



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

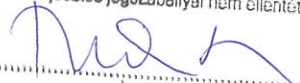
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 20/33-3/2025.

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. január 29-i ülésére

Tárgy: Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának megindításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádiban a Köcsi-tó környezetében fekvő táborok területén található ingatlanok kis számban magánszemélyek és gazdasági társaságok, legnagyobb részt azonban önkormányzatok (Oroszlány, Gyömrő, Budapest VIII. kerülete, Székesfehérvár, Balassagyarmat, Bácsbokod) tulajdonában állnak, valamint öt esetben a tulajdonos Balatonalmádi Város Önkormányzata, a használók azonban más önkormányzatok (Szolnok, Komádi, Budapest XVII. kerülete, Derecske).

Fenti tulajdonosok közül a közelmúltban – ahogy korábban is már – több önkormányzat felvette a kapcsolatot Balatonalmádi Polgármesteri Hivatalával a jelenleg használaton kívüli táborok jövőbeli hasznosítása érdekében.

2025. január 20-án Oroszlány és Balatonalmádi önkormányzatai képviselőiben megjelentek első ízben találkoztak, ahol Oroszlány Város Önkormányzata arról tájékoztattott, hogy a versenyképes járási pályázati forrásból a tulajdonukban álló ifjúsági tábor teljes körű felújítását tervezik.

A terület szabályait évtizedek óta a területrendezési tervek határozzák meg. Korábban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Balaton törvény) a terület nyugati és északi részét erdőgazdálkodási térségbe, és annak részeként E-1 jelű erdőterület övezetbe sorolta, miközben az országos erdőállomány adattára csak az Alsóörsszel határos, nyugati területeket sorolta erdők közé. A hatályos településrendezési eszközökben a Balaton törvény szabályozásával összhangban kerültek a területek szabályozásra erdő övezetként.

Ennek megfelelően jelenleg az érintett ingatlanok zöme Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv szerint Ek1 jelű 'közjóléti erdő' övezetben helyezkedik el. A HÉSZ 71. § (3) bekezdésének b) pontja alapján az övezetben új épülete(ke)t építeni a beépíthető telek legkisebb méretére vonatkozó előírás alapján - a telek méretére figyelemmel - nincs lehetőség. E szakasz (5) bekezdése alapján azonban az övezetben kialakult beépítettség esetén az épületek az övezet előírásaitól eltérően felújíthatók, helyreállíthatók.

Az akkori építésügyi jogszabályváltozások miattkérdésessé vált, hogy a meglévő, ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, szerelt fa épületállomány építéstechnológiájának jellegéből adódó felújítása újraépítésként elvégezhető-e.

Emiatt 2025. év elején Oroszlány Város Önkormányzatával közösen megkerestem az Építésügyi és Közlekedési Minisztériumot a tábor meglévő, jogszerű épületállományának felújítása és helyreállítása (újjáépítése) ügyében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA), valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) előírásainak értelmezésével kapcsolatban.

Helyettes államtitkár úr válaszlevelében megerősítette, hogy a meglévő épületek teljes, vagy alapokig – akár egyszerre, akár szakaszonként – történő elbontása és teljes újraépítése helyreállítás, illetve felújítás jogcímén nem megengedett.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), illetve a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) a területet időközben mezőgazdasági térségbe, illetve általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolták, melynek megfelelően jelenleg mezőgazdasági területként kellene szabályozni a területet, jóllehet az valójában fákkal intenzíven benőtt, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan terület. A szomszédságában található egyéb üdültáborok területei az úgynevezett sajátos területfelhasználású térségbe tartoznak.

A terület hosszú távú rendezése érdekében megkerestem a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) alapján területrendezési hatósági eljárás lefolytatásának lehetőségével kapcsolatban, ami a jelen jogszabályi környezetben lehetőségként mutatkozott a helyzet megoldására. A jogszabály szerint az állami főépítész térségi területfelhasználási engedélyben igazolja ugyanis a településrendezési terveknek a területrendezési tervekkel való összhangját, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településrendezési terv szerinti építési övezet, övezet nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával. Németh Zsolt Állami Főépítész úr válaszlevelében arról tájékoztatott, hogy összességében megállapítható, hogy a területen kialakult állapot nincs összhangban a területrendezési tervekben meghatározott szabályozással, valamint a korábbiakban hatályos Balaton törvény alapján elfogadott településrendezési tervvel. A térségi területfelhasználási engedély azonban csak a térségi területfelhasználási kategóriára (mezőgazdasági térség) vonatkozóan ad lehetőséget az összhang igazolására, azonban az MvM rendelet szerinti általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó szabályok alóli eltérésre nem ad lehetőséget. E tekintetben a MaTrT sem ad felmentést, mert az MvM rendelet szigorúbb szabályokat állapít meg, ezért elsődlegesen azt kell alkalmazni. Megerősített továbbá abban, hogy a területre jelenleg érvényes területrendezési követelmények alapján nincs mód a településrendezési eszközök módosítására úgy, hogy az a területen kialakult állapotot figyelembe vegye és fenntartsa. Fentiekre tekintettel az állami főépítész további egyeztetést javasolt az Építési és Közlekedési Minisztérium Területi Tervezésért és Építésügyi Igazgatásért Felelős Helyettes Államtitkárságával, valamint a Balatoni főépítésszel a terület jövőbeli sorsával összefüggésben, akiket megkerestem.

Helyettes államtitkár úr 2025. szeptemberében kelt válaszlevelében megerősítette egyrészt Németh Zsolt Állami Főépítész tájékoztatását a területrendezési hatósági eljárással kapcsolatban, jelmezte ugyanakkor, hogy a Minisztérium meg fogja fontolni az MvM rendelet oly módon történő módosítását, hogy az általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett területeken a felsoroltakon kívül erdőterület is kijelölhetővé váljon.

2025. október 14-én ismét személyes egyeztetés történt a két önkormányzat között, ahol a felek rögzítették, hogy az oroszlányi tábor ingatlanának beépítettsége meghaladja a 12%-ot, miközben a hatályos HÉSZ – a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési szabályaira tekintettel – erdőterületként szabályozza a területet, ami jelentősen korlátozza a megújítást. Az illetékes állami szervek álláspontja szerint területrendezési hatósági eljárás nem alkalmazható, mivel a terület kiemelt térségi övezettel (általános mezőgazdasági övezet) is érintett. A jelenlegi jogszabályi környezet nem teszi lehetővé az erdőterület más területfelhasználásra történő módosítását, és erdőpótlásra sincs rendelkezésre álló terület. Erdőterületként való fenntartás esetén a TÉKA alapján legfeljebb 5%, felmentéssel 10% beépítettség engedhető meg. Lehetséges irányként felmerült a szomszédos ingatlanrész megvásárlása, illetve a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánítása.

A Magyar Közlöny 2025. évi 160. számában jelent meg az építési és közlekedési miniszter 52/2025. (XII. 30.) ÉKM rendelete az MvM rendelet módosításáról, ami azt elsődlegesen a területrendezési tervek és a településrendezési eszközök kapcsolatának erősítése érdekében módosította. Az ÉKM rendelet legfőbb változása az általános mezőgazdasági terület övezetének lehatárolására vonatkozik; előírásra került, hogy az övezet legalább 95%-át mezőgazdasági, természetközeli, vízgazdálkodási, közlekedési vagy erdőterületbe kell sorolni, és a fennmaradó területen lakó-, vegyes vagy gazdasági építési övezet nem jelölhető ki. A módosítás rögzíti továbbá, hogy az új szabályokat a folyamatban lévő településtervek és településrendezési eszközök módosításai során is alkalmazni kell.

2026. január 20-án ismételt egyeztetés történt, amiről az elkészült Jegyzőkönyv az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. Ezen az egyeztetésen a módosult MvM rendeletre alapozva – a telekkiegészítés lehetőségét is fenntartva – a helyzetnek a településrendezési eszközök módosításával történő rendezése oly módon, hogy a meglévő épületek megtartása mellett csak az új épületekre vonatkozzon a 10%-os beépítés. Valamint felek egyértelműen megállapodtak a tábor területével összefüggésben a településrendezési eszközök módosításában.

Tervezők – Vincze és László Építészeti és Művészeti Kft. 1024 Budapest Forint utca 7. II/3. – képviseli Vincze László DLA (É/1 01-0193) okleveles építészmérnök vezető tervező – a Képviselő-testület rendelkezésre bocsátották a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, ami az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 59. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében a **településtervezés** módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét tartalmazó döntése alapozza meg.

Az Elj. rend. 78. § (4) bekezdése értelmében a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály **településtervezés** említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, **helyi építési szabályzatot**, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot, fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint az Elj. rend. rendelkezései alapján ez esetben telepítési tanulmánytervet jelen beruházással összefüggésben nem szükséges készíteni, valamint településrendezési szerződés megkötése sem indokolt.

Az Elj. rend. 7. § (1) bekezdése értelmében a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. Az Elj. rend. §-ában részletezett, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alóli mentességre vonatkozó feltételek nem teljesülnek, így ezen munkarészek elkészítése szükségessé vált.

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

Balatonalmádi, 2026. január 23.


Bercsenyi László
polgármester

A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Városfejlesztési Bizottság

Melléletek:

1. Jegyzőkönyv
2. Beépítési Terv

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

a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának megindításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának megindításáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési tervet megismerte és azt elfogadja.
2. A Képviselő-testület a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a településterv módosításának megindítását határozza el.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat elkészítéséről gondoskodjon.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 3. pontban: Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. január 29.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző



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

Iktatószám: 20/33-1/2026.

Ügyintéző: Berki Bálint

Tel.: 88/542-414

E-mail: foepitesz@balatonalmadi.hu

Tárgy: A Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosítása

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben 2026. január 20-án megtartott egyeztetésről

Az egyeztetés 11:30-kor kezdődött.

Jelen voltak:

- Takács Károly polgármester – Oroszlány Város Önkormányzata
- Gerenday Zsuzsanna alpolgármester – Oroszlány Város Önkormányzata
- Imrő János projektiroda vezető – Oroszlány Város Önkormányzata
- Bartalus László műszaki irodavezető – Oroszlány Város Önkormányzata
- Huber Levente pályázati referens – Oroszlány Város Önkormányzata
- Gurzó József műszaki szakértő
- dr. Kupcsok Lajos ügyvezető – Majki Kamalduli Nonprofit Kft.
- Szűcs Bálint Péter alpolgármester – Balatonalmádi Város Önkormányzata
- dr. László Zsolt képviselő – Balatonalmádi Város Önkormányzata
- Lengl Zoltán főosztályvezető – Balatoni Főépítési Főosztály
- Nagy-Fülöp Borbála főépítési szakreferens – Balatoni Főépítési Főosztály
- Berki Bálint települési főépítész – Balatonalmádi Város Önkormányzata
- Törös Rozália főépítési referens – Balatonalmádi Város Önkormányzata
- Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző – Balatonalmádi Város Önkormányzata
- Kéthelyi Márton ügyvezető helyettes, projektvezető – Völgyzugoly Műhely Kft. (online)
- Halász Annamária projektasszisztens – Völgyzugoly Műhely Kft. (online)
- Vincze László DLA építész – Vincze és László Építészeti és Művészeti Kft.
- Parádi Nelli építész – Vincze és László Építészeti és Művészeti Kft.
- Benedict András elnökségi tag – Pro Káptalanfüred Egyesület

Szűcs Péter alpolgármester köszöntötte a megjelenteket Balatonalmádi Város Önkormányzata nevében, majd átadta a szót Berki Bálint települési főépítésznek, aki bemutatta a településtervezőket, Kéthelyi Mártont és Halász Annamáriát, akik balatonalmádi településrendezési eszközein dolgoznak.

A főépítész elmondta, hogy jelenleg zajlik a településrendezési eszközök felülvizsgálata, és az oroszlányi tábor területét érintően korábban több egyeztetést folytattak már. Felek legutóbb abban maradtak, hogy kiemelt kormányrendelet lehet a megoldás, közben azonban módosult a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rend.) - ahogy arról a településtervezők

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfelfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

is tájékoztatták az elmúlt napokban -, ami valamennyit javított a helyzeten, de a teljes programra nem biztos, hogy lehetőséget biztosít.

Kéthelyi Márton településtervező elmondta, hogy a legutóbbi egyeztetés óta a vonatkozó jogszabályokban történt változás, és most már az erdőterület beszámíthatóságát engedik az általános mezőgazdasági terület övezetben, amibe a Balaton törvény besorolja a területet. Azonban továbbra is problémát jelent a beépítési százalék, mivel egy tábor területének beépítettsége kb. 14%, ami meghaladja a beépítésre nem szánt területeknél megengedett értéket.

Takács Károly Oroszlány polgármestere felvetette a kérdést, hogy tesz-e különbséget a jogszabály a meglévő, használati engedéllyel rendelkező és az új létesítmények között, mivel nem új építményről van szó.

Kéthelyi Márton kifejtette, hogy a terület szempontjából rendezni kell a beépítési százalékot, a meglévő állapot nem fog segíteni.

Takács Károly jelezte, hogy Czunyiné dr. Bertalan Judit országgyűlési képviselő is hajlik arra, hogy a projekt a kiemelt beruházások kategóriájába kerüljön. Felvetette, hogy végleges elkeseredésükben visszavennének a beépítési százalékból is - amennyiben a 15%-ot nem engedik -, de ez komoly kompromisszumot jelentene, használhatatlanná tenné a területet.

Kéthelyi Márton kifejtette, hogy a korábbi egyeztetésen felmerült az OTÉK vagy TÉKA alóli felmentéssel a 10%-os beépíthetőség elérése. Ezen kívül egy kiemelt kormányrendelettel a tábor területe megoldást találna, de vannak egyéb táborok területei is a szomszédban, amelyeket hosszú távon szintén rendezni kell majd.

A balatoni főépítész részletesen ismertette a problémát és a lehetséges megoldási utakat. A meglévő épületek megmaradhatnak, azonban a szándék az, hogy ezeket lebontanák és újakat építenének. Ebben az esetben az új építési jog már nem teszi lehetővé a 15%-os beépítést. Felvetette, hogy egy helyi építési szabályzat módosításán keresztül kezelhetnék a helyzetet. Részletesen elmagyarázta, hogy beépítésre nem szánt területből nem tudnak beépítésre szánt területet csinálni. Beépítésre szánt terület esetén az alapparaméter, hogy 10%-nál nagyobb a beépítettsége, míg a beépítésre nem szánt területeknél ez 10% alatt kell, hogy legyen. Kérdésként vetette fel, hogy elfogadható-e Oroszlány számára, ha a beépítettség 10%-ban lenne maximalizálva. A jelenleg erdőterületben lévő terület beépíthetősége 5%, de ettől egyedi eltérés tekintetében lehetőség lenne eltérést kérni, hogy ezt 10%-ra emeljék. Hangsúlyozta, hogy nem csak erre a táborra, hanem a többi táborra is érdemes lenne kiterjeszteni a vizsgálatot és a szabályozás módosítását. A kérdést tovább bonyolítja, hogy a terület egy része jelenleg kerítéssel le van választva, de tulajdonjogilag nem az oroszlányi önkormányzaté, hanem Balatonalmádi tulajdonában van. Felmerült a beszélgetés során a telek összevonása vagy más formában történő rendezése is.

Balatonalmádi főépítésze hangsúlyozta, hogy a területet mindenképp rendezni kell. Jelezte, hogy akár telekösszevonással, akár megvásárlással is rendezni lehetne a helyzetet.

A résztvevők megvitaták a különböző lehetőségeket, köztük a telekösszevonást, a meglévő épületek megtartását és csak az új épületekre vonatkozó 10%-os beépítést.

A balatoni főépítész javasolta, hogy a szabályozást úgy alakítsák ki, hogy a beépítettség 10%-ban maradjon, de lenne egy felmentés, mely szerint a meglévő épületek megmaradhatnak, úgy, hogy az új vagy újjáépítendő részek lennének korlátozva a 10%-ra.

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

Vincze László és Parádi Nelli tervezők hangsúlyozták, hogy az új épületeket ugyanoda helyeznék vissza és nem lenne nagyobb alapterületük, mint a régieknek, tehát nem változtatnának a beépítés nagyságán, nem vennének el zöldfelületet és nem vágnának fát.

Kéthelyi Márton elmondta, hogy jelenleg tart a rendezési terv felülvizsgálata, ami várhatóan 6-8 hónapos folyamat. Célszerűnek mutatkozna, ha az önkormányzat külön eljárásban módosítaná a szabályozást, az rövidebb idő alatt megvalósulna. Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzata felvállalja a terület módosítását, akkor az alátámasztó munkarészben bemutatható az építészeti koncepció, és ha minden döntést záros határidőn belül meghoznak, akkor 3-4 hónapon belül lezárható lenne a folyamat.

A résztvevők egyetértettek abban, hogy az oroslányi tábor területét külön kezeljék, ne vonják bele a többi tábor problémáját a módosításba, hogy gyorsabban haladhassanak.

A jelenlévők megállapodtak a következő lépésekről:

1. A településrendezési eszközök módosításának elindításához Balatonalmádi Önkormányzata Képviselő-testületének a döntése szükséges.
2. **Takács Károly polgármester egyértelműen jelezte, hogy az egyeztetés alapján felek tekintsék kérését olyan szándéknyilatkozatnak, ami a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemnek minősül. Jelenlévők ezt egybehangzóan elfogadták.**
3. Az oroslányi tábor területére vonatkozó építészeti koncepció benyújtása szükséges, mint beépítési terv a döntés alátámasztásához. Tervezők vállalták, hogy az építészeti koncepciótervet (Beépítési Tervet) az önkormányzat részére megküldik.
4. A szabályozási javaslat kidolgozása (10%-os beépíthetőség + meglévő épületek megtervezhetősége) szükséges.

A felek egybehangzóan megállapodtak abban, hogy a jegyzőkönyv alapján testület elé terjesztik a javaslatot, és igyekeznek minél gyorsabban haladni, mivel a versenyképes járáások program által biztosított forrás felhasználására 2027. decemberéig van lehetőség, és mielőbb el szeretnék kezdeni a kivitelezést.

Szűcs Péter alpolgármester megköszönte a részvételt és a konstruktív egyeztetést, majd az ülést bezárta.

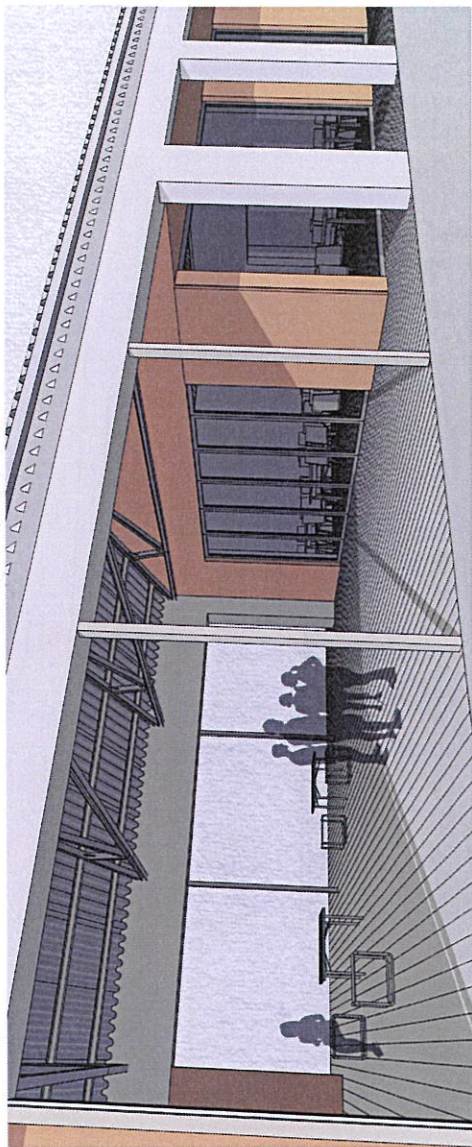
Az egyeztetés 11:30-kor véget ért.

Balatonalmádi, 2026. január 22.



Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*



Káptalanfürdő - Ifjúsági tábor felújítása

Koncepcióterv

Építészeti tervek

8220 Balatonalmádi, Tábor u. 6., HRSZ: 0114/3

2025.01.31.

tervezők:

Vincze László dia építész-mérnök
Parádi Kornélia építész-mérnök
Vermes Dániel építész-mérnök

VINCZE & LÁSZLÓ
ÉPÍTÉSZETI ÉS MŰVÉSZETI KFT.
1024 Budapest, Forrít utca 7.
mobil: 00 36 20 285 0603
mail: vinczeandlaszlo.com



Káptalanfűred, Ifjúsági Táborteljesítés
 Koncepcióterv
 8220 Balatonalmádi, Táborteljesítés utca 6.
 HRSZ: 0114/3

Építendő:
 Orozslány Város Önkormányzata
 2840 Orozslány,
 Rákóczi Ferenc-út 78.

Geodézia

G

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Fővéri utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vincenzodislo.com

V+L



Összesen:
 18 db faház
 1 db központi épület
 1 db vizesblokk
 1 db kukatároló

Telekméret
 8255,72 m²
 Beépített terület
 1253,81 m²
 Faház 1., 10 db
 335,8 m²
 33,58 m² épület
 Faház 2., 2 db
 36,25 m² épület
 Faház 3., 2 db
 106,56 m²
 53,28 m² épület
 Faház 4., 2 db
 110,56 m²
 55,28 m² épület
 Vizesblokk
 75,13 m²
 Kukatároló
 15,3 m²
 Központi épület
 387,21 m²
 16-os faház
 75,24 m²
 1-es faház
 75,51 m²

Burkolt terület
 751 m²
 Sportpálya 1
 536 m²
 Sportpálya 2
 187,05 m²
 Faház terasz
 10,1 m²
 Faház terasz
 17,85 m²

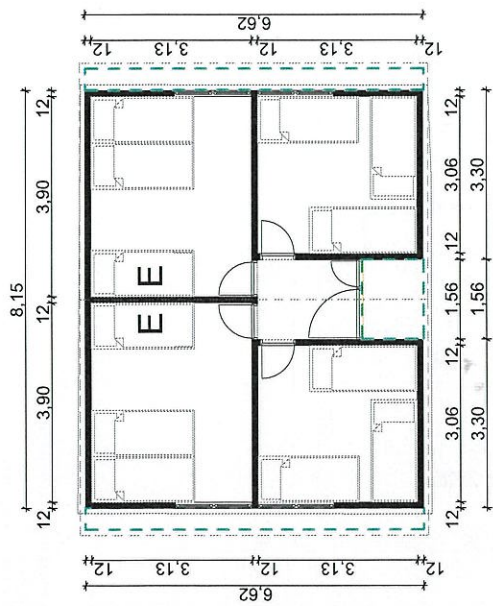
Férőhelyek száma
 128 fő
 Faház 1., 10 db
 10x8=80 fő
 2 szoba, 4-4 ágyval
 Faház 2., 2 db
 2x4=8 fő
 2 szoba, 2-2 ágyval
 Faház 3., 2 db
 2x8=16 fő
 4 szoba, 2x4 ágyval
 Faház 4., 2 db
 2x12=24 fő
 4 szoba, 4x3 ágyval



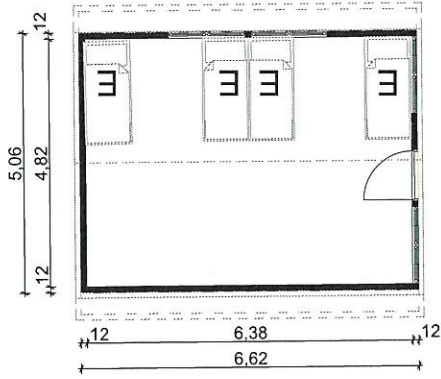
Azonos területű
faház-alaplemezek
+ férőhelyek száma:

- 33,583 m²:
 - 6. - 8 fő
 - 7. - 8 fő
 - 8. - 8 fő
 - 9. - 8 fő
 - 10. - 8 fő
 - 11. - 8 fő
 - 12. - 8 fő
 - 13. - 8 fő
 - 17. - 8 fő
 - 18. - 8 fő
- 36,250 m²:
 - 2. - 4 fő
 - 3. - 4 fő
- 53,577 m²:
 - 4. - 9 fő
 - 5. - 7 fő
- 55,283 m²:
 - 14. - 12 fő
 - 15. - 12 fő
- 75,240 m²:
 - 16. - konyhások

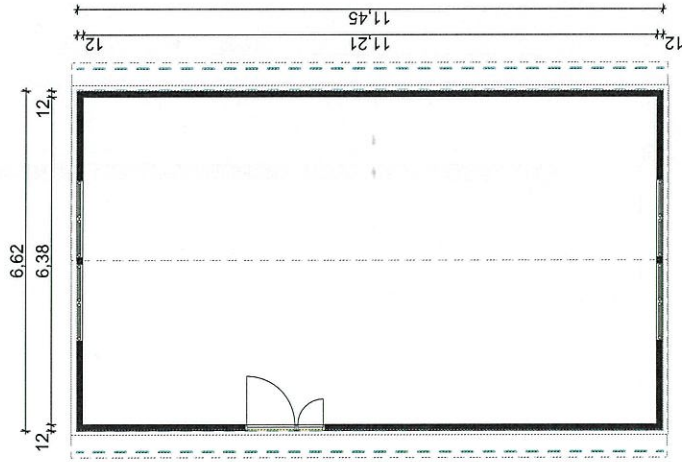
A tábor jelenlegi befogadóképessége
konyhai személyzet nélkül: 128 fő



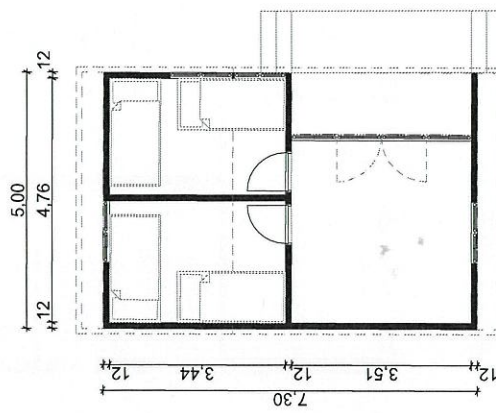
4-5, 14-15



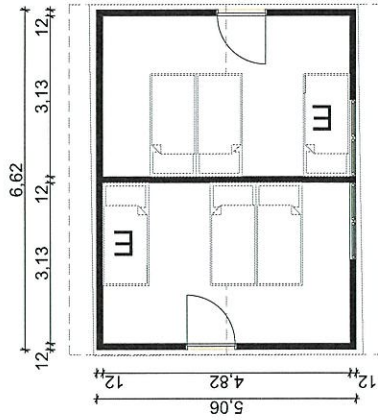
9-10-11-12-13



16



2-3



6-7-8, 17-18



Káptalanfüred, Ifjúsági Tábort Felújítása
Konceptióterv
8220 Balatonalmádi, Tábort utca 6.
HRSZ: 01/4/3

Építető:
Oroszlány Város Önkormányzata
2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 78.

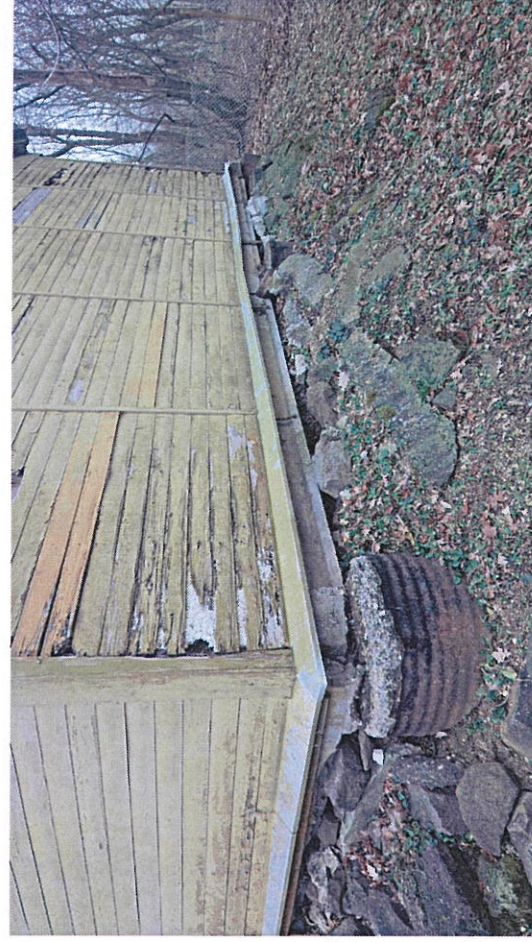
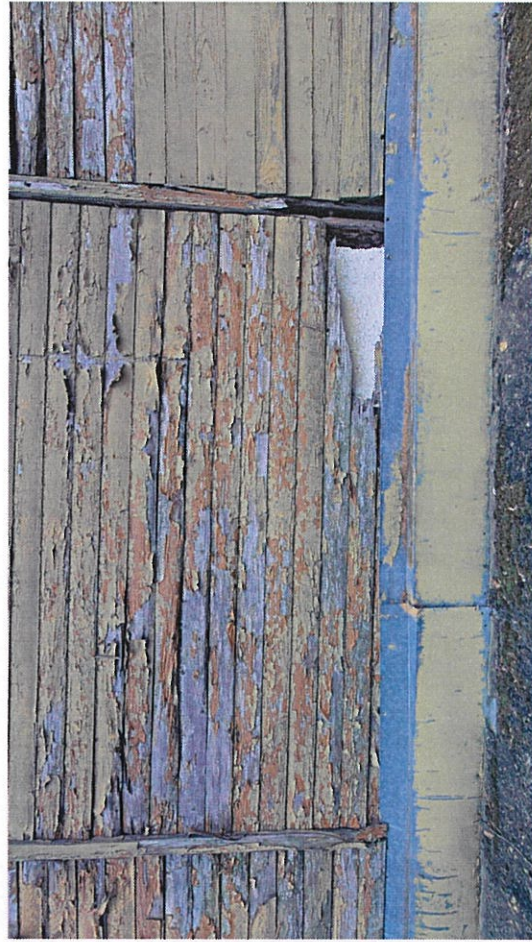
Helyszíni fotók

F.5

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
M 00 36 20 265 0603
www.vinceandlaszlo.com





Káptalanfüred, Ifjusági Tábort Felújítása
Konceptióterv
8220 Balatonalmádi, Tábort utca 6.
HRSZ: 0114/3

Építető:
Groszlány Város Önkormányzata
2840 Groszlány,
Rákóczi Ferenc út 78.

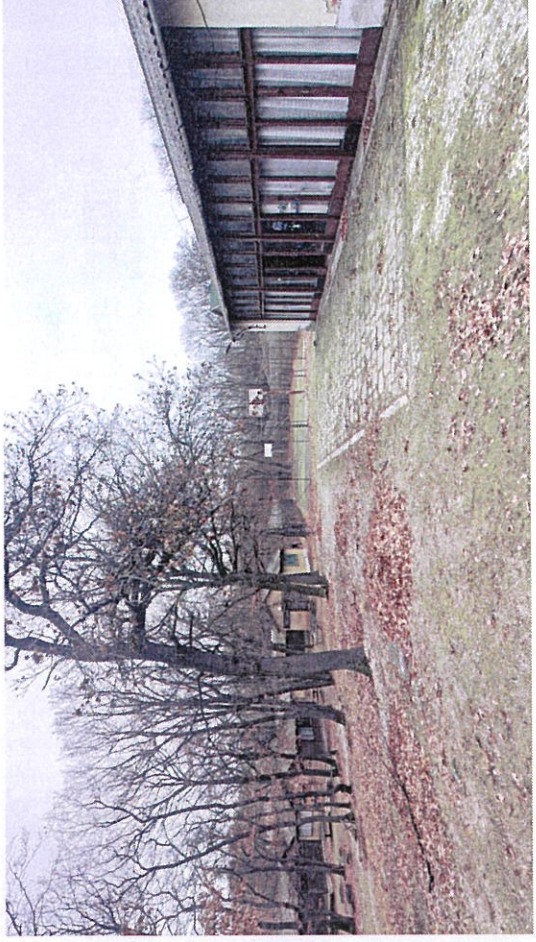
Helyszíni fotók

F.6

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
M 00 36 20 265 0603
www.vinceindiaszlo.com

V+L



Képtalanfűredő, Ifjúsági Táborteljesítés
Konrepcióterv
8220 Balatonalmádi, Táborteljesítés utca 6.
HRSZ: 0114/3

Építkező:
Oroszlány Város Önkormányzata
2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 78.

Helyszíni fotók

F.7

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandraslo.com

V+L

Összesen:

18 db faház
1 db központi épület
1 db vízcsblokk
1 db kukataroló

Telekméret

8255,72 m²

Béépített terület

1148,64(1253,81) m²
403 m²

Faház 1., 12 db
33,58m² épület
Faház 2., 5 db
53,025 m² épület

Vízcsblokk
Kukataroló
Központi épület

75,13 m²
15,3 m²
387,21 m²
bontandó

Burkolat felület

751 m²
Sportpálya 1
Sportpálya 2



Azonos területű
faház-alaplemezek
+ férőhelyek száma:

-33,583 m²:

2. - 4+2 fő
3. - 4+2 fő
6. - 4+2 fő
7. - 4+2 fő
8. - 4+2 fő
9. - 6+2 fő
10. - 6+2 fő
11. - 6+2 fő
12. - 6+2 fő
13. - 6+2 fő
17. - 4+2 fő
18. - 4+2 fő

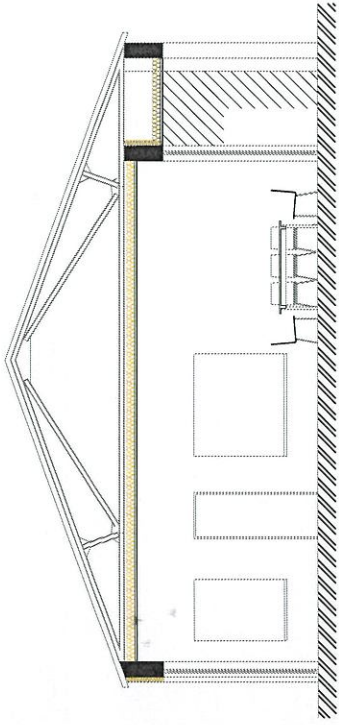
-53,63 m²

4. - 6+2 fő
5. - 6+2 fő
14. - 6+2 fő
15. - 6+2 fő
16. - 6+2 fő

1-es ház legvégül bontásra kerül, vagy
személyzeti szállás lesz kialakítva.

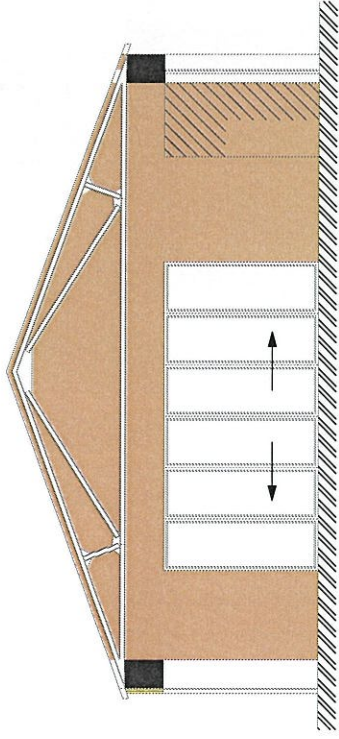
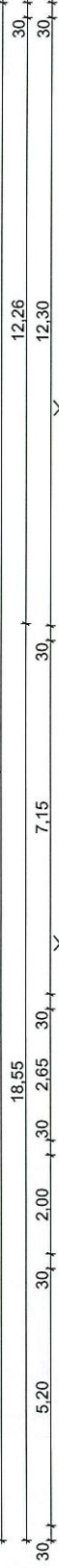
Maximális galéria kihasználtsággal 122
főt lehet elszállásolni





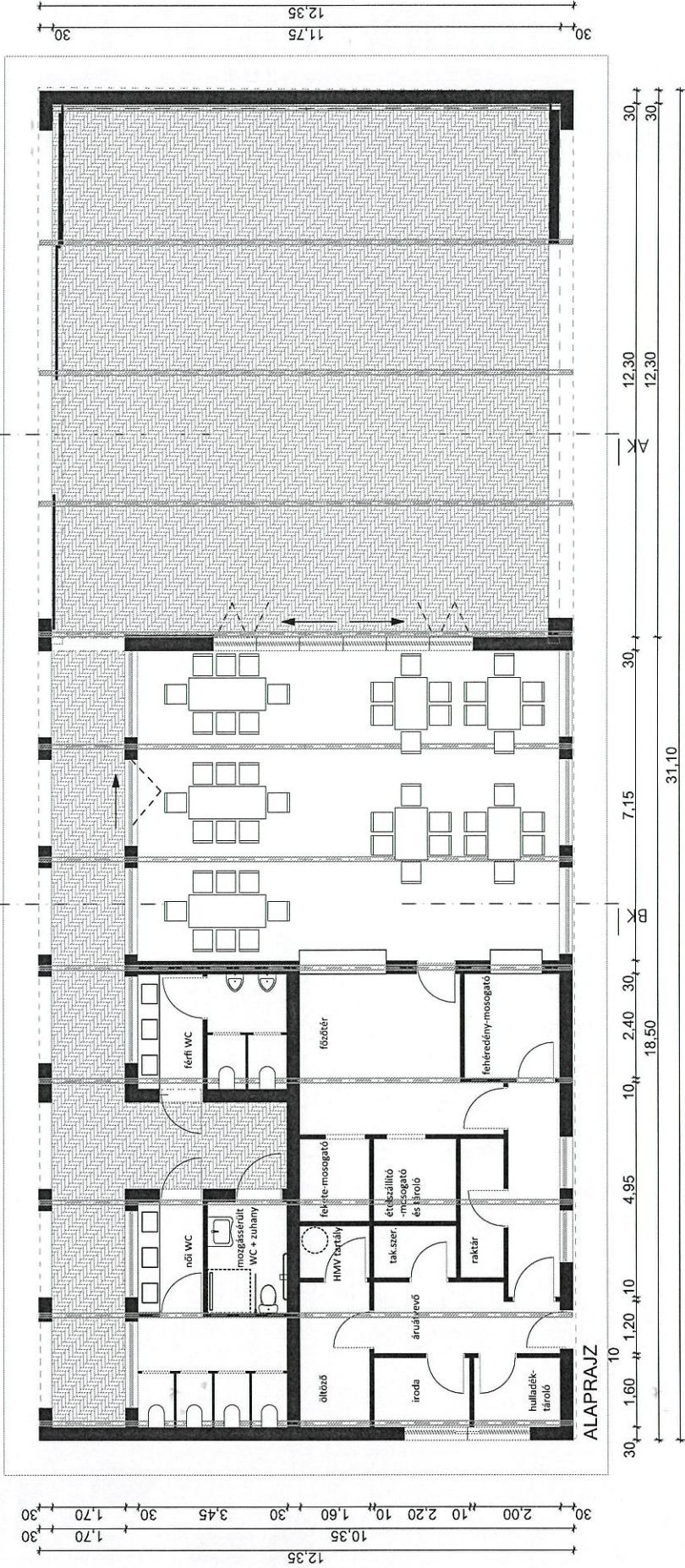
KÖZPONTI ÉPÜLET B-B METSZET

31,10

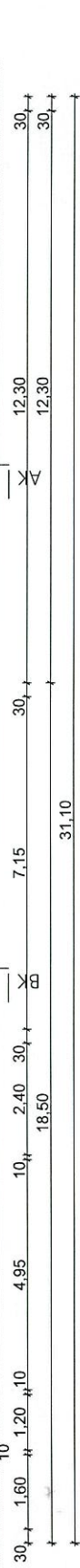


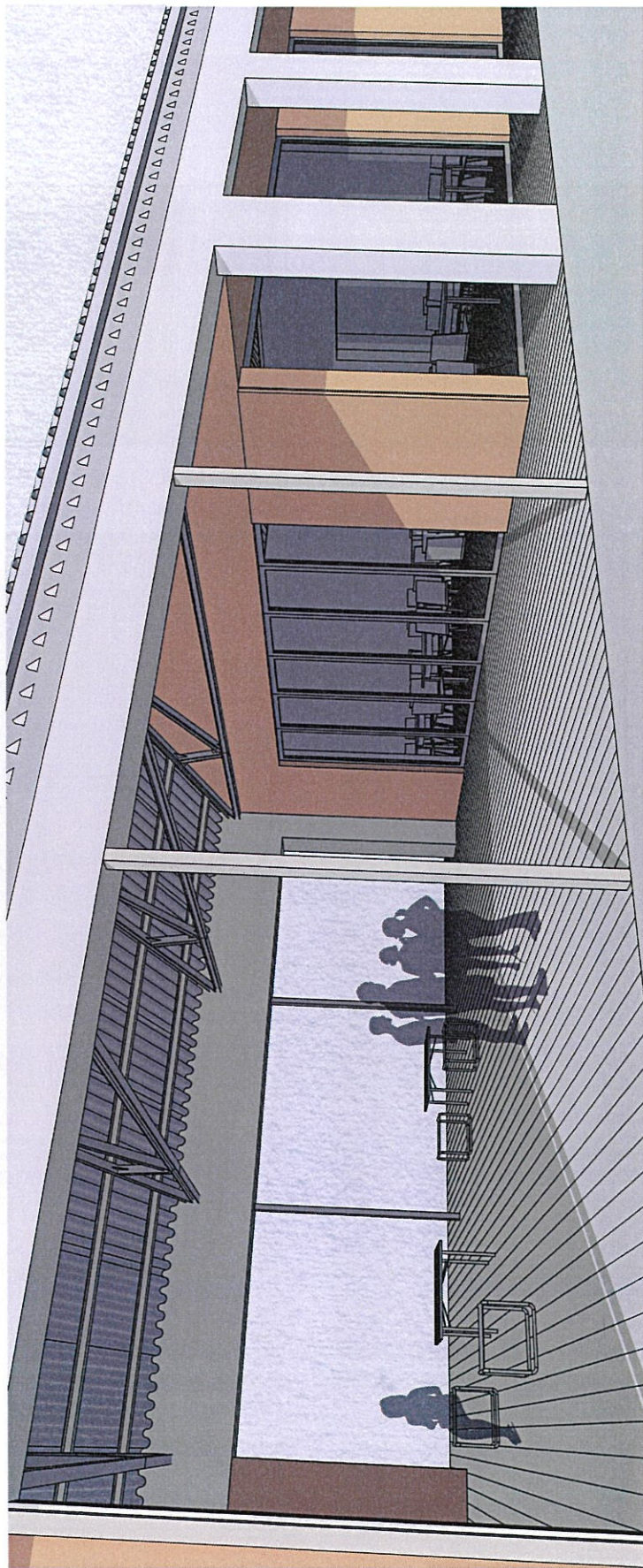
KÖZPONTI ÉPÜLET A-A METSZET

30



ALAPRAJZ





Káptalanfűredi, Ifjúsági Tábor Felújítása
Konceptióterv
8220 Baktalacsáki, Tábor utca 6.
HRSZ: 0114/3

Építető:
Oroszlány Város Önkormányzata
2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 78.

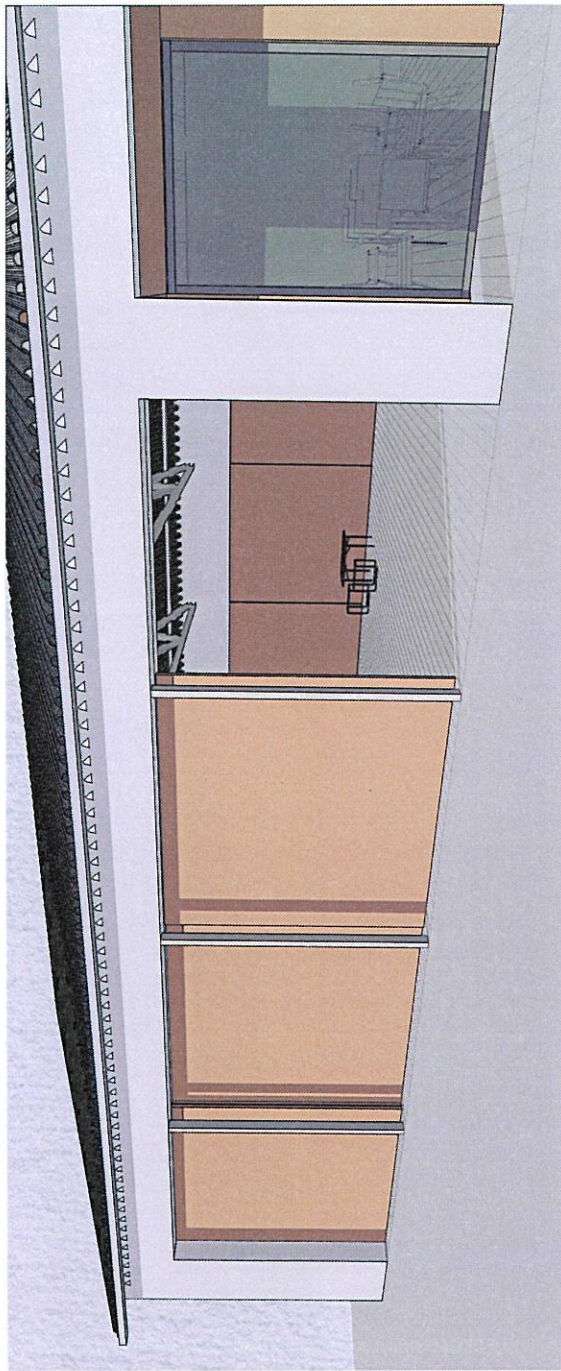
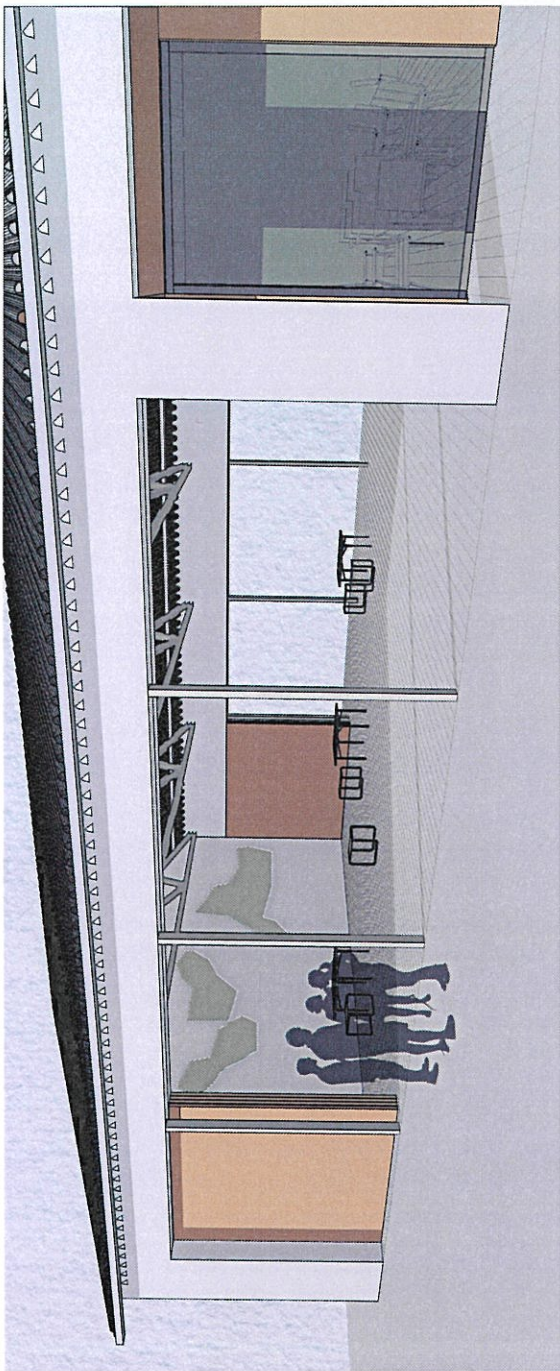
Központi épület látványterve

T.4

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandraszb.com

V+L



Köptalanfüred, Ifjúsági Tábort Felújítása
 Koncepcióterv
 8220 Balatonalmádi, Tábort utca 6.
 HRSZ: 0114/3

Építető:
 Oroslányi Város Önkormányzata
 2840 Oroslány,
 Rákóczi Ferenc ut. 78.

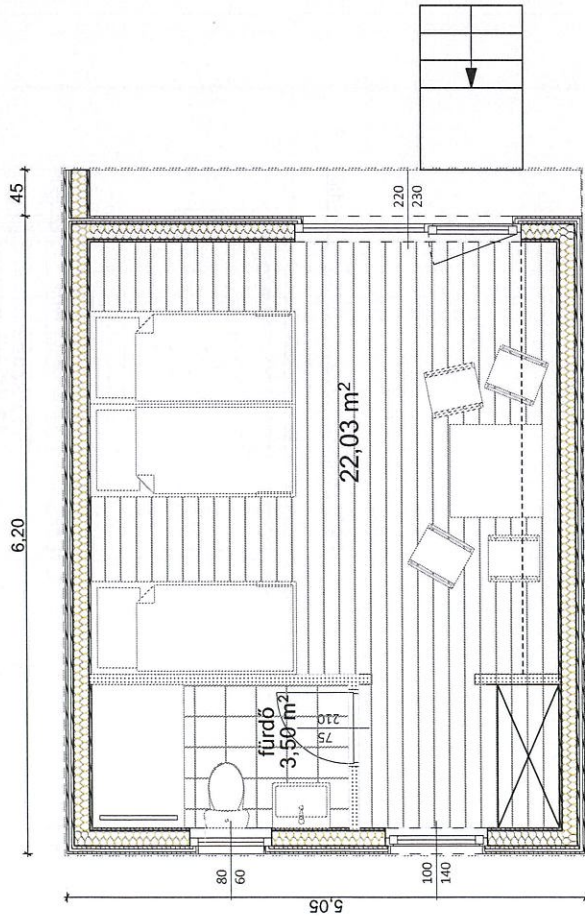
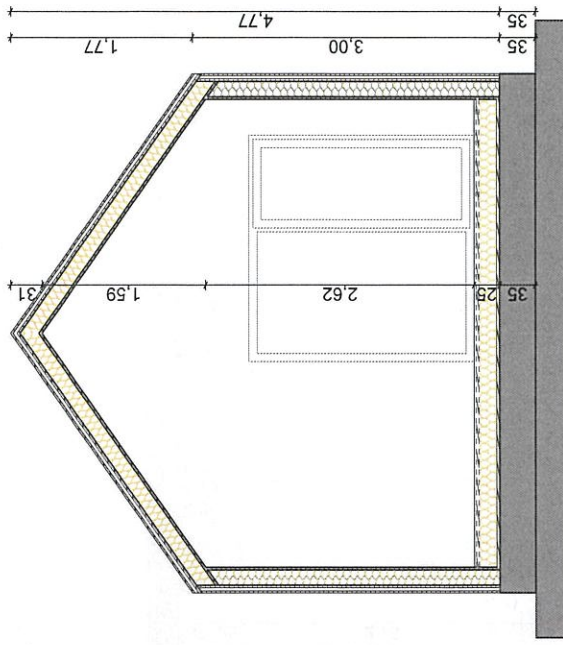
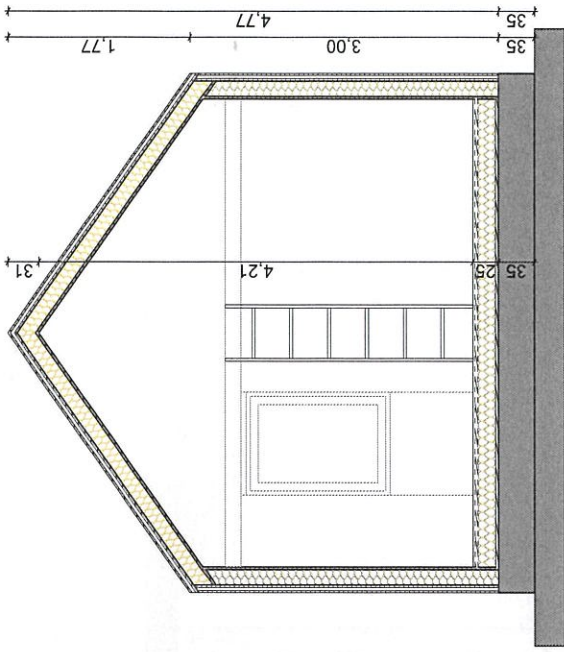
Központi épület látványterve

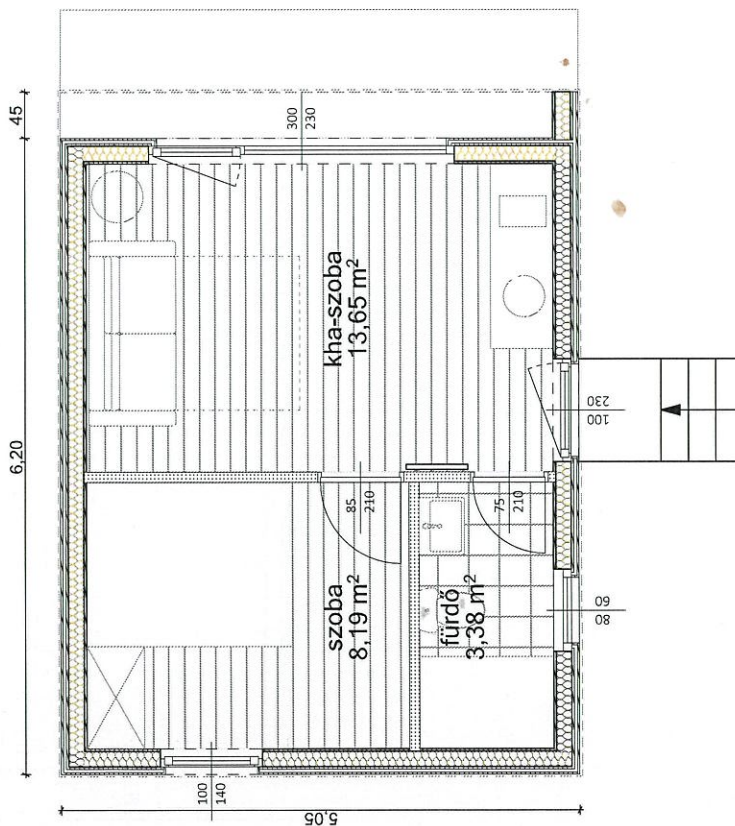
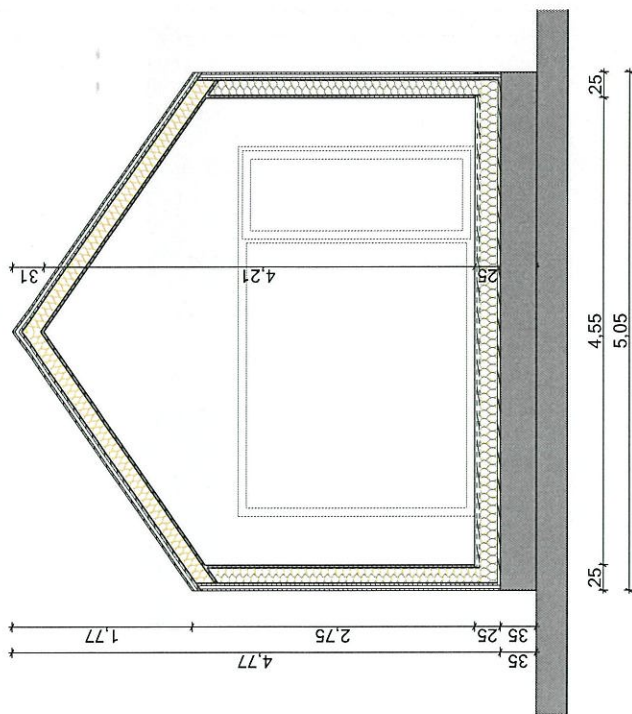
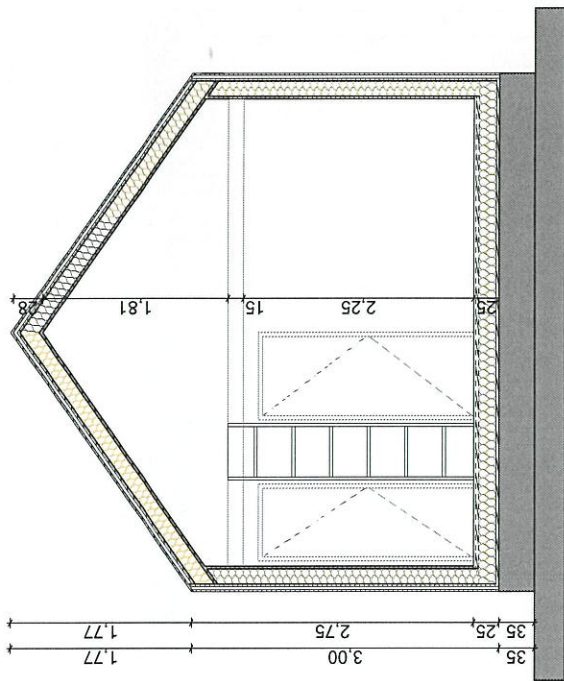
T.5

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinceandlaszlo.com

V+L





Káptalanfűrés, Ifjúsági Tábort Felújítása
 Koncepcióterv
 8220 Balatonalmádi, Tábort utca 6.
 HRSZ: 0114/3

Építendő:
 Oroslány Város Önkormányzata
 2840 Oroslány,
 Rákóczi Ferenc út 78.

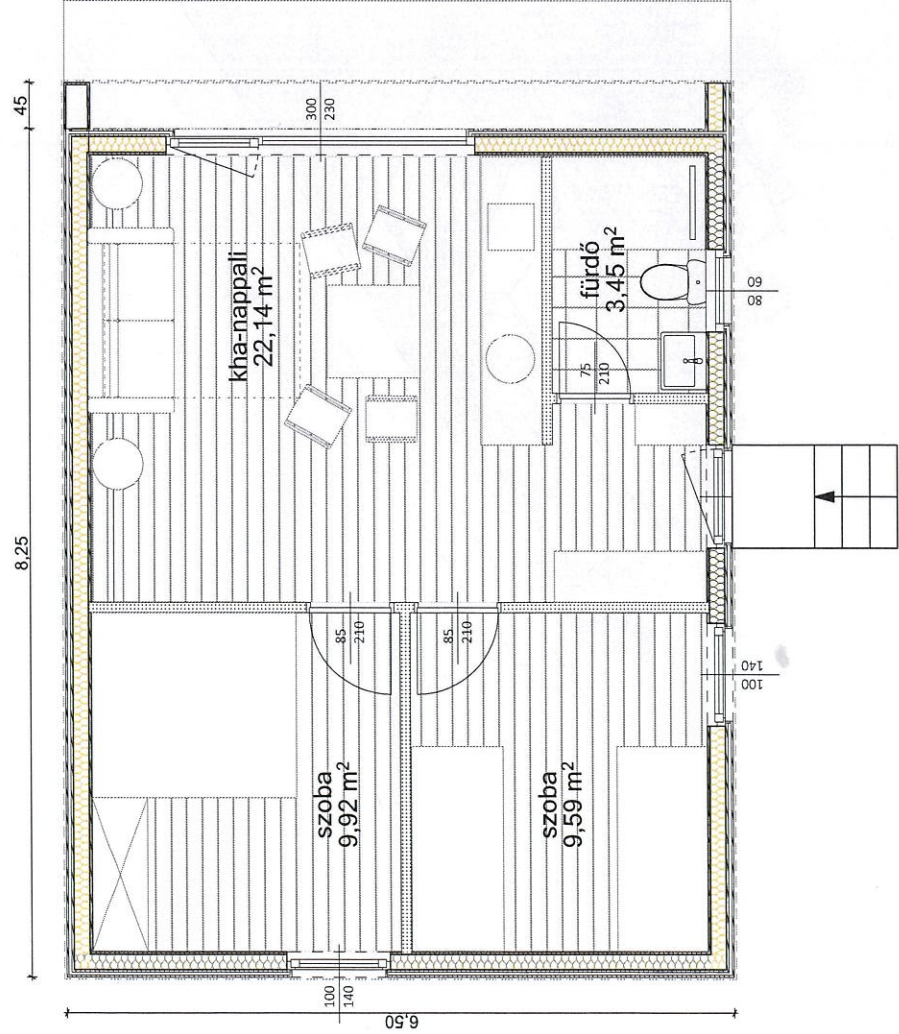
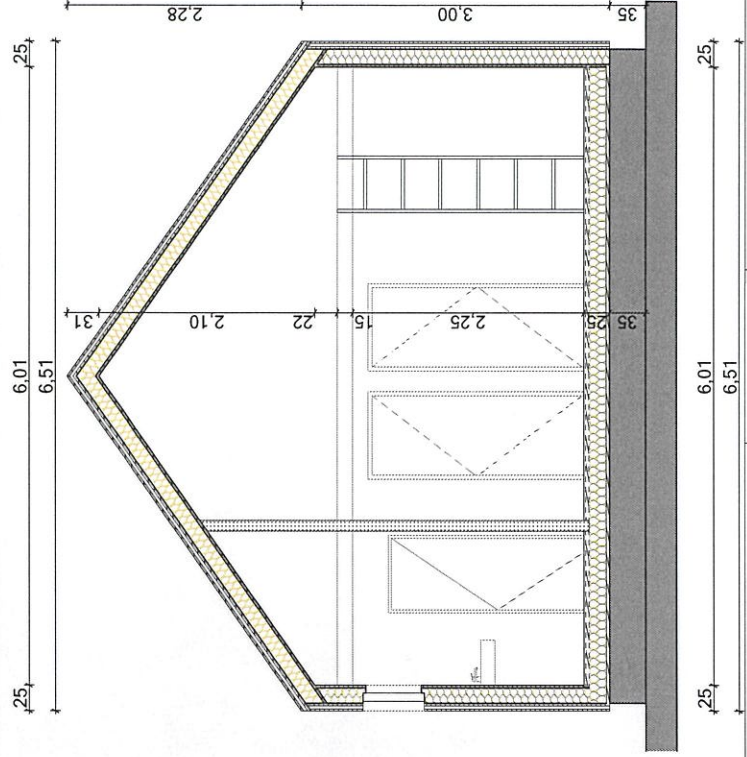
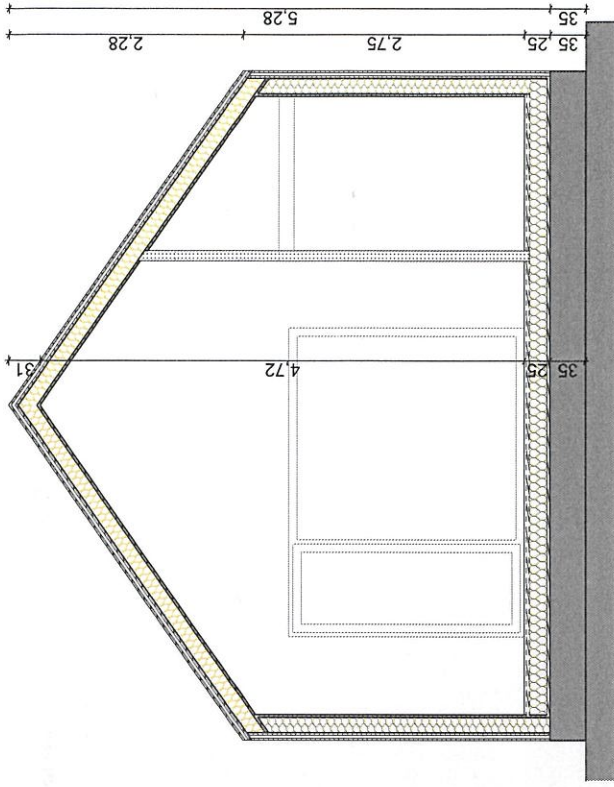
Kis családi apartman terve

T.7

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinczandlaszlo.com

V+L



Káptalanfűrés, Ifjusági Tábort Felújítása
 Koncepcióterv
 8220 Balatonalmádi, Tábort utca 6.
 HRSZ: 0114/3

Építető:
 Oroslányi Város Önkormányzata
 2840 Oroslány,
 Rákóczi Ferenc út 78.

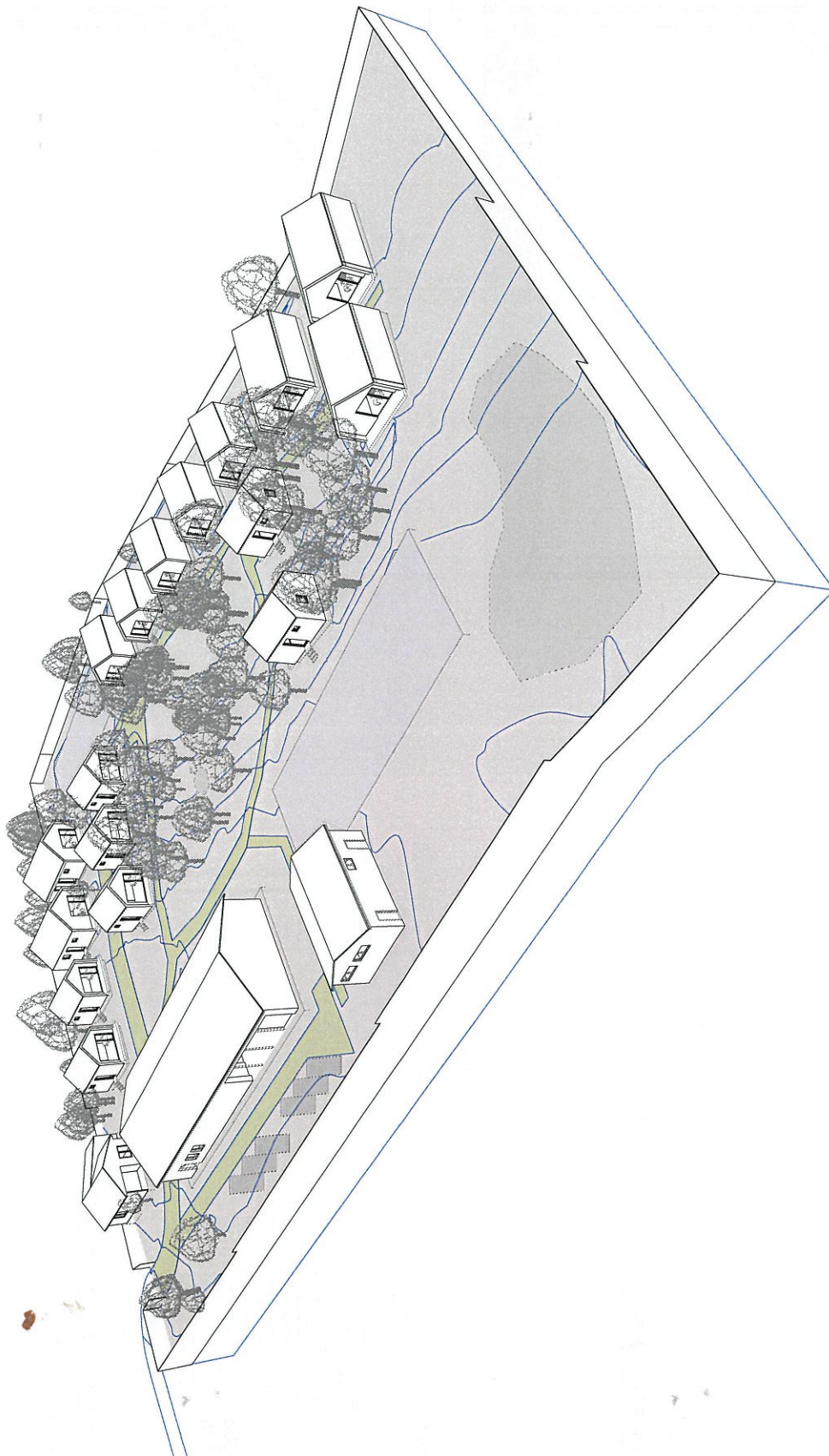
Nagy családi apartman terve

T.8

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinczeandraslo.com





Káptalanfűred, Ifjúsági Táborteljesítés
Konceptióterv
8220 Balatonalmádi, Táborteljesítés
HRSZ: 0114/3

Építendő:
Oroszlány Város Önkormányzata
2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 78.

Látványterv_nyeregterv_átnézeti
1

T.9

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
M 00 36 20 265 0603
www.vinceandlaso.com

V+L



Káptalanfűrés, Ifjúsági Tábor Felújítása
Konceptióterv
8220 Balacsalmádi, Tábor utca 6.
HRSZ: 0114/3

Építrő:
Oroszlány Város Önkormányzata
2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 78.

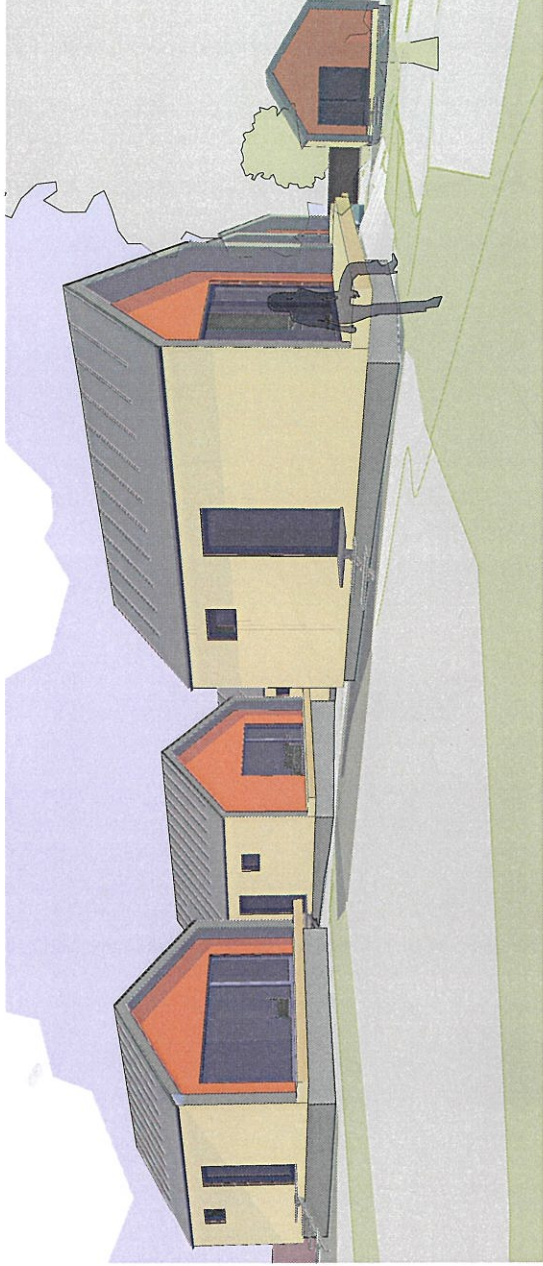
Látványterv_nyeregterítő átnézeti
2

T.10

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
M 00 30 20 265 0603
www.vinceindiaszlo.com

V+L



Kántalánfűred, Ifjúsági Tábor Felújítása
 Konceptióterv
 8230 Békéscsaba, Tábor utca 6.
 HH&Z, 03.14.13

Építtető:
 Orozslány Város Önkormányzata
 2840 Orozslány,
 Rákóczi Ferenc út 78.

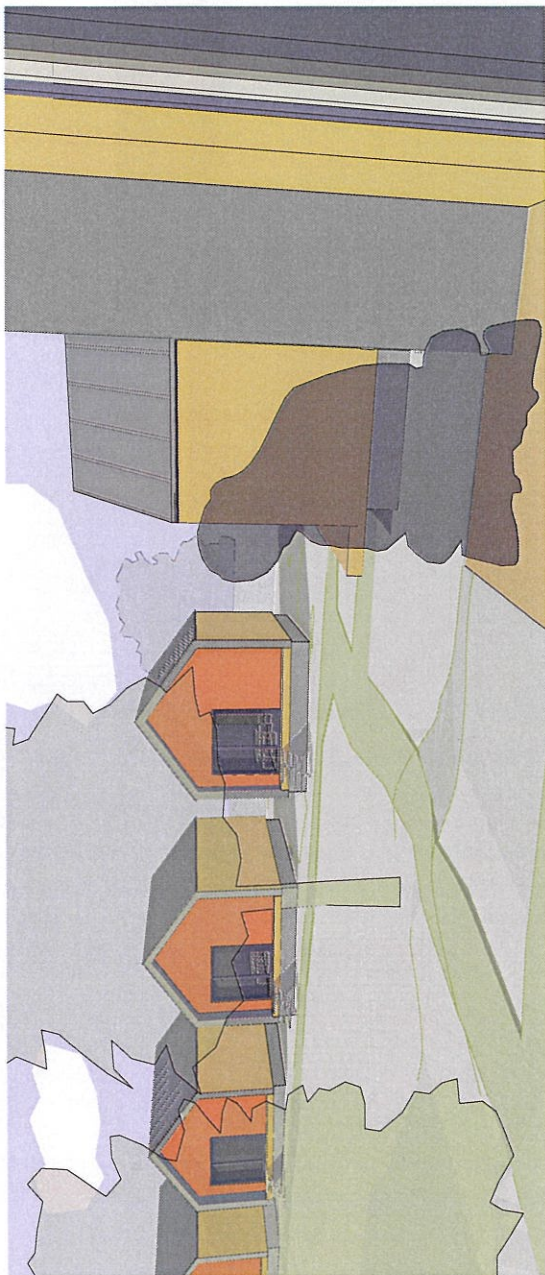
Látványterv_nyeregterv 1

T.11

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Foina utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinczandlaszlo.com

V+L



Káptalanfűred, Ifjúsági Tábor Felújítása
 Konceptióterv
 8220 Balatonalmádi, Tábor utca 6.
 HRSZ: 0114/3

Építető:
 Oroslány Város Önkormányzata
 2840 Oroslány,
 Rákóczi Ferenc út 78.

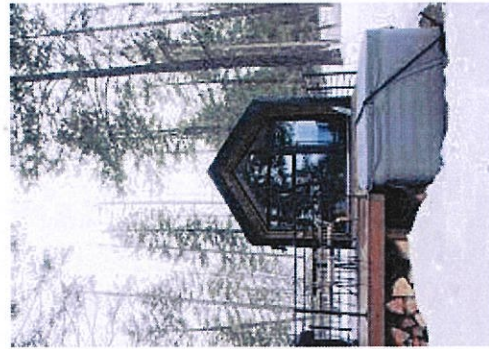
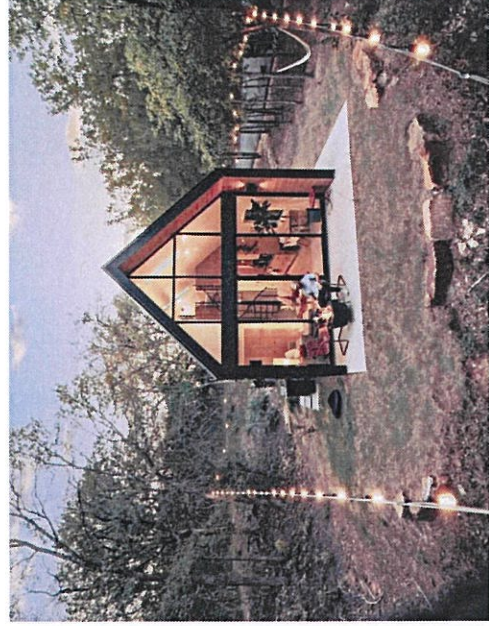
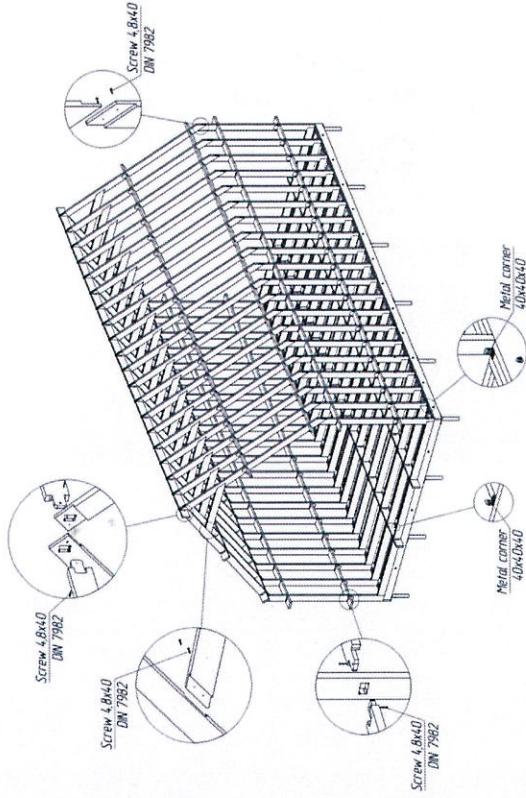
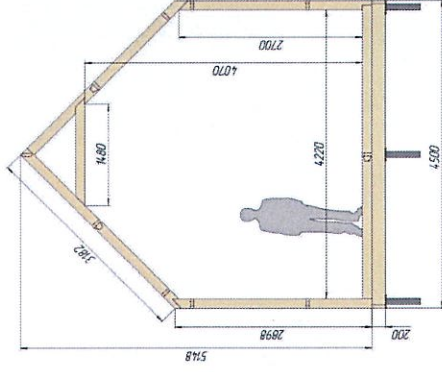
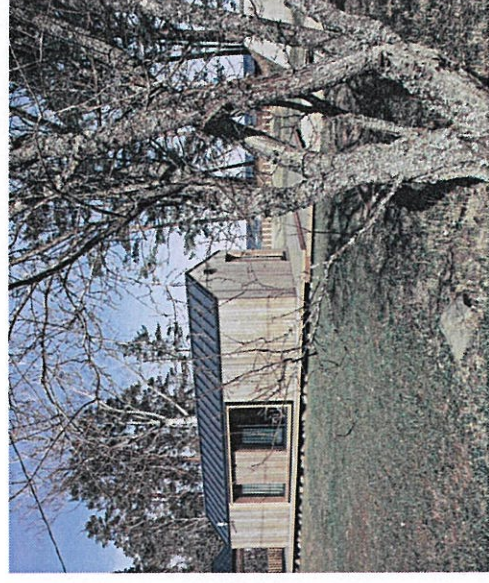
Látványterv_nyeregteretős 2

T.12

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Form utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinceandlaszlo.com

V+L



Kántalanfűredő Ifjúsági Táborteljejtés
 Konceptióterv
 8220 Balatonalmádi, Táborutca 6.
 HRSZ: 0114/3

Építendő:
 Orozslány Város Önkormányzata
 2840 Orozslány,
 Rákóczi Ferenc ut. 78.

Javasolt gyártói referenciák 1

KH.1

2025. 02. 13.

1024-Budapest, Forint utca 7.
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinczandiaszlo.com

V+L