



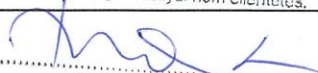
BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

Szám: 20/74-6/2026.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 26-i ülésére

Tárgy: Döntés a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervének elfogadásáról és a településtervezési módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi, 3529 hrsz-ú, természetben a Kiss Ernő utca 4. szám alatti ingatlan – a volt százhalmattai önkormányzati üdülő – tulajdonosa, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25., képviseli: Cziráki Zsolt ügyvezető) (a továbbiakban: Beruházó) a telek fejlesztését határozta el 2021-ben. A Képviselő-testület 279/2023. (X.26.) önkormányzati határozatával benyújtott telepítési tanulmánytervben foglaltakat 146/2023. (V.25.) önkormányzati határozatával elfogadta, majd ennek megfelelően felek 2023. július 10. napján településrendezési szerződést kötöttek.

A településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) szabályai szerint a településrendezési eszközök együttes módosítása általános egyeztetési eljárás keretében megtörtént.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája által VE/05/40-21/2024 ügyiratszámra kiadott záróvéleményének jóváhagyásával a Képviselő-testület 259/2024. (IX.26.) határozatával Balatonalmádi Város településszerkezeti tervét módosította, valamint 18/2024. (IX.26.) rendeletével a terület besorolása kertvárosias lakó (Lke6) övezeti besorolásból egy új kisvárosias lakó (Lk10) övezetre módosult.

Az egykori 3529 hrsz-ú ingatlanból időközben kialakultak a 3529/1-4 ingatlanok. Beruházó a 3529/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett épületre vonatkozó építési előírások olyan módosítását tervezi, hogy azok az eredeti szándéknak megfelelően tegyék lehetővé a földszint + 2 emelet beépíthetőséget az épületmagasság elfogadott legnagyobb 6,5 m-es mértékének megváltoztatása nélkül.

A telepítési tanulmányterv követelményeit a települési főépítész a módosítási szándék ismeretében az Elj. rend. 19. § (4) bekezdése szerint az Elj. rend. 7. melléklete alapján az előterjesztés 1. mellékletét képező feljegyzésével határozta meg.

Beruházó az Elj. rend. 19. § (2) bekezdése értelmében a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket összefoglaló telepítési tanulmánytervet 2026. január 26-án nyújtotta be, ami az előterjesztés 2. számú melléklete.

A telepítési tanulmánytervet a helyi építészeti tervtanács 2026. február 6-án tárgyalta. A tervtanácsi tárgyaláson készült jegyzőkönyv az előterjesztés 3. számú melléklete.

Az Elj. rend. 59. § a) és d) pontjai értelmében a településtervezési 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, amely az előterjesztés 4. melléklete.

Az Elj.rend. 78.§ (4) bekezdése alapján 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 településtervet 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 határozati javaslatban ennek megfelelően ahol az Elj.rend. konzekvensen a „településterv„ kifejezést használja, ott indokolt ennek a használata, ahol nem, ott a célszerűnek mutatkozik a „településrendezési eszközök” szóösszetétel használata, tekintve, hogy Balatonalmádi város hatályos településfejlesztési tervei és településrendezési eszközei a korábbi eljárási rendelet tartalmi követelményei alapján készültek.

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

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:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Városfejlesztési Bizottság

Mellékletek:

1. telepítési tanulmányterv követelményeiről szóló főépítési feljegyzés
2. telepítési tanulmányterv
3. a helyi építészeti tervtanács tárgyalásán készült jegyzőkönyv
4. főépítési feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról

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

a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervének elfogadásáról és a településtervezési módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Döntés a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervének elfogadásáról és a településtervezési módosításáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - az előterjesztést mellékletét képező - benyújtott telepítési tanulmánytervben és beépítési tervben foglaltakat megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület a településtervezési módosításához kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadja és a településtervezési módosítását határozza el.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésével összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről a környezet védelméért felelős szerveket keresse meg.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök módosításával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, dokumentum aláírására, amelyek a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódnak.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert településrendezési tervezési szerződés előkészítésére és aláírására.

<u>Felelős:</u>	Bercsényi László polgármester
<u>Hivatali felelős:</u>	3-5. pontokban: Berki Bálint települési főépítész
<u>Határidő:</u>	3-5. pontokban: 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: 20/74-2/2026.
Ügyintéző: Berki Bálint
Tel.: 88/542-414
E-mail: foepitesz@balatonalmadi.hu

Tárgy: A Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanokkal összefüggésben a településrendezési eszközök módosítása ügyében a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmának meghatározása

Feljegyzés

A Balatonalmádi 3529/1-4 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, 2026. január 12.

Berki Bálint
települési főépítész

Balatonalmádi településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:

**Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz.-ok Kisvárosias lakó (Lk10) építési övezet minimális HÉSZ
módosítása**

Litér, 2025. október 14.

ELŐLAP

PROJEKT: Balatonalmádi- 3529/1-4 hrsz. fejlesztése
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

MEGRENDELŐ: Cziráki Zsolt
MIPATE Ingatlanforgalmazó és -hasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25.

ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS: Vezető tervező: Németh Ferenc
okl. építészmérnök
településrendezési vezető
tervező TT-1 19-0221

Munkatárs: Németh Kristóf Ferenc
okl. tájépítész mérnök,
természetvédelmi mérnök

Tartalom

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA	3
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása	3
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben 5	
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	11
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	11
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	12
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	13
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	13
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	15
2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA	16
3. MELLÉKLETEK:	16

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

A vizsgált terület a Balaton északi partján, Balatonalmádi Város központjától D-re az Öreg hegy lábánál a Balaton-part felé, de attól távolabb a 71.sz.-főút felett található, lakó övezetben. A telektömb jelenleg beépítetlen, tereprendezés történt a területen, így építmény és növényzet nincs rajta.

A telek tulajdonosai az építési telek fejlesztését határozták el még 2021-ben. Ennek kapcsán Balatonalmádi 3529 hrsz.-ú egykori üdülő ingatlana egy kedvezőbb, modernizált állapot megteremthetősége és beruházás céljából Kertvárosias lakó (Lke6) övezeti besorolásból egy új Kisvárosias lakó (Lk10) övezetre módosult, amelyet a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda a VE/05/40-21/2024 ügyiratszámú záróvéleményével hagyott jóvá és elfogadásra került a 18/2024.(IX.26.) sz. Önkormányzati rendelettel.

A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás minimális módosítására, amelyre az előző eljárásban nem volt lehetőség. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

A tulajdonosok a középső (3529/2 hrsz) terület építési előírásainak módosítását tervezik, amely szerint + 1 emelet megengedhető legyen a hatályos épületmagasság (6,5m) megváltoztatása nélkül.

1.1.Az érintett terület rövid bemutatása

A terület Balatonalmádi város közigazgatási területén, Veszprém megyében található, a Balaton-felvidéken. A beruházási terület (3529/1-4 hrsz.) Balatonalmádi Város központjától nem messze helyezkedik el. A vizsgált terület Balatonalmádi beépített Kertvárosias- és Kisvárosias területei részeként, egy jelenleg tereprendezett üres területen található, ahol az egykori Százhalombattai ifjúsági táborának épületei álltak.



Beruházási helyszín, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

¹ 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

Balatonalmádiban döntően a turisztikai szolgáltatások adják a munkahelyeket és bevételeket. A mostani minimális változás elősegíti a szolgáltatások egész éves kihasználhatóságát és a terület igényeknek megfelelő beépítési lehetőségeit.

Közvetlenül beépült lakó területek között található az ingatlan. A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.

A tervezett módosítással érintett ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt Kisvárosias lakó (Lk10) területfelhasználásba tartozik, amely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A terület jelenleg beépítetlen, É-ről a Katona József utca, ÉK-ről a Kiss Ernő utca, DNy és DK-ről a tömbben lévő beépült Kertvárosias és Kisvárosias lakó övezet telkei határolják. A tervezési területtel szoros kapcsolatban lévő területek környezetére hatással nem bírna a mostani minimális HÉSZ módosítás.



Beruházási helyszín elhelyezkedése Településen belül, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

A tervezési terület a Kiss Ernő utcán keresztül közelíthető meg.

A tervezett HÉSZ módosítás, mind funkcionálisan, mind megjelenésében sokkal kedvezőbb helyzetet teremt a lakóterület kihasználhatóságára. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2.A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

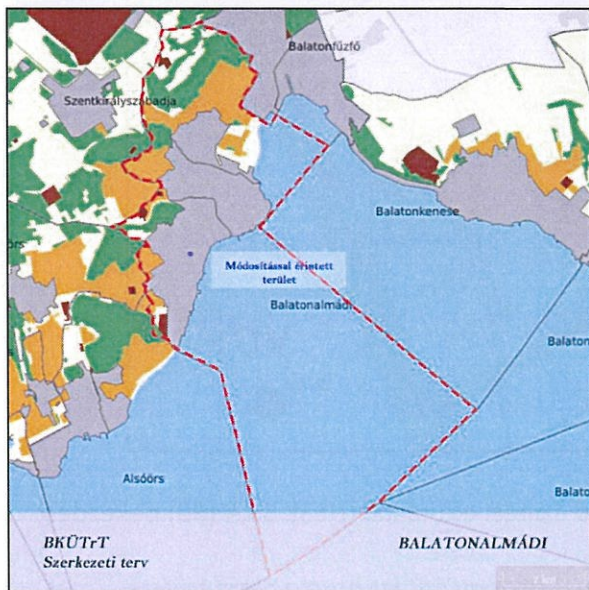
Településszerkezeti helyzet

A vizsgált terület nincs természetvédelmi oltalom alatt, épített érték nem található rajta. Környezetében a parti részek mentén (400m) a Balaton révén Országos Ökológiai Hálózat Magterületet, NATURA 2000 természeti területet határoztak meg.

Térségi tervek



Hatályos Szerkezeti terv alapján Kisvárosias lakóterület területfelhasználásként van szabályozva, ami a tárgyi módosítás során nem változik.



Az Országos Területrendezési terv és a Veszprém megyei Területrendezési terv alapján a terület települési területben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre szánt terület, az övezetváltás nem történik, térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

A 2000. évi CXII. Balatoni Területrendezési Szabályzatról szóló törvény nem fogalmaz meg korlátozásokat, a terület nem tartozik használat, földtani, domborzati adottságai miatt kiemelt övezetbe.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

Balatonalmádi városra készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településképi védelmi rendelet (TKR). Ezek alapján a **község turisztikai fejlesztésekre nyitott, az itt élők a tájba illő építészeti alkotások megvalósulását támogatják.**

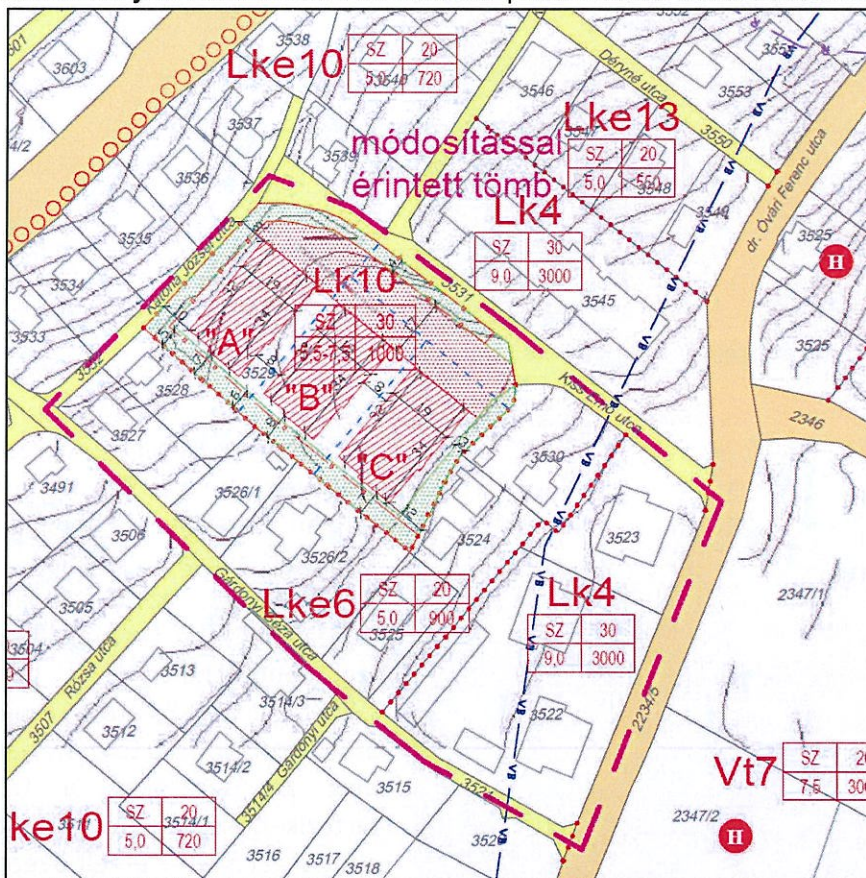
Településszerkezeti terv

A (248/2015 (IX. 24.) Önk. kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv területhasználati besorolása alapján, a terület Kisvárosias lakó területben van, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épület is elhelyezhető.

Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a terület jelenleg is jól illeszkedik a már beépült lakó területekhez. D-i irányban közel 200 m-re a 71.sz. főút fut. Ezen a közlekedési vonal a terület értékét is növelhetik, mivel jó térségi közlekedési kapcsolatokat biztosít. A területtől nem messze halad a Balatont elkerülő kerékpárút is a 71.sz főút mentén.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

A 27/2015 (IX.25.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a szabályozási terv szerint a terület **Lk10 jelű Kisvárosias lakó terület** építési övezeti besorolásban van.



A Kisvárosias lakóterület övezetre vonatkozó építési előírások (HÉSZ 51.§ (30) bekezdés).

Az Lk10 építési övezetbe tartozó területen:

- a) az elhelyezhető épületek száma maximum 3 db, egy épület bruttó alapterülete maximum 600 m².
b) Az elhelyezhető fő rendeltetési egységek száma építési telkenként 9 db.
c) Az épületek zárófödémének szintje az épületmagasságok figyelembe vétele mellett kövesse a tereplejtést.
d) Az épületek szintszáma:
da) 7,5 m épületmagasság esetén pincszint, földszint +2 emelet,

db) 6,5 m esetén pinceszint, földszint + 1 emelet, vagy az épület tömegének megosztása esetén a 3528, 3526/1, 3526/2 hrsz.-ú ingatlanokhoz közelebb eső épületrész esetében pinceszint, földszint +1 emelet; a Kiss Ernő utca felé eső épületrész esetében pinceszint, földszint + 2 emelet; azzal a feltétellel, hogy a pinceszint, földszint +1 emelettel tervezett épületrész bruttó alapterülete legalább 50% -a az épület teljes alapterületének, tovább annak zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki.

dc) 5,5 m épületmagasság esetén pinceszint, földszint + 1 emelet.

e) A zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki, azon kizárólag gépészeti felépítmény helyezhető el a födém max. 20 %-án.

f) A külön jogszabályban előírt személygépjármű elhelyezési darabszámot az építéssel egyidőben a telken belül kell kialakítani úgy, hogy a zöldfelületi mutató ne sérüljön.

g) A telek be nem építhető részén belül alakítható ki az épületek és garázsok megközelítését szolgáló max. 6 m burkolatszélességű útfelület.

h) A kialakuló telkek elválasztására kerítés nem létesíthető.

A telekstruktúra nem változik.

Zajszennyezés várható mértéke alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A tervezési terület NEM érint Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet, tájvédelmi körzetet, védett természeti értéket, ex lege védett értéket), Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, Világörökségi és világörökség várományos terület övezetét, Honvédelmi és katonai célú terület övezetét, Jó termőhelyi adottságú szántók övezetét, Nagyvízi meder övezetét, VTT tározók övezetét, Földtani veszélyforrás terület övezetét, Ökológiai hálózat magterületének övezetét, Ökológiai hálózat pufferterületét, Erdők övezetét, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet, Tómeder övezetét, Kertés mezőgazdasági terület övezetét, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét, Vízerosciónak kitett terület övezetét, Rendszeresen belvízjárta terület övezetét, Általános mezőgazdasági terület övezetét, Erdőtelepítésre javasolt terület övezetét. A módosítás területe érinti a Tájképvédelmi terület övezetét, Ásványi nyersanyagvagyon övezetét, Vízminőség-védelmi terület övezetét, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítás területe régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás.

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési telektömb beépítetlen. A tervezési terület környezetében lévő tömbökben a jellemző épülettípus a lakóház és tömbházak és a még fennmaradt hétvégi házak, melyek

építészeti stílusa igen változatos. A területtől északra lévő tömb kb. 15 m-rel magasabban fekszik. Így a legmagasabban fekvő új épület felső tetőszintje is legalább 7 m-el alacsonyabban lesz a felső tömb épületeinek padlószintjénél. A tervezési terület keleti oldalán lévő Lk4 övezetű háromszintes tömbház szintén a terepviszonyok miatt 5-10 m-el magasabban van és tájolásilag nem érintett az új épületek beépítése után a kilátás, takarás tekintetében. A déli oldalon a meglévő épületek északi homlokzatain nincs lakóhelyiség nyílás, valamint a tömb déli szélén szintén Lk4 övezetű három négyzetes tömbház van. A nyugati oldali beépítettséget a Balaton felé való tájolásuk határozza meg, melyben az új épületek nem okoznak változást.



Kiss Ernő utca csatlakozása a Dr. Óvári Ferenc utcáról (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő, ebből kifolyólag a kialakult beépítési mérték változó, jellemzően 20 és 30% kötötti.

A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési terület környezetében a tömbházas és lakóépület a beépítés jellemző típusa. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, ugyanakkor ezt a magánkertek magas zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza. A környező utcák keskeny keresztmetszete révén fasor nem jellemző közterületen, inkább a telkeken belül magasabb a fásszárú állomány aránya.



Kiss Ernő utcai utcakép, balra tervezési terület (forrás: saját készítésű fotó)

A tervezett fejlesztés belterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európaiközösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000területet), országos ökológiai hálózati elemet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége kedvező. A 71.sz. főútról a Verseny utca és Kiss Ernő utca nyomvonalon közvetlenül gyorsan megközelíthető.

Közösségi közlekedés

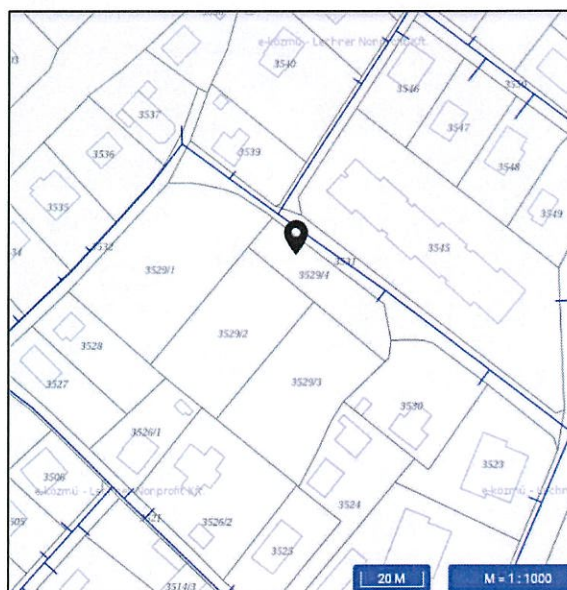
A 71.sz. főúton, a tervezési területtől 300m-re buszmegálló található, mely kapcsolatot biztosít a szomszédos települések irányába. A Vasútállomás a tervezési területtől 0,9 km-re található.

KÖZMŰ VIZSGÁLAT

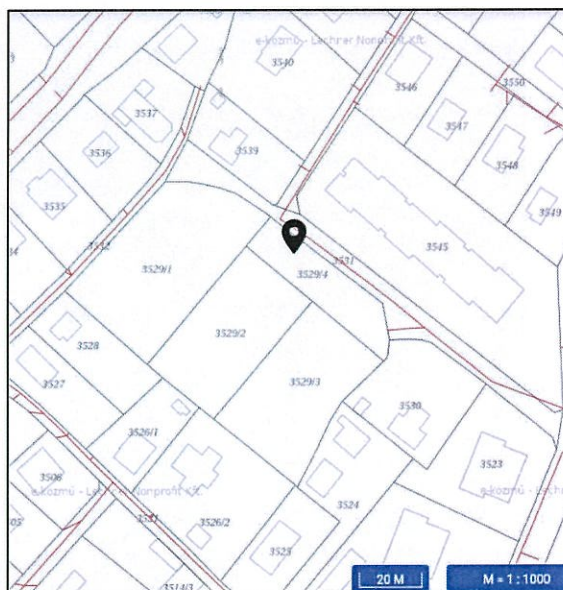
A tervezési terület közművekkel ellátott a Kiss Ernő utcáról.

A fejlesztésre váró területen a teljes közművesítettség biztosítható!

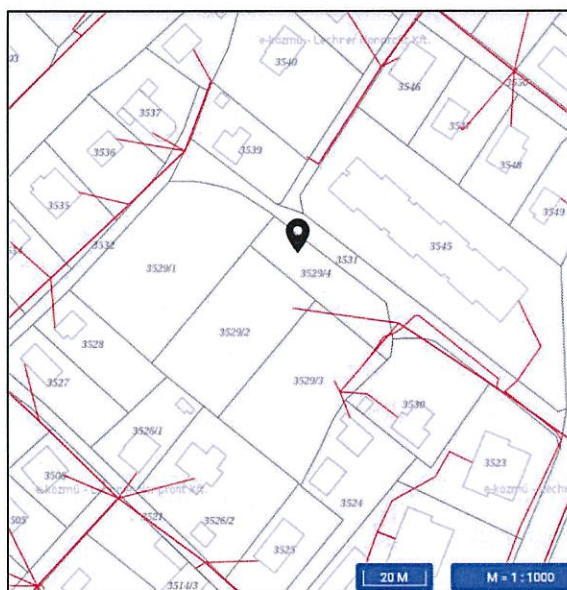
BALATONALMÁDI
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV _Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz.



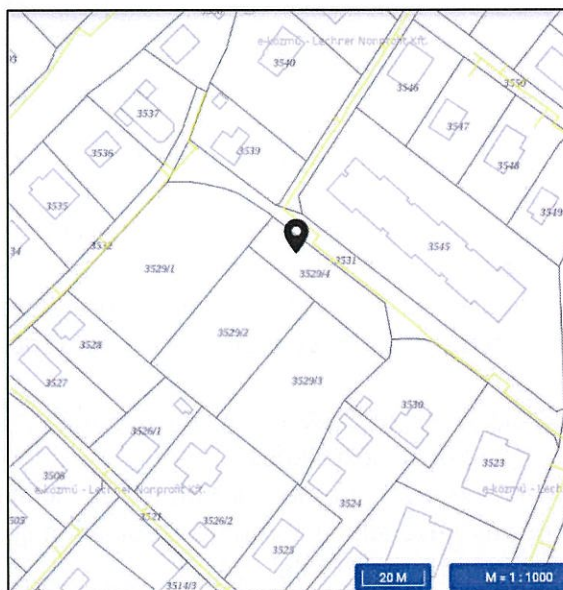
Vízellátás
(forrás: e-közmű)



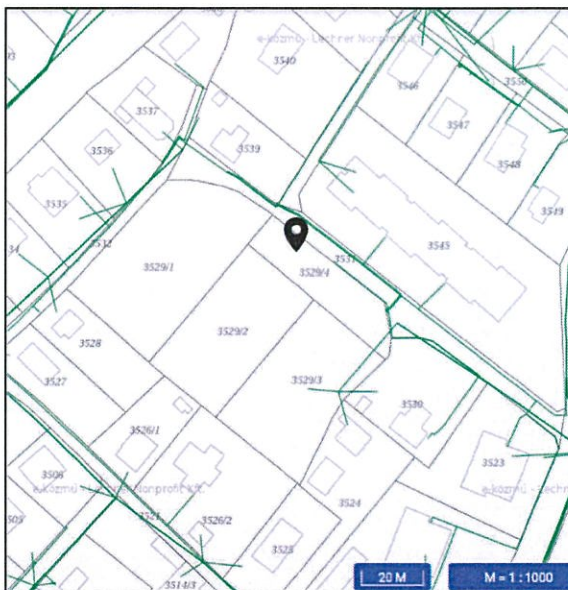
Csatornázás
(forrás: e-közmű)



Villamos energia ellátás
(forrás: e-közmű)



Földgáz ellátás
(forrás: e-közmű)



Hírközlés
(forrás: e-közmű)

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

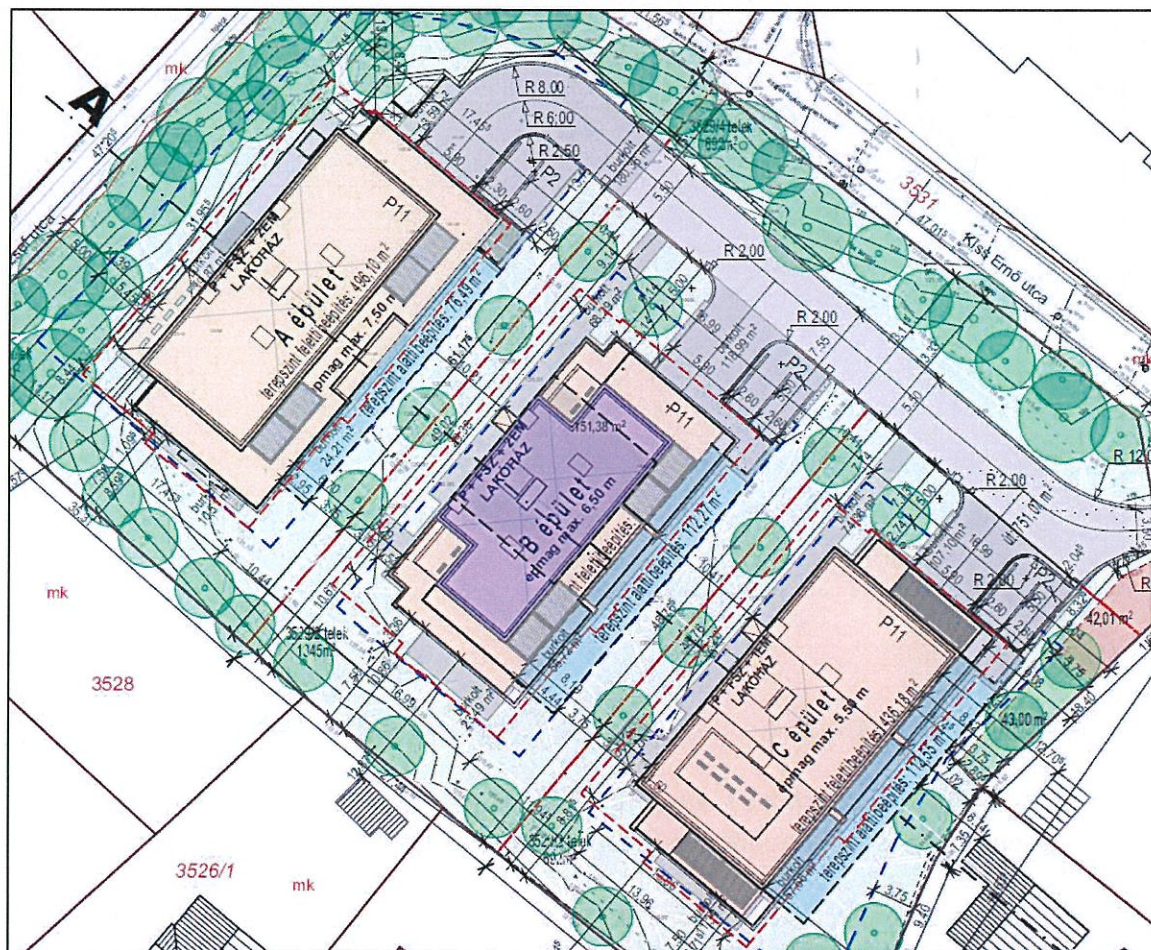
A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

Ezzel sokkal kedvezőbb beépítés és a település arculatához illeszkedő beépítés alakulhat ki, szemben a 3545, 3523 és 3522 hrsz-eken meglévő tömbházhoz képest.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Ingatlanfejlesztő HÉSZ módosítás keretében módosítani kívánja a tulajdonában álló telkek szabályozását oly módon, hogy a középső építési telekre (3529/2 hrsz) vonatkozó építési előírások (HÉSZ 51.§ (30) bekezdés db) pont) lehetővé tegyék a földszint + 2 emelet beépíthetőséget és ezzel egyszerűsítsék a hatályos szabályozást! Az épületmagasság nem változna, marad a hatályos szabályozás szerinti 6,5m!



Helyszínrajz kivágat (forrás: Veszprémterv Stúdió Kft.; teljes tervlap lásd melléklet)

A módosítás célja – a hatályos beépítési paraméterek kismértékű változtatása annak érdekében, hogy a létrejövő beépítés a jelenlegi lakáspiaci igényeknek jobban megfeleljen, De a hatályos épületmagasságon belül megoldható legyen

1.5.Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érintené!

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A hatályos HÉSZ alapján való szabályozása szerinti Kisvárosias lakó Lk10 jelű építési övezet egyedül módosítási területen (Balatonalmádi 3529/1-4hrs.) található meg!

A tervezési területnek a fejlesztéssel érintett építési telkeit a **HÉSZ 51.§ (30) bekezdése kerül módosításra.**

Lk10 övezet kapcsán a következő HÉSZ rendelkezések érvényesek:

A beruházó kéri a HÉSZ módosítását az alábbiak szerint (*kék az új, az áthúzott piros betűs pedig az, ami kikerülne*):

„51. § (30) bekezdés

...

d) Az épületek szintszáma:

da) 7,5 m épületmagasság esetén pinceszint, földszint +2 emelet,

db) 6,5 m **épületmagasság** esetén pinceszint, földszint + **1 2** emelet, ~~vagy az épület tömegének megosztása esetén a 3528, 3526/1, 3526/2 hrsz. ú ingatlanokhoz közelebb eső épületrész esetében pinceszint, földszint +1 emelet; a Kiss Ernő utca felé eső épületrész esetében pinceszint, földszint + 2 emelet; azzal a feltétellel, hogy a pinceszint, földszint +1 emelettel tervezett épületrész bruttó alapterülete legalább 50% a az épület teljes alapterületének, tovább annak zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki.~~

dc) 5,5 m épületmagasság esetén pinceszint, földszint + 1 emelet.”

e) A zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki, azon kizárólag gépészeti felépítmény helyezhető el a födém max. 20 %-án.

f) A külön jogszabályban előírt személygépjármű elhelyezési darabszámot az építéssel egyidőben a telken belül kell kialakítani úgy, hogy a zöldfelületi mutató ne sérüljön.

g) A telek be nem építhető részén belül alakítható ki az épületek és garázsok megközelítését szolgáló max. 6 m burkolatszélességű kétirányú forgalom számára alkalmas útfelület.

h) A kialakuló telkek elválasztására kerítés nem létesíthető. **Kerítés csak az övezet határán alakítható ki.**

A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítás a hatályos Szabályozási tervet nem érintené!

Összeségében a Lk10 építési övezet beépítési előírásaihoz képest a Kisvárosias lakó (Lk10) övezet előírásaiban minimális módosítás történik.

A módosítással egyedül a Helyi Építési Szabályzat változik.

1.6.A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei között érdemi különbség nincs.

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert relevánsan nem érinti azokat. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. Kisvárosias lakóterületben marad az ingatlantömb. A szennyvízhálózat kiépített a terület környezetében.

1.7.A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása nem változik.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy ezzel a változással nem nőhet az épületek száma és épületmagassága sem.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A módosítás a környező beépítésekről valós, látható módosulást nem eredményez, mivel eddig is lehetőség volt egy gépészeti szint kialakítása. Így a gyakorlatban nem keletkezik új épületszint, csak a funkciója módosul.

Az épületmagasság nem változik.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után érdemi változás nem lesz a hatályos előírásokhoz képest! Ezt jól szemléltetik a következő látványtervek:



Hatályos szabályozás alapján megvalósítható épületek_ *Forrás: Veszprémterv Stúdió Kft.*



Különbség_ Forrás: Veszprémterv Stúdió Kft.



Tervezett szabályozás alapján megvalósítható épületek_ Forrás: Veszprémterv Stúdió Kft.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek szintén nem találhatók.

2. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Helyi Építési Szabályzat módosításának volumene és tartalma indokán külön beépítési terv nem készül, a változások lényegét a látványtervek és a Helyszínrajz jól szemléltetik (lásd melléklet), tartalmuk megfelel a beépítési tervének! Területi változás, épületmagasság változás nem történik!

3. MELLÉKLETEK:

1.számú melléklet: Látványtervek

2.számú melléklet: Építészeti műszaki tervlapok (Helyszínrajz, 2.emeleti alaprajz; Tetőalaprajz)

20/74-5/2026



Balatonalmádi Város Önkormányzatának

**ÉPÍTÉSZETI- MŰSZAKI
TERVTANÁCS**

2026. február 6. napján
megtartott ülésének jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A tervtanács 2026. február 6-án megtartott üléséről.

Jelen vannak:

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

Közös Önkormányzati Hivatal részéről:

Mayer Péterné főépítési referens / tervtanács titkára

Tanácskozási joggal, de szavazati jog nélkül jelen voltak:

Németh Ferenc	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Németh Kristóf	okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök
Cziráki Zsolt	ügyvezető - MIPATE Kft.
Varga Balázs	okl. építészmérnök É 19-0383

Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – telepítési tanulmányterv

A tervtanács elnöke megállapította, hogy a tervtanács nem határozatképes.

A tervtanács elnöke felkérte a településtervezőket, hogy foglalják össze a telepítési tanulmányterv tartalmát és ismertessék a szabályozási koncepciót.

Németh Kristóf összefoglalta a telepítési tanulmányterv tartalmát és ismertette a szabályozási koncepciót. Hangsúlyozta, hogy a szabályozásból eredeztethető különbséget a beépítési terv egyik lapja érzékelteti különösen jól. Ezen látható a különbség vizuálisan a hatályos településrendezési eszközökhöz képest.

A tervtanács elnöke felvetette a közműkapacitást, mint lehetséges problémaforrást, ezzel összefüggésben kitért a kapacitásbővítés lehetőségére rákérdezve, hogy elégségesek lesznek-e vajon a rendelkezésre álló volumen.

Cziráki Zsolt elmondta, hogy kb. másfél éve elindították a közművek fejlesztését. Az áram tekintetében komoly kapacitásbővítés fog megvalósulni vélhetően 2027. év végéig a 71-es főút melletti trafó fejlesztésével.

Varga Balázs elmondta, hogy a víz szolgáltatóval is egyeztettek, aminek eredményeként komoly műszaki tartalomváltozás történt. Ezen a területen is kapacitásbővítés fog történni.

A tervtanács elnöke felolvasta a Balatoni Főépítési Főosztály megküldött véleményét, ami a Jegyzőkönyv mellékletét képezi.

A tervtanács elnöke szavazásra bocsátotta a telepítési tanulmánytervet:

Kovács Lajos: IGEN

Berki Bálint: IGEN

Az 1. pont megbeszélése 9:30-kor ért véget.

K.m.f.





Lengl
Zoltán

Digitálisan aláírta:
Lengl Zoltán
Dátum: 2026.02.06
08:48:50 +01'00'

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
BALATONI FŐÉPÍTÉSZI FŐOSZTÁLY

Berki Bálint települési főépítész
részére

Balatonalmádi Polgármester Hivatal
Főépítészeti Önálló Csoport
foepitesz@balatonalmadi.hu

Iktatószám: EPAT/1099-1/2026/BALAFO
Ügyintéző: Horváth Kinga Zsófia
Telefonszám: +36 (70) 331 83 64
E-mail: zsofia.kinga.horvath@ekm.gov.hu
Hivatkozási szám: -

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tárgy: A Balatonalmádi, 3529/1-4. hrsz.-ú ingatlanokon tervezett épületek telepítési tanulmánytervére vonatkozó tervtanácsai vélemény

Tisztelt Főépítész Úr!

Balatonalmádi Polgármester Hivatal Főépítészeti Önálló Csoporttól 2026. január 30-án beérkezett, Balatonalmádi, 3529/1-4. hrsz.-ú ingatlanokon tervezett épületek telepítési tanulmányterv részletes áttekintését követően megállapítottam, hogy a tervezett változtatások összhangban vannak a vonatkozó szakmai, településrendezési és szabályozási elvekkel. A dokumentáció megfelelően alátámasztja a módosítások indokoltságát, ezért azok megvalósítását szakmai szempontból támogatom.

Szakmai véleményemet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6/B. § f) pontja alapján hoztam meg.

Balatonfüred, „elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Lengl Zoltán
balatoni főépítész, főosztályvezető

Kapja: 1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár



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

Iktatószám: 20/74-4/2026.
Ügyintéző: Berki Bálint
Tel.: 88/542-414
E-mail: foepitesz@balatonalmadi.hu

Tárgy: A Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanokkal 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 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. Helyzetfeltáró és értékelő leírás kizárólag a módosítást érintő pontjaira
 - 2. Felsőbb szintű területrendezési tervekkel való összhang igazolása
 - 3. Környezeti vizsgálat és értékelés szükségtelenségének rövid indoklása
- IV. MELLÉKLETEK

Balatonalmádi, 2026. február 18.

