



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 20/199-10/2026

Az előterjesztés jogszabályai nem érintettek.


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. július 28-i rendkívüli ülésére

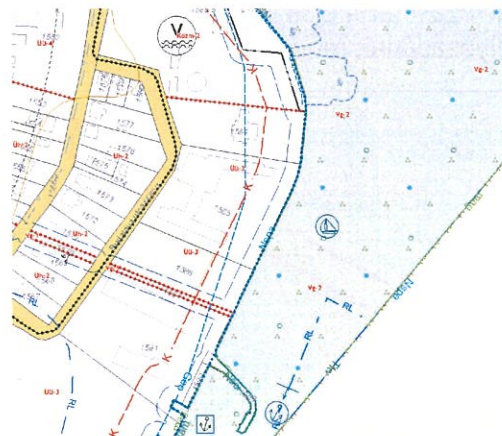
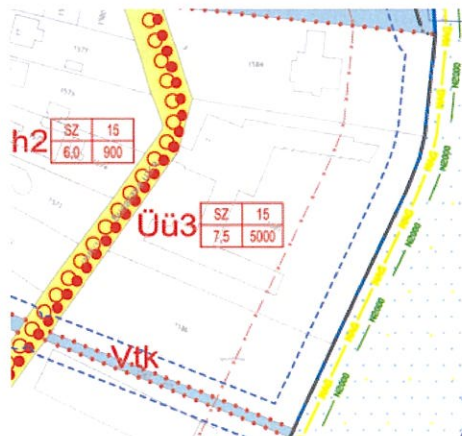
Tárgy: a településrendezési eszközök módosítására irányuló egyedi kérelmek elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztésben **Méptv.** alatt a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt; **TÉKA** alatt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet; **VpRT** alatt a Balatonalmádi vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 7/2005. (III. 25.) TNM rendeletet; **BATÉK** alatt a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendeletet; **Vízparti Terv** alatt a BATÉK 1. mellékletét, a szabályozási partvonalat, a Balaton vízparti területeit és azok területfelhasználását rögzítő tervet; **R.** alatt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet; **MATrT** alatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt kell érteni.

1.

Szepesné Pucz Andrea, a KERINGATLAN Kft. ügyvezetője, mint a Balatonalmádi 1585 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 2020. február 25-én kérelmet nyújtott be a települési partvonal-szabályozás módosítása iránt. A kérelem célja, hogy a Balatonalmádi 1584 és 1585 hrsz.-ú ingatlanok előtti vízterületen vitorlás kikötő létesítésének lehetősége jelenjen meg a szabályozásban.



A VpRT nem jelöl ki hajózási, sport- és idegenforgalmi célú kikötő létesítésére felhasználható partszakaszt. A BATÉK és a Vízparti Terv alapján ugyanakkor a terület kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyként jelölhető. Ez a kategória kizárólag a kikötő létesítésének szakmai vizsgálatát teszi lehetővé, önmagában nem jelent kikötőépítési jogosultságot vagy automatikus

fejlesztési lehetőséget. A szabályozási terven ezért a magasabb szintű jogszabályok alapján kizárólag a „kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható hely” jelölés alkalmazható.

2.

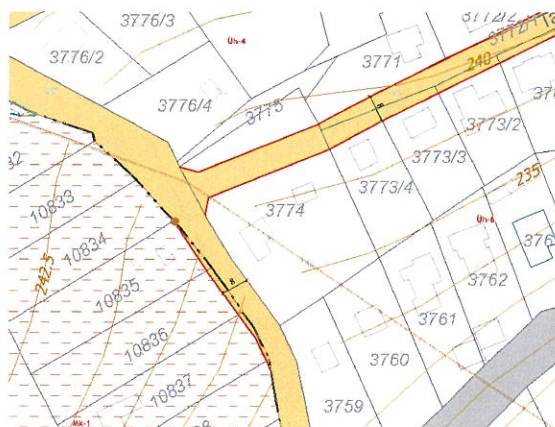
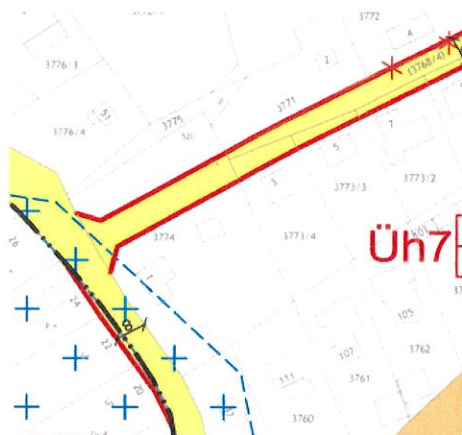
Savanyú Ottó és társai 2019. május 14-én kérelmet nyújtottak be a Balatonalmádi 1181/29 hrsz.-ú közterület szabályozásának módosítása iránt. A kérelem célja, hogy a 1181/17 hrsz.-ú társasházi ingatlan a kapcsolódó közterület rovására kiegészítésre kerülhessen a terület megvásárlása érdekében.



A valóságban a 1181/29 hrsz.-ú közút tényleges szélessége a szomszédos ingatlanok telekfoglalása következtében mintegy 60 cm-re szűkült, noha a földhivatali alaptérkép alapján annak eredeti szélessége 3 méter. A közlekedést tovább nehezíti, hogy a szomszédos telkekről átlógó bokrok ágai is belógnak a közterületre, így az emberi közlekedés gyakorlatilag akadályozott ezen a szakaszon. A terület közlekedési hálózati szerepe korlátozott, ugyanakkor a terület alatt közüzemi szennyvízcsatorna található, amelynek magánterületre kerülése kizárólag a közműszolgáltató hozzájárulása és megfelelő jogi biztosítás mellett lenne lehetséges. A jelenlegi szabályozás szerinti Közlekedési célú közterület – Helyi út területe (egyéb út) besorolás megtartása indokolt, amely biztosítja a közművekhez való hozzáférést.

3.

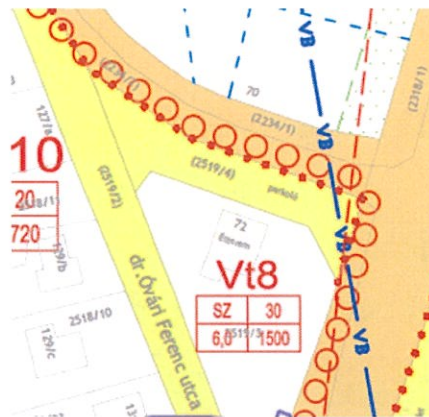
Havasi Attila, Szende Réka, Winkler Veronika és Kamarás Krisztina 2021. augusztus 29-én kérelmet nyújtottak be a Balatonalmádi 3774 hrsz.-ú ingatlan telekmegosztását akadályozó szabályozási tervi előírás módosítása érdekében. A kérelem célja a 3768/4 hrsz.-ú Tavaszi utca szabályozásának módosítása oly módon, hogy a 3774 hrsz.-ú ingatlan megoszthatóvá váljon.



A Tavasz utca szabályozási vonala a kialakult földút nyomvonalához igazítható, figyelembe véve a meglévő közművek elhelyezkedését. A módosítás során a 8 m-es közterületi szélesség biztosítása szükséges, valamint igazolni kell a csomópont biztonságos kialakíthatóságát. A R. 78/D. § alapján a módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. A közművek nyomvonala alapján a szabályozási vonal a Tavasz utca délnyugati irányú meghosszabbításának megfelelően pontosítható.

4.

Árvai Gergely 2021. március 23-án kelt kérelmében a Határ étterem meglévő parkolójához kapcsolódó, 2519/4 hrsz-ú, jelenleg kiszolgáló útként nyilvántartott területrészt értékesítését vagy tartós bérletbe adását kezdeményezte annak érdekében, hogy azt a parkoló használatához csatolhassa.



Javasolom az ilyen jellegű településrendezési módosításokat egyedi eljárás keretében, településrendezési szerződés alkalmazásával kezelni, amelyben a többlet lehetőségekből származó előnyök és az esetleges kompenzációs elemek az Önkormányzat érdekeivel összhangban kerülhetnek meghatározásra.

5.

Dr. Pigniczky Ágnes 2021. február 28-án kelt kérelmében a Balatonalmádi 4359/10 hrsz-ú (Tinódi utca 7/A) és 4357 hrsz-ú (Tinódi utca 9.) ingatlanok tulajdonosaként telekhatárrendezés érdekében a rendezési terv módosítását kezdeményezte. A kérelem szerint a Tinódi utca egy szakasza természetben eltér a szabályozási állapottól, illetve az út egy része a 4357 hrsz-ú ingatlan területére ráépült.

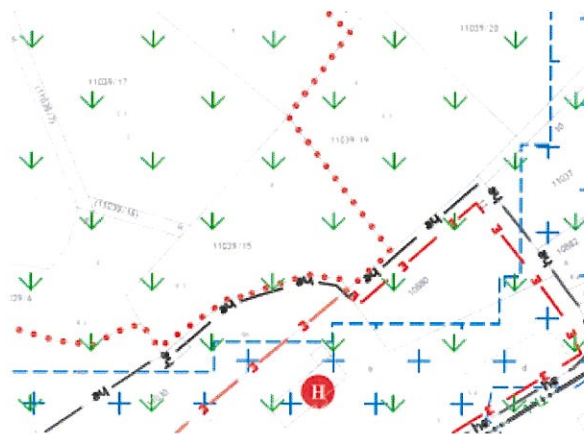


A 4359/10 hrsz-ú ingatlan előtti közterületi útszakasz megszüntetése a közlekedési rendszerben változást nem okoz, a terület rendezése településrendezési szempontból támogatható.

A helyszíni szemle és légifotó alapján megállapítható, hogy a Tinódi utca egy része a 4357/1 hrsz-ú ingatlan sarkára ráépült, ezért az úttal érintett terület kiszabályozása javasolt. A pontos területi lehatárolás érdekében geodéziai felmérés szükséges.

6.

Dr. Salamin Pál 2019. október 9-én kelt kérelmében a Balatonalmádi 11039/15 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását kezdeményezte. Beadványa szerint az ingatlan jelenlegi véderdő besorolása nem felel meg a tényleges használatnak, ezért annak kertes mezőgazdasági terület (MK4 övezet) területfelhasználásba történő átsorolását kéri.



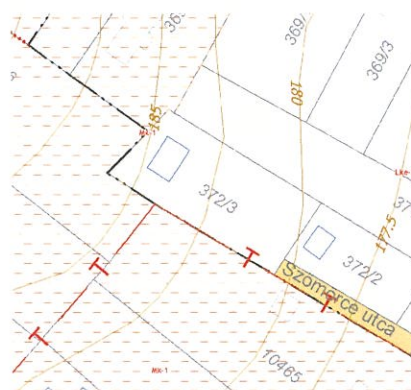
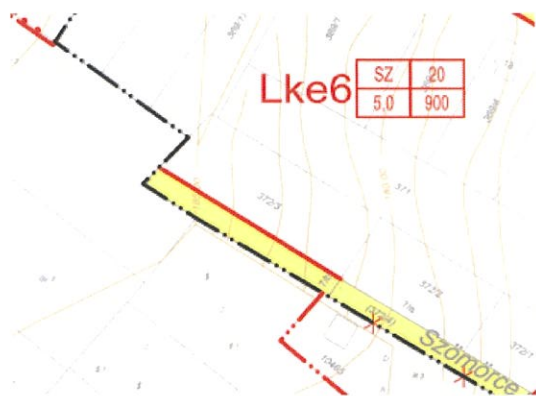
A 11039/15 hrsz-ú ingatlan művelési ága részben legelő, részben gyümölcsös, azonban a terület a valóságban beerdősült. A MATrT 50. § (2) bekezdés b) pontja alapján az erdőterület övezet nagysága nem csökkenthető.

Az ingatlan erdőterület övezetből történő kivonása kizárólag megfelelő csereerdő-terület biztosítása esetén lenne lehetséges.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. Célszerű ezért a kérelem elutasítása, egyidejűleg a kérelmező tájékoztatása arról, hogy a kérelem pozitív elbírálásához milyen további eljárási cselekmények, hatósági döntések és jogügyletek szükségesek. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

7.

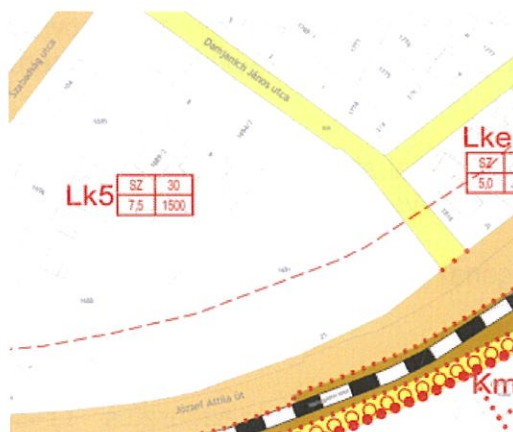
Dr. Szaszovszkyné Dr. Béres Beatrix 2021. szeptember 29-én kelt beadványában a Balatonalmádi 372/3 hrsz-ú, Szömörce utca 7/B szám alatti ingatlant érintő szabályozási vonal felülvizsgálatát kérte. A kérelmező szerint a telket érintő tervezett útszakasz kialakítása okafogyottá vált, ezért annak megszüntetését kezdeményezte.



A tervezett útszakasz a valóságban lezárt, közlekedési szerkezeti jelentősége nincs. A környező ingatlanok más irányból is megközelíthetők, ezért a szabályozási vonal megszüntetése településszerkezeti és közlekedési szempontból nem akadályozott. A szabályozási vonal törlésével a telek beépíthetősége kedvezőbbé válik, közműellátása továbbra is biztosítható.

8.

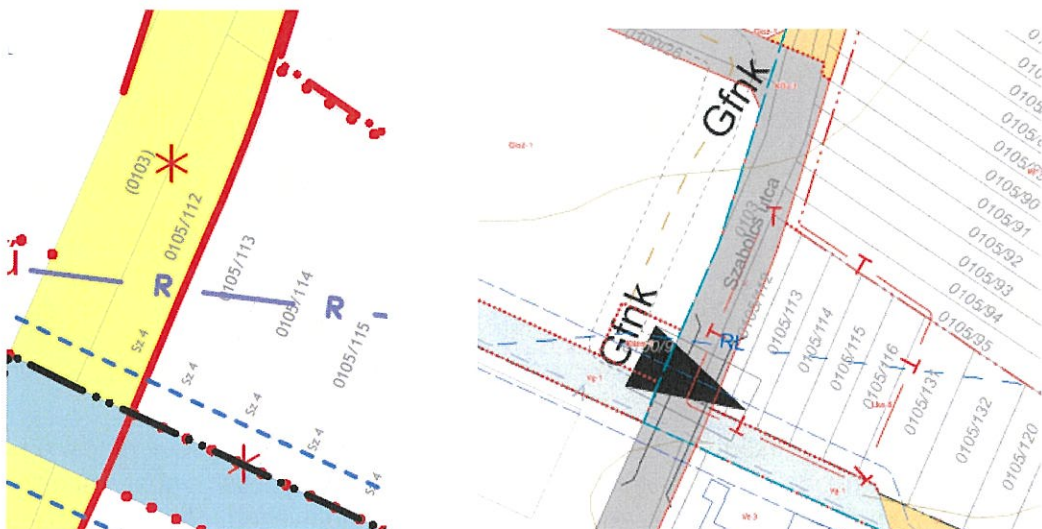
A LIDL Magyarország Bt. 2021. augusztus 22-én kelt kérelmében a Balatonalmádi 1691 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Lk5 építési övezetben előírt 50%-os minimális zöldfelületi mutató 30%-ra történő csökkentését kezdeményezte. A kérelmező indokolása szerint a módosítás lehetővé tenné kedvezőbb parkolókialakítás és egy tervezett áruház megvalósítását.



Javaslom az ilyen jellegű településrendezési módosításokat egyedi eljárás keretében, településrendezési szerződés alkalmazásával kezelni, amelyben a többlet lehetőségekből származó előnyök és az esetleges kompenzációs elemek az Önkormányzat érdekeivel összhangban kerülhetnek meghatározásra.

9.

2021. június 8-án Mátéffy Richárd meghatalmazottként a 0105/112 és 0105/113 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai nevében kezdeményezte az ingatlanok belterületbe vonását, valamint az ingatlanokat érintő út szabályozási szélességének csökkentését. A kérelem célja az ingatlanok kedvezőbb hasznosíthatóságának biztosítása.



A belterületbe vonás alapvetően nem településrendezési kérdés, annak kezdeményezése az önkormányzat hatáskörébe tartozó külön eljárás keretében történhet. Az érintett terület a hatályos szabályozási terven belterületbe vonható terület határán belül helyezkedik el, amelyen a településtervezés során módosítani nem indokolt.

Az út szabályozási szélességének csökkentése településrendezési szempontból vizsgálható. A hatályos szabályozási szélesség 22 m, amely a TÉKA előírásai alapján helyi gyűjtőút/kiszolgálóút esetén irányadó, azonban a terepviszonyok figyelembevételével, megfelelő műszaki kialakítás mellett 18 m-re csökkenthető. A területet közműnyomvonal nem érinti.

A Vízparti Terv és a BATÉK előírásai alapján a szabályozási korrekció feltételeinek vizsgálata szükséges, azonban a településtervező az út szűkítését támogatja.

A telekosztás kialakíthatóságának érdekében telekcsoport-újraosztás kerül jelölésre a még nem kialakult részekre.

10.

Németh József és Dr. Tóth Péter 2021. augusztus 11-én benyújtott kérelmükben kezdeményezték a Balatonalmádi 2056 hrsz-ú ingatlannal határos, ténylegesen már nem közútként használt közterület telekredezését és beépítésre szánt területhez történő csatolását. Indokolásuk szerint a terület több évtizede nem lát el közlekedési funkciót, a telekredezés pedig az ingatlan korszerűsítését is elősegítené.

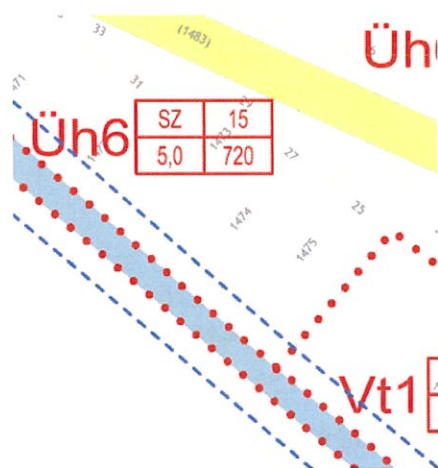


A közterületi szakasz a valóságban nem funkcionál útként, településszerkezeti jelentősége nincs. A 2058 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Széchényi István sétány felől biztosított, míg a 2056 hrsz-ú ingatlan gépjárműves megközelíthetősége a szabályozás módosítása mellett is fenntartható.

A településtervező álláspontja szerint a közterületi szakasz megszüntetése támogatható. A R. 78/D. §-a alapján a módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

11.

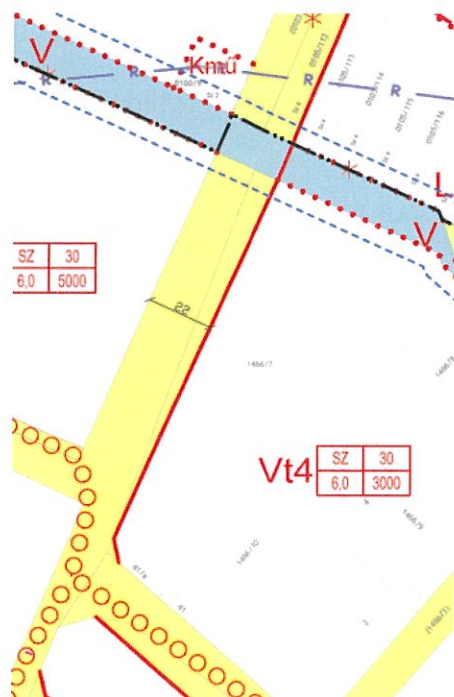
Papp Sándor, Papp Katalin és özv. Papp Sándorné 2018. január 18-án benyújtott kérelmükben a Balatonalmádi 1474 hrsz.-ú (Lozsántai utca 29.) ingatlan Üh6 hétvégiházazs üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe történő átsorolását kezdeményezték annak érdekében, hogy az ingatlan beépíthetősége növekedjen.



A Lozsántai utca mentén kialakult beépítés jelentős része lakófunkciójú, ugyanakkor a VpRT alapján a Lozsántai utca keleti oldalán lakóterület nem jelölhető ki. A hatályos szabályozást felváltó Vízparti Terv ugyanakkor a területet összevont beépítésre szánt területként jelöli, és a BATÉK alapján a Lozsántai utcától délre fekvő, 1470–1475 hrsz.-ú ingatlanok kertvárosias lakóterületbe sorolása lehetővé válik. Ennek megfelelően a 1474 hrsz.-ú ingatlan az új Lke-8 építési övezetbe sorolható, amely 20%-os legnagyobb beépítettséget, legalább 60%-os zöldfelületet és legfeljebb 5,0 m épületmagasságot biztosít.

12.

A PROCESS-TECH Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., a BINARTECH Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Hebling Balázs, valamint Dr. Hülber József Lajos és Dr. Újhídy Aurél Béláné 2021. május 19-én kérelmet nyújtottak be a Balatonalmádi 1466/11 és 0105/112 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal felülvizsgálata érdekében. Kérelmük szerint az új sportpálya kiszolgálását biztosító közút a meglévő önkormányzati ingatlanokon belül megvalósult, ezért az érintett telkeket terhelő útszélesítés szükségtelenné vált. Emellett kezdeményezték a Vt4 építési övezet beépítési százalékának és megengedett épületmagasságának növelését.

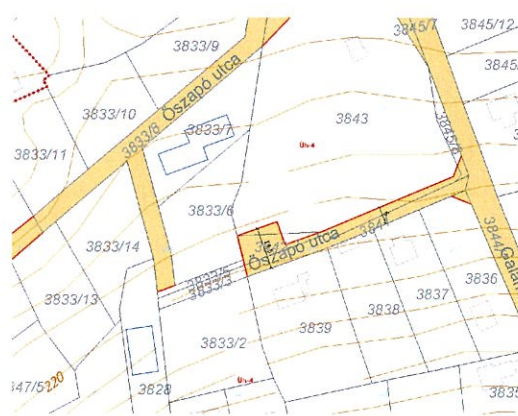


A településtervező megállapította, hogy a TÉKA alapján a helyi gyűjtőút szabályozási szélessége főszabály szerint 22 m, azonban a kedvező terepviszonyok miatt az irányelvek szerinti műszaki paraméterek biztosítása mellett 18 m-re csökkenthető, ezért a szabályozási vonal ennek megfelelő korrekciója indokolt.

A beépítési paraméterek növelésével összefüggésben javaslom az ilyen jellegű, többlet építési lehetőséget biztosító településrendezési módosításokat egyedi eljárás keretében, településrendezési szerződés alkalmazásával kezelni, amelyben a többlet lehetőségekből származó előnyök és az esetleges kompenzációs elemek az Önkormányzat érdekeivel összhangban kerülhetnek meghatározásra.

13.

Varga Sándor 2021. május 19-én kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi 3841 hrsz.-ú Ószapó utca szabályozásának felülvizsgálata érdekében. Kérelmében előadta, hogy az utca továbbvezetése a terepviszonyok miatt csak jelentős költségű műszaki beavatkozással lenne megvalósítható, ezért az utca zsákutcaként történő kialakítását, valamint a 3842 hrsz.-ú önkormányzati terület bevonásával egy forduló kialakítását kezdeményezte.

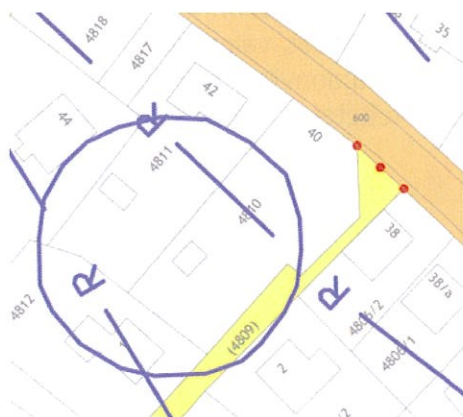


A Dózsa György utcától északra elhelyezkedő Őszapó utca jelenleg 3-4 m kiépítetlen útként, zsákutcaként üzemel, a Galamb utca irányából. A hatályos szabályozási terv 6 m széles közterület továbbvezetését irányozta el. A kérelem (és az azt alátámasztó geodéziai felmérés) szerint az útszakasz továbbvezetése csak jelentős költségű beavatkozással (támfalak beépítése) lenne lehetséges, így az útszakasz zsákutcává alakítását kérik és ennek végére a 3842 hrsz-ú terület csatolásával egy fordulóra alkalmas terület is kialakítható.

Hálózati szempontból a kiszabályozott útszakasz helyi jelentőségű és a környező ingatlanok jelenleg is megközelíthetőnek, kiszolgáltnak tekinthetők. A zsákutca végére tervezett fordulótelek mérete korlátozott, maximális szélessége: 14,5 m (úttelekkel együtt), így főleg személyautók és furgonok fordulására lesz alkalmas. Mivel a tervezett zsákutca-szakaszon kétirányú forgalom fog haladni, a hatályos szabályozáson kijelölt közterület szélessége nem csökkenthető.

14.

Reider Róbert, az R-Lak Projekt Invest Kft. ügyvezetője 2020. november 9-én kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi 4810 hrsz.-ú ingatlan telekhatárának rendezése érdekében. Előadta, hogy az ingatlanból korábban közterület céljára kisajátított területek részbeni visszacsatolását kéri oly módon, hogy az Egres köz felőli gyalogos kapcsolat továbbra is biztosított maradjon. Álláspontja szerint a telekhatár korrekciója kedvezőbb beépítést, közlekedési kapcsolatot és telekhasználatot tenne lehetővé.



A településtervező helyszíni bejárás alapján megállapította, hogy a Baross Gábor út felőli oldalon a szabályozási terv szerinti közterület a valóságban nem került kialakításra. A gyalogos kapcsolat fenntartása ugyanakkor indokolt. A telekhatár korrekciója az R. 78/D. § alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, közműves szempontból pedig akadálya nincs a módosításnak.

15.

Görög Zita és Görög Imre 2020. augusztus 11-én kérelmet nyújtottak be a Balatonalmádi 5324 hrsz.-ú, Pihenő utca 6. szám alatti ingatlant érintő, szabályozási tervben szereplő 4 m széles gyalogút törlése érdekében. Kérelmük szerint a gyalogút kialakítása a kialakult közlekedési viszonyok alapján nem indokolt, és az ingatlan értékét is kedvezőtlenül befolyásolhatja.



A településtervező megállapította, hogy a tervezett gyalogút a valóságban jelenleg nem került kialakításra, azonban a Felsőörsi út menti gyalogos közlekedés hiányosságai miatt a közparkok irányába alternatív gyalogos kapcsolatot biztosíthat. A szabályozási tervben szereplő 4 m szélességű gyalogút a TÉKA előírásai alapján 3 m-re csökkenthető, azonban teljes törlése nem javasolt.

A tervezett gyalogút már a 2005-ben elfogadott rendezési tervben is szerepelt. A módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

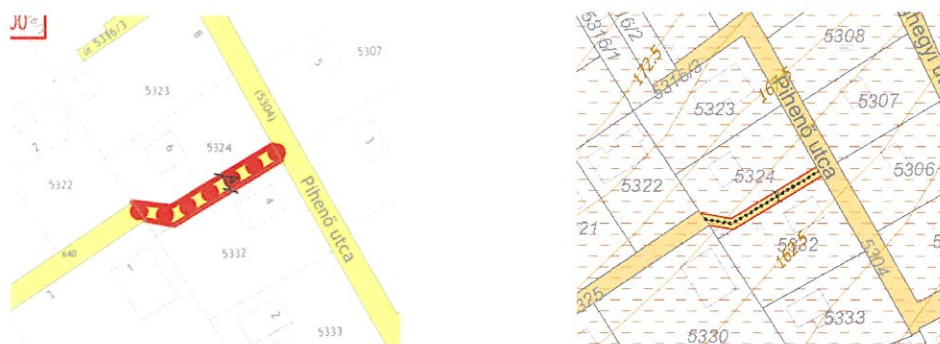
16.

Tóth János 2020. július 27-én nyújtotta be kérelmét a Balatonalmádi 361 hrsz.-ú ingatlant és a 362 hrsz.-ú közutat érintő út- és telekhatár-rendezés tárgyában. Kérelmében a Kert utca Avar utca feletti zsákutcás szakaszának ingatlanhoz csatolását, valamint az ingatlan egy másik részének közterületként történő átadását javasolja a tulajdonviszonyok rendezése érdekében. A kérelmező szerint a változtatással a közlekedési feltételek, az útfenntartás és a későbbi útfejlesztés tervezhetősége javulna.



17.

Dr. Szabó Tamás, Talács Péter, dr. Bánhegyi Ilona és Visztné Vámosi Barbara 2020. augusztus 9-én nyújtották be kérelmüket a Bokréta utca szabályozásával kapcsolatban. Kérelmükben kéri a rendezési tervben szereplő, az 532 hrsz.-ú ingatlanon keresztül a Pihenő utca irányába tervezett gyalogút törlését. Indoklásuk szerint a tervezett kapcsolat kedvezőtlenül érintené a kialakult lakókörnyezetet, valamint az utca keskenysége miatt a közlekedési feltételek romlását okozhatná.



A településtervező megállapította, hogy a tervezett gyalogút a valóságban jelenleg nem került kialakításra, azonban a Felsőörsi út menti gyalogos közlekedés hiányosságai miatt a közparkok irányába alternatív gyalogos kapcsolatot biztosíthat. A szabályozási tervben szereplő 4 m szélességű gyalogút a TÉKA előírásai alapján 3 m-re csökkenthető, azonban teljes törlése nem javasolt.

A tervezett gyalogút már a 2005-ben elfogadott rendezési tervben is szerepelt. A módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

18.

Dr. Zsigó Anikó 2020. december 30-án nyújtotta be kérelmét az Aldi, Rossmann és Pepco üzleteknek helyet adó ingatlan vonatkozásában. A kérelemben a jelenlegi parkoló területén tervezett önkiszolgáló autósó és porszívóállomás elhelyezéséhez szükséges, a HÉSZ-ben meghatározott 45%-os minimális zöldfelületi arány csökkentését kérte. A kérelmező indokolása szerint az ingatlan zöldfelületi állapota a korábbi fejlesztések során jelentősen javult, ugyanakkor a szabályozásban előírt értéket továbbra sem éri el.

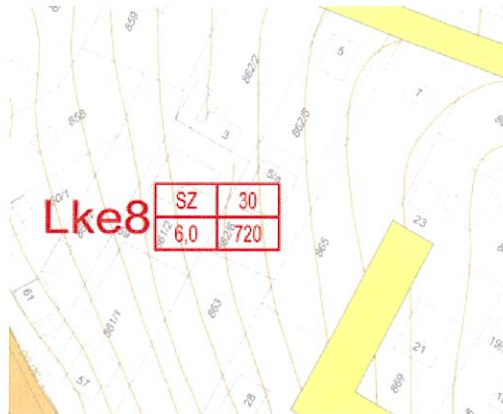


Javasolom az ilyen jellegű településrendezési módosításokat egyedi eljárás keretében, településrendezési szerződés alkalmazásával kezelni, amelyben a többlet lehetőségekből

származó előnyök és az esetleges kompenzációs elemek az Önkormányzat érdekeivel összhangban kerülhetnek meghatározásra.

19.

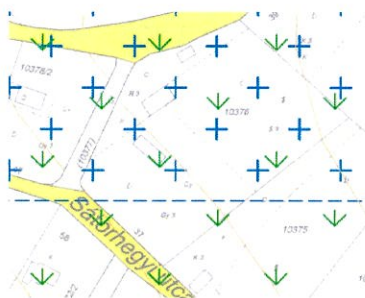
Dékány Dóra 2021. szeptember 23-án nyújtotta be kérelmét a Balatonalmádi 865 hrsz-ú, Vörösmarty utca 7. szám alatti ingatlan megosztásának lehetőségével kapcsolatban. A kérelem az Lke-8 építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterülettől való eltérés, valamint a telek megosztásához szükséges HESZ-módosítás lehetőségére irányul.



A hatályos szabályozás szerint az Lke-8 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 720 m². A 865 hrsz-ú ingatlan 1395 m² területű, ezért jelenleg nem osztható meg két önálló telekre. A településterv munkaközi anyagában a normaszöveg kiegészül oly módon, hogy a minimális telekterülettől 5%-kal, de legfeljebb 50 m²-rel el lehessen térni, amely alapján két, egyenként mintegy 697 m²-es telek kialakíthatóvá válna.

20.

Szabó Ferenc és Balázsovics Zsuzsanna 2021. október 19-én nyújtotta be kérelmét a Balatonalmádi 10376 hrsz-ú, Sátorhegyi út 37. szám alatti vöröskőből épített présház helyi védelem alá helyezésével kapcsolatban. A kérelmezők a településtervben és a helyi építési szabályzatban történő helyi védetté nyilvánítás igazolását kérték.



A helyszínen található vöröskőből épült préház helyi védelemre javasolható, ezért a helyi építési szabályzat vonatkozó mellékletének kiegészítése szükséges.

21.

Ujj Mészáros Dezső 2021. október 19-én nyújtotta be kérelmét a Balatonalmádi 0114/1 hrsz.-ú, 7768 m² területű, jelenleg EK1 (közjóléti erdő) övezetbe sorolt ingatlan K-SzkI (különleges szabadidőközpont) övezetbe történő átsorolása iránt. A kérelmező indokolása szerint a környező, hasonló adottságú ingatlanok már K-SzkI övezetbe tartoznak, és a jelenlegi szabályozás nem biztosít megfelelő keretet a meglévő épületek fejlesztésére, valamint a tervezett magánszálláshely-szolgáltatás folytatására.



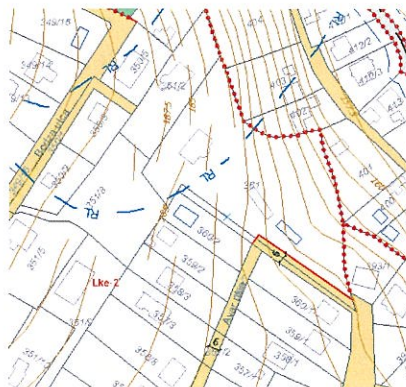
A terület a volt táborok területe a Köcsi-tótól északra. A táborok egy része sajátos területfelhasználású térségbe tartozik, az északon és nyugaton fekvő területeket általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt a MATrT által.

A területen beépítésre szánt terület kijelölésére nincs mód, mivel a terület átsorolását korlátozza az MATrT 50. § (2) bekezdés b) pontja, illetve hogy általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik.

A terület a továbbiakban rekreációs erdőterület övezetbe kerül besorolásra.

22.

Tóth János a 361 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 2022. február 20-án benyújtott kérelmében a Kert utca (362 hrsz.) szabályozásának rendezését kezdeményezte. Kérte, hogy a Kert utca zsákutca szakasza kerüljön a 361 hrsz.-ú ingatlanhoz, cserébe az ingatlanából az önkormányzat tulajdonába adná a Kert utca alsó szakaszának szélesítéséhez szükséges területrészt. A kérelmező célja a tulajdonviszonyok rendezése, valamint a közterület megfelelő szélességének biztosítása.



A kérelem alapján a 362 hrsz.-ú út nyugati, zsákutca jellegű szakaszának megszüntetése, valamint az Avar utca – Kert utca találkozásától keletre húzódó útszakasz 6 m szabályozási szélességre történő kialakítása vizsgálható.

A nyugati szakasz megszüntetésével mintegy 178,18 m² terület kerülne a 361 hrsz.-ú ingatlanhoz. A keleti útszakasz 6 m szélességű szabályozása a 361 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlant mintegy 192,23 m² területtel érintené.

A szabályozási módosítás a közlekedési terület rendezését, a kialakult használati viszonyokhoz való igazodást szolgálja.

23.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 87/2022. (III.11.) önkormányzati határozatában kezdeményezte a Balatonalmádi 1821 hrsz.-ú, természetben József Attila úti ingatlan kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolását. A módosítás célja az ingatlan területfelhasználásának rendezése, valamint a korábbi közlekedési célú szabályozás felülvizsgálata.



A tervezett közlekedési terület a valóságban nem létezik. Mivel a ténylegesen meglévő utcasarok mintegy 52 m távolságban található, a tervezett kiszolgálóút településszerkezeti jelentőséggel nem bír, és zárványtelek kialakulását nem eredményezi, ezért a közlekedési terület (KÖu) besorolás megszüntethető.

A közút elhelyezésére szolgáló terület csökkentése miatt növekvő beépíthető terület a R. 78/D. § alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

24.

Dr. Albert Zoltán József a Balatonalmádi 354/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 2020. szeptember 4-én benyújtott kérelmében az ingatlan és az Aranyeső utca közterületi kapcsolatának rendezését kezdeményezte. A kérelmező jelezte, hogy az ingatlan bekerítését tervezi, ezért szükséges a jelenleg közlekedési célra használt területre szomszédos jogi és szabályozási rendezése.



A valóságban a 354/1 hrsz-ú telek nyugati sarka a kiszolgáló út részeként működik. A sarok kiszabályozásra kerül a légifutó alapján.

25.

Dr. Albert Zoltán József 2020. szeptember 4-én kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi 354/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének rendezésével kapcsolatban. A kérelmező jelezte, hogy az ingatlan nyugati sarkán jelenleg közterületként használt, aszfaltozott útszakasz található, amely a telek területét érinti. Kérte az érintett terület rész önkormányzati tulajdonba vételének, illetve a tulajdonviszonyok rendezésének vizsgálatát.



A valóságban a 354/1 hrsz-ú telek nyugati sarka a kiszolgáló út részeként működik. A sarok kiszabályozásra kerül a légifutó alapján.

26.

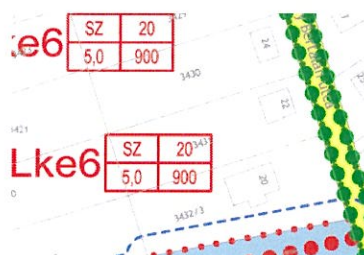
Vámosi András Norbert 2020. szeptember 4-én kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi 1199/9 hrsz.-ú és a kapcsolódó 1211 hrsz.-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban. A kérelmező jelezte, hogy a 1199/9 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épület kereskedelmi célú hasznosítását tervezi, illetve kérte a Töhötöm utca 2. szám alatti ingatlan övezeti átsorolásának lehetőségét a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében. A kérelem az Lke10 övezetből Lk6 övezetbe történő átsorolás vizsgálatára irányult.



Javaslom az ilyen jellegű településrendezési módosításokat egyedi eljárás keretében, településrendezési szerződés alkalmazásával kezelni, amelyben a többlet lehetőségekből származó előnyök és az esetleges kompenzációs elemek az Önkormányzat érdekeivel összhangban kerülhetnek meghatározásra.

27.

Sárdy Tiborné 2020. szeptember 4-én kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi 3431 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti besorolásának módosítása iránt. A kérelmező az Lke-6 kertvárosias lakóterület helyett Lke-10 övezetbe történő átsorolást kérte, amely kisebb kialakítható minimális telekméretet tesz lehetővé. Kérelmét a környező ingatlanok eltérő besorolásával, valamint a telek megosztásának lehetőségével indokolta.



A településtervező vizsgálata alapján a tömb átsorolható a szomszédos, 720 m²-es kialakítható legkisebb telekterületű építési övezetbe. A kérelmezett ingatlan azonban 1060 m² területű, ezért az átsorolás esetén sem lenne megosztható, mivel új nyeles telek kialakítására nincs lehetőség.

28.

Dr. Burák Zoltán 2020. szeptember 4-én kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi, Aranyeső utca 15. szám alatti, 349/9 hrsz.-ú ingatlanon átvezetett gyalogút szabályozásának módosítása érdekében. Kérelmében jelezte, hogy a tervezett gyalogút ellehetetleníti az ingatlan későbbi beépítését, ezért annak áthelyezését kérte.



A tervezett gyalogút a valóságban nem került kialakításra, ugyanakkor a Vöröshegyi út környéke és a völgy, valamint a Malomvölgy utca feletti területek közötti gyalogos kapcsolat biztosítása településszerkezeti szempontból továbbra is indokolt.

A tervezett gyalogút megszüntetése mellett a szabályozási elem pontosítása javasolt: a gyalogút kerüljön törlésre, azonban a terület megközelítését és későbbi rendezését biztosító, megfordulásra alkalmas szabályozási elem fenntartása indokolt.

29.

Dr. Nagy Tamás Előd 2021. március 26-án kérelmet nyújtott be a Balatonalmádi 4927/4 hrsz.-ú ingatlant érintő, szabályozási tervben szereplő gyalogút törlése érdekében. Kérelmében jelezte, hogy a tervezett gyalogút az ingatlan meglévő épületét érintené, ugyanakkor a szomszédos, összevont 4927/3 hrsz.-ú ingatlan alkalmasabb lehetne a gyalogos kapcsolat biztosítására.



A terület korábbi szabályozása során 2005-ben még gépjárműves út szerepelt, amely a későbbi beépülés miatt ellehetetlenült. A 2015-ös felülvizsgálat során ennek helyére került a jelenlegi gyalogút-szabályozás. A gyalogút a későbbiekben közművezetékek elhelyezésére is lehetőséget biztosíthat. A 2015-ös felülvizsgálat során a terület Üh helyett Lke besorolást kapott és a 8 m széles utca helyett gyalogút került kiszabályozásra. Ennek indoka valószínűsíthetően, hogy a 2005-ös szabályozási vonalra ráépült a kérelmező (4927/4 hrsz.-ú) telken egy családi ház, ezzel ellehetetlenítve az utca kialakíthatóságát. A hatályos szabályozási szélesség 3 m. A közút elhelyezése céljára gyalogút esetén legalább 3 m szélességű területet kell biztosítani a TÉKA előírása alapján, így a szabályozási szélesség nem csökkenthető az irányelvek szerinti műszaki paraméterek betartása és a közbiztonság figyelembe vétele mellett. R. 78/D.§ alapján nem lenne új beépítésre szánt terület.

A Hörpintő utcát (4927/2 hrsz.) célszerű zsákutcává alakítani és annak végén egy fordulóra alkalmas területet kialakítani úgy, hogy minden csatlakozó telek építési telek jellege biztosított maradjon, azaz a közterületnek a gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott

közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető maradjon.

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

Balatonalmádi, 2026. július 24.


Bercsényi László
polgármester



A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész

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

a településrendezési eszközök módosítására irányuló egyedi kérelmek
elbírálásáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „a településrendezési eszközök módosítására irányuló egyedi kérelmek elbírálása” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja:

- a Balatonalmádi 1584 és 1585 hrsz.-ú ingatlanok előtti vízterületen a településtervben „kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható hely” jelölés feltüntetését;
- a Balatonalmádi 3774 hrsz.-ú ingatlan telekmegosztását elősegítő, a 3768/4 hrsz.-ú Tavasz utca szabályozásának módosítására irányuló kérelmet a településtervező által javasolt formában;
- a Balatonalmádi 4359/10 hrsz.-ú ingatlan előtti közterületi útszakasz, valamint a 4357/1 hrsz.-ú ingatlan területét érintő útráépítés rendezése érdekében a településrendezési terv módosítását;
- a Balatonalmádi 372/3 hrsz.-ú, Szömörce utca 7/B szám alatti ingatlant érintő közlekedési célú közterület elhelyezése céljára szolgáló szabályozási elem, valamint a kapcsolódó szabályozási vonal törlését;
- a Balatonalmádi 0105/112 hrsz.-ú ingatlant érintő út szabályozási szélességének csökkentését a településtervező által javasolt szabályozási megoldás szerint;
- a Balatonalmádi 2056 hrsz.-ú ingatlannal határos, közútként nyilvántartott, de ténylegesen közlekedési funkciót már el nem látó közterületi szakasz megszüntetését és annak beépítésre szánt területhez történő csatolását;
- a Balatonalmádi 1474 hrsz.-ú alatti ingatlannal érintett telektömb Üh6 hétvégiházas üdülőterületből Lke-8 kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolását;
- a Balatonalmádi 1466/11 és 0105/112 hrsz.-ú ingatlanokat érintő út szabályozási szélességének csökkentését a településtervező által javasolt szabályozási megoldás szerint;
- a Balatonalmádi 3833/2 és 3841 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa által benyújtott, az Őszapó utca szabályozásának felülvizsgálatára irányuló kérelmet a településtervező által előterjesztett formában;

- a Balatonalmádi 4810 hrsz.-ú ingatlant érintő telekhatár-rendezési kérelmet a településtervező által javasolt formában;
- a Balatonalmádi 5324 hrsz.-ú ingatlant érintő, szabályozási tervben szereplő gyalogút törlésére irányuló kérelmet a településtervező által előterjesztett formában támogatja;
- a Balatonalmádi 361 hrsz.-ú ingatlant és a 362 hrsz.-ú közutat érintő út- és telekhatár-rendezési kérelmét a településtervező által előterjesztett formában;
- a Balatonalmádi 865 hrsz.-ú ingatlan megoszthatóságával kapcsolatban a településtervező által előterjesztett formában;
- a Balatonalmádi 10376 hrsz.-ú ingatlanon található vöröskőből épült prэшáz helyi egyedi védelem alá helyezésével;
- a Balatonalmádi 1821 hrsz.-ú, József Attila úti ingatlan kertvárosias lakóterület (Lke) övezetbe történő átsorolását;
- a 354/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati sarokrészének, a kialakult közlekedési használatához igazodó, közterületi célú szabályozását;
- a Balatonalmádi 3431 hrsz.-ú ingatlannal érintett telektömb Lke-6 építési övezetből Lke-10 építési övezetbe történő átsorolását;
- a Balatonalmádi 349/9 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett gyalogút szabályozási elem törlését, ugyanakkor szükségesnek tartja a területen a 10 m szélességű, megfordulásra alkalmas közlekedési célú szabályozási elem fenntartását;
- a Balatonalmádi 4927/4 hrsz.-ú ingatlant érintő, tervezett gyalogút törlésére irányuló kérelmet azzal, hogy a Hörpintő utca (4927/2 hrsz.) végén fordulásra alkalmas terület kerüljön kialakításra, biztosítva valamennyi csatlakozó telek építési telek jellegének fennmaradását;

2. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja:

- Balatonalmádi 1181/29 hrsz.-ú ingatlan átsorolását;
- jelen településterv-felülvizsgálat keretében a Balatonalmádi 2519/4 hrsz.-ú, jelenleg kiszolgáló útként szabályozott területrésznek a Határ étterem parkolójához történő kapcsolására irányuló kérelmet, a Képviselő-testület a kérelem esetleges későbbi megvalósításának feltételeit – különösen a településrendezési szerződés lehetőségét – külön eljárás keretében vizsgálja;
- a Balatonalmádi 11039/15 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi véderdő övezetből kertés mezőgazdasági terület (MK4) övezetbe történő átsorolását;

- jelen településterv-felülvizsgálat keretében a Balatonalmádi 1691 hrsz.-ú ingatlan Lk5 építési övezetében meghatározott 50%-os minimális zöldfelületi mutató 30%-ra történő csökkentésére irányuló kérelmet, a Képviselő-testület a kérelem esetleges későbbi megvalósításának feltételeit – különösen a településrendezési szerződés lehetőségét – külön eljárás keretében vizsgálja;
 - jelen településterv-felülvizsgálat keretében a Rákóczi Ferenc utca, Építő utca, Szabolcs utca és a Lozsántai utca által határolt telektömbben a Vt4 építési övezet beépítési százalékának és megengedett épületmagasságának növelésére irányuló kérelmet, a Képviselő-testület a kérelem esetleges későbbi megvalósításának feltételeit – különösen a településrendezési szerződés lehetőségét – külön eljárás keretében vizsgálja;
 - jelen településterv-felülvizsgálat keretében az Aldi, Rossmann és Pepco üzleteknek helyet adó ingatlan Vt-2 építési övezetében meghatározott 45%-os minimális zöldfelületi arány csökkentésére irányuló kérelmet, a Képviselő-testület a kérelem esetleges későbbi megvalósításának feltételeit – különösen a településrendezési szerződés lehetőségét – külön eljárás keretében vizsgálja;
 - a Balatonalmádi 0114/1 hrsz.-ú jelenleg EK1 (közjóléti erdő) övezetbe sorolt ingatlan K-SzkI (különleges szabadidőközpont) övezetbe történő átsorolását figyelemmel arra, hogy az ingatlan beépítésre szánt területként történő kijelölését magasabb szintű jogszabályi előírások korlátozzák; a terület a továbbiakban rekreációs erdőterület övezetbe kerül besorolásra;
 - jelen településterv-felülvizsgálat keretében a Balatonalmádi 1199/9 hrsz.-ú és 1211 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési övezeti besorolásának módosítására irányuló kérelmet, a Képviselő-testület a kérelem esetleges későbbi megvalósításának feltételeit – különösen a településrendezési szerződés lehetőségét – külön eljárás keretében vizsgálja;
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a kérelmezőket tájékoztassa.
 4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.-t tájékoztassa.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Bercsényi László polgármester

3. és 4. pontban: Berki Bálint főépítész

3. és 4. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. július 28.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző