



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 20/33-37/2026.

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

jegyző

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület 2026. június 25-i ülésére

Tárgy: Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a véleményezési szakasz lezárásáról és a dokumentáció záró szakmai véleményezésre küldéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 5/2026. (I. 29.) és a 34/2026. (II. 26.) határozataival döntött a Balatonalmádi 0114/3 hrsz.-ú ingatlant érintő településterv-módosítás megindításáról, valamint elfogadta az annak alapjául szolgáló beépítési tervet. A módosítás előkészítése során a Képviselő-testület megállapította, hogy a tervezett változtatás várhatóan nem jár jelentős környezeti hatással, ezért külön környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.

A képviselő-testületi döntéseknek megfelelően a településrendezési tervezési szerződés 2026. március 31. napján aláírásra került, ezt követően pedig megindult a településterv módosításának egyeztetési eljárása. A partnerségi egyeztetés során az E-TÉR felületen kívül meghirdetett lakossági fórumon partner nem jelent meg, és a partnerek részéről észrevétel vagy javaslat nem érkezett.

A környezet védelméért felelős szervek bevonásával lefolytatott előzetes egyeztetés eredményeként megállapítást nyert, hogy a tervezett módosítás vonatkozásában környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Ezt követően a településterv módosításának egyeztetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b), ba) és bb) alpontjai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatódott.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás véleményezési szakasza lezárult. Az E-TÉR felületen egy partneri vélemény érkezett, amelyet a főépítész a tervező bevonásával értékelt. A tervezői szakmai álláspont szerint a beérkezett észrevételek elfogadása nem javasolt. A vélemény és a tervezői válasz részletes ismertetését jelen előterjesztés melléklete tartalmazza.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése alapján a beérkezett vélemény elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt, míg a 66. § (7b) bekezdése szerint a véleményezési szakasz lezárásáról szintén a Képviselő-testület határoz. A döntést követően a tervdokumentáció a záró szakmai véleményezésre megküldhető.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. június 24.

Bercsényi László
polgármester



A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész

Melléletek:

1. Beérkezett vélemény
2. Tervezői válasz a beérkezett véleményre

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

a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a véleményezési szakasz lezárásáról és a dokumentáció záró szakmai véleményezésre küldéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a véleményezési szakasz lezárásáról és a dokumentáció záró szakmai véleményezésre küldéséről” című sürgősségi indítványt és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó véleményezési szakasz során beérkezett véleményeket, valamint az azokhoz kapcsolódó tervezői értékelést.
2. A Képviselő-testület a beérkezett partneri észrevételeket a jelen határozat mellékletét képező tervezői értékelésben foglalt indokok alapján nem fogadja el.
3. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezárja.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településterv módosításának záró szakaszát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kezdeményezze.

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

Balatonalmádi, 2026. június 25.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

Észrevételek
1. észrevételek BENEDICT ANDRÁS KÁROLY 2026-06-21 21:55:06
<p>1. A tervezett HÉSZ módosítás alapvetően üdvözlendő, mert lehetőséget biztosít a káptalanfüredi gyermektáborok felújítására. 2. A HÉSZ-ben a "Az erdőterület –közjóléti erdőre vonatkozó előírások" közt a szálláshely szolgáltatásnál ki kellene expliciten kötni, hogy az csak "nem-kereskedelmi" célú lehet. (Vesd össze Kristóf (Wesselényi) lakópark - "K-kemp"-ing problematika). JAVASLAT: Jó lenne ennek jogszabályi kereteit megtalálni, hogy ne privatizálják az önkormányzatok a telkeket. 3. Kifogás: Egyoldalú a szabályozás, hogy az Oroszlányi 0114/3 és Gyömri 0114/4 tábor "megkapja" a modernizáció lehetőségét, miközben minden más a Köcsi-tó vonzáskörzetében lévő tábor, amelyek Ek1 vagy Ek2-ben maradnak, belekerülnek abba a cipőbe, hogy csak akkor tudják majd faházaikat hasonlóan felújítani, kőházakkal modernizálni esetleg a közeljövőben, ha átkérik magukat az Ek3-ba. Persze - ha átkérik magukat Ek3-ba - akkor sem kizárható egy későbbi privatizáció. Érintett hrsz-ek: 0114/1 0114/2 0114/6 0114/7 0114/8 0114/9 0114/10 0114/16 4. Külön probléma a 0114/13-as ingatlan (Bácsalmás?), ami jelenleg K-SZK1-ben van. Javaslat: Érdemes lenne ezt is Ek-3-ba átrakni. 5. Javaslat: Nagyon fontos lenne, hogy a természetben a Köcsi-tó északkeleti oldalán, a Somfa utca végénél lévő egykori Kertmozi - amely a 0114/18-as helyrajzi számú, közel 110.000 négyzetméteres telek része - önálló módon kiszabályozásra kerüljön a közel 50 éve tényleges kerítéssel lehatárolt határain belül. Ez lehetővé tenné az itt lévő épületek felújítását, és esetleges hasznosítását. Ha - vélhetően - Oroszlány Önkormányzata a közeljövőben megvásárolja a 0114/18-as egy hányadát a Polniczky-villától nyugatra eső területen annak érdekében, hogy a megfelelő százalékos beépítettségi és burkolt felület vonatkozásában, akkor most lenne alkalom telekosztásra. 6. A HÉSZ 9. paragrafus módosításában ez a javaslat nem praktikus, kifogásolható: fa) amennyiben a telek nagysága a 10.000 m²-t nem éri el 22%, fb) amennyiben a telek nagysága a 10.000 m²-t meghaladja 15%." Ez a gombhoz varrt kabát esete, ahol nem látszik indokoltnak, hogy miért a kisebb telek kap nagyobb burkolati felületi százalékot.</p>

BALATONALMÁDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNEREK VÉLEMÉNYEIRE ADOTT VÁLASZ

BALATONALMÁDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA
SORÁN A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN A PARTNEREK ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEKRE ADOTT VÁLASZOK

A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	Javaslat a Képviseelő-testület részére
B.A.		
<p>1. A tervezett HÉSZ módosítás alapvetően üdvözlendő, mert lehetőséget biztosít a káptalanfüredi gyermektáborok felújítására.</p>	<p>A támogató véleményt köszönettel vesszük, intézkedést nem igényel.</p>	<p>Tudomásul vétel.</p>
<p>2. A HÉSZ-ben a "Az erdőterület -közjóléti erdőre vonatkozó előírások" közt a szálláshely szolgáltatásánál ki kellene expliciten kötni, hogy az csak "nem-kereskedelmi" célú lehet. (Vesd össze Kristóf (Wesselényi) lakópark - "K-kemp"-ing problematika). JAVASLAT: Jó lenne ennek jogszabályi kereteit megtalálni, hogy ne privatizálják az önkormányzatok a telkeket.</p>	<p>A hatályos HÉSZ a közjóléti erdőterület (EK) övezetében meghatározza az elhelyezhető rendeltetések körét. Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási célú, vendéglátó, kutatási, szálláshely-szolgáltató, valamint sportoláshoz kapcsolódó rendeltetési tartalmazó épületek helyezhetők el. A jelen módosítás célja egy meglévő táborterület fejlesztési lehetőségeinek biztosítása, amelyhez a szálláshely-szolgáltató rendeltetés fenntartása szükséges.</p> <p>A településrendezési eszközök a területfelhasználást, az elhelyezhető rendeltetéseket, a rendeltetési egységek esetleges számát, valamint az építési paramétereket szabályozzák. A szálláshely-szolgáltatás kereskedelmi vagy nem kereskedelmi jellege ugyanakkor nem településrendezési kategória, hanem az üzemeltetéshez kapcsolódó kérdés, amelyet külön ágazati jogszabályok rendeznek. A táboroztatás és a szálláshely-szolgáltatás működtetése egyaránt törtenhet kereskedelmi vagy nem kereskedelmi formában, ezért a javasolt megkülönböztetés nem képez egyértelműen meghatározható településrendezési kategóriát.</p> <p>A HÉSZ az építési és településrendezési kereteket határozza meg, azonban a későbbi működtetéshez kapcsolódó engedélyezési és nyilvántartásba vételi eljárások lefolytatására és tartalmára már nincs ráhatása. Ennek megfelelően a szálláshely-szolgáltatás kereskedelmi vagy nem kereskedelmi jellegének előírása, illetve ellenőrzése nem biztosítható településrendezési eszközökkel. A rendeltetési egységek számának korlátozása ugyan településrendezési eszközzel lehetséges, azonban jelen esetben ez nem releváns, mivel a javaslatban megfogalmazott cél elérését nem szolgálja.</p>	<p>Az észrevétel el nem fogadása.</p>
<p>3. Kifogás: Egyoldalú a szabályozás, hogy az Oroszlányi 0114/3 és Gyömrői 0114/4 tábor "megkapja" a modernizáció lehetőségét, miközben minden más a Köcsi-tó vonzáskörzetében lévő tábor, amelyek EK1 vagy EK2-ben maradnak, belekerülnek abba a cipőbe,</p>	<p>Az észrevételben megfogalmazott problémafelvetés szakmailag megalapozott abban az értelemben, hogy a Köcsi-tó környezetében található közjóléti célú erdőterületeken működő táborok jelentős részénél hasonló szabályozási kérdések merülnek fel. A jelen módosítás azonban konkrét beruházási igényhez kapcsolódóan, az Oroszlány Város</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítás keretében nem kerül elfogadásra.</p>

BALATONALMÁDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNEREK VÉLEMÉNYEIRE ADOTT VÁLASZ

A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	Javaslat a Képviselő-testület részére
<p>hogyan csak akkor tudják majd faházaitkat hasonlóan felújítani, kőházakkal modernizálni esetleg a közeljövőben, ha át kérik magukat az EK3-ba. Persze - ha át kérik magukat EK3-ba - akkor sem kizárható egy későbbi privatizáció. Erített hrsz-ek: 0114/1 0114/2 0114/6 0114/7 0114/8 0114/9 0114/10 0114/16</p>	<p>Önkormányzata tulajdonában álló tábor fejlesztésének elősegítése érdekében indult, ezért annak területi hatálya nem terjeszthető ki a véleményben felsorolt további ingatlanokra. A felvetett kérdéskör ugyanakkor Balatonalmádi teljes közigazgatási területére kiterjedően vizsgálat tárgyát képezi a folyamatban lévő településterv készítése során. A településterv felülvizsgálata keretében a közjóléti erdőterületek övezeti rendszerének és beépítési paramétereinek átfogó értékelése megtörténik, így a hasonló adottságú táborterületek szabályozásának esetleges felülvizsgálata ott kezelhető egységes szempontrendszer alapján.</p>	
<p>4. Külön probléma a 0114/13-as ingatlan (Bácsalmás?), ami jelenleg K-SZK1-ben van. Javaslat: Erdemes lenne ezt is EK-3-ba átrakni.</p>	<p>A 0114/13 hrsz.-ú ingatlan nem része a jelen településrendezési eszköz módosítás tervezési területének. Az ingatlan jövőbeni területfelhasználása a folyamatban lévő településterv készítése során került vizsgálatra. A településterv tervezete a területet különleges turisztikai területként (K-Túr-1) határozza meg, figyelemmel annak adottságaira és tervezett funkciójára. Ennek megfelelően az ingatlan EK-3 övezetbe sorolása szakmailag nem indokolt.</p>	<p>Az észrevétel el nem fogadása.</p>
<p>5. Javaslat: Nagyon fontos lenne, hogy a természetben a Köcsi-tó északkeleti oldalán, a Somfa utca végénél lévő egykori Kertmozi - amely a 0114/18-as helyrajzi számú, közel 110.000 négyzetméteres telek része - önálló módon kiszabályozásra kerüljön a közel 50 éve tenyleges kertessel lehatárolt határain belül. Ez lehetővé tenné az itt lévő épületek felújítását, és esetleges hasznosítását. Ha - vélhetően - Oroszlány Önkormányzata a közeljövőben megvásárolja a 0114/18-as egy hányadát a Polniczky-vilától nyugatra eső területen annak érdekében, hogy a megfelelő százalékos beépítettségű és burkolt felület vonatkozásában, akkor most lenne alkalom telekosztásra.</p>	<p>A 0114/18 hrsz.-ú ingatlan ugyan részben érintett a jelen módosításban, azonban annak célja kizárólag a táborterület fejlesztéséhez kapcsolódó szabályozási kérdések rendezése. Az észrevételben szereplő kertmozi területének önálló telekalakítása és szabályozása nem része a jelen módosítás tervezési programjának. A terület jövőbeni szabályozása a folyamatban lévő településterv készítése során vizsgálat tárgyát képezi, amelyben a kertmozi területe önálló Kb-SzKp-1 övezetként szerepel.</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítás keretében nem kerül elfogadásra.</p>
<p>6. A HÉSZ 9. paragrafus módosításában ez a javaslat nem praktikus, kifogásolható: fa) amennyiben a telek nagysága a 10.000 m²-t nem éri el 22%, fb) amennyiben a telek nagysága a 10.000 m²-t meghaladja 15%.” Ez a</p>	<p>A telekmérettől függően differenciált burkolt felületi arány alkalmazásának célja a zöldfelületi karakter megőrzése. A kisebb telkeken a szükséges közlekedési és kiszolgáló felületek aránya jellemzően nagyobb, ezért esetükben magasabb burkoltasági arány indokolható, míg nagyobb telkeken</p>	<p>Az észrevétel el nem fogadása.</p>

BALATONALMÁDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNEREK VÉLEMÉNYEIRE ADOTT VÁLASZ

A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	Javaslat a Képviselő-testület részére
gombhoz varrt kabát esete, ahol nem látszik indokoltnak, hogy miért a kisebb telek kap nagyobb burkolati felületi százalékot.”	az alacsonyabb burkoltsági korlát is biztosítja a rendeltetésszerű használatot.	