



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

+ 36 88 542 410

Szám: 20/318-4/2026.

Az előterjesztés jogszabályi nem ellenőrzés.


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

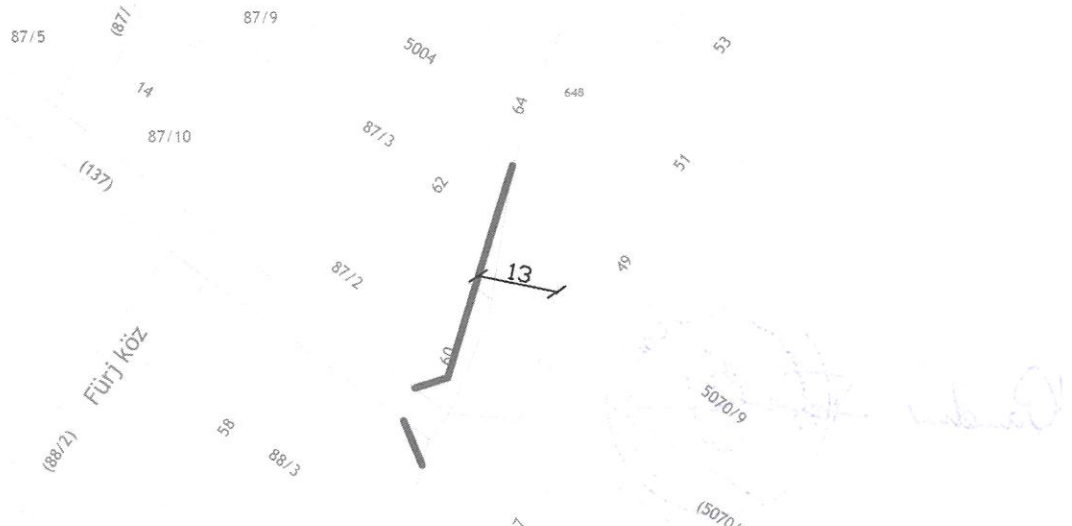
a Képviselő-testület 2026. október 29- i ülésére

Tárgy: Döntés a 87/2 helyrajzi számú ingatlant érintő településrendezési szerződés megalapozására készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, valamint a településrendezési szerződés előkészítéséről és megkötéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Benke Zsolt kérelmező a Balatonalmádi, Erkel Ferenc út 60. szám alatti, 87/2 helyrajzi számú ingatlanon tervezett építési beruházással összefüggésben kezdeményezte településrendezési szerződés megkötését.

Az érintett ingatlant a hatályos településtervben kiszolgáló út céljára kijelölt területrésze vonatkozó szabályozási vonal érinti.



A kérelmező célja, hogy a tervezett építési tevékenység során az ingatlan teljes területe – ideértve a szabályozási vonallal érintett, út céljára szolgáló területrészt is – figyelembe vehető legyen a telekméret meghatározásakor, vállalva egyúttal az érintett terület rész későbbi, térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását.

A kérelem alapjául a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 44. § (4) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése szolgál. A hivatkozott rendelkezés lehetővé teszi, hogy településrendezési szerződés eltérően rendelkezzen a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész telekméretbe történő beszámításáról.

A településrendezési szerződés megkötéséről az önkormányzat a jogszabályi feltételek, a településrendezési és közérdekű szempontok, valamint a vállalt kötelezettségek megfelelő biztosíthatóságának mérlegelésével dönthet.

A telepítési tanulmányterv tartalma

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 19. § (4) bekezdése alapján a települési főépítész a tervezési célhoz igazította a telepítési tanulmányterv tartalmát.

Tárgyi kérelemmel összefüggésben a tanulmányterv nem településterv-módosítást készít elő, hanem a TÉKA 44. § (5) bekezdése szerinti eltérő rendelkezés alkalmazhatóságát és a kapcsolódó szerződéses kötelezettségvállalást alapozza meg. Ennek megfelelően a tanulmányterv egy beépítési tervi helyszínrajzból áll. A beépítési tervi helyszínrajz bemutatja az érintett ingatlant, a szabályozási vonallal érintett területrészt, annak területnagyságát, a határoló közterületeket, a tervezett beépítést, a telepítési feltételeket, a zöldfelületeket, a közlekedési és parkolási rendet, továbbá a döntéshez szükséges közmű- és infrastruktúra-adatokat. A tanulmányterv nem tartalmaz részletes építészeti-műszaki tervdokumentációt vagy közterületről látható homlokzati terveket. Ezek bemutatása a jelen döntés tárgyához nem szükséges, és nem helyettesíti az építészeti tervtanácsai, településképi vagy építésügyi eljárásokat.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek meghatározásáról szóló települési főépítész feljegyzés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A településrendezési szerződés főbb tartalmi elemei

A szerződés célja, hogy a TÉKA 44. § (5) bekezdésében foglalt lehetőség alkalmazásának feltételeit, a beruházó és az önkormányzat kötelezettségeit, valamint az átadandó terület rész későbbi tulajdonba adásának rendjét egyértelműen rögzítse.

A képviselő-testületnek elsőként a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról kell döntenie. Ezt követően kerülhet sor a szerződés tervezetének elkészítésére és aláírásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. október 22.


Bercsényi László
polgármester

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalta:

Városfejlesztési Bizottság

HATÁROZATI JAVASLAT

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2026. (.....) önkormányzati határozata

a 87/2 helyrajzi számú ingatlant érintő településrendezési szerződés megalapozására készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, valamint a településrendezési szerződés előkészítéséről és megkötéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés a 87/2 helyrajzi számú ingatlant érintő településrendezési szerződés megalapozására készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, valamint a településrendezési szerződés előkészítéséről és megkötéséről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Benke Zsolt kérelmező által benyújtott, a Balatonalmádi, Erkel Ferenc út 60. szám alatti, 87/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet megismerte és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése, valamint a Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján elfogadja az alábbiakban felsorolt a kérelmezőt terhelő kötelezettségekkel:
 - kérelmező vállalja, hogy az Önkormányzat általi útépítéshez szükséges – a hatályos szabályozási terven szereplő útszabályozással érintett - területrészt térítésmentesen átadja az Önkormányzat számára és
 - vállalja, hogy az ennek érdekében szükséges földmérési, telekalakítási, ingatlan-nyilvántartási és egyéb költségeket/eljárási díjakat megfizeti
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban meghatározott feltételek szerinti településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 2. pontban: Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 2. pontban: értelem szerint

Balatonalmádi, 2026. október 29.

Bercsényi László s.k.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára s.k.
jegyző

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERTI HIVATAL		
5.		
Érkezett: 2026. 10. 15.		
20/328-1/2026. melléklet		
Előszám:	Utószám:	Feladó: BB

BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRE

Kérelem településrendezési szerződés megkötésére

Kérelmező adatai

Név / cégnév: BENKE ZSOLT
 Születési név / cégjegyzékszám: BENKE ZSOLT
 Lakcím / székhely:
 Adóazonosító jel / adószám:
 Képviselő neve és tisztsége (jogi személy esetén):
 Telefonszám:
 E-mail-cím:

Az érintett ingatlan adatai

Az ingatlan címe: .8220 ,BALATONALMADI, ERKEL FERENC UT 60.....
 Helyrajzi száma: 87/2
 Tulajdonos(ok) neve: BENKE ZSOLT
 Az ingatlan teljes területe: 939 m²
 A szabályozási vonallal érintett, út céljára szolgáló terület rész becsült nagysága: ...71 .. m²
 Az érintett út / közterület megnevezése: ..ERKEL FERENC UT
A tervezett építési tevékenység adatai
 A tervezett épület rendeltetése: LAKOEPÜLET
 A tervezett építési tevékenység rövid leírása: CSALADI HAZ EPITESE.....
 Az építészeti-műszaki dokumentáció tervezője: SZABO LASZLO

Tárgy: Településrendezési szerződés megkötésének kezdeményezése a szabályozási vonallal érintett terület rész telekméretbe történő beszámítása érdekében

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott, mint a fenti ingatlan tulajdonosa / tulajdonosának hozzájárulásával eljáró beruházó, kérem Balatonalmádi Város Önkormányzatát, hogy a fenti ingatlanra tervezett építési beruházással összefüggésben településrendezési szerződés megkötésének lehetőségét megvizsgálni, és annak feltételeiről egyeztetést kezdeményezni szíveskedjen.

A kérelemmel érintett ingatlant a hatályos településrendezési tervben a kiszolgáló út céljára kijelölt terület rész érintő szabályozási vonal érinti. A tervezett építési tevékenység előkészítése során célom, hogy a telek beépítési paramétereinek meghatározása a településrendezési szerződésben rögzített feltételek szerint történhessen.

Erre tekintettel kérem, hogy az Önkormányzat vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 44. § (5) bekezdése alapján olyan településrendezési szerződés jöjjön létre, amely az érintett terület rész telekméretbe történő beszámításáról eltérően rendelkezik.

Ennek ellenértékeként vállalom, hogy a szabályozási vonallal érintett, kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az Önkormányzat részére **térítésmentesen átadom**, a szerződésben meghatározott feltételekkel és határidőben, az út kialakításához szükséges telekalakítás, illetve az önkormányzati tulajdonszerzés esedékessé válásakor.

Vállalom továbbá, hogy az átadással összefüggő, a szerződésben meghatározott szükséges földmérési, telekalakítási, ingatlan-nyilvántartási és egyéb költségeket – a felek megállapodása szerint – viselem, és az átadáshoz szükséges eljárásokban együttműködöm.

Kérem, hogy a szerződés előkészítése során az Önkormányzat határozza meg különösen:

- az átadandó terület rész pontos lehatárolásának és terület nagyságának meghatározására vonatkozó követelményeket;
- a térítésmentes tulajdonba adás feltételeit és határidejét;
- a telekalakítás, az ingatlan-nyilvántartási átvezetés és a kapcsolódó költségek viselésének rendjét;
- a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékait;
- a TÉKA 44. § (5) bekezdésétől való eltérő rendelkezés pontos tartalmát, valamint annak alkalmazhatóságát a tervezett építési beruházásra.

Tudomásul veszem, hogy jelen kérelem benyújtása önmagában nem keletkeztet jogosultságot a szabályozási vonallal érintett terület rész telekméretbe történő beszámítására, és nem jelent kötelezettségvállalást az Önkormányzat részéről a szerződés megkötésére. A településrendezési szerződés megkötésére az irányadó jogszabályok, az önkormányzati döntéshozatali rend és a felek által elfogadott szerződéses feltételek alapján kerülhet sor.

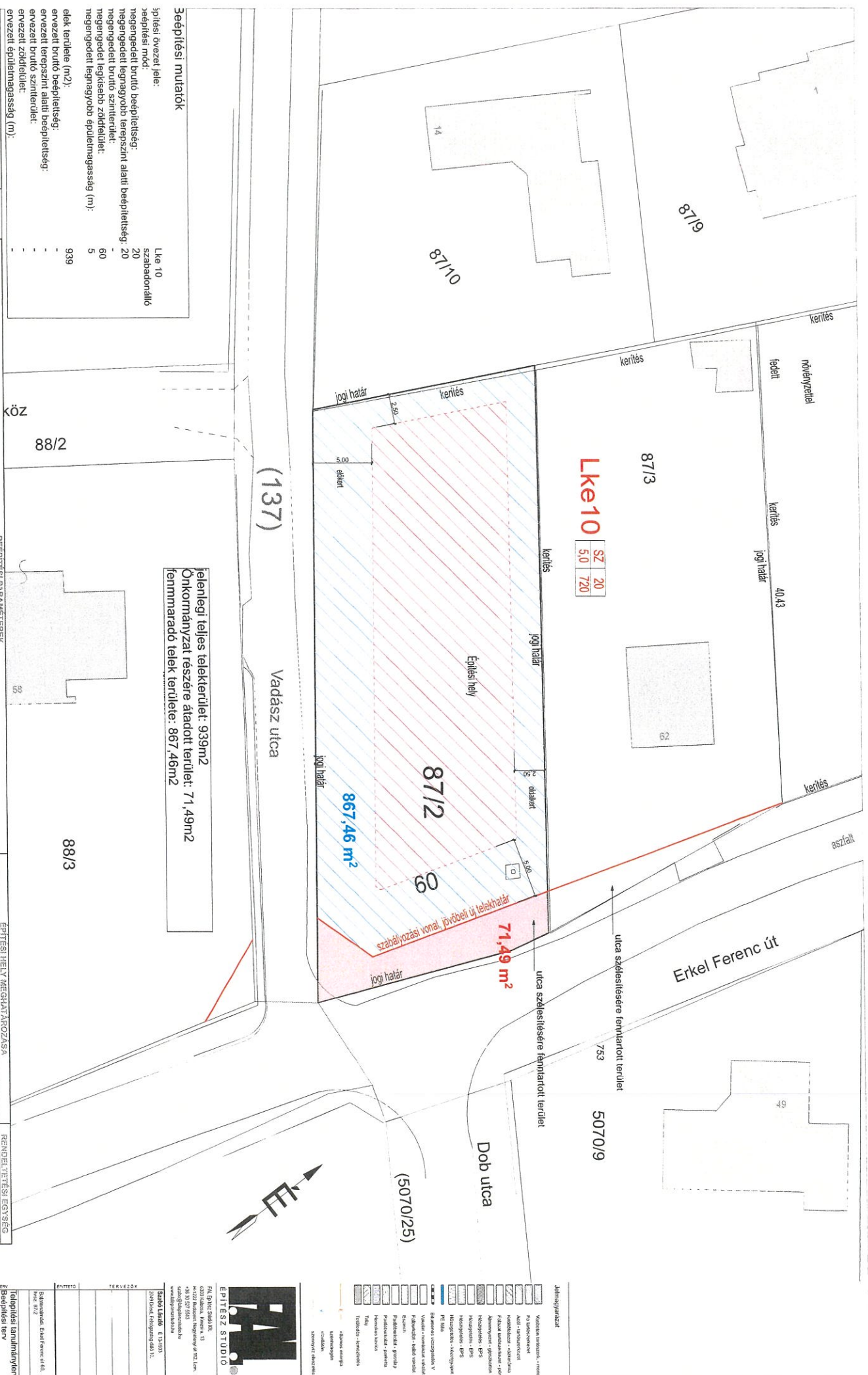
Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a kérelmet megvizsgálja, és a szerződéskötés további feltételeiről, valamint az esetlegesen benyújtandó kiegészítő dokumentumokról tájékoztatni szíveskedjen.

Kelt: .Balatonalmádi ..2026. 10.15.....



. Benke Zsolt

kérelmező / képviselő aláírása

[illegible]

ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

6303 Killebra, Kansas U. 13
M-1222 Budapest Nagykörút 6112. Irm.
• 36 30 527 5513
szabo@killebraesztudio.hu
www.killebraesztudio.hu

[illegible]

STATUTO		

Budapesti Erkel Ferenc ut. 60. Hrsz. 87/2
Telephelyi tanulmányterv

Helyszinajz	
2026. 10. 22.	1.200
10.03 = 190,3% BT	
(4) Index megvaltozas	A2 Fokve

Abstract



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

Iktatószám: 20/318-2/2026.

Ügyintéző: Berki Bálint

Tel.: 88/542-414

E-mail: foepitesz@balatonalmadi.hu

Tárgy: A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmi követelményeinek meghatározása a TÉKA 44. § (5) bekezdése szerinti településrendezési szerződés előkészítéséhez

Feljegyzés

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) bekezdés a) pontja, valamint 19. § (4) bekezdése alapján, a rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével, a településrendezési szerződés előkészítésének céljára az alábbiak szerint határozom meg a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát.

A telepítési tanulmányterv célja annak bemutatása és megalapozása, hogy a **Balatonalmádi, Erkel Ferenc út 60.** szám alatti, **87/2 hrsz-ú** számú ingatlant érintő, kiszolgáló út céljára szolgáló területre vonatkozó szabályozási vonal figyelembevételével milyen feltételekkel köthető településrendezési szerződés.

A tervezési feladat nem a településterv módosítására, új építési övezeti előírás megállapítására vagy konkrét építészeti terv jóváhagyására irányul. A vizsgálat tárgya a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 44. § (4) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése szerinti jogintézmény alkalmazhatósága, különösen az út céljára szolgáló terület rész telekméretbe történő beszámítása, valamint annak a későbbiekben, az út kialakításához kapcsolódó térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása.

A tanulmányterv az elj. rend. 7. mellékletének 1. pontja szerinti tartalmi elemeket a tervezési célhoz igazított, összevont formában tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv egy földhivatali alapadatok felhasználásával készített, közérthető beépítési **helyszínrajz**, ami a területet és környezetét mutatja be és szemlélteti a fejlesztési célt, valamint a változást, egyúttal a beépítés javaslatát; a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket; a zöldfelületek kialakításának módját; valamint a közlekedési és parkolási rendet.

A beépítési tervi helyszínrajzot úgy kell elkészíteni, hogy az a képviselő-testületi döntés megalapozásához szükséges információkat egyetlen rajzi munkarészen, egyértelmű jelkulccsal és feliratokkal tartalmazza.

A helyszínrajzon legalább az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 1. mellékletének 3.2.1. pontjában részletezett, a helyszínrajzra vonatkozó tartalmi követelményeket kell ábrázolni.

A rajzi munkarészen fel kell tüntetni az ingatlan címét és helyrajzi számát, a rajz méretarányát, az égtájjelölést, a készítés dátumát, a tervező nevét és jogosultságát, továbbá a szükséges jelmagyarázatot.

Tárgyi ügyben a településrendezési szerződés nem a településterv módosítására, hanem a TÉKA 44. § (5) bekezdése szerinti eltérő rendelkezés lehetőségének vizsgálatára irányul. Ezért a döntés megalapozásához nem indokolt a teljes építészeti-műszaki tervdokumentáció, a közterületről látható homlokzatok, a részletes tömegformálás bemutatása. E kérdések vizsgálata a helyi építészeti tervtanácsi, településképi és építésügyi eljárás feladata. A jelen telepítési tanulmányterv kizárólag a szerződéskötéshez szükséges telepítési, területfelhasználási, közlekedési, infrastruktúra- és közérdekű feltételek megítélésére szolgál.

A fenti tartalmi követelmények szerint elkészített telepítési tanulmányterv alkalmas lehet arra, hogy a képviselő-testület a Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján döntsön annak elfogadhatóságáról, és a döntés eredményétől függően határozzon a településrendezési szerződés megkötéséről.

Balatonalmádi, 2026. október 20.

Berki Bálint
települési főépítész

