



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 20/199-15/2026

[Handwritten signature]
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

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

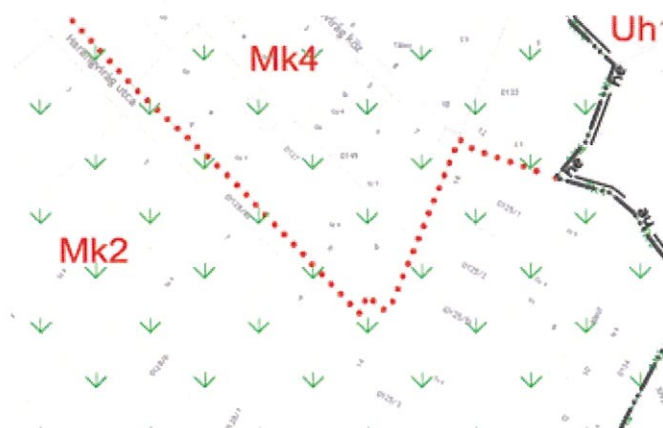
Tárgy: feltétel nélkül teljesíthető egyedi kérelmek

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztésben **Méptv.** alatt a magyar építészetről 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.

Vígh László és Beszprémi Sándor kérelmüket a 0125/1 és 0125/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanokat érintően nyújtották be, amelyben az MK2 mezőgazdasági kertes övezetből MK3 övezetbe történő átsorolást kezdeményezték.



A hatályos Mk2 és Mk3 közötti szabályozási különbség a beépíthető telek legkisebb területe: 3000 m², illetve 1500 m², valamint a beépíthető legkisebb telekszélesség: 20 m, illetve 16 m. Emellett, hogy a hatályos Mk3 övezetben lehet lakóépületet, lakó rendeltetést elhelyezni.

A TÉKA előírásai alapján kertes mezőgazdasági övezetben csak akkor helyezhető el lakó rendeltetésű épület, ha

- a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A magasabb rendű jogszabálynak való kötelező megfelelés miatt a hatályos előírás nem tartható meg, a lakó rendeltetés elhelyezésének egyik feltétele, hogy legalább 1 ha területűnek kell lennie a teleknek. A 0125/1, /2 hrsz-ú telkek 1661 és 1663 m² területűek, így lakó rendeltetés nem létesíthető a jövőben sem.

Emellett a terület kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt a MATrT által, így a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m² kell legyen.

Ezen ismeretek mellett az átsorolásra vonatkozó kérelem teljesül, mert egy Mk övezet alakul ki, de az új Mk övezetben sem lesz beépíthető a 2000 m²-nél kisebb telek.

2.

Dr. Maczák Viktória 2020. február 16-án kelt kérelmében a Tóállás utca hatályos szabályozási terven szereplő nyomvonalának módosítását kérte.

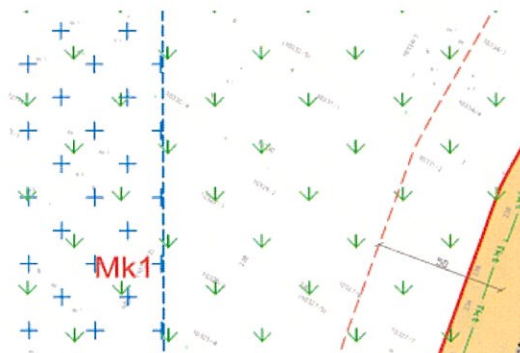


A 3800/3 hrsz-ú ingatlan megkerülése az úttengely jelentős elhúzásával jár. Mivel a Tóállás utca helyi kiszolgáló út, (útkategória: B.VI.d.D.), a legkisebb alkalmazható vízszintes ívsugár az útszakaszt használó nagyobb gazdasági járművek (hulladékszállító, bútorszállító, stb.) paramétereitől függ. Az $R_{min} = 16$ m vízszintes ívsugár alkalmazásával az ingatlan csak minimálisan érintett, de az útszakasz használható lesz. Az útszakaszon a megengedett haladási sebességet az elhúzott nyomvonalon javasoljuk $v_t = 10$ km/h-ban meghatározni.

A hatályos szabályozási terven jelölt 8 m közterületi szélességet mindenképpen fenn kell tartani.

3.

Fodor Klarissza 2021. január 8-án benyújtott kérelmében kezdeményezte az Mk-1 övezetben előírt 16 méteres minimális telekszélesség csökkentését vagy törlését. Álláspontja szerint ez az előírás indokolatlanul korlátozza a keskenyebb, egyébként a beépítés feltételeinek megfelelő telkek beépíthetőségét, mivel a beépítési paraméterek és az épületelhelyezési szabályok önmagukban is biztosítják a megfelelő kialakítást.



A hatályos HÉSZ oldalkerti méretet nem állapít meg, így a szabadonálló beépítési módú övezetben az oldalkert az OTÉK szerint a telepítési távolság fele. (A kérelemben szereplő 2,0 m igaz.)

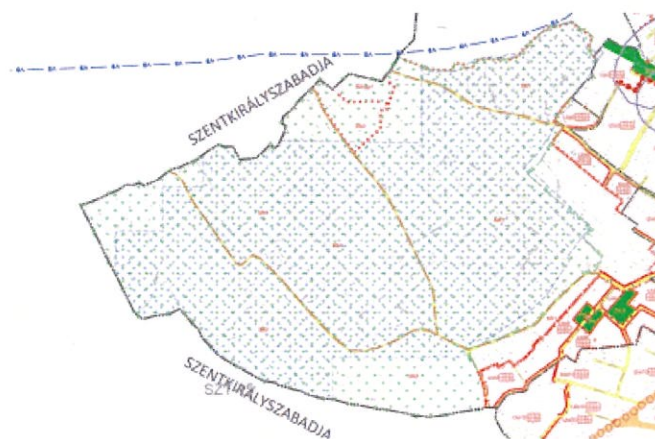
A MATrT előírásai alapján a beépítési magasság 4,0 m-nél magasabb nem lehet, így a TÉKA előírása alapján pedig az oldalkert 2,0 marad a tervezetben is.

A 10329/2 hrsz területe 2638 m², szélessége 14,7 m.

A kertes mezőgazdasági övezetek a munkaközi javaslat szerint összevonásra kerülnek (új Mk-1 övezet lesz), melyben a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 m lesz.

4.

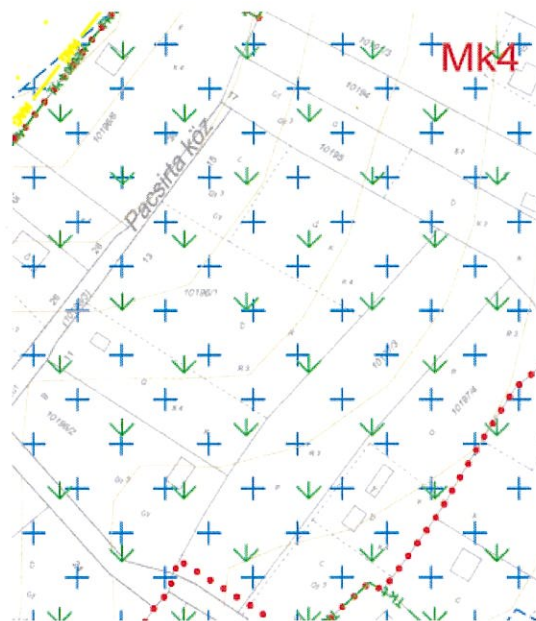
Szabó Attila 2022. március 23-án benyújtott kérelmében kezdeményezte az Mk-1 övezetben előírt 16 méteres minimális telekszélesség törlését.



A kertes mezőgazdasági övezetek a munkaközi javaslat szerint összevonásra kerülnek (új Mk-1 övezet lesz), melyben a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 m lesz.

5.

A Listig Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Egyszemélyes Kft. és Piehl János 2022. június 8-án benyújtott kérelmükben kezdeményezték a Balatonalmádi 10196/1 és 10197/3 hrsz.-ú zártkerti ingatlanok Mk4 övezetből Mk1 övezetbe történő átsorolását. Kérelmüket azzal indokolták, hogy a szomszédos ingatlantömb már Mk1 övezeti besorolásban található, valamint a környező ingatlantulajdonosok hasonló tartalmú kérelmet nyújtottak be.



A hatályos Mk1 és Mk4 közötti szabályozási különbség a beépíthető telek legkisebb területe: 1500 m², illetve 2000 m², valamint a beépíthető legkisebb telekszélesség: 16 m, illetve 20 m. Emellett a prérház alapterülete 100 illetve 90 m².

A TÉKA előírásai alapján kertes mezőgazdasági övezetben csak akkor helyezhető el lakó rendeltetésű épület, ha

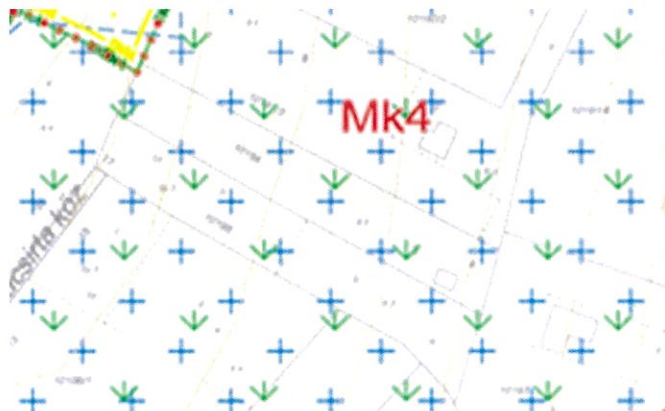
- a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A magasabb rendű jogszabálynak való kötelező megfelelés miatt a hatályos előírás nem tartható meg, a lakó rendeltetés elhelyezésének egyik feltétele, hogy legalább 1 ha területűnek kell lennie a teleknek. A 10196/1, 10197/3 hrsz-ú telkek 5 805 és 2 993 m² területűek, így lakó rendeltetés nem létesíthető a jövőben sem.

Ezen ismeretek mellett az átsorolásra vonatkozó kérelem teljesül, mert egy Mk övezet alakul ki.

6.

Rideg Réka 2012. június 13-án kelt kérelmében a Balatonalmádi 10195 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását kezdeményezte a jelenlegi Mk4 övezetből Mk1-övezetbe.



A hatályos Mk1 és Mk4 közötti szabályozási különbség a beépíthető telek legkisebb területe: 1500 m², illetve 2000 m², valamint a beépíthető legkisebb telekszélesség: 16 m, illetve 20 m. Emellett a préház alapterülete 100 illetve 90 m².

A TÉKA előírásai alapján kertes mezőgazdasági övezetben csak akkor helyezhető el lakó rendeltetésű épület, ha

- a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A magasabb rendű jogszabálynak való kötelező megfelelés miatt a hatályos előírás nem tartható meg, a lakó rendeltetés elhelyezésének egyik feltétele, hogy legalább 1 ha területűnek kell lennie a teleknek. A 10195 hrsz-ú telek 1736 m² területű, így lakó rendeltetés nem létesíthető a jövőben sem.

Emellett a terület kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt a MATrT által, így a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m² kell legyen.

Ezen ismeretek mellett az átsorolásra vonatkozó kérelem teljesül, mert egy Mk övezet alakul ki, de az új Mk övezetben sem lesz beépíthető a 2000 m²-nél kisebb telek..

7.

Fonyó Gábor és Vajda Péter Kálmán 2023. július 31-én benyújtott kérelmükben kezdeményezték a Balatonalmádi 10157 hrsz.-ú ingatlan Mk1 övezetből Mk3 övezetbe történő átsorolását. Előadták, hogy az ingatlan közműellátása részben biztosított (víz- és villanybekötéssel rendelkezik, a szennyvíz zárt tárolóba kerül), ezért kéri az övezeti besorolás módosítását.



A hatályos Mk1 és Mk3 közötti szabályozási különbség a beépítési paraméterek tekintetében nincsen. Azonban a hatályos Mk3 övezetben lehet lakóépületet, lakó rendeltetést elhelyezni.

A TÉKA előírásai alapján kertes mezőgazdasági övezetben csak akkor helyezhető el lakó rendeltetésű épület, ha

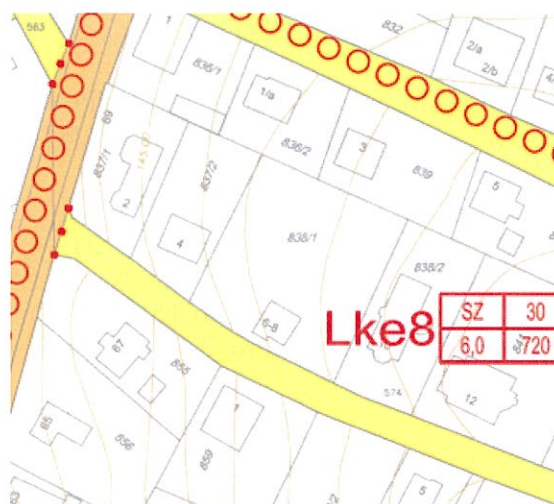
- a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A magasabb rendű jogszabálynak való kötelező megfelelés miatt a hatályos előírás nem tartható meg, a lakó rendeltetés elhelyezésének egyik feltétele, hogy legalább 1 ha területűnek kell lennie a teleknek. A 10157 hrsz-ú telek 3837 m² területű, így lakó rendeltetés nem létesíthető a jövőben sem.

Ezen ismeretek mellett az átsorolásra vonatkozó kérelem teljesül, mert egy Mk övezet alakul ki, de lakó rendeltetés nem helyezhető el.

8.

Szakál Balázs 2023. november 27-én benyújtott kérelmében kezdeményezte a Helyi Építési Szabályzat módosítását annak érdekében, hogy az Lke-8 jelű kertvárosias lakóterületen a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telken második főépület létesíthető legyen. A kérelmező a Balatonalmádi 838/1 hrsz.-ú, Vörösmarty Mihály utca 6-8. szám alatti ingatlanra hivatkozva előadta, hogy a telek mérete és adottságai lehetővé tennék további főépület elhelyezését, azonban a telek megosztása nem megoldható.



A kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el (TEKA).

Az átlagos telekszélesség az építési övezetben: 20 m körüli (16-20ig leggyakrabban).

A HÉSZ normaszövegében előírásba kerül, hogy a legkisebb kialakítható telekméret legalább kétszer akkora telek esetében 2 főépület elhelyezhető.

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

feltétel nélkül teljesíthető egyedi kérelmekről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „feltétel nélkül teljesíthető egyedi kérelmek” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja:
 - a 0125/1 és 0125/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanok átsorolását kertés mezőgazdasági övezetbe a településtervező által javasolt formában;
 - a Balatonalmádi 1181/29 hrsz.-ú közterület szabályozásának módosítására irányuló kérelmet a településtervező által javasolt formában;
 - a beépíthető legkisebb telekszélesség csökkentését a kertés mezőgazdasági övezetben a településtervező által javasolt formában;
 - a Balatonalmádi 10196/1 és 10197/3 hrsz.-ú zártkerti ingatlanok átsorolását kertés mezőgazdasági övezetbe a településtervező által javasolt formában;
 - a Balatonalmádi 10195 hrsz.-ú zártkerti ingatlan átsorolását kertés mezőgazdasági övezetbe a településtervező által javasolt formában;
 - a Balatonalmádi 10157 hrsz.-ú zártkerti ingatlan átsorolását kertés mezőgazdasági övezetbe a településtervező által javasolt formában;
 - az Lke övezetben második főépület építési lehetőségét a településtervező által javasolt formában;
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a kérelmezőket tájékoztassa.
3. 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