



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 20/33-5/2026.

ELŐTERJESZTÉS


jegyző

a Képviselő-testület 2026. február 26-i ülésére

Tárgy: Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az előzetes környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés meghozataláról, valamint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Oroszlány Város Önkormányzata a Versenyképes Járások Program keretében Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanon meglévő Káptalanfüredi gyermektábor fejlesztésére pályázott sikeresen, hogy az évtizedek óta kihasználatlan káptalanfüredi-gyermechtábort hasznosíthassa. Az időközben lezajlott jogszabályváltozások mind területrendezési, mind építésügyi szempontból akadályokat gördítettek a projekt megvalósítása elé.

2025. év végén az építési és közlekedési miniszter 52/2025. (XII. 30.) ÉKM rendelete alapján a területrendezési tervek és a településrendezési eszközök kapcsolatának erősítése érdekében módosult a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet elsődlegesen, így lehetőség nyílt a helyzet rendezésére.

Emiatt döntött a Képviselő-testület a benyújtott beépítési terv ismeretében 5/2026. (I.29.) önkormányzati határozatával a településterv módosításának megindításáról.

A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 7. §-a rendelkezik a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról. A 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg az Elj. rend. szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Az Elj. rend. 59. § a) és d) pontjai értelmében a településterv módosítását a módosítás tényét, valamint az önkormányzat képviselő-testületének a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A település önkormányzati főépítésze a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésében meghatározta, ami az előterjesztés 1. melléklete.

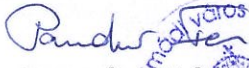
Ennek elfogadás után nyílik mód a településrendezési tervezési szerződés előkészítésére és megkötésére.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása főszabályként kötelező, azonban a település egy részére készülő, helyi szinten kis terület használatát meghatározó tervek, illetve programok, valamint a már hatályos tervek és programok kisebb módosításai esetében a környezeti vizsgálat szükségességéről a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján kell dönten. A településterv módosítása várhatóan nem lesz káros hatással a környezetre, ezért a képviselő-testület az SKVr. szerinti

külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek.

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

Balatonalmádi, 2026. február 19.


Bercsényi László
polgármester

A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész
Városfejlesztési Bizottság

Mellékletek:

1. Feljegyzés

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

a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításáról és azzal összefüggésben az előzetes környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés meghozataláról, valamint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadásáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az előzetes környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés meghozataláról, valamint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadásáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – az előterjesztés mellékletét képező – a településterv módosításához kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadja.
2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy 5/2026. (I. 29.) önkormányzati határozatával a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a településterv módosításának megindításáról döntött.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a településterv módosítása várhatóan nem lesz káros hatással a környezetre, ezért a képviselő-testület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek az alábbi szempontok alapján:
 - nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület; a terület természetbeni beépítettsége nem változik;
 - a tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából;
 - várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközökben nem következik be változás;
 - a tervezési területet nem érint védett területeket;
 - a területen környezetvédelmi határértéket elérő, vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem várható.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert településrendezési tervezési szerződés előkészítésére és aláírására.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 4. pontban: Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 4. pontban: értelem szerint

Balatonalmádi, 2026. február 26.

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: 20/33-4/2026.
Ügyintéző: Berki Bálint
Tel.: 88/542-414
E-mail: foepitesz@balatonalmadi.hu

Tárgy: A Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlannal összefüggésben a településrendezési eszközök módosítása ügyében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása

Feljegyzés

Balatonalmádi város területét érintő módosítás vonatkozásában a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A helyi építési szabályzat részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

- I. BEVEZETŐ
- II.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
- II.2. A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE
- III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
 - 1. Tervezési terület bemutatása
 - 2. Településrendezési javaslat
 - 3. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
 - 4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat
- IV. MELLÉKLETEK

Balatonalmádi, 2026. február 18.

Berki Bálint
települési főépítész

