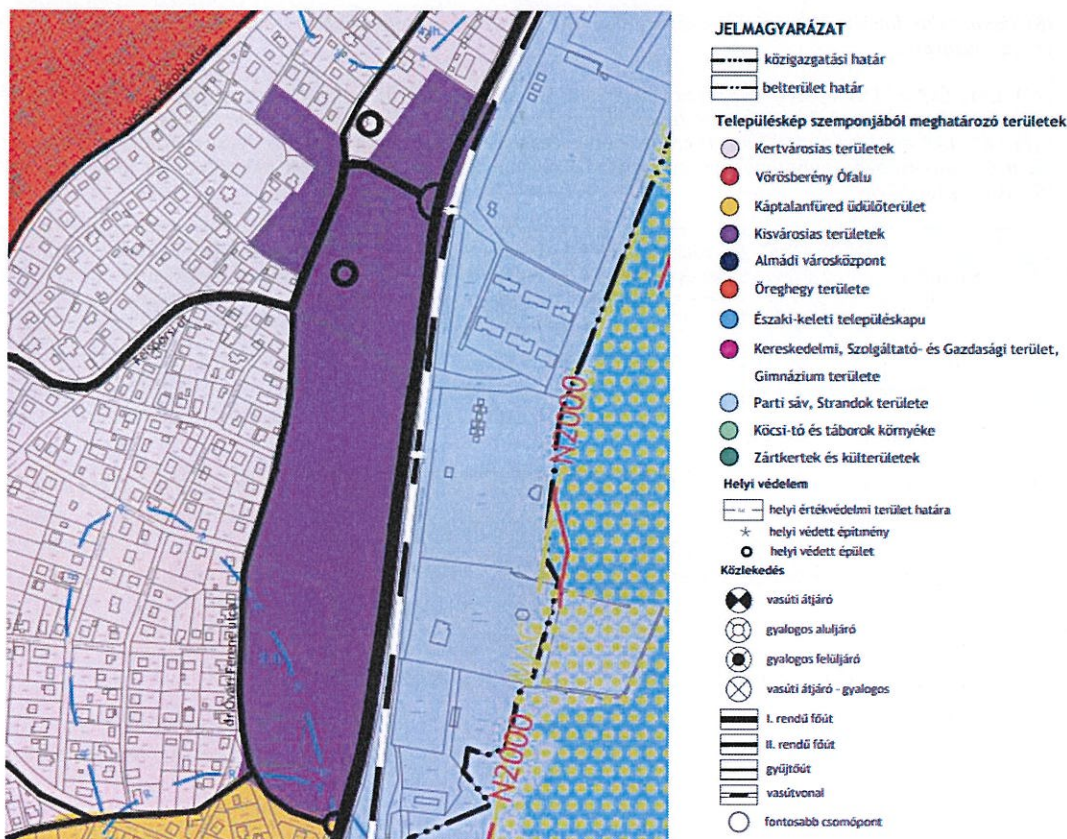
*Fontos a jó építész alkalmazása, aki a saját igényeinket figyelembe véve a környezethez illeszkedő házat tervez. Ismerjük meg a környék jó házait és tervezőit!*

*Már telekvásárlás előtt tanácsos építész segítségét kérni. Érdemes a kiszemelt telek adottságait (beépítési előírásai, tájolása, közművesítettsége, stb.) még a megvásárlás előtt tisztázni, nehogy a tervezés során derüljön ki, hogy a megálmodott épületet nem, vagy csak erős kompromisszumok árán lehet megvalósítani.*

*Az építkezés során a mértéktartás és az igényesség domináljon. Törekedjünk az egyszerű, tiszta formák alkalmazására. Kerüljük a túlbonyolított tömeget, szerkezetet!*

*Vegyük figyelembe a telek adottságait.*

A TKR-ben, a TAK-hoz hasonló településképi szempontból meghatározó területi besorolások jelennek meg, azzal a különbséggel, hogy a TKR a Zártkerteket és a külterületeket egy területként tartja számon. A TKR 3.melléklete tartalmazza a településkép szempontjából meghatározó területeket, elnevezésben néhol eltérést mutatnak a 11.§ szerinti felsorolással, összességében a vizsgált terület a Társasházak/Kisvárosias területek részét képezi.



TKR településképi szempontból meghatározó területeinek térképi kivágata (forrás: Balatonalmádi TKR)

A TKR a Társasházak területre külön is hoz előírásokat:

### 7. Az építmények egyedi tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

„18. § ...

(8) A Társasházak meghatározó területen az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.

(9) A Társasházak meghatározó területein az egyes lakóépületeken azonos kell, hogy legyen:

a) a lakások homlokzati nyílászáróinak anyaga, színe, és

b) a bejáratok, előtetők, erkélyek, korlátok és télikertek anyaga, karaktere.

(10) A Társasházak meghatározó területen részleges hőszigetelés is végezhető, amennyiben az legalább egy-egy teljes homlokzati felületre kiterjed.

(11) A Társasházak meghatározó területen külső, szerelt kémény, 1,0x1,5x0,5 méternél nagyobb gépészeti berendezés nem helyezhető el.

...

(14) A Társasházak, valamint az Északi településkapu meghatározó területein társasházak építése esetén elsődleges szempont a tájba illesztés és a Balatonra történő rálátás biztosítása. A tájba illesztést látványtervvel kell alátámasztani. Meglévő erkély- és loggiamellvédek utólagos letakarása fóliával, fonattal, vagy más nem tartós anyaggal nem megengedett. A mellvédek teljes homlokzaton történő egységes átalakítása esetén az illeszkedést látványtervvel kell igazolni.”

Balatonalmádi TAK előírásai javaslatokat adnak az épületek elhelyezésére, épület stílusára, a tető kialakítására, anyaghasználatra és a kerítés kialakítására is. A TKR előírásai a homlokzati kialakításokra, nyílászárókra, tetőzetének alakítására, illetve a tájba illesztés elsődlegességére mond ki szabályokat.

### 5.3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen telepítési tanulmányterv készítésével párhuzamosan zajlik a településrendezési eszközök felülvizsgálata, a településterv készítése. A településterv készítése során a településszerkezeti terv továbbiakban nem része a tervezési eszköztárnak, azt - részben helyettesítve - felváltja a településfejlesztési terv<sup>3</sup>. A településrendezési terv - Balatonalmádi Város Önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján - a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (Továbbiakban: TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján, a helyi sajátosságoknak megfelelően jött létre. Jelen fejezetben bemutatott szabályozási koncepció már az új tervezési metodikához kapcsolódó tervezési javaslatot adja.

#### 5.3.1 Településszerkezeti terv, településfejlesztési terv

A vizsgálattal érintett terület esetében a TSZT módosítása nem válik szükségessé. A településszerkezeti terven feltüntetett területhasználatok és azok változásai a továbbiakban a településfejlesztési tervlapon kerülnek jelölésre, mely a HÉSZ-el összhangban jön létre. A településfejlesztési terv sem a fejlesztési terület, sem a vizsgált terület vonatkozásában nem határoz meg külön célkitűzést, azt lakó fejlesztési (átalakuló) területként jelöli.



Fejlesztési tervlap kivágata

<sup>3</sup> A településfejlesztési terv (Továbbiakban: TFT) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFT a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFT elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFT feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Tihany számára, amellett, hogy a TFT részeként megjelenő stratégia és cselekvési program a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket is tartalmaz.

### 5.3.2 Szabályozási koncepció - Javaslat a szabályozás módosítására

#### Szabályozási koncepció

Balatonalmádi településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során létrejött egy, a kisvárosias lakóterületekre is vonatkozó HÉSZ koncepció. Jelen fejezetben a hatályos tervhez képest történő változásokat is bemutatja a terv.

A kereskedelmi egység korábbi megvalósítását lehetővé tevő, nagyobb beépíthetőséget biztosító Lk12 építési övezet a 71. sz. főút mellé kerül áthelyezésre a jobb megközelíthetőség, illetve a környező telkek - terület megközelítéséből eredő - kisebb terhelése érdekében. Az Lk-12 építési övezetben cél, hogy amennyiben kizárólag lakások kerülnek megvalósításra, úgy a terület beépítettsége is alacsonyabb legyen.

A tervezési területen történő módosítások célja a 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett telkek újraosztása, ezzel a korábban tervezett beépítések módosítása. A Fejlesztő céljának megfelelő telkek ideális mérete minimum 900 m<sup>2</sup> nagyságú, ezeken egy épülettömeg helyezhető majd el. A 900 m<sup>2</sup> telkek és a hozzá tartozó szabályozás összességében kevesebb épület és szintterület megvalósítását teszi lehetővé, mint amire a hatályos tervek lehetőséget biztosítanak. Ahogyan a lenti telekosztási javaslaton is szerepel a kialakítható telekméret jellemzően az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladja - az Lk-12 építési övezet kivételével. A kisebb épülettömegek megvalósítása érdekében lehetőséget kívánunk teremteni, hogy 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében két épület is elhelyezhető legyen.

A területet feltáró utak közhasználat elől el nem zárt magánutakként kerülnek kiszabályozásra, a Fejlesztő szándéka hosszú távon ezen utak jövőbeli átadása az önkormányzat számára. A vizsgált terület déli határában húzódik a Dr. Óvári Ferenc utcát és a 71. sz. főutat összekapcsoló 12 m széles, 2x1 sávú közforgalom elől el nem zárt magánút. Erről elágazva egy 10 m széles, 2x1 sávú út tárja fel a vizsgált ingatlanokat. Az önkormányzatnak való átadás után az utak közforgalom elől el nem zárt magánútból közútként kerülnek átvezetésre.



Új telekosztási javaslat, összhangban a kialakításra került úthálózattal

A terület övezetein belül módosításra kerül az épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke, mellyel a délről és északról szomszédos kisvárosias lakóterületek maximális épületmagasságai között egy egységes átmenet alakul ki. A vizsgált területet érintő övezetekben így a kialakítható legnagyobb épületmagasság 8 méterre módosul.

A hatályos HÉSZ és szabályozási tervlap szerint a terület keleti részén, a 71. sz. főút mentén a telek be nem építhető részeként egy 10 m széles zöldsáv került kijelölésre, mely megtartásra javasolt a módosítás során. A zöldsáv érinti a keleti részre áthelyezésre tervezett kereskedelmi-vendéglátó funkciókkal ellátott ingatlanokat is, az ezen funkciójú épületek elhelyezését ezáltal befolyásolhatja.

#### Szabályozási javaslat

A vizsgált ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint Lk-1 és Lk-8 jellel jelölt, kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartoznak. Az Lk-1 építési övezet Balatonalmádi területén belül egyedileg csak ezen a területen került kijelölésre, míg az Lk-8 a település más részén is megtalálható, ezért a módosítással érintett ingatlanokon új építési övezet kijelölése indokolt. Ennek okán az övezetekre vonatkozó további módosítások nem lesznek hatással a település más területeire.

A vizsgált területet érintő javasolt szabályozási módosítások a következőkben kerülnek ismertetésre. A kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat a következő szakasz tartalmazza.

**Kisvárosias lakóterület**

(1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely alacsony intenzitású lakótelepek és sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

- a) új épület esetén a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben,
- b) önálló épületben kizárólag meglévő főépület esetén

létesíthető, de nem helyezhető el elő- és oldalkertben.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kerti víz- és fürdőmedence elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

- a) az előkertben,
- b) az oldalkertben,
- c) a hátsókerti telekhatártól mért 3,0-en belül nem helyezhető el.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben lakókocsi, lakókonténer elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy lakhatási céllal nem helyezhető el.

(5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

- a) kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető.
- b) nagykereskedelmi üzlet nem létesíthető.
- b) önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m<sup>2</sup>-t.
- d) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem nem létesíthető.

(6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben raktár rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy nagykereskedelmi raktár nem létesíthető.

(7) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény nem helyezhető el, ide nem értve a gyűjtőhely építményét.

(8) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben lakás, iroda, szolgálati és tulajdonosi lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy, ha a telekterület a 600 m<sup>2</sup>-t

a) nem haladja meg, minden legalább 75 m<sup>2</sup>,

b) meghaladja, minden legalább 50 m<sup>2</sup>

telekterület után egy, de összesen legfeljebb 8 önálló rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

Az egyedi építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő szakasz tartalmazza.

**. 5**

() Lk-1, Lk-12 és Lk-9 építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

() Lk-1, Lk-12 és Lk-9 építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmények akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel.

() Az Lk-1 és Lk-9 építési övezetbe tartozó területen legalább 1500 m<sup>2</sup> összefüggő zöldfelületet kell biztosítani, amelyet a területet használók számára rekreációs, sport vagy pihenési céllal kell kialakítani.

**() Lk-1 és, Lk-12 építési övezetben**

**a) 1500 m<sup>2</sup>-t el nem érő telkek esetén legfeljebb 1 főépület**

**b) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telek esetén legfeljebb 2 főépület helyezhető el.**

**() Lk-1 építési övezetben közforgalom elől elzárt magánút létesíthető. A magánút szélessége legalább 10 m kell legyen.**

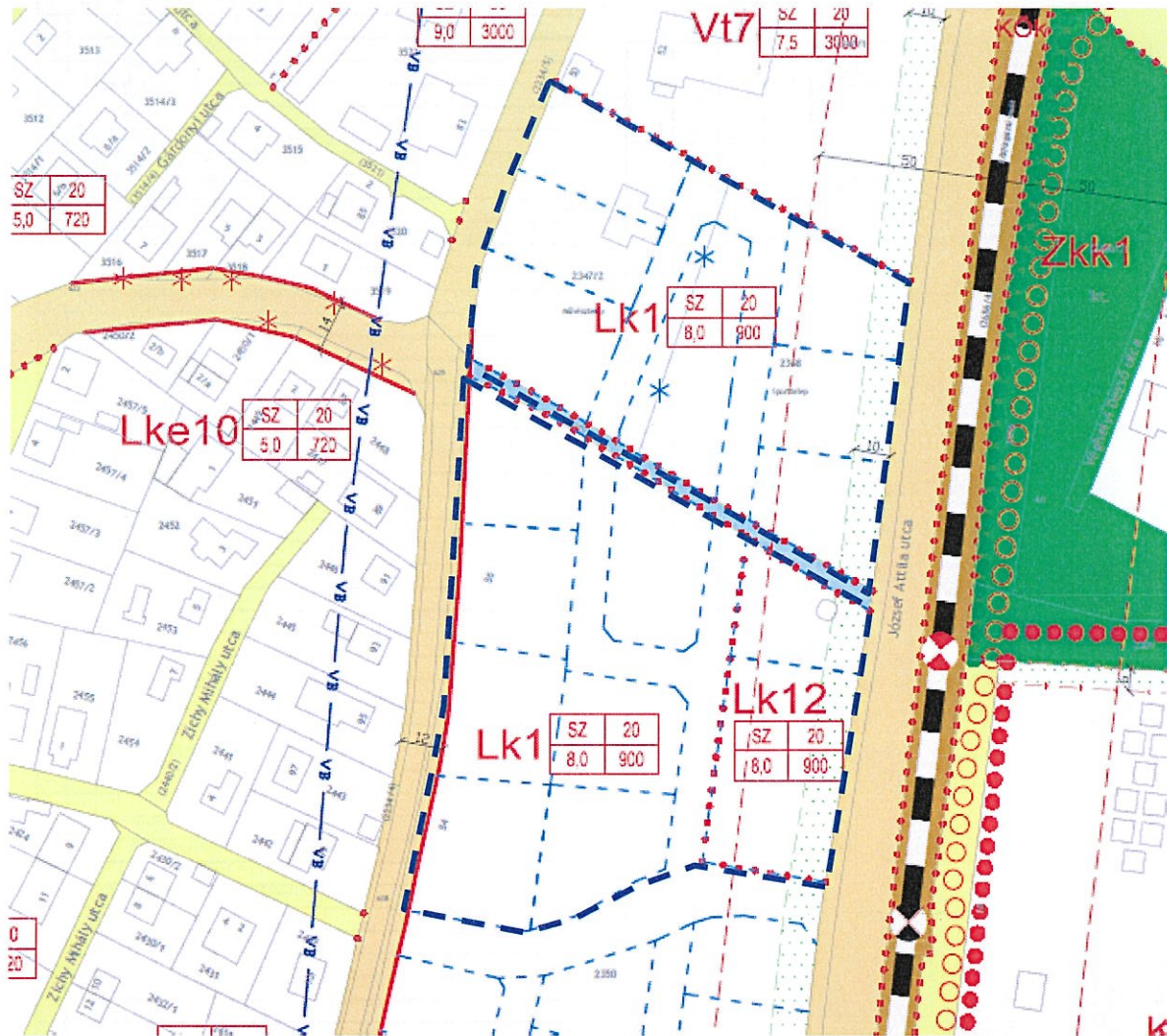
**() Lk-12 építési övezet telkein a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, amennyiben a lakás rendeltetéstől eltérő rendeltetések nagysága meghaladja a létesített szintterület 50%-t.**

**() Lk-1 és Lk-12 építési övezet telkein terepszint felett legfeljebb két szint létesíthető, beleértve a tetőteret is.**

**() Lk-1, Lk-12 és Lk-9 építési övezetben 1,4 méternél magasabb kerítés kizárólag a határoló közterületek és az építési övezet határa mentén létesíthető.**



A fentieket figyelembe véve a szabályozási terv az alábbiak szerint változik:



Szabályozási terv javaslata

## 6 KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ-HÁLÓZATOK

### 6.1 KÖZLEKEDÉSI-HÁLÓZAT ÉS FEJLESZTÉSI IGÉNYEI

#### 6.1.1 Tágabb térségi kapcsolatok, fő közlekedési elemek

Az északi part településeivel együtt Balatonalmádi is az egyik fontos európai főút (az V. sz. Helsinki-folyosó részeként működő) M7 autópálya közelében fekszik, attól 27 km távolságra. Közvetlen összeköttetést a 71. sz. főút biztosít. A tervezési terület Balatonalmádi központi részétől délnyugati irányban helyezkedik el. A város számára a kistérségi és az országos közlekedéshálózathoz egyaránt a fő kapcsolatot a 71. sz. főút biztosítja. A 71. sz. főút az országos közúthálózat része, a Balaton északi partjával közel párhuzamosan halad, a város átkelési szakaszán a célforgalom mellett jelentős átmenő-forgalom is terheli. Az út a településen I. rendű városi főúti funkciót lát el (József Attila utca), 2x1 sávós, csak az egyes csomóponti szakaszokon egészül ki kanyarodó, illetve besoroló sávokkal.

A 71. sz. főút forgalmi terhelése a tervezési terület mentén: 8713 jm/nap (Magyar Közút Zrt, 2024.).

A tervezési terület szomszédságában csatlakozik a 71. sz. főúthoz a 7218. j. Balatonalmádi-Felsőörs összekötő út (Dr. Óvári Ferenc utca). A Dr. Óvári Ferenc utca aszfaltburkolattal, 2x1 forgalmi sávval kétoldali zóldsávval kiépített. A gyalogosforgalom számára gyalogjárda nincs kialakítva és az út csapadékvíz elvezetése sem megoldott. Forgalmi terhelése: 1167 jármű/nap.

A tervezési terület közúti közösségi közlekedési kapcsolatát a 71. sz. főúton közlekedő helyközi autóbussz-járatok biztosítják, amelyek megállója (Balatonalmádi, Camping) közvetlenül a 71. úti kijárat mellett helyezkedik el. A megállót igénybe vevő járatok (1631, 1709, 1720, 1722, 7338, 7653, 7654, 8082), Veszprém, Győr, Sopron, Keszthely, illetve Balatonfűzfő irányába közlekednek.

A város kötöttpályás kapcsolatát a 29. sz. Tapolca-Székesfehérvár vasútvonal biztosítja, a 71. sz. főúttal szinte párhuzamosan, annak Balaton felőli oldalán fut. Balatonalmádi vasútállomás a tervezési területtől északra, kb. 1 kilométerre található. A vasútvonal villamosítása jelenleg zajlik.

#### 6.1.2 Forgalmi rend

A tervezési terület környezetében csak jelzőtáblával irányított csomópontok találhatók, a megengedett sebesség 50 km/h. A 71. sz. főút és a 7218. j. összekötőút csomópontjában kanyarodó- és besorolósávok találhatók, ezzel segítve a szezonálisan nagy közúti forgalommal terhelt főirányból való lekanyarodást és az abba való becsatlakozást.

A főút közvetlen szomszédságában fekvő vasútvonal keresztezését jelzőlámpával és sorompóval irányított szintbeni vasúti átjárók biztosítják.

A kerékpárral és gyalogosan közlekedők számára nincs biztosítva a főút és a vasútvonal biztonságos keresztezése.

#### 6.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 71. sz. főút mentén a tervezési terület északkeleti oldalát érintő szakaszán található járda, melynek állapota leromlott, felújításra szorul. A tervezési terület nyugati határán a Dr. Óvári Ferenc utca mentén a közterületen önálló járda nincs kiépítve.

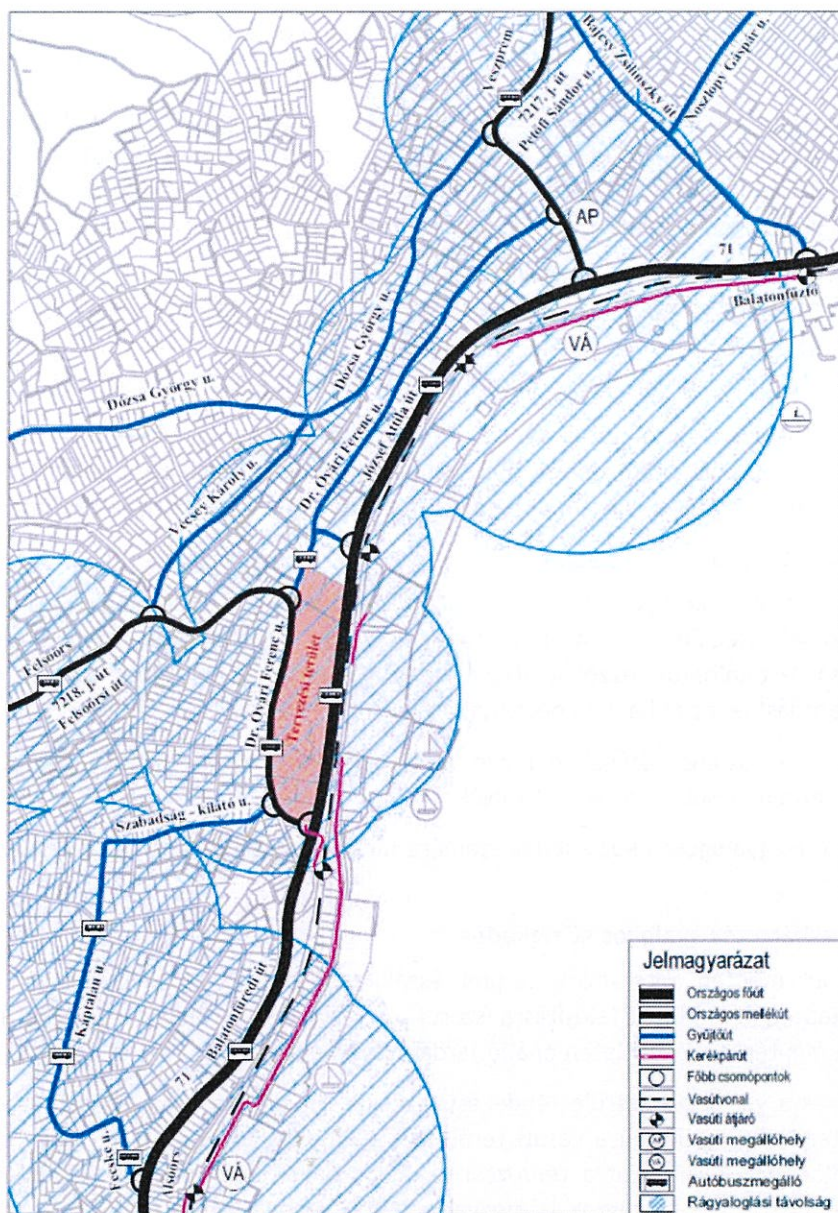
Az országos és a vármegyei területrendezési tervekben jelölt kerékpáros hálózathoz Balatonalmádi térségét a tervezési területen a vasúti terület és a Balaton közötti parti sávban érinti a „Balatoni bringakörút”. Ez a kerékpárút a tervezési terület szomszédságában már korábban megépült és a települést érintő egyéb szakaszok is megvalósultak. Jelenleg folyik a Bringakörút nyomvonalának fejlesztése, mely alapján a meglévő kerékpárút szakaszok szélesítése tervezett.

A tervezési terület gyalogos megközelítése jellemzően észak-kelet irányból a városközpont felől, déli irányból Káptalanfüred felől, illetve a vasúti átjárókon keresztül az egyes parti sávban fekvő területek felől történik. Fő gyalogos célpontok a strand és a sporttelep, egyéb területek jelentős gyalogos célfogalmat nem vonzanak.

A 71. sz. kijelölt gyalogos átkelőhely nincs a tervezési terület környezetében, legközelebb a Petőfi Sándor utcánál (vasútállomás, Wesselényi strand) lehet kijelölt gyalogos átkelőhelyet találni.

#### 6.1.4 Parkolás

A tervezési területen és annak környezetében a parkolás telken belül biztosított. Kiépített közterületi parkoló a tervezési terület környezetében nincs. Megfigyelhető, hogy a Dr. Óvári Ferenc utcában helyenként az úttal párhuzamosan történik a parkolás (szabálytalanul), a Yacht kemping előtti közterület a nyári szezonban pedig általában teljesen megtelik.



Meglévő közlekedési hálózat

### 6.1.5 Fejlesztési igények

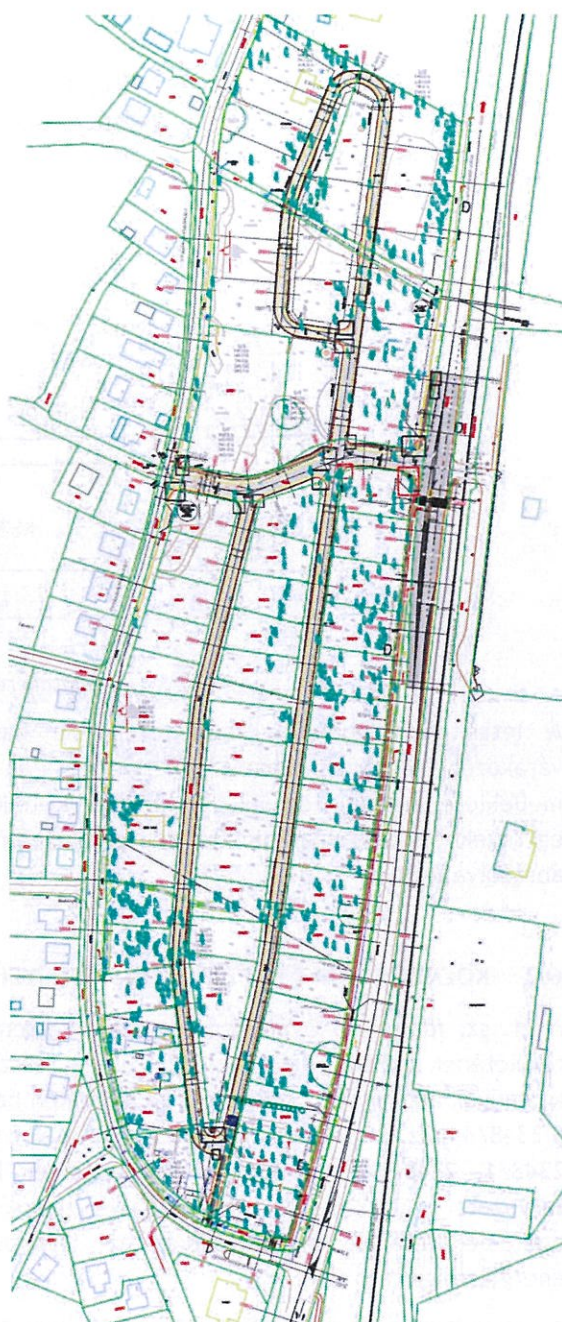
A hatályos szabályozást figyelembe véve elindult a tervezési terület fejlesztése. Már kiépült a 71. sz. főút és a 7218. j. út között vezető út, az alább csatolt helyszínrajz alapján (Geoplaner Kft., 2024.), amely 12 m szabályozási szélességgel, 6,5 m széles egyoldali oldalesésű útburkolattal egyoldali, 1,5 m széles járdával valósult meg. A terveken látott megoldás szerint az útpályára hulló csapadékvizek elvezetését zárt csapadékcsatorna biztosítja.

Erre az útszakaszra csatlakoznak a betelepülő lakó és kereskedelmi-vendéglátó funkciók építményeit kiszolgáló útfelületek és a tervezett villaparkot kiszolgáló, változó területi szélességgel rendelkező vegyes használatú magánút, a csatolt helyszínrajzon ábrázoltaknak megfelelően. A területhasználati funkciókhoz tartozó parkolók az ingatlanokon belül kapnak helyet. A vegyes használatú út kialakításánál továbbra is elengedhetetlen a gyalogosok biztonságos közlekedéséhez szükséges forgalomcsillapító intézkedések alkalmazása.

A magánút és a 71. sz. főút tervezett csomópontja egy már meglévő kapubehajtó helyén épült meg. A közút szélessége miatt ezen a ponton az új beépítés irányába nem jelölhető ki a balra kanyarodó sáv, mert a part felé, a közeli szintbeni vasúti keresztezés miatt, külön jobbra kanyarodó sáv lett kialakítva. Ez megmarad és az új útcsatlakozáshoz is külön sávban lehet jobbra kanyarodni. A tervezett csomópont geometriai kialakítása megengedi a balra kikanyarodást a 71. sz főútra. A csomópontban egy 2 m széles középsziget választja el a két forgalmi irányt. Egy 4,5 m széles (a középszigettel védett) kijelölt gyalogátkelőhely is megvalósul az új kereszteződésben.

A kijárat mellett elhelyezkedő buszmegálló megmarad, helye minimálisan változik a csomóponti kiépítés miatt.

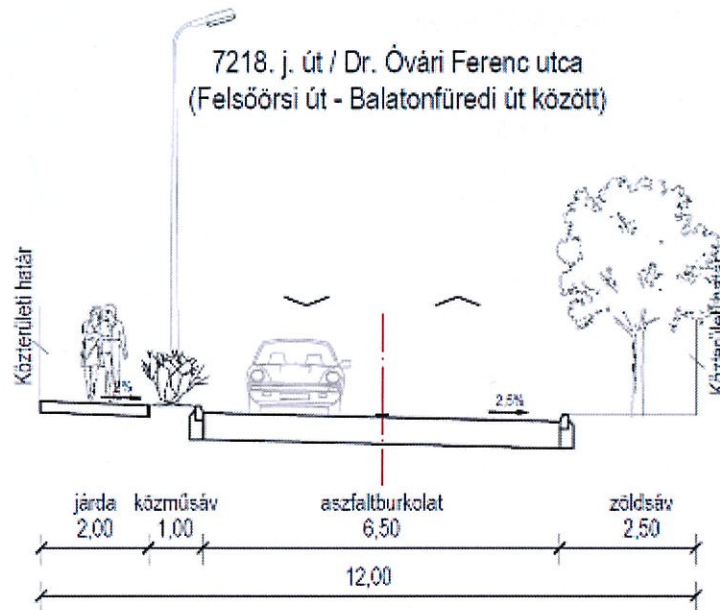
A Dr. Óvári Ferenc utca hatályosan tervekben kiszabályozott szélessége 12 m. Ennek fenntartása javasolt a továbbiakban, mivel a tervezett beruházás kapcsán új forgalom jelenik meg az útszakaszon.



Helyszínrajz (Geoplaner Kft., 2024)

A Dr. Óvári Ferenc utca - 71. sz. főút kereszteződése jól kiépített, kanyarodósávokkal ellátott, jelzőtáblákkal irányított csomópont, amely képes többletforgalom befogadására, a csomópont átalakítása nem szükséges.

Hosszútávon a Dr. Óvári Ferenc utca 12 méteres szabályozási szélességén belül 2 méter széles gyalogosjárda, min. 6 méter széles (szegélyekkel határolt) aszfaltburkolatú útpálya, közműsáv és a csapadékvíz elvezetésének érdekében nyílt árok vagy zárt csapadékcatorna kiépítésére lesz szükség. A csapadékvíz elvezetésére nyílt árok abban az esetben létesíthető, ha a szabályozás során az út telkéhez kerülő meglévő, idősebb fákat kivágják, ezért ajánlott inkább zárt csapadékcatorna kiépítése az út tervezési terület melletti szakaszán. A javasolt mintakeresztmetszvény az alábbi ábrán látható.



A létesítendő épületek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő gépjármű-várakozóhelyek és kerékpártárolók számítása az TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet) 4. és 5. melléklete alapján történik és kiépítésük telken belül szükséges. A kereskedelmi-vendéglátó egységekhez tartozóparkolók száma így összesen kb. 42 darab lesz, melyek a beépítési javaslaton ábrázolva lettek.

## 6.2 KÖZMŰHÁLÓZAT ÉS FEJLESZTÉSI IGÉNYEI

A 71. sz. főút - Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca által határolt tömb területe Balatonalmádi területének évtizedek óta beépült részén fekszik, a teljes közműellátás biztosításához szükséges közművek a környező közterületi utcák telkén belül rendelkezésre állnak. Korábban érdemben csak a 2348/4 hrsz.-ú telkek rendelkeznek vízellátást biztosító bekötéssel, a többi közműág szempontjából a 2348/1, 2348/3 és a 2348/4 hrsz.-ú telkek közműellátással nem rendelkeznek. A kialakítani tervezett új telkek közművesítésére a szükséges víziközmű tervek elkészültek, míg a telkek energiaellátásának biztosításához az igénybejelentés megtörtént az E.ON, mint térségi energiaszolgáltató felé.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása lehetővé teszi a korszerű, környezetbarát termikus energiaellátás kialakítását. A villamosenergiát, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra, valamint erőátviteli vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére, továbbá a megújuló energiahordozók hatékony hasznosításának biztosítására használják. Igény esetén a földgázellátás is biztosított a telkek számára.

A tervezési terület és térségének természeti adottsága, hogy a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik, továbbá a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet mellékletében rögzítettek alapján a kiemelt vízminőség-védelmi területek övezete is érinti.

Ezek a természeti adottságok építési korlátozást nem okoznak, csak a felszín alatti vízkészletek védelmének igényét szigorúbban kell érvényesíteni.

#### **6.2.1 Vízellátás**

A tervezési terület térségének ivóvíz ellátási rendszere a Balaton északi partja mentén kiépített regionális rendszerről biztosított, amelynek egyik vízbetáplálási pontja is Balatonalmádi területén a Balaton partja mellett üzemel. Balatonalmádi ivóvíz ellátását a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. biztosítja.

Fontos leszögezni, hogy a vízellátó hálózat megléte önmagában nem elég a terület vízigényének a kiszolgálásához, ahhoz a szolgáltató részéről a telkek számára szükséges vízmennyiség rendelkezésre állása is szükséges feltétel. A Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. vízbázisai jelenleg is jelentős mértékű kapacitáshiánnyal küzdenek főleg a nyári időszakban, ezért a kialakítani tervezett telkek számára szükséges vízkontingens rendelkezésre állásával kapcsolatban a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. ügyfélszolgálatát célszerű megkeresni, hogy ne később - már az ingatlanok átadásakor - akadályozza meg a folyamatot a hiányzó vízbeszerzési lehetőség.

#### **6.2.2 Tűzivíz ellátás**

A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a jelenlegi ellátáshoz szükséges tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, a tömb feltárásával létesülő új telkek tűzivíz ellátására pedig további tűzcsapok is elhelyezésre kerülnek a tömb jelenlegi területén belül létesülő feltáró utcákban.

#### **6.2.3 Szennyvízelvezetés**

A tervezési terület és környezete területén keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatok állnak rendelkezésre, amelyek szennyvíz tekintetében Balatonalmádi egységes csatornahálózati rendszerének részei, míg a zárt csapadékvíz elvezető csatornák befogadója a 2348/2 hrsz.-ú telek medre, amiből a 71. sz. főút és a Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat csatornaként keresztezve a csapadékvíz a 2309 hrsz.-ú telek medrének segítségével a Balatonba kerül bevezetésre. A szennyvízcsatorna-hálózat üzemeltetője a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. Az elválasztott rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szennyvizet a területről déli irányba vezeti el, majd a Balaton partján üzemelő központi szennyvízátelők segítségével a Balaton partja mellett fektetett 2 db NA500-as azbesztcement szennyvíz nyomóvezetékek valamelyikébe juttatja, amik végül a Balatonfűzfő területén üzemelő szennyvíztisztító telepre vezetik a szennyvizet.

#### **6.2.4 Csapadékvíz elvezetés**

A közterületekről a csapadékvíz elvezetés a balatonalmádi önkormányzat feladata. A vizsgált tömb körüli utcák közül a 71. sz. főút és a Dr. Óvári Ferenc utca bizonyos szakasza alatt rendelkezésre állnak az útburkolati csapadékvíz elvezetését célzó víznyelők és a zárt csapadékvíz-elvezető csatornák.

A tervezési területen, a 2348/1 és 2348/3 hrsz.-ú telkek között elhelyezkedő 2348/2 hrsz.-ú telek jelenleg vízgazdálkodási kategóriába tartozó nyílt árok. A tervezett telekalakítások kapcsán a nyílt árkot egy NÁ 1000-es átmérőjű zárt csapadékcatornával helyettesítette a beruházó, aminek településrendezési oldalról akadálya nem volt, de a 2348/2 hrsz.-ú telek jogi szempontból továbbra is vízgazdálkodási terület marad, és a mederkarbantartási sávja is szükségszerűen hatályban marad, amíg a földhivatali nyilvántartásban szereplő vízgazdálkodási funkciója törlésre nem kerül a vízügyi hatósághoz benyújtott vízjogi létesítési terv hatósági jóváhagyását követően.

A csapadékvíz elvezetésénél említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, hanem szélsőséges csapadékesemény, szupercellás csapadékmennyiség kapcsán fordulhat elő. Megfigyelhető tendencia az elmúlt években, hogy a csapadék intenzitása nő és egyre inkább hirtelen lezúduló eső formájában érkezik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi, a villámárvizek előfordulásának lehetőségét is figyelembe vevő, teljes körű kiépítése szükséges.

#### **6.2.5 Földgázellátás**

A tervezési terület földgázellátását az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. hálózata biztosítja. A vizsgált tömb nyugati oldala mentén rendelkezésre áll egy NÁ 90-es középnyomású földgázvezetékre való rácsatlakozás lehetősége.

A balatonalmádi középnyomású ellátóhálózat bázisa a település északi részén üzemelő nagyközép-/középnyomású gázfogadó.

#### **6.2.6 Villamosenergia-ellátás**

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását szolgáló hálózati rendszerek üzemeltetését az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátását szolgáltató középfeszültségű hálózati rendszer táppontjai a Veszprémi 132/22 kV-os alállomás és a Litéri 400/132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat. Ezekről a fogyasztói transzformátor állomásokról kiinduló kiefeszültségű elosztóhálózatokról biztosítják közvetlenül a fogyasztói igények kielégítését.

A térségben üzemelő középfeszültségű hálózatok többsége már földalatti elhelyezésű, ahogy a tervezési területen is keresztülhalad 2 helyszínen is kiefeszültségű földkábel, amiknek a szolgáltató általi kiváltása szükséges lesz a tervezett telekalakítás előtt.

#### **6.2.7 Elektronikus hírközlés**

Közszolgáltatást biztosító vezetékes hírközlési szolgáltatók közül a vizsgált térségben több is rendelkezésre áll. A kiépített hálózataik vegyesen földkábelként, és légvezetéként vannak jelen, biztosítva a jelentkező igények kielégíthetőségét.

A vezeték nélküli hírközlés szempontjából a fejlesztési terület környezetében üzemelő közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezések az összes hazai vezeték nélküli távközlési szolgáltató esetében biztosítják a kedvező vételi lehetőséget.

## 7 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Cél	A 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanok vizsgálata a területen megvalósításra szánt társasházias beépítések és a HÉSZ szabályainak való harmonizálása érdekében. Cél, hogy a területen már kialakult infrastruktúra hálózathoz igazodó terv valósulhasson meg.
Javaslat	<p>Az érintett ingatlanokon tervezett beépítések megvalósítása érdekében a 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú telkek újraosztása javasolt. A Fejlesztő céljának megfelelő ideális telekméret minimum 900 m<sup>2</sup> nagyságú, melyeken egy épülettömeg helyezhető majd el. A területre készült telekosztási javaslat szerint a telkek mérete jellemzően meghaladja a 1000 m<sup>2</sup>-t, a kisebb épülettömegek megvalósítása érdekében javasolt az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében két épület elhelyezésének lehetősége. A szabályozási javaslat szerint a terület övezetein belül módosításra kerül az épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke (8 m), mellyel a délről és északról szomszédos kisvárosias lakóterületek maximális épületmagasságai között egy egységes átmenet alakul ki.</p> <p>A 71. sz. főút mentén a telek be nem építhető részeként egy 10 m széles zöldsáv került kijelölésre, mely a tervezett kereskedelmi-vendéglátó funkciókkal ellátott ingatlanok elhelyezését befolyásolhatja.</p>
További eljárásra vonatkozó előírások	<p>A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozását szolgáló képviselő-testületi döntéshez készül. A képviselő-testület a telepítési tanulmányterv elfogadásával megindíthatja a településrendezési eszközök módosításának folyamatát, melynek eljárásrendjét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet határozza meg.</p> <p>Amennyiben jogszabályon alapuló véleményt mondanak az államigazgatási szervek, illetve partnerek, azt az eljárás során köteles az Önkormányzat figyelembe venni.</p>

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS módosítás

amely létrejött,

**egyrésztől Balatonalmádi Város Önkormányzata** (Székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.; Törzskönyvi azonosító: 734224; Adóigazgatási azonosítószáma: 15734226-2-19; Statisztikai számjel: 15734226-8411-321-19; Bankszámlaszáma: 11748083-15430290; Képviselője (tisztsége): Bercsényi László polgármester; Elérhetősége: +36 20 267-5294), **mint önkormányzat a továbbiakban: Önkormányzat**

és

**másrésztől Délker Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (Rövidített név: Délker Invest Kft.; Székhelye: 1037 Budapest, Montevideo utca 5.; Cégjegyzékszám: 01-09-959158; Adószáma: 23303153-2-41; Statisztikai számjel: 23303153-6820-113-01; Bankszámlaszáma: 10918001-00000013-17120001; Képviselője (tisztsége): Antal László ügyvezető; Elérhetősége: +36 20 944 2326), **mint Tulajdonos és Beruházó a továbbiakban: Tulajdonos és/vagy Beruházó**

**a továbbiakban együttesen: Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### I. ELŐZMÉNY

- I./1. **A Felek egyezően kijelentik, hogy 2021. március hó 22. napján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a alapján Településrendezési szerződést kötöttek egymással a Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - József Attila utca (71. sz. főút) által határolt, a 339/2020.(XII.21.) önkormányzati határozattal – a Balatonalmádi 2347/1. hrsz-ú ingatlan kivételével – **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen** (amely terület a Beruházó kizárólagos tulajdonában álló Balatonalmádi 2347/2; 2348; 2350; 2351; 2352; 2355; 2356; 2357 hrsz-ú ingatlanokat foglalja magába és amelyek telekalakítással, módosuló hrsz-okkal új telekstruktúrában kerülnek kialakításra) **elsősorban üdülési célú létesítmények létesítését célzó Beruházó által megvalósítandó Beruházás, településrendezési céljainak megvalósítása végett. A Felek egyezően kijelentik továbbá, hogy 2023. december hó 30. napján és 2025. április hó 29. napján a Településrendezési szerződéshez tartozóan a tervezés során felmerülő többletfeladatok, illetve a tervezés során felmerülő kérdésekkel összefüggően, valamint a vállalt feladatok pontosítása tárgyában egymással kiegészítő Megállapodásokat kötöttek, amely kiegészítő Megállapodások a Településrendezési szerződés 1.sz. és 2.sz. módosításainak minősülnek, azaz a Településrendezési szerződéssel együtt értelmezendők és mindenben oszjtják egymás jogi sorsát. (a továbbiakban együttesen: Településrendezési szerződés)****
- I./2. **A Felek egyezően kijelentik, hogy a Településrendezési szerződés alapján a Fejlesztési cél megvalósíthatóságát biztosító Településrendezési eszközök és a Helyi Építési Szabályzat módosítása és a Fejlesztési területet érintő módosított Helyi Építési szabályzat szerinti új telekstruktúra kialakítása és annak ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése megtörtént.**
- I./3. **A Felek egyezően kijelentik, hogy a Településrendezési szerződés szerződéses feltételei szerint, a Településrendezési szerződés 5. sz. mellékletben foglalt ütemtervnek megfelelően, jelen időpontban a közművek kivitelezési munkái folynak.**

Kelt: .....Hely, .....Év .....hó..... nap Kelt: .....Hely, .....Év.....hó.....nap

-----  
Balatonalmádi Város Önkormányzata  
Képviseli: Bercsényi László polgármester  
Önkormányzat

-----  
Délker Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság  
Képviseli: Antal László ügyvezető  
Tulajdonos és Beruházó

- I./4. **A Felek egyezően kijelentik, hogy az új telekstruktúra szerint kialakult a Fejlesztési terület keleti oldalán elhelyezkedő Balatonalmádi 2348/1 hrsz-ú, 2348/3 hrsz-ú és a 2348/4 hrsz-ú ingatlanokon a tervezett eredeti fejlesztési cél, az új kemping funkció kialakítása az I./2 pontban hivatkozott Helyi Építési Szabályzat módosítása során – a Beruházó által ismerten - nem vált lehetővé, amely tényre tekintettel a fenti ingatlanokat érintően új fejlesztési koncepció kidolgozása vált szükségessé. Az új fejlesztési koncepció szerint a Beruházó kitzűzött célja, a teljes Fejlesztési terület beépíthetőségének biztosítása, az érintett ingatlanokon telkek kialakításával, egy közforgalom elől el nem zárt magánút kiépítése mellett.**
- I./5. **A Felek egyezően kijelentik, hogy az I/4 pont szerinti a Balatonalmádi 2348/1 hrsz-ú, 2348/3 hrsz-ú és a 2348/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő új fejlesztési koncepció, mint fejlesztési cél megvalósíthatóságához a Településrendezési eszközök és a Helyi Építési Szabályzat újabb módosítása szükséges.**
- I/6. **A Felek egyezően kijelentik, hogy az előzményben rögzített körülményekre és egyéb az egyes rendelkezések további pontosításának szükségességére figyelemmel a Felek egymással a jelen okiratba foglalt harmadik szerződésmódosítást kötik.**
- I/7. **A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat képviselő testülete a Településrendezési szerződés módosítás tartalmát megtárgyalta és annak megkötéséhez, illetve a polgármester általi aláírásához az Önkormányzat képviselő testülete ...../2026 (.....) számú önkormányzati határozatával a hozzájárulását megadta.**

## II. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

**A Felek megállapodnak abban, hogy a Településrendezési szerződés alábbi pontjait a jelen szerződés módosítás létrejöttének a napjával közös megegyezéssel a következők szerint módosítják. A módosított szöveg dőlt betűvel vastagítva kerül az érintett részekben megjelölésre.**

### II./1 A FEJLESZTÉS CÉLJA

II/1.1. A Településrendezési szerződés 2.1. pontja az alábbiak szerint módosul:

**„2.1. A Beruházó által a kizárólagos tulajdonát képező Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanai területén lakó és üdülési célú 900 m<sup>2</sup> - 1300 m<sup>2</sup> területű telkek, valamint az ingatlanok 71.sz. főúttal érintkező déli részén 1 db megközelítőleg 1500 m<sup>2</sup> területű vegyes, kereskedelmi, szolgáltatási célú telek kialakítása tervezett, amely telkek megközelítését a tömbbelsőben kialakított közforgalom elől el nem zárt magánút biztosítaná. A Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok területét átszeli a 2348/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú csapadékvíz elvezető csatorna, amely változatlan kialakítással üzemelne a területen.”**

II/1.2. A Településrendezési szerződés 2.2. pontja törlésre kerül, azzal, hogy a pont törlésétől függetlenül a további pontok számozása változatlan marad.

II/1.3. A Településrendezési szerződés 2.5. pontja az alábbiak szerint módosul:

**„2.5. Az Önkormányzat tulajdonát képező 2318/1 hrsz-ú ingatlanon - engedélyhez nem kötött- a Verseny utca és az új telekstruktúra szerint 2348/5 hrsz alatt kialakult megépítendő közforgalom elől el nem zárt magánút (átkötő út) közötti járdaszakasz felújítása.”**

Kelt: .....Hely, .....Év .....hó..... nap Kelt: .....Hely, .....Év.....hó.....nap

-----  
Balatonalmádi Város Önkormányzata  
Képviseli: Bercsényi László polgármester  
Önkormányzat

-----  
Délker Invest Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság  
Képviseli: Antal László ügyvezető  
Tulajdonos és Beruházó

II/1.4. A Településrendezési szerződés 2.7. pontja az alábbiak szerint módosul:

**„2.7. A Fejlesztési terület** megközelítése érdekében a Beruházó kizárólagos tulajdonát képező **az új telekstruktúra szerint 2348/5 hrsz alatt kialakult** a 71. sz. főút és a Dr. Óvári Ferenc utca között két irányú forgalmat lehetővé tevő közforgalom elől el nem zárt magánút (átkötő út) építése, amely csatlakozást biztosít egyúttal **az új telekstruktúra szerint 2348/25 hrsz alatt kialakult a Fejlesztési terület nyugati oldalán megépítendő hurokszerű közforgalom elől el nem zárt magánúthoz valamint a Fejlesztési terület keleti oldalán megépítendő közforgalom elől el nem zárt magánúthoz.**”

## II/2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZETTSÉG TÉNYÉNEK INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSBA TÖRTÉNŐ BEJEGYZÉSE

II/2.1. A Településrendezési szerződés 4.1. pontjának utolsó mondata -egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett- az alábbiak szerint módosul:

**„4.1. A Településrendezési szerződés alapján a Fejlesztési területet érintő valamennyi- ideértve az új telekstruktúra szerint kialakult ingatlanokat is- ingatlanra - az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően- Balatonalmádi Város Önkormányzata jogosult javára a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre került.”**

II/2.1. A Településrendezési szerződés 4.2. pontja az alábbiak szerint módosul:

**„4.2. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kifejezett és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési területtel érintett egyes ingatlanokra vonatkozóan - ideértve a 6. pont szerinti új telekalakítást követően kialakuló ingatlanokat is – a szerződés megkötésére irányadó Étv. 30/A. § (5) bekezdésére valamint a jelenleg hatályos a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C törvény 92§ (8) bekezdésére tekintettel - az ingatlan-nyilvántartási és egyéb jogszabály által megkívánt formában és tartalommal a településrendezési kötelezettség tényének törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot (a továbbiakban: Törlési engedély) kiadja és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja valamint a benyújtás tényét az illetékes ingatlanügyi hatóságnál érkeztetett kérelem és a Törlési engedély átadásával Beruházó felé ugyanezen határidőn belül igazolja az alábbiak szerint:**

i.) **az új telekstruktúra szerint 2348/5 hrsz alatt kialakult közforgalom elől el nem zárt magánút (átkötő út) Ingatlan és az azon található - építmény jegyzék szerinti - út műtárgy/vonalas jellegű létesítmény – a szerves részét képező csapadékelvezetési rendszerrel és közvilágítással valamint a hozzá tartozó kezelői joggal együtt- 1/1 arányú tulajdonjogának 9.1.1. pont szerinti és a gyalogos forgalmat biztosító felújított járda (2.5.) és megépített járda (2.6.) 9.1.7. pont szerinti Önkormányzat részére történő tulajdonba adását**

és

ii.) az egyes ingatlanokat kiszolgáló közművek (víz, szennyvíz, áram) tekintetében az illetékes szolgáltatóval - így az E.ON Zrt-vel a villamosenergia biztosítása érdekében, míg a DRV Zrt-vel a víziközmű (ivó-és-és tűzvíz ellátás, szennyvízelvezetés) biztosítása érdekében - létrejött Megállapodások vagy egyéb e tény igazoló okiratok Önkormányzat részére történő igazolt átadását

**követő 15 (tizenöt) naptári napon belül.”**

### II/3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

II/3.1. *A Felek megállapítják, hogy a Településrendezési szerződés 5.1.-5.6. pontjában szabályozott rendelkezések szerinti Településrendezési eszközök módosítása, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörtént, illetve e körben kötelezően alkalmazandó jogszabály változás történt, amely tényekre tekintettel a vonatkozó pontok törlésre kerülnek és az 5. pont alpontjai alatt az új szabályoknak megfelelően a Balatonalmádi 2348/1,2348/3,2348/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megállapodásuk kerül rögzítésre.*

II/3.2. A Településrendezési szerződés új 5.1. -5.5. pontjának a szövege a következő:

*„5.1.Felek tudomással bírnak arról, hogy Balatonalmádi Város hatályos településrendezési tervei: a 248/2015(IX.24.) önkormányzati határozattal elfogadott Balatonalmádi településszerkezeti terv (TSZT) és a 27/2025 (IX.25.) rendelettel elfogadott Balatonalmádi helyi építési szabályzata (HÉSZ) meghatározzák a Fejlesztési terület részét képező Balatonalmádi 2348/1,2348/3/2348/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési kereteket. Felek rögzítik, hogy a Beruházó a Fejlesztési terület részét képező Balatonalmádi 2348/1,2348/3/2348/4 hrsz-ú ingatlanokat érintően .....Év.....hónapjában ..... tervszámon „Telepítési tanulmányterv”-et készítettett (továbbiakban: Tanulmányterv). A Tanulmányterv jelen szerződés módosítás 1. sz. mellékletét képezi.”*

*5.2.A Tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete ...../.....(.....) önkormányzati határozatával az önkormányzati főépítész (.....iktatószámú, 2026. .. hó ..napján kelt) feljegyzésének és a partnerek véleményének érdemi vizsgálatát követően elfogadta. Az önkormányzati főépítész feljegyzése a jelen szerződés módosítás 2. sz. mellékletét, a partnerek véleménye a jelen szerződés módosítás 3. sz. mellékletét és a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszokat a jelen szerződés módosítás 4. sz. melléklete tartalmazza.*

*Az Önkormányzat Képviselő-testülete a fenti határozatában döntött arról, hogy a Tanulmányterv településrendezési tervi vonatkozásait az önkormányzat és a Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5., képviselője: Ferik Tünde ügyvezető) között Balatonalmádi város településtervezési (településfejlesztési terv, településrendezési terv) készítése tárgyában 2022. május 20. napján létrejött szerződésnek (VZM1739/22), valamint a 2025. április 15. napján létrejött tervezési szerződés módosításának (VZM1739/M/25) megfelelően általános egyeztetési véleményezési eljárás keretében történő módosításával kísérli meg rendezni, mellyel kapcsolatban kötelezettséget vállalt arra, hogy a településtervezési módosításának egyeztetési eljárását a településtervezési tartalmáról, elkészítéséről és elfogadásáról szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Elj. rend.) előírt határidőn belül lefolytatja. A figyelembe veendő településrendezési tervi vonatkozásokat a Tanulmányterv szabályozási koncepciója összegzi.*

*A Felek kijelentik, hogy a településrendezési tervezési feladatok elvégzésére a tervezési szerződés megkötésére került, amely tervezési szerződés a jelen szerződés módosítás 5. sz. mellékletét képezi.*

5.3.A Felek a Tanulmányterv szabályozási koncepciójában foglaltak érdekében rögzítik, hogy a Tanulmánytervvel érintett Balatonalmádi 2348/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó helyi védelem az Önkormányzat képviselő testülete 39/2025 (IX.26.) számú önkormányzati határozatával megszüntetésre és a településkép védelméről szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő testületének 6/2023(II23.) számú önkormányzati rendelet módosításra került, amely tényre figyelemmel a Beruházó által a Településrendezési szerződésben megjelölt fejlesztési célnak megfelelően a Balatonalmádi 2348/1 hrsz-ú ingatlanon található épület elbontásra került.

A Felek a Tanulmányterv szabályozási koncepciójában foglaltak érdekében megállapodnak abban, hogy a Balatonalmádi 2348/1,2348/3,2348/4 hrsz-ú ingatlanokon kialakítandó új közforgalom elől el nem zárt magánút lesz.

A Felek a Tanulmányterv szabályozási koncepciójában foglaltak érdekében ezúton is megerősítik azon megállapodásukat, mely szerint a Fejlesztési terület - így a Balatonalmádi 2348/1,2348/3,2348/4 hrsz-ú ingatlanokat érintően is - ellátását szolgáló közműhálózat (áram, víz, szennyvíz) kiépítése, annak minden költsége Beruházót terheli.

5.4. Beruházó tudomásul veszi, hogy a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezőkhöz részéről felmerülő vélemények megválaszolása, a tervekben szükséges módosítások átvezetése, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetés kötelező.

Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben akár Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete, akár az Elj. rend. véleményezési szakasza során, vagy a végső szakmai véleményezési szakasz során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság jogszabály által alátámasztott vagy véleményezői jogon a véleményezőt megillető kifogást emel a Módosított Településrendezési Eszközök célzott szabályozása ellen, vagy jogszabály által alátámasztottan, illetve véleményezői jogán a véleményezőt megillető a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli.”

5.5. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról egyeztetnek.”

## II/4. ÚJ TELEKSTRUKTÚRA KIALAKÍTÁSA

II/4.1. A Településrendezési szerződés 6.1 pontja az alábbiak szerint módosul:

„6.1.A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Fejlesztési terület Balatonalmádi 2348/1,23248/3,2348/4 hrsz-ú ingatlanait érintően jelenleg meglévő telekstruktúra nem felel meg a Tanulmányterv szabályozási koncepciójában javasolt telekstruktúrának.”

## II/5. BERUHÁZÓ FEJLESZTÉSI KÖTELEZETTSÉGEI, FELADATAI

II/5.1. A Településrendezési szerződés 9.1.1 pontja az alábbiak szerint módosul:

Kelt: .....Hely, .....Év .....hó..... nap Kelt: .....Hely, .....Év.....hó.....nap

Balatonalmádi Város Önkormányzata  
Képviseli: Bercsényi László polgármester  
Önkormányzat

Délker Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság  
Képviseli: Antal László ügyvezető  
Tulajdonos és Beruházó

**„9.1.1.Útépítések**

Beruházó saját költségén vállalja, hogy egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készített, valamint útépítési engedélyt szerez a 2.7. pont szerinti magánutak kialakítása céljából, ennek érdekében tanulmánytervet útépítési helyszínrajzot készített arra figyelemmel, hogy az új útsatlakozás csomópontjának biztosítania kell a Dr. Óvári Ferenc utca és a József Attila utca irányából a Fejlesztési terület megközelíthetőségét és elhagyását.

Beruházó vállalja továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján a 2.7. pont szerinti magánutak kivitelezését, a szükséges közművekkel együtt a közműfejlesztések megvalósítását követően a saját költségén megvalósítja az Ütemtervben foglaltak szerint.

*Beruházó vállalja, hogy a közforgalomtól el nem zárt magánutak megépítését (műszaki átadás – átvétel, forgalomba helyezési engedély kiadása, a helyi közútként történő működésre vonatkozó közlekedési hatósági hozzájárulás beszerzése) követően a Balatonalmádi 2348/5 hrsz alatt felvett ingatlan és a 2348/25 hrsz. alatt felvett ingatlan illetve a 6. pont szerinti új telekstruktúra szerint kialakuló közforgalom elől el nem zárt magánút ingatlan és az azokon található - építmény jegyzék szerinti - út műtárgy/vonalas jellegű létesítmény 1/1 tulajdonjogát, a létesítmény szerves részét képező csapadékelvezetési rendszerrel és közvilágítással valamint a hozzá tartozó kezelői joggal együtt (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére alkalmas térítésmentes átruházási Megállapodás megkötésével „térítésmentes átadás” jogcímen az Önkormányzat részére ingyenesen átruházza, az Önkormányzat pedig köteles az Ingatlanok tulajdonjogát átvenni, azzal, hogy amennyiben a térítésmentes tulajdonba adással ÁFA fizetési kötelezettség merülne fel, úgy annak összegét a Beruházó köteles viselni.*

*A Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a Beruházó -figyelemmel a 4.2. pontban foglalt rendelkezésre is- a fenti Ingatlanok tulajdonjogának Önkormányzat részére történő ingyenes átruházásra nem egy időpontban köteles, azaz jogosult arra, hogy a fenti Ingatlanok tulajdonjogát- megépítésük időbeli különbségére is figyelemmel- választása szerinti sorrendben és időpontban adja át az Önkormányzat részére.*

*A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területen a jelenleg fennálló új telekstruktúra kialakítása során a Fejlesztési terület Dr. Óváry Ferenc utcával határos oldalán az érvényben lévő Útszabályozási tervben foglaltak szerint, a Dr. Óváry Ferenc utcát érintő útszélesítés érdekében kialakításra került a Balatonalmádi 2348/6 hrsz-ú és a Balatonalmádi 2348/24 hrsz-ú út ingatlan. A Balatonalmádi 2348/6 hrsz-ú ingatlan 4/803-ad tulajdoni hányadának tulajdonosa az Önkormányzat, míg 799/803-ad tulajdoni hányadának tulajdonosa a Beruházó. A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházó a Balatonalmádi 2348/24 hrsz-ú út ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, illetve a Balatonalmádi 2348/6 hrsz-ú ingatlan 799/803-ad tulajdoni hányadának tulajdonjogát a fent részletezett módon ingyenesen átruházza az Önkormányzat részére, míg az Önkormányzat pedig köteles az érintett út ingatlanok tulajdonjogát átvenni, azzal, hogy amennyiben a térítésmentes tulajdonba adással ÁFA fizetési kötelezettség merülne fel, úgy annak összegét a Beruházó köteles viselni. A Beruházó az átruházásra legkésőbb az utolsó körforgalom elől el nem zárt magánút Önkormányzat részére történő átruházásával együtt köteles.”*

II/5.2. A Településrendezési szerződés 9.1.2 pontja az alábbiak szerint módosul:

**„9.1.2.Közvilágítás**

Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó módosított HÉSZ elfogadását és hatálybalépését követően, közterület fejlesztési, úthálózat, gyalogos közlekedési kialakítási javaslatok figyelembevételével, azok részeként, egyeztetett módon elkészíteti a szükséges közvilágítási hálózat terveit, a tervekre beszerzi az áramszolgáltató hozzájárulását.

6

Kelt: .....Hely, .....Év .....hó..... nap Kelt: .....Hely, .....Év.....hó.....nap

-----  
Balatonalmádi Város Önkormányzata  
Képviseli: Bercsényi László polgármester  
Önkormányzat

-----  
Délker Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság  
Képviseli: Antal László ügyvezető  
Tulajdonos és Beruházó

Beruházó vállalja, hogy az engedélyezett terv alapján az engedély kézhezvételét követően a kiviteli tervek elkészítetteti, majd az Ütemtervben meghatározott ütemezés szerint a kivitelezést megvalósítja. **Beruházó a közforgalom elől el nem zárt magánutak szerves részét képező közvilágítási beruházás Önkormányzat részére történő ingyenes vagyonátadására a közforgalom elől el nem zárt magánutak tulajdonjogának 9.1.1. pont szerinti átruházásával együtt köteles.**

II/5.3. A Településrendezési szerződés 9.1.3 pontja az alábbiak szerint módosul:

**„9.1.3.Csapadékvíz elvezető rendszer**

Beruházó kötelezettséget vállal az érvényes tervezési szabályok szerint a Fejlesztési területtel érintett teljes területre számított csapadékvíz mennyiség elvezetéséhez szükséges csapadékvíz alaphálózat és létesítmények saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházó kötelezettséget vállal az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési (vízjogi) engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően. Beruházó vállalja a Fejlesztési területen belül a zárt csapadécsatorna-hálózat megtervezését, vízjogi létesítési engedély beszerzését, a kivitelezést, vízjogi üzemeltetési engedély beszerzését. A csapadékvíz csatornák a 2.7. pont szerinti utak építésének ütemezését követve, azokkal együtt építendőek. **Beruházó a közforgalom elől el nem zárt magánutak szerves részét képező csapadék elvezető rendszer beruházás Önkormányzat részére történő ingyenes vagyonátadására a közforgalom elől el nem zárt magánutak tulajdonjogának 9.1.1. pont szerinti átruházásával együtt köteles.**

II/5.4. A Településrendezési szerződés 9.1.7 pontja az alábbiak szerint módosul:

**„9.1.7.Gyalogos közlekedés biztosítása**

Beruházó vállalja, a Fejlesztési terület gyalogosforgalmának biztosítása érdekében az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tartalommal a 71. sz. főúton szintbeni gyalogos átkelőhely létesítése kapcsán **a 2.5. pont szerinti járdát felújítja** és 2.6. pontban foglaltak szerinti **járdát** megtervezteteti, szükség szerint az építési engedélyeket beszerzi. Beruházó vállalja továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján az érintett területeken a kivitelezést saját költségén megvalósítja. Beruházó a műszaki átadás-átvétellel egyidejűleg, sikeres műszaki átadás-átvételt és a forgalombehelyezési engedély kiadását követően létrejött beruházás (járdák) számviteli törvény szerint befejezetlen beruházásként az Önkormányzat tulajdonába adásának érdekében, az Önkormányzattal térítésmentes tulajdonba adási megállapodást köt, kiállítja, és az Önkormányzatnak átadja az érintett beruházás aktiválására szolgáló okmány(oka), azzal, hogy amennyiben a térítésmentes tulajdonba adással ÁFA fizetési kötelezettség merülne fel, úgy annak összegét a Beruházó köteles viselni.”

**II/6. ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGEI**

II/6.1. A Településrendezési szerződés 10.3. pontja az alábbiak szerint módosul:

**„10.3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés módosítás aláírása után, a Balatonalmádi 2348/1,2349/3/2348/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó szükséges egyeztetési eljárás lefolytatását követően, a képviselő-testületi elfogadásra előkészített jóváhagyandó dokumentációt** soron kívül megtárgyalja, **amelynek a módosított HÉSZ rendelet-tervezet a részét képezi.**”

**II./7. Felek nyilatkoznak és rögzítik, hogy jelen Településrendezési szerződés módosítás az I/1. pontban részletezett Településrendezési szerződéssel és az annak kiegészítése tárgyában létrejött, 2023. december hó 30. napján és 2025. április hó 29. napján kelt kiegészítő Megállapodásokkal együtt értelmezendő és a jelen Településrendezési szerződés módosítás mindenben osztja ezen szerződések jogi sorsát.**

**Felek nyilatkoznak és rögzítik, hogy jelen Településrendezési szerződés módosítás az I/1. pontban részletezett Településrendezési szerződés és az annak kiegészítése tárgyában létrejött, 2023. december hó 30. napján és 2025. április hó 29. napján kelt kiegészítő Megállapodások 3.sz. módosításának is minősül és az I/1. pontban részletezett Településrendezési szerződésnek és az annak kiegészítése tárgyában létrejött, 2023. december hó 30. napján kelt és 2025. április 29. napján kelt kiegészítő Megállapodásoknak jelen Településrendezési szerződés módosítással nem érintett részei illetve rendelkezései változatlan tartalommal továbbra is érvényben és hatályban maradnak.**

### III. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG

III/1. A jelen Településrendezési szerződés módosításból származó jogok és kötelezettségek **önállóan nem, kizárólag a Településrendezési szerződésből, illetve az annak kiegészítése tárgyában létrejött, 2023. december hó 30. napján és 2025. április hó 29. napján kelt kiegészítő Megállapodásokból származó jogokkal és kötelezettségekkel együtt átruházhatóak. Átruházás esetén, a jelen Településrendezési szerződés módosításból származó jogok és kötelezettségek a Felek részleges, általános, különös, illetve egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át azzal, hogy Beruházó esetében a Jogutód meg kell feleljen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek, melynek hiánya az Önkormányzat részéről azonnali hatályú felmondási oknak minősül. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges.**

III/2. **Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy jogutódlás esetén a jogutódjukat nyilatkoztatják arról, hogy jelen Településrendezési szerződés módosítás tartalmát ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el.**

III/3. **Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a jogutódlás tényéről - a jogutód nyilatkozatának megküldésével együtt - 15 napon belül értesíti az Önkormányzatot, ideértve az esetleges egyéb változásokról is.**

### IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

IV/1. **Az Önkormányzat kijelenti, hogy belföldi, magyar jogi személy, és a képviselőjére jogosult polgármester a jelen Településrendezési szerződés módosítás aláírására az I/7. pont szerinti határozat alapján felhatalmazással rendelkezik.**

IV/2. **A Beruházó kijelenti, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által vezetett nyilvántartásba jogerősen bejegyzett belföldi, magyar gazdasági társaság, cégjegyzésre jogosult képviselője a jelen megállapodás aláírására felhatalmazással rendelkezik.**

IV/3. **Jelen Településrendezési szerződés módosítás kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható.**

IV/4. **Jelen Településrendezési szerződés módosítás a Felek általi aláírásának a napján jön létre azzal, hogy amennyiben a Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá Településrendezési szerződés módosítást úgy a jelen szerződés módosítás létrejöttének a napja az a nap, amikor a Településrendezési szerződés módosítást az utóbb aláíró fél aláírja.**

IV/5 Felek az I/1. pontban részletezett Településrendezési szerződéssel és az annak kiegészítése tárgyában létrejött, 2023. december hó 30. napján és 2025. április 29. napján kelt kiegészítő Megállapodásokkal, illetve jelen Településrendezési szerződés módosítással összefüggő esetleges jogvitáik rendezése tekintetében alávetik magukat – értékhátártól függően – a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

IV/6. A Beruházó a Teleülésrendezési szerződés módosítás aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 1. bekezdése szerinti átlátható szervezetnek minősül és a megállapodás hatálya alatt e minőségét fenntartja.

A fentiekről Beruházó a jelen Településrendezési szerződés módosítás részét képező 6. sz melléklet szerinti nyilatkozatot köteles a Településrendezési szerződés módosításhoz csatolni. Beruházó a csatolt nyilatkozatban foglaltak változása esetén haladéktalanul köteles az Önkormányzatnak tájékoztatást adni.

IV/7. Jelen Településrendezési szerződés módosítás .... (...) összefűzött lapból, ...(..) oldalból és 4 (négy) főpontból, valamint azok alpontjaiból illetve 6 db a szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletből áll, valamint 4 (négy) eredeti, egymással tartalmilag és formailag mindenben megegyező példányban készült, melyet Felek elolvastak, értelmeztek, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá. A Településrendezési szerződés módosítás 2 (kettő) eredeti példánya az Önkormányzatot, míg 2 (kettő) eredeti példánya a Beruházót illeti meg.

**Mellékletek:**

- 1. sz. melléklet Tanulmányterv
- 2. sz. melléklet Önkormányzati főépítész feljegyzése
- 3.sz. melléklet partnerek véleménye
- 4.sz. melléklet beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok
- 5.sz. melléklet Településrendezési eszközök tervezése tárgyában kötött szerződés
- 6.sz. melléklet Átláthatósági nyilatkozat

Kelt: .....Hely, .....Év.....hó .....nap

Kelt: .....Hely,.....Év. ....hó.....nap

-----  
Balatonalmádi Város Önkormányzata  
képviseli: Bercsényi László polgármester  
Önkormányzat

-----  
Délker Invest Vagyonkezelő Kft.  
képviseli: Antal László ügyvezető  
Tulajdonos és Beruházó

Pénzügyileg ellenjegyzem: .....Hely, .....Év.....hó.....nap

.....

.....

pénzügyi és számviteli osztályvezető

Ellenjegyzem: .....Hely .....Év.....hó.....nap

.....

.....  
jegyző



**BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**FŐÉPÍTÉSZI ÖNÁLLÓ CSOPORT**  
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
+ 36 88 542 410

**Iktatószám:** 20/27-3/2026.

**Ügyintéző:** Berki Bálint

**Tel.:** 88/542-414

**E-mail:** [foepitesz@balatonalmadi.hu](mailto:foepitesz@balatonalmadi.hu)

**Tárgy:** Főépítési feljegyzés a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokkal összefüggésben a településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződés tervezetéről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Völgyzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5. tervező: Ferik Tünde vezető településrendező tervező, TT/1 01-5583, - által, 2026. januárjában VZM 1919/25balatonalmadi\_teta\_nevelootthon\_260120 munkaszámon elkészített, Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz.-ú ingatlanok vizsgálata című, a településrendezési eszközök módosítását megalapozó és a 2021. március hó 22. napján megkötött településrendezési szerződés módosításának megkötéséhez szükséges telepítési tanulmánytervre vonatkozóan az alábbi főépítési nyilatkozatot teszem:

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (Továbbiakban: Eljr.) 7. mellékletében foglalt tartalmi elemek, továbbá a 2025. augusztus 22-én kelt főépítési feljegyzés figyelembevételével készült. **A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát megfelelőnek tartom.**

A fejlesztés a 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanokat érinti, melyeken több önálló lakóépület, közösségi funkciók, valamint kereskedelmi–vendéglátó egységek létesítése kerülne megvalósításra. A lakóépületek különálló telkeken, épületenként több önálló rendeltetési egységgel épülnének meg, a szükséges gépjármű-elhelyezés telken belül biztosításával.

A terület közlekedési feltárása a Dr. Óvári Ferenc utca és a 71. sz. főút közötti, közforgalom elől el nem zárt magánúton, valamint az abból leágazó belső feltáró úthálózaton keresztül megoldott.

Az új fejlesztési koncepció a telekszerkezet módosítását irányozza elő, legalább 900 m<sup>2</sup> nagyságú telkek kialakításával. A telekméretek csökkentése a meglévő infrastruktúrára támaszkodva kedvezőbb, átláthatóbb beépítési struktúrát eredményez. A korábban tervezett kereskedelmi–vendéglátó funkciók a terület keleti részére, a 71. sz. főút mentén kerülnének elhelyezésre, míg a 2348/4 hrsz.-ú ingatlan újraosztásával további lakófunkciók létesítésére nyílik lehetőség. A korábbi tervekben szereplő park és játszótér nem valósul meg; a közpark és rekreációs zöldfelület a fejlesztési terület déli részén kerül kialakításra.

A beépítési javaslat a megengedett szintszám változtatása nélkül, a beépítési magasság kismértékű növelését irányozza elő, amely az építészeti kialakítás során nagyobb rugalmasságot biztosít.

A fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat minimális módosítása indokolt.

**A telepítési tanulmányterv a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll, a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll. A fejlesztés során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

A 20/27-1/2026. iktatószámom 2026. január 14-én kelt főépítési feljegyzésben foglalt főépítési észrevételeket a telepítési tanulmányterv figyelembe veszi, így annak, valamint a településrendezési szerződés módosítása tervezetének **képviselő-testületi elfogadását javaslom.**

Balatonalmádi, 2026. január 23.

