



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat_Képviselő-testületének
2026. július 07. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztést készítette: Fazekas Veronika vezető-tanácsos
Madarászné Tóth Ildikó önkormányzati építésügyi tanácsadó
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: PÜG bizottság

Sürgős tárgyalás indoka: Az eljárás 2025. évről húzódott át, a módosításról a Képviselő-testület még 2025. február hónapban hozott döntést, és a beruházónak már egyre sürgősebb a folytatás

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –

I. rész

A Balatonföldvár, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az Archiprojekt Zrt. (1097 Budapest, Gubacsi út 19.), képviseletében: Göcze Tibor András vezérigazgató Balatonföldvár Város Önkormányzatához 2025. január 14-én érkezett megkeresésében a Balatonföldvár, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tervezett fejleszthetősége érdekében – *amely 2024. évben a 205 hrsz.-ú ingatlan kettéosztása során keletkezett* – kezdeményezte az ingatlan Üü jelű üdülőházas építési övezetből Vt jelű településközpont vegyes övezetbe történő átsorolását.

Balatonföldvár Város Képviselő-testülete 2025. február 27-én tartott ülésén a 25/2025. (.27.) Kt. határozatában hozott döntést a kezdeményezés ügyében.

A döntés alapján az Önkormányzat a módosítási eljárás lefolytatásához az Arker Várostervező Bt-vel tervezési szerződést, a kezdeményező Archiprojekt Zrt.-vel településrendezési szerződést kötött.

Az eljárás első, környezetvédelmi szakasza lezajlott, melyet az önkormányzat a 112/2025. (VI.26.) számú határozatával zárt le.

Ezt követően a tervező elkészítette a véleményezési szakasz dokumentációját, melyet megküldünk a jogszabályban előírt véleményező államigazgatási szerveknek.

A véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2025. (III.28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően 2025. augusztus 14-én az önkormányzat lakossági fórumot is tartott. *A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv az előterjesztés 1. mellékletét képezi.*

A lakossági fórumon megjelent un. partnerek észrevételei, nyilatkozatai, és a fórumot követően érkezett, összesen 15 db partneri beadvány alapján, 1110-70/2025. számon az önkormányzat megkereste a beruházót azzal, hogy a telepítési tanulmánytervet dolgoztassa át, egészítse ki. Az irat *az előterjesztés 2. mellékletét képezi.*

A fórum során a megjelent partnerekkel történt megbeszélés szerint, az önkormányzat 2025. október 14-én a beruházó képviselőjének a részvételével egy helyszíni egyeztetést is szervezett, melyről előzetesen minden olyan partnert kiértésített, aki véleményt, észrevételt tett.

A helyszíni egyeztetésről a felvett hanganyag alapján emlékeztető készült, mely *az előterjesztés 3. mellékletét képezi.*

Az átdolgozott települési tanulmánytervet a Beruházó nevében eljárva a Tervezője 2026. március hónapban véglegesítette, melyet megküldött az önkormányzatnak. Az átdolgozott, kiegészített telepítési tanulmányterv *az előterjesztés 4. mellékletét képezi.*

Az új terv egyeztetésére, véleményezésére 2026. április 16-án ismételten lakossági fórumot tartottunk, melynek a meghívóját a helyben szokásos módon közhírré tettük, továbbá minden olyan partnert, Aki a korábbi fórumon észrevételt tett, nyilatkozott adott, 2026. 04. 08-án e-mailben külön is kiértésítettünk.

A 2026. április 16-án tartott lakossági fórumról készült jegyzőkönyv *az előterjesztés 5. mellékletét képezi.*

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (9) bekezdése értelmében az államigazgatási szervek véleménye 6 hónapig érvényes.

A 2025. évben megkezdett véleményezési szakaszban több mint 6 hónapja érkeztek a vélemények, így azok már nem használhatók fel.

Ezen okból, továbbá az átdolgozott telepítési tanulmányterv okán, a véleményezési szakaszt újra kell kezdeni, az E-tér felületen meg kell ismételni.

Fentiek alapján, **Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntést kell hoznia arról, hogy az átdolgozott települési tanulmányterv alapján folytatja a módosítási eljárást, mely során megismétli a véleményezési szakaszt.**

A döntésnek tartalmaznia kell, hogy a képviselő-testület a módosítással kapcsolatban az önkormányzati főépítési feljegyzését megismerte, és azt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdése alapján elfogadja és jóváhagyja.

Az átdolgozott települési tanulmánytervhez Füzes András települési főépítéstől a feljegyzés 2026. június 29-én megérkezett, mely az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

Az Archiprojekt Zrt.-vel a 2025. április 03-án kötött **Településrendezési szerződés 5.) b.) pontja** az alábbiakat tartalmazza:

„Figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyának megvalósulása a tervezői munkán túl, több hatósági egyeztetés és hozzájárulás feltétele, a szerződés teljesítésére a szerződő felek határidőt nem állapítanak meg, azonban rögzítik, hogy amennyiben a szerződés célja 2026. június 30. napjáig sem valósul meg, úgy az ellehetetlenülésre irányadó rendelkezéseket alkalmazzák.”

Az eljárás folytatása mindkét fél érdeke, ezért e pont tekintetében **a szerződést módosítani szükséges**, és a szerződés módosításhoz mellékelni kell az elfogadott, átdolgozott települési tanulmánytervet is. A szerződésmódosítás tervezete *az előterjesztés 7. mellékletét képezi.*

Fentiek alapján, a Képviselő-testületnek a Településrendezési szerződés módosításáról is döntést kell hoznia.

II. rész

Határozati javaslat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 28. számú módosítására vonatkozó – az átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához – előterjesztést és annak 1. - 7. mellékleteit megismerte, melyek alapján döntését az alábbiak szerint hozza meg:

1. A beruházó Archiprojekt Zrt. megbízásából a HÉLIS Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által, a 2026. március havi dátummal készített, „*Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterve*” megnevezésű tervdokumentáció szerinti beépítést elfogadja, és az átdolgozott, kiegészített tervdokumentáció alapján ismételten lefolytatja Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosításának a véleményezési szakaszát.
2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés 6. mellékletét képező önkormányzati főépítész feljegyzést megismerte, azt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján elfogadja és jóváhagyja.
3. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza az Arker Várostervező Bt-t az E-TÉR területen lefolytatandó ismételt véleményezéshez szükséges dokumentáció elkészítésére.
4. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Archiprojekt Mérnökiroda és Tanácsadó Zrt. és Balatonföldvár Város Önkormányzata által 2025. április 03-án kötött Településrendezési szerződést, az előterjesztés 7. mellékeltéle szerint módosítja.

A Képviselő-testület a szerződésmódosítás megkötésére felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits György Huba polgármester

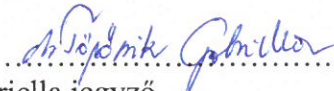
határidő megjelölése:

2026. október 31.

Balatonföldvár, 2026. június 30.

Holovits György Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: 
Dr. Töröcsik Gabriella jegyző

1. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –” előterjesztéshez

Jegyzőkönyv

Készült: 2025. augusztus 14-én Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – Balatonföldvár, belterület, 205/2 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítása, Üü-17235 jelű, üdülőházas helyi építési övezetből a vele szomszédos, 207 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, Vt-18374 jelű településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása – Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Előzmények: A lakossági fórum időpontja a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2025. (III. 28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kihirdetésre került a lakosság, partnerek részére.

Partnerek részére a telepítési tanulmányterv dokumentációja 2025. augusztus 01-től a város honlapján megtekinthető volt, melyet meghívó útján az önkormányzat a helyben szokásos módon közzétett.

A 2025. 08. 14-én 10⁰⁰ órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester 10⁰⁰-kor megnyitotta, köszöntötte a megjelenteket.

A tanulmányterv vetítővászonra kivételre került, melyen a telepítés látható.

A telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban Guttengéber Csaba üdülőtulajdonos sz. alábbi észrevételeket teszi:

- Az Eötvös utcát illetően a víz és a szennyvíz infrastruktúra részéről a tanulmányterv nem felel meg a valóságnak.
- A forgalmi elemzés sem felel meg a valóságnak.
- Partner közölte, hogy további észrevételeit 5 napon belül írásban fogja megküldeni az önkormányzathoz.

Több hozzászólás a megjelentek részéről nem volt, ezért Holovits György Huba polgármester a lakossági fórumot 11⁰⁰ órakor bezárta.

Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje – *melyről a fórumon megjelentek tájékoztatást kaptak* – 2025. augusztus 19-én kedden 24⁰⁰ órakor járt le.

A fórumot követően, a rendelkezésre álló határidőn belül, a lakosságtól, üdülőtulajdonosoktól (partnerektől) e-mailben érkezett, 1110-55/2025. – 1110-69/2025. számokon iktatott, összesen 15 db vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

A partnerek telepítési tanulmánytervre érkezett észrevételeire adott válaszokat az eljárás ezen szakaszához készült összefoglaló tartalmazza.

Jegyzőkönyv lezárása:

Balatonföldvár, 2025. augusztus 21.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:

.....
Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba polgármester

.....
Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
Madarászné Tóth Ildikó ügyintéző

építési övezeti átsorolás 205 hrsz

37-2025/138/17

Tárgy: építési övezeti átsorolás 205 hrsz

Feladó: Tóth László <l.toth@freemail.hu>

Dátum: 2025. 08. 16. 12:47

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu



Tisztelt Címzett !

Ez úton jelezném , hogy a Balatonföldvár , Gárdonyi Géza utca 3-5, HRSZ: 205/2 terület építési övezeti átsorolását ellenzem az alábbi közösségi és magánérdekre való hatása miatt.

1. a jelenlegi besorolás biztosítja nyugodt csendes zöldövezeti jelleget ami alapvető értéke a környéknek. Az új besorolás ezzel ellentétesen , és az intenzívebb beépítés, megnövekedett forgalom, radikálisan megváltoztatná a környezet hangulatát és használatát.
2. A kérelmezett új besorolás lehetővé tenné, a nagyobb alapterületű magasabb épületek építését , amelyek elzárnák a kilátást csökkentenék a benapozást , és rontanák a környező ingatlanok élhetőségét.
3. A jelenlegi utak már most is terheltek és körülményes a közlekedés a két mellékutcában.

Nem utolsó sorban felhívnom a figyelmet arra is , hogy a fent említett 1.-2. indokok hatványozottan jelentkeznének az egyébként sem szokványos L alakú telekrész kialakítás miatt illetve a tervezett épületek és az alattuk kialakítani tervezett parkolók miatt.

Illetve félok , hogy az átsorolást követően a telepítési tanulmány tervben feltüntetett épületek és a beépítettség nőhet az új átsorolási kategóriák maximumára. Aminek elutasítása nem is lenne indokolható hiszen a besorolás lehetővé tenné.

Összeségében bízom abban hogy a város ezen részének a jelenlegi zöldövezeti, nosztalgikus hangulatú üdülő övezetének fejlesztésére nem ez az egyetlen megoldás, hogy átminősítéssel lehetővé tegyék a nagyobb beépíthetőséget, a zajosabb , forgalmasabb utcákat , mert ezzel sok sok családnak veszne el a jelenlegi nyugodt , feltöltődésre alkalmas üdülő környezete.

Tisztelettel

Tóth László és Tóth Petra

Balatonföldvár Gardonyi Garden 3-5 HRSZ 205/1 , 210-es apartman.

MT

Kiegészítés_Fwd: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti áts...

BF-2025/13797

Tárgy: Kiegészítés_Fwd: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

Feladó: Surmann Krisztina <surmann.kriszta@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 17. 13:52

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu



Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

A lenti észrevételeinket szeretnénk kiegészíteni az alábbiakkal, melyeket szintén kérünk rögzíteni a 2025.08.14-i lakossági fórum jegyzőkönyvében.

Az alábbi levelet a társasüdlő egyik tulajdonosa írta, sokkal részletesebben kifejtve az aggályait a szomszéd telek átminősítésével kapcsolatban, mellyel teljes mértékben egyetértünk, és kérjük tisztelt Polgármester Urat és a képviselőtestületet, a telek átminősítési kérelmét legyenek szívesek elutasítani.

Alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozunk, hogy közösségi-, és magánérdekeis hivatkozva, a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával nem értünk egyet, azt ellenezzük. Emellett megjegyezzük, hogy az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési tanulmányterv több szempontból is csúsztatásokat, pontatlanságokat tartalmaz, így az abban foglaltakkal sem értünk egyet.

Véleményünk szerint a 205/2. hrsz.-ú ingatlan beruházója által tervezett lakópark és üzlet az érintett tömbbe és környezetbe nem illeszthető több szempontból sem.

A tervezett beruházást két mellékutca határolja, melyekbiztosítanak a tanulmányterv szerint a megközelítést. A hivatkozott utcákban a parkolás a jelenlegi beépítettség és kihasználtság, valamint az oda érkező vendégek, munkálatokat végző szakemberek miatt/mellett sem megoldott már most sem. A parkoló autók jelenleg is nehezítik az autós-, kerékpáros- és gyalogos forgalom biztonságos közlekedését, kiemelten a nyári időszakban. További lakópark, valamint üzlet kialakítása, különösen a szükséges parkolók kialakítását mellőzve, véleményünk szerint az utcákba történő beközlekedést - különösen a nyári hónapokban - teljes mértékben ellehetetlenítene, különös tekintettel az üzlet áru feltöltésére szolgáló nehézgépjárművek, kamionok és a beruházás utca eleji elhelyezkedése miatt. Tehát a tanulmányterv azon megállapítása, mely szerint „Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a földszinten kialakítandó üzlethelyiség által generált gépkocsi és személyforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, így kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.” téves, hiszen a nyaralókba a tulajdonosok is éppen a Budapesti út felől érkeznek, akik a beruházás ilyen formában történő megvalósulása esetén rendszeresen azzal találhatják szembe magukat, hogy egy kamion állja el az utat, mert az út nem alkalmas sem a behajtásra, sem az ingatlanra befordulásra.

Megjegyezzük, hogy a hivatkozott mellékutcak jelenlegi minősége, vagyis teherbírása és kapacitása vélelmezhetően nem alkalmas ekkora további terhelés kezelésére, tehát azok megerősítése nélkül valószínűsíthetően néhány éven belül teljesen összetörne a burkolat is.

Nem értünk egyet a tanulmányterv azon optimista kijelentésével sem, mely szerint nem probléma egy átminősítés esetén a megnövekedett beépítési lehetőség a zöldterület lecsökkentése mellett, hiszen úgysem érik el a paraméterek a határokat jelen beruházás megvalósulása esetén. Egy átminősítés lehetőséget biztosít az ingatlanon beruházást tervezőnek a későbbiekben olyan tervek alapján történő építkezésre, amelyek viszont már a maximum lehetőségekkel számolnak. Ebben a környezetben a zöldfelületi mutató 20%-ra csökkentése és a beépíthetőség ilyen mértékű és módú megnövelése csökkenti mind a már meglévő ingatlanok értékét, mind a jelenlegi üdülők rekreációra történő használhatóságát.

Véleményünk szerint a „környezeti alapzaj szintjét” a tervezett beruházás megvalósulása esetén nem csak a gépjármű terhelés megnövekedése jelentené, hanem a tervezett lakások és üzlet általános működésének, valamint gépészetének folyamatos működése is. Itt külön megjegyezzük, hogy ezek éjjel-nappal működnek jellemzően, így egy üdülő övezetben ekkorazajterhelés növekmény véleményünk szerint nem elfogadható.

Nem érhető a tanulmányterv azon megállapítása sem, mely szerint „a fejlesztés hulladékgazdálkodásra

MTJ

Kiegészítés_Fwd: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti áts...

gyakorolt hatása javító, pozitív", hiszen a további lakásokkal és egy üzlettel jelentősen megnő a keletkező hulladék mennyisége a környéken és az eddig keletkező kizárólag kommunális hulladék összetétele is jelentősen megváltozik, romlik. Előállhat azon eset is, hogy két hulladékszállítási alkalom között például berohad a hulladék, melynek szaga a környező ingatlan tulajdonosokat terheli.

Véleményünk szerint a fentiekben részletezettek miatt, különös tekintettel a felmerülő ingatlanérték-, forgalomképesség- és használhatóság csökkenésre, a környékbeli ingatlantulajdonosokat, köztük minket is, negatívan érintené egy ilyen jellegű beruházás megvalósulásának már a lehetősége is, így kérjük az átminősítési kérelem elutasítását.

Köszönettel:

Surmann Krisztina és Hucker Tamás

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. fszt 6. és fszt. 7. ingatlanok tulajdonosai

----- Forwarded message -----

Feladó: **Tamás Hucker** <tamas.hucker@gmail.com>

Date: 2025. aug. 14., Cs, 9:59

Subject: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

To: <pgmh@balatonfoldvar.hu>

Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

Ezúton jelzem, hogy nem értek egyet a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával, ami hivatalosan 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található. Az indokaim a következők:

1. Abban a hiszemben vásároltunk a szomszéd telken 2 db ingatlant - amelyikből az egyik a jelzett ingatlanra néz és egy terasz is van abban az irányban - hogy a szomszédos telken társasüdülő fog épülni.
2. Az új besorolással a szomszéd telken megengedi, hogy egy üzlet is létesüljön, ezzel megnövekedett zaj- és környezetszennyezést okozva a környék lakóinak nemcsak nappal, de a hajnali és az esti órákban is, ami egyrészt zavarja a pihenést és a kikapcsolódást, másrészt csökkenti az ingatlan árát és kihasználhatóságát.
3. Az új besorolással a szomszéd telken megnő a beépíthető terület nagysága, ami hasonló gondokat okozhat, mint amit a 2. pontban leírtam.
4. Amennyiben az Önkormányzat megváltoztatja a telek besorolását, azzal akár anyagilag is rosszabbul járhat, mert így a beszedhető helyi adó kevesebb lehet.

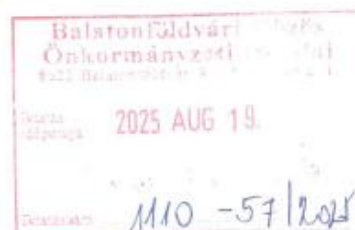
Üdvözléssel:

Surmann Krisztina és Hucker Tamás

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. fszt 6. és fszt. 7. ingatlanok tulajdonosai

Gárdonyi Géza utca 3-5. 205 hrsz. átsorolása

87-2025/13816

Tárgy: Gárdonyi Géza utca 3-5. 205 hrsz. átsorolása**Feladó:** Barnabás Nagy <barna0802@gmail.com>**Dátum:** 2025. 08. 16. 12:50**Címzett:** pgmh@balatonfoldvar.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozunk, hogy közösségi-, és magánérdekre hivatkozva, a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával nem értünk egyet, azt ellenezzük. Emellett megjegyezzük, hogy az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési tanulmányterv több szempontból is csúsztatásokat, pontatlanságokat tartalmaz, így az abban foglaltakkal sem értünk egyet.

Véleményünk szerint a 205/2. hrsz.-ú ingatlan beruházója által tervezett lakópark és üzlet az érintett tömbbe és környezetbe nem illeszthető több szempontból sem.

A tervezett beruházást két mellékutca határolja, melyekbiztosítanak a tanulmányterv szerint a megközelítést. A hivatkozott utcákban a parkolás a jelenlegi beépítettség és kihasználtság, valamint az oda érkező vendégek, munkákat végző szakemberek miatt/mellett sem megoldott már most sem. A parkoló autók jelenleg is nehezítik az autós-, kerékpáros- és gyalogos forgalom biztonságos közlekedését, kiemelten a nyári időszakban. További lakópark, valamint üzlet kialakítása, különösen a szükséges parkolók kialakítását mellőzve, véleményünk szerint az utcákba történő beközlekedést - különösen a nyári hónapokban - teljes mértékben ellehetetlenítene, különös tekintettel az üzlet áru feltöltésére szolgáló nehézgépjárművek, kamionok és a beruházás utca eleji elhelyezkedése miatt. Tehát a tanulmányterv azon megállapítása, mely szerint „Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a földszinten kialakítandó üzlethelyiség által generált gépkocsi és személyforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, így kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.” téves, hiszen a nyaralókba a tulajdonosok is éppen a Budapesti út felől érkeznek, akik a beruházás ilyen formában történő megvalósulása esetén rendszeresen azzal találhatják szembe magukat, hogy egy kamion állja el az utat, mert az út nem alkalmas sem a behajtásra, sem az ingatlanra befordulásra.

Megjegyezzük, hogy a hivatkozott mellékutca jelenlegi minősége, vagyis teherbírása és kapacitása vélelmezhetően nem alkalmas ekkora további terhelés kezelésére, tehát azok megerősítése nélkül valószínűsíthetően néhány éven belül teljesen összetörne a burkolat is.

Nem értünk egyet a tanulmányterv azon optimista kijelentésével sem, mely szerint nem probléma egy átminősítés esetén a megnövekedett beépítési lehetőség a zöldterület lecsökkentése mellett, hiszen úgysem érik el a paraméterek a határokat jelen beruházás megvalósulása esetén. Egy átminősítés lehetőséget biztosít az ingatlanon beruházást tervezőnek a későbbiekben olyan tervek alapján történő építkezésre, amelyek viszont már a maximum lehetőségekkel számolnak. Ebben a környezetben a zöldfelületi mutató 20%-ra csökkentése és a beépíthetőség ilyen mértékű és módú megnövelése csökkenti mind a már meglévő ingatlanok értékét, mind a jelenlegi üdülők rekreációra történő használhatóságát.

Véleményünk szerint a „környezeti alapzaj szintjét” a tervezett beruházás megvalósulása esetén nem csak a gépjármű terhelés megnövekedése jelentené, hanem a tervezett lakások és üzlet általános működésének, valamint gépészetének folyamatos működése is. Itt külön megjegyezzük, hogy ezek éjjel-nappal működnek jellemzően, így egy üdülő övezetben ekkorazajterhelés növekmény véleményünk szerint nem elfogadható.

Nem érthető a tanulmányterv azon megállapítása sem, mely szerint „a fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása javító, pozitív”, hiszen a további lakásokkal és egy üzlettel jelentősen megnő a keletkező hulladék mennyisége a környéken és az eddig keletkező kizárólag kommunális hulladék összetétele is jelentősen megváltozik, romlik. Előállhat azon eset is, hogy két hulladékszállítási alkalom között például berohad a hulladék, melynek szaga a környező ingatlan tulajdonosokat terheli.

Véleményünk szerint a fentiekben részleteztettek miatt, különös tekintettel a felmerülő ingatlanérték-, forgalomképesség- és használhatóság csökkenésre, a környékbeli ingatlantulajdonosokat, köztük minket is, negatívan érintené egy ilyen jellegű beruházás megvalósulásának már a lehetősége is, így kérjük az átminősítési kérelem elutasítását.

NTC

Gárdonyi Géza utca 3-5. 205 htsz. átsorolása

Üdvözlettel,

Nagyné Somogyi Edina és Nagy Barnabás

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 1.em. 101. ingatlan tulajdonosai

Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

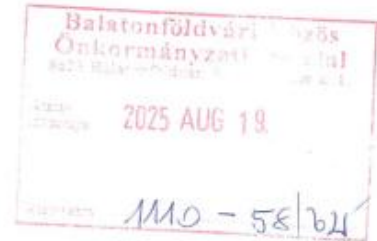
87-2025/13815

Tárgy: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

Feladó: Szilvia Sohajda <sohajdaszilvia@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 16. 23:28

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu



Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Önkormányzat!

Ezúton jelzem, hogy nem értek egyet, **ellenzem** a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolását, ami hivatalosan 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található.

Abban a tudatban vásároltunk a szomszéd telken 1 db ingatlant, hogy a szomszédos telken társasüdülő fog épülni, ami sok zöld területtel fog rendelkezni, így megmarad a csendes, vidékies, 'szomszédi' hangulat, amit a balatoni ingatlanok nagy vonzereje a családok, pihenni vágyók számára. Az átminősítés miatt a zöldterület lényegesen lecsökkenne.

A tervezett üzlet miatt a nyugodt légkör nem lenne biztosított, megnövekedne az autós forgalom, nemcsak az áruszállítás hanem a vevőkör miatt is. A közbiztonság romlásával is számolni kell a szem előtt lévő üzlethelyiség miatt.

Az átminősítést ellenzem

Üdvözlettel,

Sohajda Szilvia

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 2.em. 202. ingatlan tulajdonosa

MTJ

Tiltakozás Gárdonyi Géza utca 3-5. 205/2 helyrajzi számú ingatlan nyaralóházas településrészből lakóövezetté történő tervezett á...

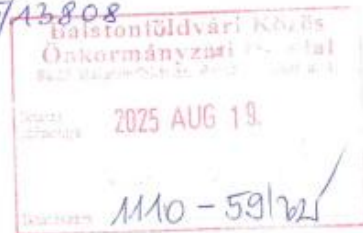
Tárgy: Tiltakozás Gárdonyi Géza utca 3-5. 205/2 helyrajzi számú ingatlan nyaralóházas településrészből lakóövezetté történő tervezett átsorolásával szemben

Feladó: György Horváth <horgyurka@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 15. 13:21

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu

37-2025/43808



Tisztelt Balatonföldvári Önkormányzat!

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület és Városi Főépítész!

Tárgy: Határozott tiltakozás és észrevételek a 8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. HRSZ.: 205/2 szám alatti ingatlan részleges övezeti átminősítésével kapcsolatban

Alulírott Horváth György 2600.Vác Szent-Flórián utca 30 szám alatti állandó lakos Balatonföldvár Gárdonyi Géza utca 3-5 ingatlantulajdonos, ezennel hivatalos formában kívánok tiltakozást és aggályokat megfogalmazni a 8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. 205/2 helyrajzi számú ingatlan nyaralóházas településrészből lakóövezetté történő tervezett átsorolásával szemben.

Meggyőződésem és véleményem szerint a javasolt övezeti módosítás számos aspektusból kedvezőtlen hatást gyakorolna a környező területre, és ellentmondásban áll Balatonföldvár hosszú távú városfejlesztési és környezetvédelmi érdekeivel. Észrevételeimet és ellenvetéseimet az alábbiakban részletesen kívánom kifejtetni:

1. Településszerkezeti és örökségvédelmi szempontok: A jelenlegi nyaralóházas övezeti besorolás nem véletlenül alakult ki ezen a területen – szervesen illeszkedik a környék történelmileg kialakult jellegéhez, a balatoni üdülőterületek hagyományos karakteréhez és a település üdülőhelyi arculatához. Az övezeti kategória megváltoztatása nemcsak az adott ingatlanra lenne hatással, hanem precedenst teremtene további hasonló kérelmek benyújtására, ami fokozatosan, de visszafordíthatatlanul átalakítaná a településrész gondosan megőrzött építészeti és funkcionális jellegét.
2. Közlekedési és környezetvédelmi aggályok: A beruházó által előterjesztett tervekben szereplő kereskedelmi egység (üzlethelyiség) kialakítása jelentős és koncentrált forgalomnövekedést idézne elő a Gárdonyi Géza utca érintett szakaszán. Ez közvetlen és folyamatos veszélyforrást jelentene az utca mentén húzódó értékes és védendő platánfasorra, amely Balatonföldvár egyik kiemelkedő zöldfelületi értéke és meghatározó természeti öröksége. A megnövekedett gépjárműforgalom nemcsak a fák gyökérzetét károsítaná fizikailag, hanem a fokozott kipufogógáz-kibocsátás és légszennyezés a lombzat egészségi állapotát is veszélyeztetné, hosszú távon a fasor pusztulásához vezethet.
3. Vízgazdálkodási és szennyezés-megelőzési problémák: Különös és nyomatékos aggodalomra ad okot, hogy a tervezett fejlesztéshez kapcsolódó, közforgalom számára megnyitandó magánút csapadékvíz-elvezetési koncepciója még nincs átgondolva. A gépjármű forgalomból származó, potenciálisan olajjal és egyéb szennyeződésekkel terhelt csapadékvíz megfelelő kezelése a jelenlegi tervekből nem derül ki így ez elfogadhatatlan környezetvédelmi kockázatot jelent. Ez a megoldás nemcsak a hatályos környezetvédelmi előírásokkal áll ellentétben, hanem veszélyezteti a Balaton vízminőségének védelmét szolgáló szigorú

HTO

szabályozási rendszert is, különös tekintettel a tó közelségére.

4. Beépíthetőségi kockázatok és településképi terhelés: Rendkívül lényeges szempontra kívánom felhívni a döntéshozók figyelmét: amennyiben a terület átminősítésre kerül nyaralóházas övezetből lakóövezetté, úgy a vonatkozó építési szabályzat értelmében a beruházó számára lehetővé válik a megengedett beépíthetőségi százalék teljes kihasználása, amely jelentősen meghaladja a jelenlegi övezeti besorolás által engedélyezett mértéket. Ez a gyakorlatban azt jelentené, hogy a teljes beépíthető területet intenzíven beépítheti, ami számos kockázatot hordoz magában:
 - A terület zöldfelületi aránya drasztikusan lecsökkenne, ami kedvezőtlenül befolyásolná a mikroklimát és a terület vízháztartását
 - Az épülettömeg megnövekedése vizuálisan is terhelné a környezetet, megbontva a településrész harmonikus arculatát
 - A megnövekedett beépítés fokozott terhelést jelentene a közműhálózatra (különösen a csapadékvíz-elvezetés jelent nagy kockázatot)
 - A nagyobb beépítettség és a kapcsolódó burkolt felületek növelése fokozná a területről lefolyó csapadékvíz mennyiségét és sebességét, ami tovább súlyosbítaná a már említett vízelvezetési problémákat
 - A megnövekedett épülettömeg árnyékoló hatása negatívan befolyásolhatja a szomszédos ingatlanok benapozását és használati értékét
5. Településképi és szabályozási összeférhetetlenség: A javasolt funkció- és övezetváltás egyértelmű ellentmondásban áll a település hatályos 25/2018. (XI. 8.) önkormányzati rendeletével, a településképi arculati kézikönyvvel, valamint a területre vonatkozó helyi építési szabályzat alapelveivel, amelyek mindegyike a terület jelenlegi karakterének és értékeinek megőrzését, valamint fenntartható fejlesztését célozza.
6. Társadalmi és közösségi szempontok: A tervezett átminősítés és az azt követő fejlesztés jelentősen befolyásolná a környéken élők és nyaralók életminőségét, a terület nyugodt, üdülőjellegű karakterét, ami ellentétes a helyi lakosság és az üdültulajdonosok jogos érdekeivel.

Mindezen indokok alapján tisztelettel kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy alapos megfontolás után utasítsa el a Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti ingatlan részleges átminősítésére vonatkozó kérelmet, és következetesen tartsa fenn a jelenlegi nyaralóházas övezeti besorolást a teljes érintett ingatlanra vonatkozóan.

Egyúttal kérem, hogy jelen részletes beadványomat hivatalos dokumentumként kezeljék, és az ügyel kapcsolatos valamennyi önkormányzati eljárásban, bizottsági és testületi ülésen vegyék figyelembe, továbbá az ügyben hozott bármilyen döntésről írásban, részletesen tájékoztassanak a megadott elérhetőségeimen.

Kelt Balatonföldváron, 2025.08.15.

Tisztelettel és környezetünk iránti felelősséggel:

Horváth György
Gárdonyi utca 3-5 ingatlan tulajdonos

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza u. 205/2 hrsz. ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó partneri észrevétel

BT-2025/13809

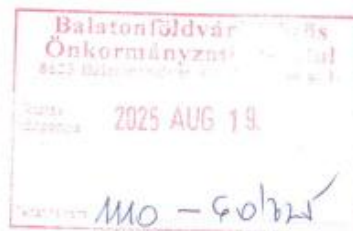
Tárgy: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza u. 205/2 hrsz. ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó partneri észrevétel

Feladó: Nikolett Varga <varga.nikolett@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 15. 13:19

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu

CC: József Mislai <mislai.jozsef@gmail.com>



Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozunk, hogy közösségi-, és magánérdekre is hivatkozva, a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával nem értünk egyet, azt ellenezzük. Emellett megjegyezzük, hogy az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési tanulmányterv több szempontból is csúsztatásokat, pontatlanságokat tartalmaz, így az abban foglaltakkal sem értünk egyet.

Véleményünk szerint a 205/2. hrsz.-ú ingatlan beruházója által tervezett lakópark és üzlet az érintett tömbbe és környezetbe nem illeszthető több szempontból sem.

A tervezett beruházást két mellékutca határolja, melyek biztosítanák a tanulmányterv szerint a megközelítést. A hivatkozott utcákban a parkolás a jelenlegi beépítettség és kihasználtság, valamint az oda érkező vendégek, munkálatokat végző szakemberek miatt/mellett sem megoldott már most sem. A parkoló autók jelenleg is nehezítik az autós-, kerékpáros- és gyalogos forgalom biztonságos közlekedését, kiemelten a nyári időszakban. További lakópark, valamint üzlet kialakítása, különösen a szükséges parkolók kialakítását mellőzve, véleményünk szerint az utcákba történő beközlekedést - különösen a nyári hónapokban - teljes mértékben ellehetetlenítené, különös tekintettel az üzlet áru feltöltésére szolgáló nehézgépjárművek, kamionok és a beruházás utca eleji elhelyezkedése miatt. Tehát a tanulmányterv azon megállapítása, mely szerint „Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a földszinten kialakítandó üzlethelyiség által generált gépkocsi és személyforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, így kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.” téves, hiszen a nyaralókba a tulajdonosok is éppen a Budapesti út felől érkeznek, akik a beruházás ilyen formában történő megvalósulása esetén rendszeresen azzal találhatják szembe magukat, hogy egy kamion állja el az utat, mert az út nem alkalmas sem a behajtásra, sem az ingatlanra befordulásra.

Megjegyezzük, hogy a hivatkozott mellékutcák jelenlegi minősége, vagyis teherbírása és kapacitása vélelmezhetően nem alkalmas ekkora további terhelés kezelésére, tehát azok megerősítése nélkül valószínűsíthetően néhány éven belül teljesen összetörne a burkolat is.

Nem értünk egyet a tanulmányterv azon optimista kijelentésével sem, mely szerint nem probléma egy átminősítés esetén a megnövekedett beépítési lehetőség a zöldterület lecsökkentése mellett, hiszen úgyszemint érik el a paraméterek a határokat jelen beruházás megvalósulása esetén. Egy átminősítés lehetőséget biztosít az ingatlanon beruházást tervezőnek a későbbiekben olyan tervek alapján történő építkezésre, amelyek viszont már a maximum lehetőségekkel számolnak. Ebben a környezetben a zöldfelületi mutató 20%-ra csökkentése és a beépíthetőség ilyen mértékű és módú megnövekedése csökkenti mind a már meglévő ingatlanok értékét, mind a jelenlegi üdülők rekreációra történő használhatóságát.

Véleményünk szerint a „környezeti alapzaj szintjét” a tervezett beruházás megvalósulása esetén nem csak a gépjármű terhelés megnövekedése jelentené, hanem a tervezett lakások és üzlet általános működésének, valamint gépészetének folyamatos működése is. Itt külön megjegyezzük, hogy ezek éjjel-nappal működnek jellemzően, így egy üdülő övezetben ekkora zajterhelés növekmény véleményünk szerint nem elfogadható.

Nem érthető a tanulmányterv azon megállapítása sem, mely szerint „a fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása javító, pozitív”, hiszen a további lakásokkal és egy üzlettel jelentősen megnő a keletkező hulladék mennyisége a környéken és az eddig keletkező kizárólag kommunális hulladék összetétele is jelentősen megváltozik, romlik. Előállhat azon eset is, hogy két hulladékszállítási alkalom között például berohad a hulladék, melynek szaga a környező ingatlan tulajdonosokat terheli.

Véleményünk szerint a fentiekben részletezettek miatt, különös tekintettel a felmerülő ingatlanérték-, forgalomképesség- és használhatóság csökkenésre, a környékbeli ingatlantulajdonosokat, köztük minket is, negatívan érintené egy ilyen jellegű beruházás megvalósulásának már a lehetősége is, így kérjük az átminősítési kérelem elutasítását.

MT

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza u. 205/2 hrsz. ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó partneri észrevétel

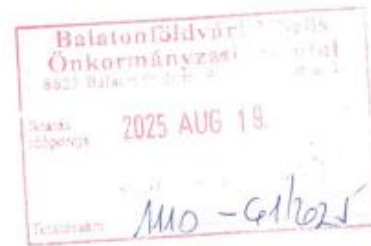
Üdvözlettel,

Miszlai József és Varga Nikolett

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 2.em. 212. ingatlan tulajdonosai

Gárdonyi utca 3-5 átsorolás

37-2025/13762

Tárgy: Gárdonyi utca 3-5 átsorolás**Feladó:** bakóné drexler ilona <bd.ica@freemail.hu>**Dátum:** 2025. 08. 14. 20:21**Címzett:** pgmh@balatonfoldvar.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérem csatolt észrevételemet figyelembe venni.

Üdvözlettel: Bakóné Drexler Ilona

Mellékletek:

Tisztelt.docx

14,7 KB

MT C

Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

A 8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 1. emelet 109. sz. ingatlan tulajdonosai vagyunk.

Ezúton jelezzük, hogy nem értünk egyet a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával, (Ü-17235 → Vt-18374,) ami hivatalosan 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található.

Az indokaink a következők:

1. Amikor megvásároltuk a szomszéd telken az ingatlanunkat, azt a tájékoztatást kaptuk, hogy a mellette lévő üres telken hasonló társasüdülő fog épülni apartmanokkal, medencével, parkkal. Feltételeztük, hogy hasonlóan csendes, nyugalmas környezettel, hiszen pihenni szeretnénk ottlétünkön. Ez az átsorolással veszélybe kerül.
2. Az új besorolással a szomszéd telken engedélyezik, hogy egy üzlet is létesüljön, ezzel megnövekedett zaj- és környezetszennyezést okozva a környék lakóinak nemcsak nappal, de a hajnali és az esti órákban is, hiszen-feltételezhetően-áruszállítás és egyéb zajtevékenység várható, ami egyrészt zavarja a pihenést és a kikapcsolódást, másrészt csökkenti az ingatlan árát és kihasználhatóságát.
3. A beépítendő telek a tervek szerint két utcára, a Gárdonyi és az Eötvös utcára is nyílik, mindkét utca Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezete, tehát sérül az egyenlő elbírálás elve akkor, ha a Gárdonyi utca 3-5 címmel rendelkező területet kivesszük ebből, és más besorolást alkalmaznak. A lakóövezeti besorolású ingatlanok mind a Budapesti útra nyílnak, ez viszont nem.
4. Az új besorolással a szomszéd telken megnő a beépíthető terület nagysága, ami környezetvédelmi szempontból aggályos.

Amennyiben mégis megtörténik az új besorolás, kérjük, helyi rendeletben szabályozzák, hogy a beépíthetőséget max. 40%, zöldfelületi mutatót min. 30% KÖTELEZŐEN meg kell tartani. Emellett javasoljuk, hogy a Gárdonyi utcai platánsort nyilvánítsák védetté a Tájképvédelmi terület övezet miatt.

Nagykőrös, 2025. augusztus 14.

Tisztelettel: Bakó Kálmán és Bakóné Drexler Ilona

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 1. em. 109-es ingatlanok tulajdonosai

Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

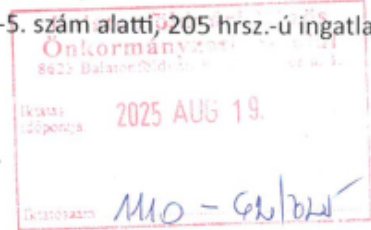
B#-2025/13761

Tárgy: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

Feladó: Barbara Zádory <zadory.barbara@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 14. 19:56

Címzett: "pgmh@balatonfoldvar.hu" <pgmh@balatonfoldvar.hu>



Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

Ezúton jelzem, hogy nem értek egyet a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával, ami hivatalosan 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található. Az indokaim a következők:

1. Abban a hiszemben vásároltam a szomszéd telken 1 db ingatlant, hogy a szomszédos telken társasüdülő fog épülni.
2. Az új besorolással a szomszéd telken megengedi, hogy egy üzlet is létesüljön, ezzel megnövekedett zaj- és környezetszennyezést okozva a környék lakóinak nemcsak nappal, de a hajnali és az esti órákban is, ami egyrészt zavarja a pihenést és a kikapcsolódást, másrészt csökkenti az ingatlan árát és kihasználhatóságát.
3. Az új besorolással a szomszéd telken megnő a beépíthető terület nagysága, ami hasonló gondokat okozhat, mint amit a 2. pontban leírtam.
4. Amennyiben az Önkormányzat megváltoztatja a telek besorolását, azzal akár anyagilag is rosszabbul járhat, mert így a beszédhető helyi adó kevesebb lehet.

Üdvözlettel Zádory Barbara

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. fszt 4. ingatlan tulajdonosa

MIO

Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervének véleményezése

37-2025/13759

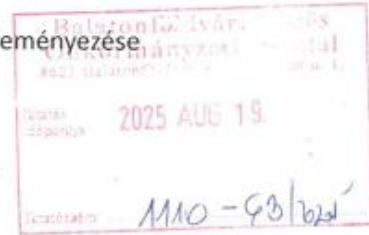
Tárgy: Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervének véleményezése

Feladó: <schwertner.janos@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 15. 10:56

Címzett: <holovits@holovits.hu>, <pgmh@balatonfoldvar.hu>

CC: 'Csaba Guttengéber' <guttenggeber75@gmail.com>, 'Tamás Koncz' <tamas.koncz.privat@gmail.com>



Holovits György Huba Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr! Kedves Huba!

A tegnapi Gárdonyi Géza utca 3 – 5. 205/2 hrsz. ingatlan építési övezeti átsorolási igényével kapcsolatos Lakossági Fórumon elmondott véleményünket, így írásos formában is eljuttatjuk a Részedre.

Bízunk benne, hogy az Önkormányzati Testület tagjai is tudják osztani a megfogalmazott véleményünket. Kérjük segítségét, hogy ebben az ügyben egyezés lehessen.

Üdvözlettel:

Schwertner János

Mellékletek:

Tanulmányterv_ ingatlantulajdonosi vélemény_20250814.docx

23,1 KB

MTD

Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterv

Vélemény

Vélemény készítői: **Koncz Tamás** – Balatonföldvár Eötvös utca 9.
ingatlantulajdonos

Guttengéber Csaba - Balatonföldvár Eötvös utca 3/b.
ingatlantulajdonos

Schwertner János - Balatonföldvár Budapesti út 74.
ingatlantulajdonos

Tárgy: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Balatonföldvár Város Önkormányzatához benyújtott, az ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó kérelme.

Előzmény

A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén egy üzlethelyiség, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. Az előterjesztő szerint a tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez. Az Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonos a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérte a Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte az Arker Településtervező Bt.-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

Hatályos szabályozás

Balatonföldvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével.

A szabályozás a 7. számú út melletti ingatlanokat Lakó övezetnek, (kereskedelmi funkció esetén Vegyes övezetnek tekinti), de a tőle (északra és délre lévő) mögöttes telkeket következetesen Üdülő övezetnek minősíti.

Ennek megfelelően a hatályos szabályozási terv a vizsgált területet és benne a fejlesztéssel érintett ingatlant Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetként jelöli.

Ez a besorolás megfelel annak a következetességnek, amit az önkormányzat kialakított és eddig alkalmazott. A Tanulmány minden szakmai érv nélkül az önkormányzatot a korábbi szakmai érvrendszerének feladására kívánja rávenni. Ezen érv mellett a jobb pénzügyi megtérülés mellett, semmilyen elfogadható magyarázatot nem tudunk felmutatni. Hiszen növekszik a beépítési felület (20%-ról 60 %-ra) a zöld felület pedig 50% alá csökken. Ezért nem tartjuk indokoltnak az Üdülő övezeti (Ü-17235) besorolás megváltoztatását.

Infrastrukturális feltételek

A Tanulmány készítői a vizsgált terület esetében valótlan információkat közölnek. Ennek oka lehet, hogy terepi bejárást nem folytattak le és csak a közmű térképek alapján tájékozódtak.

Az Eötvös utcában a víz és szennyvíz – korábbi lakossági fejlesztések kapcsán - csak az utca közepéig érhető el, műszaki okokból tovább nem hozható. Még a vezetékes internet jel is az utca közepén elgyengül.

Így nagy bátorság a Tanulmány készítőitől, hogy ezekre a pontokra szeretnének új fogyasztókat csatolni. A közművek teherbíró képessége teljes mérnöki kimutatást igényel.

Hatás vizsgálat

A Tanulmány készítői úgy látják, hogy a hivatkozott telek Vegyes övezeti Vt-18374 beépítése nem jár olyan környezeti hatásokkal, (zaj, levegő minősége, forgalom növekedése) ami figyelemre méltó és változást kívánna.

Megjegyezzük, hogy a 205/1, valamint a 205/2 hrsz-ú telek a település Szántódi határától a Bajcsy Zsilinszky útig terjedő terület legnagyobb területű telke, csak a Galamb-sziget és a Keleti strand nagyobb náluk. Így egy sajátos mikroklímájú

és faunájú területről van szó, amire a Gárdonyi Garden lakóinak figyelmét az ingatlan vásárlása idején fel is hívták a Beruházók.

Ezzel az értékkel ma már a Tanulmány nem foglalkozik!?

Hasonlóképpen nem végez forgalmi számításokat. 31 parkolóhelyet szeretne kereskedelmi célra felhasználni. Ez a Gárdonyi és Eötvös utában a jelenlegi forgalomnak a 20 szorosára való növekedését jelenti. Ennek sem a technikai, sem a humán feltételei nem adóttak. Ezek az utcák 12 méter szélességűek, amelyek nem rendelkeznek járdával és a keskeny korona szélességük miatt, csak az egyik oldalon történő parkolás esetén is itt a közlekedés forgalmi nehézséggel jár.

Az Önkormányzatnak az átlagosnál szélesebb és magasabb parkolni kívánó autók miatt jelentős parkoló fejlesztést és forgalomtechnikai fejlesztéseket kellene végeznie. Ki biztosít ehhez költségeket?

Összegzés

A Balatonföldvár Gárdonyi Géza utca 3-5. társasház telepítési tanulmánytervét kidolgozatlanak, döntés előkészítésre alkalmatlannak tartjuk. A tanulmányterv a telket határoló utcák infrastrukturális felszereltségét hiányosan és pontatlanul mutatja be.

A környezet közlekedési terhelésére vonatkozóan nem végzett helyszínbemjárást és nem készített számításokat. Ennek megfelelően rossz következtetésekre jut.

Összességében a Tanulmány nem tudja alátámasztani az ingatlantulajdonos azon kérését, hogy az ingatlan építési övezeti besorolása megváltozzon. Az Üdülőhelyi övezeti besorolás megváltoztatása olyan precedenst jelentene az építési övezetek átsorolása terén, amely a jövőben sem kívánatos.

Mivel a tárgykörben eljárási hiba történt, a Balatonföldvár Város Önkormányzati testülete elé úgy került döntésre az építési övezeti átsorolás kérése, hogy annak társadalmi egyeztetése nem történt meg, így kérjük, hogy annak tartalmát, vegyék újra napirendre.

Tisztelettel kérjük, mint ingatlantulajdonosok, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzati Testülete az építési övezeti átsoroláshoz ne járuljon hozzá.

Segítse, hogy az a kb. 99 ingatlantulajdonos, akik a Gárdonyi utcában, az Eötvös utcában és a Gárdonyi Gardenben laknak és üdülnek, továbbra is egy nyugodt fürdő-településhez illő életformát élhessenek, hiszen ezért vásároltak itt ingatlant. Nem kellene 1 beruházó kedvéért, ezt az értéket feladni!

Ellenkező esetben nem zárjuk ki a jogi útra terelés lehetőségét.

Ingatlan tulajdonosként nem zárkozunk el a beruházást kezdeményező ingatlan tulajdonossal történő személyes találkozástól az önkormányzat részvételével közös helyszíni bejárástól.

Balatonföldvár, 2025. augusztus 14.

Koncz Tamás

Guttengéber Csaba

Schwertner János

Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervének véleményezése

37-2025/13758

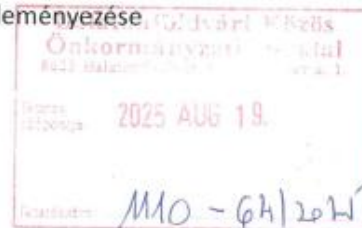
Tárgy: Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervének véleményezése

Feladó: <schwertner.janos@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 15. 11:02

Címzett: <pgmh@balatonfoldvar.hu>

CC: 'Csaba Guttengéber' <guttenggeber75@gmail.com>, 'Tamás Koncz' <tamas.koncz.privat@gmail.com>



Madarászné Tóth Ildikó részére

Kedves Ildikó!

A tegnapi Gárdonyi Géza utca 3 – 5. 205/2 hrsz. ingatlan építési övezeti átsorolási igényével kapcsolatos Lakossági Fórumon elmondott véleményünket, így írásos formában is eljuttatjuk. Kérem, a Jegyzőkönyv mellé csatolni.

Segítségét köszönöm

Üdvözlettel:

Schwertner János

— Mellékletek: —

Tanulmányterv_ ingatlantulajdonosi vélemény_20250814.docx

23,1 KB

MO

Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterv

Vélemény

Vélemény készítői: **Koncz Tamás** – Balatonföldvár Eötvös utca 9.
ingatlantulajdonos

Guttengéber Csaba - Balatonföldvár Eötvös utca 3/b.
ingatlantulajdonos

Schwertner János - Balatonföldvár Budapesti út 74.
ingatlantulajdonos

Tárgy: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Balatonföldvár Város Önkormányzatához benyújtott, az ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó kérelme.

Előzmény

A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén egy üzlethelyiség, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. Az előterjesztő szerint a tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez. Az Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonos a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérte a Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte az Arker Településtervező Bt.-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

Hatályos szabályozás

Balatonföldvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével.

A szabályozás a 7. számú út melletti ingatlanokat Lakó övezetnek, (kereskedelmi funkció esetén Vegyes övezetnek tekinti), de a tőle (északra és délre lévő) mögöttes telkeket következetesen Üdülő övezetnek minősíti.

Ennek megfelelően a hatályos szabályozási terv a vizsgált területet és benne a fejlesztéssel érintett ingatlant ÜÜ-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetként jelöli.

Ez a besorolás megfelel annak a következetességnek, amit az önkormányzat kialakított és eddig alkalmazott. A Tanulmány minden szakmai érv nélkül az önkormányzatot a korábbi szakmai érvrendszerének feladására kívánja rávenni. Ezen érv mellett a jobb pénzügyi megtérülés mellett, semmilyen elfogadható magyarázatot nem tudunk felmutatni. Hiszen növekszik a beépítési felület (20%-ról 60 %-ra) a zöld felület pedig 50% alá csökken. Ezért nem tartjuk indokoltnak az Üdülő övezeti (ÜÜ-17235) besorolás megváltoztatását.

Infrastrukturális feltételek

A Tanulmány készítői a vizsgált terület esetében valótlan információkat közölnek. Ennek oka lehet, hogy terepi bejárást nem folytattak le és csak a közmű térképek alapján tájékozódtak.

Az Eötvös utcában a víz és szennyvíz – korábbi lakossági fejlesztések kapcsán - csak az utca közepéig érhető el, műszaki okokból tovább nem hozható. Még a vezetékes internet jel is az utca közepén elgyengül.

Így nagy bátorság a Tanulmány készítőitől, hogy ezekre a pontokra szeretnének új fogyasztókat csatolni. A közművek teherbíró képessége teljes mérnöki kimutatást igényel.

Hatás vizsgálat

A Tanulmány készítői úgy látják, hogy a hivatkozott telek Vegyes övezeti Vt-18374 beépítése nem jár olyan környezeti hatásokkal, (zaj, levegő minősége, forgalom növekedése) ami figyelemre méltó és változást kívánna.

Megjegyezzük, hogy a 205/1, valamint a 205/2 hrsz-ú telek a település Szántódi határától a Bajcsy Zsilinszky útig terjedő terület legnagyobb területű telke, csak a Galamb-sziget és a Keleti strand nagyobb náluk. Így egy sajátos mikroklimájú

és faunájú területéről van szó, amire a Gárdonyi Garden lakóinak figyelmét az ingatlan vásárlása idején fel is hívták a Beruházók.

Ezzel az értékkel ma már a Tanulmány nem foglalkozik!?

Hasonlóképpen nem végez forgalmi számításokat. 31 parkolóhelyet szeretne kereskedelmi célra felhasználni. Ez a Gárdonyi és Eötvös utában a jelenlegi forgalomnak a 20 szorosára való növekedését jelenti. Ennek sem a technikai, sem a humán feltételei nem adóttak. Ezek az utcák 12 méter szélességűek, amelyek nem rendelkeznek járdával és a keskeny korona szélességük miatt, csak az egyik oldalon történő parkolás esetén is itt a közlekedés forgalmi nehézséggel jár.

Az Önkormányzatnak az átlagosnál szélesebb és magasabb parkolni kívánó autók miatt jelentős parkoló fejlesztést és forgalomtechnikai fejlesztéseket kellene végeznie. Ki biztosít ehhez költségeket?

Összegzés

A Balatonföldvár Gárdonyi Géza utca 3-5. társasház telepítési tanulmánytervét kidolgozatlanak, döntés előkészítésre alkalmatlannak tartjuk. A tanulmányterv a telket határoló utcák infrastrukturális felszereltségét hiányosan és pontatlanul mutatja be.

A környezet közlekedési terhelésére vonatkozóan nem végzett helyszínbemjárást és nem készített számításokat. Ennek megfelelően rossz következtetésekre jut.

Összességében a Tanulmány nem tudja alátámasztani az ingatlantulajdonos azon kérését, hogy az ingatlan építési övezeti besorolása megváltozzon. Az Üdülöhelyi övezeti besorolás megváltoztatása olyan precedenst jelentene az építési övezetek átsorolása terén, amely a jövőben sem kívánatos.

Mivel a tárgykörben eljárási hiba történt, a Balatonfölvár Város Önkormányzati testülete elé úgy került döntésre az építési övezeti átsorolás kérése, hogy annak társadalmi egyeztetése nem történt meg, így kérjük, hogy annak tartalmát, vegyék újra napirendre.

Tisztelettel kérjük, mint ingatlantulajdonosok, hogy Balatonfölvár Város Önkormányzati Testülete az építési övezeti átsoroláshoz ne járuljon hozzá.

Segítse, hogy az a kb. 99 ingatlantulajdonos, akik a Gárdonyi utcában, az Eötvös utcában és a Gárdonyi Gardenben laknak és üdülnek, továbbra is egy nyugodt fürdő-településhez illő életformát élhessenek, hiszen ezért vásároltak itt ingatlant. Nem kellene 1 beruházó kedvéért, ezt az értéket feladni!

Ellenkező esetben nem zárjuk ki a jogi útra terelés lehetőségét.

Ingatlan tulajdonosként nem zárkozunk el a beruházást kezdeményező ingatlan tulajdonossal történő személyes találkozástól az önkormányzat részvételével közös helyszíni bejárástól.

Balatonföldvár, 2025. augusztus 14.

Koncz Tamás

Guttengéber Csaba

Schwertner János

Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával kapcsolatban

Tárgy: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával kapcsolatban

Feladó: Dukesz Bencze <bencze.dukesz@continentalcargo.hu>

Dátum: 2025. 08. 15. 7:59

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu

Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!



Ezúton jelzem, hogy **nem értek egyet** a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával, ami hivatalosan 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található. Az indokaim a következők:

1. Abban a hiszemben vásároltunk a szomszéd telken 1 db ingatlant, hogy a szomszédos telken társasüdülő fog épülni.
2. Az új besorolással a szomszéd telken megengedi, hogy egy üzlet is létesüljön, ezzel megnövekedett zaj- és környezetszennyezést okozva a környék lakóinak nemcsak nappal, de a hajnali és az esti órákban is, ami egyrészt zavarja a pihenést és a kikapcsolódást, másrészt csökkenti az ingatlan árát és kihasználhatóságát.
3. Az új besorolással a szomszéd telken megnő a beépíthető terület nagysága, ami hasonló gondokat okozhat, mint amit a 2. pontban leírtam.
4. Amennyiben az Önkormányzat megváltoztatja a telek besorolását, azzal anyagilag is rosszabbul jár, mert így a beszédhető helyi adó kevesebb lesz.

Üdvözlettel

Dukesz Bencze

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 2. emelet 201. ingatlan tulajdonosa

MTD

Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

B#-2025/13764

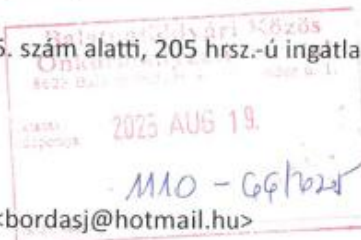
Tárgy: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

Feladó: Diószegi Ágnes <dioszegiagnes@hotmail.com>

Dátum: 2025. 08. 15. 8:24

Címzett: "pgmh@balatonfoldvar.hu" <pgmh@balatonfoldvar.hu>

CC: Diószegi Ágnes <dioszegiagnes@hotmail.com>, Bordas Janos <bordasj@hotmail.hu>



Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

Ezúton jelzem, hogy nem értek egyet a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával, ami hivatalosan 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található. Az indokaim a következők:

1. Abban a hiszemben vásároltunk a szomszéd telken 1 db ingatlant, hogy a szomszédos telken társasüdülő fog épülni.
2. Az új besorolással a szomszéd telken megengedi, hogy egy üzlet is létesüljön, ezzel megnövekedett zaj- és környezetszennyezést okozva a környék lakóinak nemcsak nappal, de a hajnali és az esti órákban is, ami egyrészt zavarja a pihenést és a kikapcsolódást, másrészt csökkenti az ingatlan árát és kihasználhatóságát.
3. Az új besorolással a szomszéd telken megnő a beépíthető terület nagysága, ami hasonló gondokat okozhat, mint amit a 2. pontban leírtam.
4. Amennyiben az Önkormányzat megváltoztatja a telek besorolását, azzal akár anyagilag is rosszabbul járhat, mert így a beszedhető helyi adó kevesebb lehet.

Üdvözlettel:

Diószegi Ágnes és Bordás János

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. fszt 10. ingatlan tulajdonosai

MTJ

Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

37-2025/13830

Tárgy: Partneri észrevétel a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozóan

Feladó: Nóra Varga <varganora@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 16. 10:55

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu

Balatonföldvári Közös
Önkormányzat Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor ut. 1.

Beérkezési
időpontja: 2025 AUG 21.

Melléklet száma:

Beérkezési időpontja: 2025.08.16. 10:55

Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

Ezúton jelzem, hogy nem értek egyet a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával, ami a 8623 Balatonföldvár 205/2 hrsz. alatt található. Mindenben egyetértek a tulajdonostársaim által külön levelekben már kifejtett kifogásokkal.

Kérem, hogy a döntés során a mi érdekeink, mint a szomszédos, és így leginkább érintett telek tulajdonosai érdekeinek figyelembe vételét.

Üdvözlettel:

dr. Varga Nóra

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. I. em. 104 ingatlan tulajdonosa

MT

Gárdonyi Garden

BT-2025/13831

Tárgy: Gárdonyi Garden

Feladó: Bolcsik Noémi <noemi.bolcsik13@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 15. 22:17

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu



Tisztelt Önkormányzat!

Alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozunk, hogy közösségi-, és hivatkozva, a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával nem értünk egyet, azt ellenezzük. Emellett megjegyezzük, hogy az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési tanulmányterv több szempontból is csúsztatásokat, pontatlanságokat tartalmaz, így az abban foglaltakkal sem értünk egyet.

Véleményünk szerint a 205/2. hrsz.-ú ingatlan beruházója által tervezett lakópark és üzlet az érintett tömbbe és környezetbe nem illeszthető több szempontból sem.

A tervezett beruházást két mellékutca határolja, melyek biztosítanak a tanulmányterv szerint a megközelítést. A hivatkozott utcákban a parkolás a jelenlegi beépítettség és kihasználtság, valamint az oda érkező vendégek, munkálatokat végző szakemberek miatt/mellett sem megoldott már most sem. A parkoló autók jelenleg is nehezítik az autós-, kerékpáros- és gyalogos forgalom biztonságos közlekedését, kiemelten a nyári időszakban. További lakópark, valamint üzlet kialakítása, különösen a szükséges parkolók kialakítását mellőzve, véleményünk szerint az utcákba történő beközlekedést - különösen a nyári hónapokban - teljes mértékben ellehetetlenítené, különös tekintettel az üzlet áru feltöltésére szolgáló nehézgépjárművek, kamionok és a beruházás utca eleji elhelyezkedése miatt. Tehát a tanulmányterv azon megállapítása, mely szerint „Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a földszinten kialakítandó üzlethelyiség által generált gépkocsi és személyforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, így kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.” téves, hiszen a nyaralókba a tulajdonosok is éppen a Budapesti út felől érkeznek, akik a beruházás ilyen formában történő megvalósulása esetén rendszeresen azzal találhatják szembe magukat, hogy egy kamion állja el az utat, mert az út nem alkalmas sem a behajtásra, sem az ingatlanra befordulásra.

Megjegyezzük, hogy a hivatkozott mellékutcak jelenlegi minősége, vagyis teherbírása és kapacitása vélelmezhetően nem alkalmas ekkora további terhelés kezelésére, tehát azok megerősítése nélkül valószínűsíthetően néhány éven belül teljesen összetörne a burkolat is.

Nem értünk egyet a tanulmányterv azon optimista kijelentésével sem, mely szerint nem probléma egy átminősítés esetén a megnövekedett beépítési lehetőség a zöldterület lecsökkentése mellett, hiszen úgysem érik el a paraméterek a határokat jelen beruházás megvalósulása esetén. Egy átminősítés lehetőséget biztosít az ingatlanon beruházást tervezőnek a későbbiekben olyan tervek alapján történő építkezésre, amelyek viszont már a maximum lehetőségekkel számolnak. Ebben a környezetben a zöldfelületi mutató 20%-ra csökkentése és a beépíthetőség ilyen mértékű és módú megnövelése csökkenti mind a már meglévő ingatlanok értékét, mind a jelenlegi üdülők rekreációra történő használhatóságát.

Véleményünk szerint a „környezeti alapzaj szintjét” a tervezett beruházás megvalósulása esetén nem csak a gépjármű terhelés megnövekedése jelentené, hanem a tervezett lakások és üzlet általános működésének, valamint gépészetének folyamatos működése is. Itt külön megjegyezzük, hogy ezek éjjel-nappal működnek jellemzően, így egy üdülő övezetben ekkora zajterhelés növekmény véleményünk szerint nem elfogadható.

Nem érthető a tanulmányterv azon megállapítása sem, mely szerint „a fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása javító, pozitív”, hiszen a további lakásokkal és egy üzlettel jelentősen megnő a keletkező hulladék mennyisége a környéken és az eddig keletkező kizárólag kommunális hulladék összetétele is jelentősen megváltozik, romlik. Előállhat azon eset is, hogy két hulladékszállítási alkalom között például berohad a hulladék, melynek szaga a környező ingatlan tulajdonosokat terheli.

Véleményünk szerint a fentiekben részletezettek miatt, különös tekintettel a felmerülő ingatlanérték-, forgalomképesség- és használhatóság csökkenésre, a környékbeli ingatlantulajdonosokat, köztük minket

MTJ

Gárdonyi Garden

is, negatívan érintené egy ilyen jellegű beruházás megvalósulásának már a lehetősége is, így kérjük az átminősítési kérelem elutasítását.

Bolcsik Noémi

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 012-es apartman tulajdonosa

Észrevétel - Gárdonyi 205/2 hrsz. átminősítése

37-2025/13907

Tárgy: Észrevétel - Gárdonyi 205/2 hrsz. átminősítése

Feladó: Zoltán Takács <takacs.zoltan9@gmail.com>

Dátum: 2025. 08. 19. 13:21

Címzett: pgmh@balatonfoldvar.hu

Tisztelt Önkormányzat!

Mellékelten küldöm leveletem a Gárdonyi u. 3. 205/2 hrsz. Ingatlan átminősítése kapcsán.

Tisztelettel:

Takács Zoltán

Terv.jpg



HN



Észrevétel - Gárdonyi 205/2 hrsz. átminősítése

8233 BALATONFÜRED, VÉNYKE UICSA 2		HE
KÉPVISELŐ	GLÓCE NIKOL AJNKAJ +36 30/910 3736	He
ÉPÍTÉSI HELYSZÍN	8233 BALATONFÜRED, GÁRDONYI GÉZA UICSA 2 B +852 205	LEPTER: 852/3

Mellékletek:

Tisztelt Önkormányzat.docx	17,7 KB
Terv.jpg	252 KB

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozunk, hogy közösségi-, és magánérdekre is hivatkozva, a **Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú** ingatlan építési övezeti átsorolásával **nem értünk egyet, azt ellenezzük!**

Indokaink a következők:

1. Abban a hiszemben vásároltunk a szomszéd telken az ingatlant, hogy a szomszédos telken társasüdülő fog épülni. Nyilván az ezzel járó építési zajokat, kellemetlenséget vállaltuk. Az apartmanunk keleti fekvésű a vásárlásunk alkalmával a kérelmet benyújtó Archiprojekt Zrt. által bemutatott terv szerint a szomszéd telken majd építeni kívánt 2 épületből álló üdülő épület egyik része sem takarja keleti irányban a kilátást, **az építendő épület északi oldala a mi ingatlanunk déli vonaláig volt tervezve! (mellékelve a tervrajz)**

A pihenési, rekreációs célok miatt fontos volt számunkra a természetes, ősfás környezetre való kilátás és nyilvánvalóan a már régóta nyaraló és ingatlan tulajdonos Eötvös utcai tulajdonosok számára is! Ezzel szemben a most bemutatott tanulmány terv szerint **az építendő épület keleti oldalról 2/3 részben takarja a mi ingatlanunkat és a magassága is egyezik a mi ingatlanunkéval!**
2. Az új besorolás elfogadása esetén a szomszéd telken építeni kívánt társasház és üzlet megépítése esetén **jelentősen megnövekszik a zaj -, fény és környezeti szennyezés** (a kérelemben leírtakkal ellentétben), mely zavarja a pihenést és a kikapcsolódást, másrészt **jelentősen csökkenti az ingatlan értékét és kihasználhatóságát.**
3. Az új besorolással a szomszéd telken **jelentősen megnő a beépíthető terület nagysága**, amit valószínűsítjük az építető ki is fog használni! Erre utal az is, hogy a nekünk bemutatott 1,5 évvel ezelőtti tervhez képest is teljesen más tervet adott be a módosítási kérelméhez, semmi garanciát nem látunk arra vonatkozóan, hogy a terven bemutatott 40% a megvalósítás fázisában nem lesz-e a kérelemben leírt max. 60%!

A tanulmánytervben leírja a látványterven egyáltalán nem látszik, hogy a két ingatlan határán fás és több szintű növényzetet tervez. Sajnos az építető szavahihetőségét meg kell kérdőjeleznünk, mivel jelen ingatlanunknál is kb. 40 tételből álló elmaradt vagy nem megfelelő teljesítésből álló listával rendelkezik és ezek jó része főként a növényzet telepítését érinti!

Emellett megjegyezzük, hogy az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési **tanulmányterv több szempontból is pontatlan és csúsztatásokat és ellentmondásokat tartalmaz**, így az abban foglaltakkal sem értünk egyet!

Példaként említve az építendő ingatlan megközelíthetőségét két szűk keresztmetszetű utcán vagy egy viszonylag nagy alapterületű üzlet a hozzá tartozó 31db parkolóval

szerinte nem jelent jelentősebb környezeti zaj és hulladék terhelést, főként mivel a szomszéd telken egy üdülő épület áll!

Vagy példaként hozva, a lakások által népesség növekedést prognosztizál és részletesen taglalja a meglévő óvodák, iskolák és egyéb ellátó rendszereket és szolgáltatókat. Ugyanakkor hivatkozik arra, hogy jellemzően a balatonföldvári lakástulajdonosok nagy része nem él életvitelszerűen a városban. Ez véleményem szerint a jövőben sem lesz így, hiszen, ahhoz munkahelyek szükségesek és nem szezonális jelleggel!

Nyilvánvalóan a **lakásépítés jól felfogott üzleti érdeke a nyaraló vagy üdülő helyett**, pl. az állam által biztosított (támogatott) 3%-os lakáshitel miatt!

Kérem az általunk leírtakat vegyék figyelembe a döntésük meghozatalánál!

Balatonföldvár, 2025.08.19

Tisztelettel,

Takács Zoltán és dr. Czigány Anita

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 2.em. 209. ingatlan tulajdonosai

2. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –” előterjesztéshez



**BALATONFÖLDVÁR VÁROS
POLGÁRMESTERE**

Ügyiratszám: **1110-70/2025.**

Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tel.: 84/540-971

Tárgy: Megkeresés Balatonföldvár HÉSZ 28. számú módosítása eljárásában

Mell.: 15 db telepítési tanulmánytervre érkezett partneri vélemény

Összefoglaló a véleményekről

Archiprojekt Mérnökiroda és Tanácsadó Zrt. - hivatali kapun

1097 Budapest

Gubacsi út 19.

Tisztelt Gőcze Tibor András Vezérigazgató Úr!

Ön 2025. július 31-én e-mailben kapott tájékoztatást arról, hogy a HÉSZ 28. módosítása eljárásában a társaságuk által megküldött, az Állami Főépítész észrevételei alapján kiegészített, átdolgozott telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a partnerek (lakosság) véleményének a megismerése céljából az önkormányzat 2025. augusztus 14-én lakossági fórumot tart.

A meghirdetésnek megfelelően lezajlott lakossági fórumon több partner is megjelent, és szóban elmondták az észrevételeiket. A megjelentek a fórumot követő 5 napon belül írásban is megküldték véleményüket, továbbá azokon kívül is érkeztek észrevételek a vélemény nyilvánításra rendelkezésre álló határidőn belül. Mind összesen 15 db vélemény érkezett melyet mellékelek.

Vadász Rudolf településtervező és Füzes András települési főépítész közreműködésével a beérkezett véleményeket áttanulmányoztuk. Készítettünk egy összefoglalót, mely azokra vonatkozóan az önkormányzati válaszokat is tartalmazza, melyet szintén mellékelek.

Ahhoz, hogy a Képviselő-testület döntést hozhasson arról, hogy a módosítási eljárást folytassa, vagy elutasítsa annak folytatását, a telepítési tanulmányterv további átdolgozása, kiegészítése szükséges.

Javasolt a tanulmányterv közművekre vonatkozó részének az átdolgozása, és megítélésünk szerint, a megfelelő közműellátás igazolására, minden érintett közműre a közműszolgáltatóknál közműegyeztetést is le kellene folytatni, melyekről a szolgáltatóktól kapott e-közműegyeztetési jegyzőkönyveket is csatolni kellene a dokumentációhoz.

A közlekedésre vonatkozó részt szintén pontosítani kellene, mivel többen észrevételezték, hogy a terv nem tartalmaz valós forgalmi számításokat, és hogy a forgalom nagy része nem a Budapesti út felől érkezne. A parkolási probléma felvetésére is reagálni kellene a tervben. Ezzel összefüggésben, az épület földszintjére tervezett, többek által kifogásolt üzletet is át kellene gondolni.

Javasoljuk, hogy a telepítési tanulmányterv átdolgozásánál a 10 méteres maximális építménymagasság 7,5 méterre való csökkentése mellett, a telepítési tanulmánytervhez igazodva, a zöldfelületet célszerű lenne 30 %-ra növelni és a telek beépíthetőségét 40 %-ra csökkenteni – *vagyis egy új Vt jelű építési övezetbe sorolni az ingatlant* –.

A telepítési tanulmányterv átdolgozását követően, a véleményt adók előzetes kiértékelésével, egy helyszíni bejárással egybekötött egyeztető tárgyalást kíván tartani az önkormányzat az összes érintett részvételével.

Kérem, hogy a HÉSZ 28. számú módosítása eljárásának a folytathatósága érdekében, szíveskedjenek elkészíttetni és önkormányzatunk részére megküldeni, a fentiek figyelembevételével kiegészített, átdolgozott telepítési tanulmánytervet.

Balatonföldvár, 2025. augusztus 29.

Tisztelettel:



Holovits György Huba
polgármester

Értesülnek:

1. Archiprojekt Mérnökiroda és Tanácsadó Zrt., 1097 Budapest, Gubacsi út 19. - *hivatali kapun*
2. Siffel Gábor építész tervező, e-mail: gaborsiffel@gmail.com (*tájékoztatásul*)
3. Vadász Rudolf településtervező, e-mail: vadasz@arker.hu (*tájékoztatásul*)
4. irattár

3. **melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –” előterjesztéshez**

Emlékeztető

Készült: 2025. november 11-én Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása** – Balatonföldvár, belterület, 205/2 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítása, Üü-17235 jelű, üdülőházas helyi építési övezetből a vele szomszédos, 207 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, Vt-18374 jelű településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása – **véleményezési szakaszban partnerekkel 2025. október 14-én lefolytatott helyszíni egyeztetés**

Jelen voltak: jelenléti ív szerint

A Balatonföldvár, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Balatonföldvár Város Önkormányzatához 2025. január 14-én érkezett megkeresésében a Balatonföldvár, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tervezett fejlesztés érdekében – amely 2024. évben a 205 hrsz.-ú ingatlan kettéosztása során keletkezett – az Üü-17235 jelű, üdülőházas helyi építési övezetből, az ingatlan határos (207 hrsz.), Vt-18374 jelű településközpont vegyes övezet építési övezettel azonos építési övezetbe történő átsorolását (Helyi Építési Szabályzat, továbbiakban: HÉSZ módosítását) kezdeményezte.

A módosítás eljárásában a partnerségi egyeztetés részeként 2025. 08. 14-én lakossági fórumot tartottunk. A fórumon megjelent partnerek, és azt követően más, a fórumon nem megjelent partnerektől is érkezett vélemény a módosítással kapcsolatban.

A beérkezett vélemények, továbbá a lakossági fórumon megjelent partnerekkel történt megbeszélés értelmében, a tulajdonos-fejlesztő részvételével került összehívásra a 2025. október 14-én, 10 órai kezdettel tartott helyszíni egyeztetés.

Holovits Huba György polgármester 10,00 órakor köszöntötte a megjelent partnereket és röviden tájékoztatást adott arról, hogy mely okok miatt került összehívásra az egyeztetés. Elmondta, hogy a fejlesztő-beruházó jelenleg egy 50 egységes társasüdülő építésére hatályos építési engedéllyel rendelkezik. Amennyiben a kezdeményezett HÉSZ módosítás lezajlik, úgy ezzel szemben egy 24 lakásos társasházat építené a fejlesztő.

Bevezetesként elmondta, hogy az eljárás társadalmasítása során beérkezett észrevételekben a partnerek főként arra hivatkoznak, hogy a megnövekvő forgalom, zajterhelés, a közművek nem megfelelő kapacitása nem teszi lehetővé ennek a beruházásnak a megvalósítását.

Polgármester Úr tájékoztatta a jelenlévőket arról, hogy az építési engedélyt nem az önkormányzat adta ki, és a telekalakítási eljárás is az önkormányzaton kívüli eljárásban történt magasabb rendű jogszabályok alapján, melyben az önkormányzat nem volt illetékes.

A HÉSZ módosítást az önkormányzat folytatja le, de annak eldöntése, hogy az ingatlant üdülőházas helyi építési övezetből, át lehet-e sorolni településközpont vegyes építési övezetbe, a véleményezési eljárásban részt vevő szervek szakmai véleménye alapozza meg.

Ezt követően **Madarászné Tóth Ildikó** a hivatal illetékes ügyintézője tájékoztatta a jelenlévőket arról, hogy a helyszíni egyeztetés összehívása a lakossági fórum, és az azt követően beérkezett partneri vélemények alapján történt, mely véleményekről Vadász Rudolf településtervező közreműködésével összefoglaló készült. Az összefoglalóban ajánlást kapott a beruházó, miként lehetne a jelenleg folyó eljárást úgy folytatni, olyan kompromisszumos megoldást találni, amely a véleményt adóknak és a beruházónak is megfelelő lenne. A beépítési tervet, amely alapján a lakossági fórum nyomán az észrevételek megszülettek átdolgozni, módosítani kellene. Ez eddig nem történt meg, a beruházó a mai napon azért jött

el, hogy ezzel kapcsolatban meghallgassa a jelenlévőket, akik az észrevételeket tették. A beérkezett vélemények leginkább a 205/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő társasüdülő közösségétől érkeztek, azonkívül még 3 vélemény érkezett.

Az ügyintéző ezt követően felkérte a beruházót, hogy ismertesse jelenlévőkkel, hogy mi az a módosítás, változtatás, ami a beruházás szempontjából számunkra elfogadható lehet.

Gőcze Tibor Úr megköszönte jelenlévőknek az egyeztetésen való részvételt, és a következőket mondta el:

- Nem értem a felzúdulás okát, mert valójában jóval kisebb épület lenne, jóval nagyobb zöldfelülettel.
- Az üzlethelyiség, amit mi terveztünk, annak nyilván van egy zajhatása, és úgy vettem észre, hogy a zajjal van a legnagyobb problémája mindenkinek. Egy ilyen átminősítési folyamatnak része az is, hogy be kell kérni egy csomó előzetes számítást. Az egyik ilyen, amit be kellett kérni, az a zajterhelés változására vonatkozó számítás. Ezt a zajterhelésre vonatkozó számítást az ezzel foglalkozó szakértő elvégezte, és az ő állítása szerint az üdülőt egyáltalán semmilyen módon nem befolyásolja negatívan a zajterhelés szempontjából ez a tervezett beruházás.
- Kíváncsi vagyok arra, hogy Önök mit gondolnak, hogy mit lehetne itt tenni?

Guttengéber Csaba felvetette, hogy az önkormányzat eljárási hibát követett el, mert a telepítési tanulmánytervet nem az eljárás legelején egyeztetette a partnerekkel, és hogy most tulajdonképpen ezzel a közmeghallgatással kezdődik a történet. Elmondta, hogy az Ő ingatlanjuk az Eötvös utca szemközti oldalán van, és nem érdekelték abban, hogy ide bármilyen épület épüljön. Megjegyezte, hogy beruházó azért akarja az építési övezeti átsorolást, mert az 50 db üdülőt nem tudná eladni az Áfa okán.

Véleménye szerint jogilag meg lehetne támadni az eljárást mert hiba volt benne. Megjegyezte azt is, hogy az 50 egységes üdülőépület építését is vissza lehetne vonatni.

Gőcze Tibor: Megválaszolta, hogy azt korábban kapta mint, hogy ez az eljárást elindult volna, ezért az nem lehetséges.

Guttengéber Csaba: Válasz erre az volt, hogy az építést meg lehet gátolni, azt meg lehet próbálni és én meg is próbálom.

Gőcze Tibor: Erre megkérdezte, hogy akkor Ön azt szeretné, hogy én ne csináljak semmit a telkemmél?

Guttengéber Csaba: A válasza erre nem volt, és hozzátette, hogy Ön most azt vázolta, hogy ez így is, úgy is megépülhet, és örüljünk, hogy kisebb fog épülni. Nem érti az okát, hogy mi a problémánk. Mi itt vagyunk történetesen 30 éve, mi tudjuk azt, hogy itt milyen közlekedés van július-augusztusban, ezen az úton 2 autó egymás mellett nem fér el. A zajhatással is elég komoly problémák vannak.

Gőcze Tibor: Az elmúlt 3 évben 140 üdülőegységet adtam el, azt feltételezni, hogy ezt az 50-et nem tudom befejezni és eladni bátor feltételezés.

Guttengéber Csaba: Én bátor vagyok. Változott a gazdasági helyzet, változott nagyon sok minden, de nem is ez a lényege a történetnek. Érttem, hogy cáfolja és azt mondja, hogy ez a zajhatás nincsen. Mi a javaslata, miért jöttünk akkor ide?

Gőcze Tibor: Hallgassuk meg a többieket is.

Faragó Antal: Én 2 hónappal ezelőtt vásároltam itt lakást a 2-ik emeleten, és csak az érdekel, hogy a tervezett épület mennyire fog belőgni a teraszunk elé, mert jelen pillanatban egy fát látok és csend van. Fog-e zavarni minket, meg marad-e a panorámás kilátás, mert én

el, hogy ezzel kapcsolatban meghallgassa a jelenlévőket, akik az észrevételeket tették. A beérkezett vélemények leginkább a 205/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő társasüdülő közösségétől érkeztek, azonkívül még 3 vélemény érkezett.

Az ügyintéző ezt követően felkérte a beruházót, hogy ismertesse jelenlévőkkel, hogy mi az a módosítás, változtatás, ami a beruházás szempontjából számunkra elfogadható lehet.

Gőcze Tibor Úr megköszönte jelenlévőknek az egyeztetésen való részvételt, és a következőket mondta el:

- Nem értem a felzúdulás okát, mert valójában jóval kisebb épület lenne, jóval nagyobb zöldfelülettel.
- Az üzlethelyiség, amit mi terveztünk, annak nyilván van egy zajhatása, és úgy vettem észre, hogy a zajjal van a legnagyobb problémája mindenkinek. Egy ilyen átminősítési folyamatnak része az is, hogy be kell kérni egy csomó előzetes számítást. Az egyik ilyen, amit be kellett kérni, az a zajterhelés változására vonatkozó számítás. Ezt a zajterhelésre vonatkozó számítást az ezzel foglalkozó szakértő elvégezte, és az ő állítása szerint az üdülőt egyáltalán semmilyen módon nem befolyásolja negatívan a zajterhelés szempontjából ez a tervezett beruházás.
- Kíváncsi vagyok arra, hogy Önök mit gondolnak, hogy mit lehetne itt tenni?

Guttengéber Csaba felvetette, hogy az önkormányzat eljárási hibát követett el, mert a telepítési tanulmánytervet nem az eljárás legelején egyeztette a partnerekkel, és hogy most tulajdonképpen ezzel a közmeghallgatással kezdődik a történet. Elmondta, hogy az Ő ingatlanjuk az Eötvös utca szemközti oldalán van, és nem érdekelték abban, hogy ide bármilyen épület épüljön. Megjegyezte, hogy beruházó azért akarja az építési övezeti átsorolást, mert az 50 db üdülőt nem tudná eladni az Áfa okán.

Véleménye szerint jogilag meg lehetne támadni az eljárást mert hiba volt benne. Megjegyezte azt is, hogy az 50 egységes üdülőépület építését is vissza lehetne vonatni.

Gőcze Tibor: Megválaszolta, hogy azt korábban kapta mint, hogy ez az eljárást elindult volna, ezért az nem lehetséges.

Guttengéber Csaba: Válasz erre az volt, hogy az építést meg lehet gátolni, azt meg lehet próbálni és én meg is próbálom.

Gőcze Tibor: Erre megkérdezte, hogy akkor Ön azt szeretné, hogy én ne csináljak semmit a telkemmél?

Guttengéber Csaba: A válasza erre nem volt, és hozzátette, hogy Ön most azt vázolta, hogy ez így is, úgy is megépülhet, és örülünk, hogy kisebb fog épülni. Nem érti az okát, hogy mi a problémánk. Mi itt vagyunk történetesen 30 éve, mi tudjuk azt, hogy itt milyen közlekedés van július-augusztusban, ezen az úton 2 autó egymás mellett nem fér el. A zajhatással is elég komoly problémák vannak.

Gőcze Tibor: Az elmúlt 3 évben 140 üdülőegységet adtam el, azt feltételezni, hogy ezt az 50-et nem tudom befejezni és eladni bátor feltételezés.

Guttengéber Csaba: Én bátor vagyok. Változott a gazdasági helyzet, változott nagyon sok minden, de nem is ez a lényege a történetnek. Értem, hogy cáfolja és azt mondja, hogy ez a zajhatás nincsen. Mi a javaslat, miért jöttünk akkor ide?

Gőcze Tibor: Hallgassuk meg a többieket is.

Faragó Antal: Én 2 hónappal ezelőtt vásároltam itt lakást a 2-ik emeleten, és csak az érdekel, hogy a tervezett épület mennyire fog belőgni a teraszunk elé, mert jelen pillanatban egy fát látok és csend van. Fog-e zavarni minket, meg marad-e a panorámás kilátás, mert én

nem szeretnék mások teraszára látni, és lesz-e parkoló előtte.

Gőcze Tibor: Ez nem egy építési engedélyezési eljárás, ez egy HÉSZ módosítás az építési övezeti átsorolás érdekében, melyet követően majd az összes jogszabály betartásával, mindenféle védőtávolságok, oldalkertek, egyebek betartásával fogják a konkrét épület engedélyezést lefolytatni.

Megnéztem, hogy a környéken hol vannak elhelyezve boltok, egyéb egységek, az én elképzelésem az volt, hogy egy ÁBC-t lehetne ide csinálni egyszerűen azért, mert sétátávolságon belül nincs üzlet. Az üzlethez a telken belül biztosított lenne a parkoló, melyet az engedélyezési folyamat során a hatóság vizsgálni is fog. Tehát nem lesz szükség arra, hogy a vásárlók az út szélén parkoljanak.

Az, hogy egyes boltot mikor töltenek, az többek között annak is a függvénye, hogy milyen megállapodások vannak a környéken, tehát nem minden élelmiszerboltot töltenek hajnalban.

Faragó Antal: 15 évig én is boltoztam, tehát olyan nem volt, aki talán a húsos jött délben, de a tejestől, a kenyerstől, a mindentől kezdve az reggel fél 5-kor jött. Én nem kötekedni akarok, meg semmi ilyesmi, én csak ezért jöttem le igazából, hogy ezt az épületet lássam, hogy körülbelül hol fog elhelyezkedni.

Egyik partner: Ennek a boltnak honnan lenne a bejárata, honnan lehet bemenni a boltba? A teherautók, akik töltik a boltot, azoknak meg honnan lenne a bejárata? Mindez az Eötvös utca felől problémás lenne, mert ez még jelenleg üdülő övezet.

Gőcze Tibor: Ki lehet jelteni, hogy mindenkinek a legnagyobb problémája az üzlettel van és a zöld felülettel. A zöldterülettel kapcsolatban már elmondtam, hogy a hatályos magyar jogszabályok, építési jogszabályok értelmében, az azok által meghatározott feltételeknek és kritériumoknak meg kell, hogy feleljen az építési engedély. Tehát nem lesz kisebb a zöldfelület, mint a jogszabályban előírtak, a mostaninál nyilván kisebb lesz.

Egyik partner: Csaba részéről elhangzott, hogy azt szeretné, hogyha semmi nem történne. Amikor jöttünk, a kocsiban arról beszéltünk, hogy nyilván vannak itt a környéken olyanok, akik azt szeretnék, hogyha a rigó fűtyülne továbbra is fákon, és szép csend meg nyugalom lenne.

Kifejtésre került több hozzászólással, hogy Magyarországon jelen pillanatban az üdüléshez, a pihenéshez való jognál előrébb való a szabad vállalkozáshoz való jog. Például ezért törölték el a nyári építkezések tilalmát, ezért törölték el a behajtási engedélyeket. Az ki, hogy pihen, az az ő dolga, az, hogy ki, hogy vállalkozik, az meg nemzetgazdasági és egyéb kérdésekben is szerepet játszik.

Bakóné Brexa Ilona: Az értesítéshez megküldött összefoglalóban szerepelő kompromisszumos javaslatban szerepel, hogy az önkormányzat a tízméteres maximális építménymagasság 7,5 méterre való csökkentése mellett, a zöldterület a tervezett 20 százalékról 30-ra növelné, a beépíthetőséget pedig a tervezett 60 százalékról 40 százalékra csökkentené. Amennyiben ez elfogadható én a saját részemről ezt elfogadhatónak találok, mert ez már egy kompromisszum az eredetihez képest jobb. Ezt szerettem volna még elmondani, ha ez valóban így megvalósul, ez például elfogadható. Még valamit szeretnék hozzátenni, hogy ha itt lakóházak lesznek, nem tudom hány parkolót terveznek?

Madarászné Tóth Ildikó: a jogszabály előírja, hogy milyen rendeltetésekhez, négyzetméterenként vagy egység számonként hány darab parkoló szükséges. Az, amit a jogszabály előír, azt a mennyiségű parkolót, így az üzlet négyzetméter fogyasztóterére is biztosítja a bemutatott tervezet. Tehát rajta van a lakásonkénti 1 db parkoló is, ezt a írja elő a jogszabály.

Guttengéber Csaba: Ezt követően felvetette, hogy az 1 db lakásonkénti parkolót kevésnek

tartja, mivel a nyári hónapokban az üzlet miatt megítélése szerint kevés lesz a parkoló, melynek az lesz a következménye, hogy kint az utcán fognak megállni, a meglévő út pedig nem alkalmas arra. Megítélése szerint a közlekedési szakértő nem nyáron mérte fel a forgalmat és a zajt, így nem a valóságot mutatja be a terv. Véleménye szerint a már meglévő engedély is megtámadható ezen okból.

Holovits Huba György polgármester: Hozzászólásában ismételten elmondta, hogy az 50 egységes üdülőépületre jogerős építési engedély van, az már nem támadható meg. A HÉSZ módosítás eljárásában van csak lehetőség az önkormányzattal szemben vizsgálatot kezdeményezni. Az üdülőépület építését megakadályozni nem lehet, legfeljebb reménykedni abban, hogy a beruházó nem tudja megfinanszírozni.

Takács Zoltán: A tervezett új épület magasságával kapcsolatban, valamint az üdülőegysége vásárlásakor bemutatott tervvel kapcsolatban szólt közbe. Miszerint akkor más terveket mutatott be Gőcze Tibor Úr.

Holovits Huba György polgármester: Visszavette a szót azzal, hogy a felvetett probléma az magánügy, azt a beruházónak és az Önnök kell tisztázni, nem tartozik az önkormányzatra, ha úgy gondolja jogi útra terelheti.

Ezt követően Gőcze Tibor úrtól megkérdezte a polgármester, hogy mennyire ragaszkodik a 300 m²-es üzlet kialakításához, mennyire része az üzleti tervnek, mert úgy látja, hogy az üzlet feltöltésével járó zaj és az azzal járó parolás a legnagyobb probléma.

Ehhez többen hozzászóltak, hogy van negatív és pozitív oldalai is. Hoztak példákat, hogy hiába tartozik egy üzlethez parkoló, pld. a közelben lévő horgászboltnál sem állnak oda a vásárlók, hanem többnyire az utcájukban parkolnak. Gond lenne az árufeltöltéssel is.

Gőcze Tibor: Ismét elmondta, hogy az üzlethez és annak árufeltöltéséhez lenne a telken belül elegendő parkoló, mire többen azt válaszolták, hogy higgye el, hogy nem fognak beállni, hanem az utcán állnak majd meg. Többen hozták fel példának az ALDI-t, hogy ott mennyi parkoló van, néha mégis szinte az is kevés.

Madarászné Tóth Ildikó: Én azt gondolom, hogy vélelmezhetően azért sokan nem fognak autóba ülni, akik itt a környező kisebb utcákból esetleg eljönnek egy kiló kenyérért, vagy 2 liter üdítőért, vagy egy tejért.

Ehhez is hozzászóltak, hogy igen ez pozitív, de lesz olyan is, hogy jönnek autóval, az egyik ki sem szól, megáll az úton, és máris problémát okoz. Ugyanez a hozzászóló kifejtette, hogy Ő nem ellenzi a boltot, csak legyen megoldva a parkolás, és az árufeltöltés lehetőleg ne az Eötvös hanem a Gárdonyi utca felől történjen.

Ezt követően a polgármesterhez fordultak azzal a kéréssel, hogy legyen megtiltva mindkét utcában a parkolás.

Holovits Huba György polgármester: Kompromisszumos megoldásként ez lehetséges, de felhívta a figyelmet arra, hogy egy ilyen kisvárosban a rendőrség ill. a városi felügyelet mikor ér ide adott esetben, azt nem lehet tudni.

Megkérdezték Gőcze Tibortól, hogy kint az utcán létesít-e az árok felett parkolókat, a válasza nem volt.

Holovits Huba György polgármester: Példának elmondta, hogy a városközpontban lévő kb. 300 m²-es Tesco és a mellette kb. 600 m²-es egyéb üzletet durván 70 db parkoló szolgálja ki, amely bőven kielégíti a parkolási igényt még a nyári időszakban is. Megítélése szerint a

tervezett üzlethez is elegendő lenne a tervezett 22 db parkoló. Hozzátette, hogy nagyobb bevételek céljából véleménye szerint a város másik feléről nem ebbe a boltba fognak menni az emberek, azok elmennek az ALDI-ba vagy a Spárba. Megjegyezte továbbá, hogy éven át egyáltalán fog-e tudni ez az üzlet működni.

Gőcze Tibor: Főként a nyáron megjelenő üdülőket kívánják kiszolgálni a tervezett üzlettel.

Madarászné Tóth Ildikó: Megkérte a jelenlévőket, hogy tegye fel a kezét aki támogatja az üzlet létesítését. Rögtön többen hozzászóltak, ismét az árufeltöltés és parkolás kapcsán.

Gőcze Tibor: Elmondta, hogy ez csak egy tanulmányterv, és ő nem akar a környező ingatlan tulajdonosokkal harcolni, gazdaságilag legrosszabb az ügyvédeknek adni a pénzt. Úgy ítéli meg, hogy egyeztetni majd a konkrét engedélyezési tervdokumentációt lesz érdemes valamilyen mértékben a környező lakókkal.

Koncz Tamás: Előadta, hogy nem szabad elfeledkezni arról, hogy az Eötvös utcában van egy 100 fős szálloda, ami korábban egy alig látogatott pedagógus üdülő volt. A szállodával nagy mértékben megnőtt az utca igénybevétele, buszok, teherautók stb. Szemben lakik és többször megtapasztalta, hogy a parkoló autóktól a busz nem tudott végig menni az utcában. Felvetette továbbá a kukáskocsi kérdését, hogy a Gárdonyi Gárdennek miért az Eötvös utcára teszik ki a kukáit, ez őt nagyon zavarja, rakják át a másik oldalra, Ő az Eötvös utcát szeretné megvédeni, egyébként az épület létesítése mellett szavaz.

Guttengéber Csaba: Megkérdezte Gőcze Tibortól, hogy mi a következő lépés. Tehát ha az átsorolás megtörténik, Ön engedélyeztetni fog ide egy épületet. Hol van az a pont ahol egyébként lehet Önnel egyeztetni arról, hogy mi hol legyen, hogy a környező lakóknak is megfeleljen? Mert csak kiegészíteném, hogy ez az út tényleg alkalmatlan erre. Mindenki kint parkol mert a mai autókkal nem lehet a kicsi telkekre beállni, ezért is akadnak el a buszok.

Gőcze Tibor: Tehát akkor önnek elsősorban az a problémája, hogy megnövekszik a forgalom az üzlettől?

Guttengéber Csaba: Igen ez az Eötvös utca problémája. És az én problémám az is, hogy mindegy, hogy hány emeletes lesz az épület be fognak látni a nyaralómba.

Gőcze Tibor: Itt ez meglehetősen nagy telek, amit valamire használni kellene, és föld alatti nyaralókat nem lehet építeni. Elfogadható-e Önöknek, hogy átsoroljuk, és az Önkormányzat az üzlettel kapcsolatban valamilyen kivételt tesz?

Vadász Rudolf településtervező: Igen a HÉSZ-be bele lehet foglalni, hogy egy adott településközponti vegyes övezet telektömbjében tilos bizonyos méretnél nagyobb üzlet létesítése.

Gőcze Tibor: Meg is lehet tiltani az üzlet létesítését?

Vadász Rudolf településtervező: Meg lehet, de akkor végül is a vegyes terület elveszti a lényegét, mert a lényege, hogy a lakó funkció mellett mindenféle gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó funkció is létesíthető legyen.

Schwertner János: A helyszíni szemle értesítőhöz csatolt észrevételek összefoglaló, annak az utolsó előtti oldala az gyakorlatilag tartalmazza azt, amit mi korábban is elmondtunk az egyeztetés során. Véleményem szerint gyakorlatilag semmi nem támasztja azt alá, hogy az átsorolás megtörténjen, mert oly mértékben megváltozik ennek a résznek a funkciója, ami az eredeti funkcióját teljesen elveszíti. A zöldterület nagyon nagy mértékben csökkenni fog és az

üdülő jellege, az a fajta laza beépítés, ami egyébként szerencsére az épület többi részére még igaz, teljes egészében megszűnik. Az üzlet esetében kevésbé esett arról szó, hogy ha kicsi, ha nagy, akkor is bizonyos hűtőkapacitások kiépülnek, annak hangja van, tehát egy folyamatos zajterhelés itt meg fog jelenni, miközben ugye ez az előzetes tanulmányba nem volt benne.

Gőcze Tibor: Az előzetes tanulmánytervben ez benne van.

Schwertner János: De miért kell azt a lakóknak elviselni, hogy a lakások mellett üzlet is legyen. A lakók előzetesen apartmanok létesítéséről kaptak információt, és nem arról, hogy plusz zajterhelést fognak kapni egy üzlettől.

Gőcze Tibor: A lásoknak is lesznek légkondicionálói azok is fognak zajjal járni.

Schwettwr János: De azok nem mennek majd állandóan.

Gőcze Tibor: Ön most azzal érvel, hogy a nyaralóba évente néhány alkalommal, pár napra lejön, és én az Ön mellett lévő területen ezért ne fejlesszek? Bocsánat, de ez elég érdekes történet, ha Ön így áll hozzá.

Guttengéber Csaba: Mi már régen már itt vagyunk, majd kaptunk egyet ilyet az arcunkba, tehát ezt így is lehet nézni ebben a történetben. Nem szeretném ezt a beszélgetést ilyen irányokba elvinni. Mi azért járunk el Budapestről ide Balatonra és költjük a pénzt, fizetjük az önkormányzatnak a nagyon sok adót, megvesszük a Balatonföldvári kártyát, hogy itt 2-3 hétig nyaraljunk, ami általában júliusra-augusztusra esik. Azon aggódunk, hogy a különböző zajok a mi nyaralásunkat nagymértékben zavarni fogják. Nem mondtuk, hogy ne fejlesszen, bár én szívem szerint mondanám. Értem, hogy kompromisszumot kell kötni, és meg vannak jogszabályi keretek ebben a történetben.

Holovits Huba György polgármester: Igen és el is jutottunk már oda, kérem, hogy akkor folytassuk azt az irányt.

Guttengéber Csaba: Folytassuk, csak ezeket a megközelítéseket nem szeretném hallgatni, hogy folyamatosan az van, hogy mi itt üdülni akarunk, ezért Ön ne fejlesszen. Ha annak idején nem ez a helyzet lett volna, akkor valószínűleg nem ide jövünk, meg ennek tudatában vásároltunk, de tudtuk azt, hogy egyszer lesz egy fejlesztés, csak nem egészen az valósul meg, amiről szó volt. Nyilván ennek örültünk, hogy ezt az egészet felújították, mert még 10 évvel ezelőtt rókákat kellett itt irtani a vadásztársaságnak, mert konkrétan rókák laktak itt az utcában, szétszedték a kukákat, meg sorolhatnánk. Tehát ennek nyilván örül mindenki, csak a beépítés mértékének nem örül az ember, mert nyilván azért van itt nyaralója az embernek, hogy pihenjen, nyugodtan tudjon nyaralni és abba a szűk keresztmetszetben, július-augusztusban. Amikor mindenki itt lesz, töltik a boltot, a buszok fognak járni ebbe a pedagógus üdülőbe és még sorolhatnám ezeket a dolgokat. Tehát nyilván nem januárban meg februárban. Persze most itt semmilyen forgalom nincs, nem parkol egyetlen autó se itt a házak előtt, mert nyilván szezonon kívül vagyunk.

Huckler Tamás: Nekem az egyik kérdésem, hogy az önkormányzatnak miért érdeke az, hogy ezt a telket átminősítse? Mert igazából ugye az önkormányzat hozza a határozatot. Az, hogy a vállalkozónak ez az érdeke, egyértelmű. Én is ezt csinálnám az ő helyében. Az önkormányzatot viszont nem értem. Mennyire veszi figyelembe a környéken élőket, minket, azok érdekeit, akik fizetik az adót. Én fizetek itt adót, ahogy elmondta az úr is, ezzel mi támogatjuk az önkormányzatot.

A másik kérdésem, ha a terület átminősítése megtörténik, akkor a jelenlegi épületben lévő üdülők is lehetnek lakások, mert én is szívesen átminősíteném az üdülőmet.

Holovits Huba György polgármester: Válaszom az első kérdésre. Balatonföldváron az önkormányzatunk határozottan fejlesztéspárti, beruházó párti.

Minden olyan fejlesztés, ami adóbevételt generál, ami a fizetőképes kereslet növelését jelenti, a város növekedését jelenti, azt támogatjuk. Ebben az esetben nyilván a mérleg 2. serpenyőjében van egy 50 üdülőegység, ami szintén adóbevételt generál, tehát mi azt köszönjük. Akkor is jók vagyunk, hogy ha 24 lakás lesz. Ez egy szimpatikusabb megoldásnak tűnik, hogy ne egy négyszintest építsenek ide, hanem egy háromszinteset. Pont az előbb elhangzott és ismételni nem kívánt indokok alapján, kisebb volumenű lenne a beruházás, és az önkormányzat számára az is meghozná a hasznot. Megmondom őszintén, hogy a szolgáltatások tekintetében nem állunk túl jól, tehát az lehet, hogy minket megsegítene egy kicsit, hogyha lenne egy ilyen szolgáltatóegység is.

Guttengéber Csaba: Van olyan pletyka, hogy más boltok is lesznek majd a városban, pld. a Kukorica Csárda helyén ALDI vagy LIDL fog épülni, erről mit tudnak Önök mondani.

Madarászné Tóth Ildikó: Műszaki ügyintézőként, elég sok információ megfordul az én irodámban is, erről konkrétan semmilyen információval nem rendelkezem. Annyit tudok erről a Kukorica Csárdás ingatlanról, hogy néhány hónappal ezelőtt a tulajdonos egy beadvánnyal fordult az önkormányzat felé és azt kérdezte meg, hogy az adott, - egyébként Vt-be van sorolva az az ingatlan -, övezetben milyen rendeltetések építhetők, mire használható fel az a terület. Magyarul írásban kért tájékoztatást a beépítés lehetőségeiről. Én ennyit tudok.

Holovits Huba György polgármester: Az Aldis kérdésre a válasz azt hiszem Aldi biztos nem lesz, mert Szántódon van. Az én tudomásom szerint a Lidl üzletpolitikája egyértelműen úgy van összerakva, hogy szeretnek a többiekkel együtt menni, egy csapatba repülni, tehát Sparral, Aldival. Ott az infrastruktúra, a közlekedési viszonyok, azok mind azt predesztinálják, hogy Szántódon legyen, tehát én az ő helyükbe biztos nem raknám a Kukorics Csárda helyébe a Lidlnek az egységét. Arról van szó, hogy a Penny keres kisebb, már meglévő épületeket, amit átalakítás révén tudnak hasznosítani ilyen szolgáltatásokra. Van is folyamatba egy ilyen tárgyalás Földváron, de nem itt, hanem a városközpontban a közösségi ház melletti ingatlant érintően.

Madarászné Tóth Ildikó: Huckler Tamás második kérdésére a válasz, hogy az önkormányzatot a Képviselő-testület alkotja, Ők hoznak együtt döntést a HÉSZ módosítások ügyében. Tehát most itt, nem lehet azt kimondani, hogy a régi üdülőépület telkére vonatkozóan is biztosan hoznának olyan döntést, hogy ott is létesülhessenek lakások. Ha hoznának is ilyen döntést, azért hozzáteszem, hogy megítélésem szerint, építésmérnökként úgy gondolom, hogy ebben az épületben kialakított üdülőegységek nagy része nem, de lehet, hogy van olyan is, ami esetleg kielégíthetné egy lakással szemben támasztott követelményt. Tehát nem hiszem, hogy ennek értelme lenne, mert ezeket átépíteni nem lehet, oly módon nem lehet benne olyan helyiségeket kialakítani, ami egy lakáshoz szükségeltetik. Ma egy lakásnak az energetikai jellemzőit is a most hatályos jogszabályok határozzák meg, ezért szinte biztos vagyok benne, hogy nem lennének alkalmasak. Tehát meg lehet próbálni. Az is lehet, hogy az önkormányzat Képviselő-testülete hoz egy olyan döntést, hogy átsorolja ezt a darabját ennek a régi ingatlannak, de sok értelme az én szakmai megítélésem szerint nem lenne.

Bakóné Drexter Ilona: Én ugye jól értelmeztem, lakások lennének itt, tehát nem nyaralók. Manapság minden családban általában már van legalább 2 autó, így a parkolási probléma már ezzel is keletkezik, mert a lakásonkénti 1 db parkoló kevés lenne, tehát velük is ki lesz szúrva.

Gőcze Tibor: Tessék elhinni, hogy én nem alkotom a törvényeket, nem én alkotom az építési jogszabályokat és nem én veszek az embereknek még egy autót. Én azt gondolom, hogy ez egy teljesen abszurd érték, hogy valaki a szomszéd telkén azon aggódik, hogy a szomszéd hány autóval fog ott parkolni. Abban az esetben, hogyha az illető szomszéd egyébként teljesen betartja az összes létező jogszabályt.

Bakóné Drexter Ilona: Igen, de megítélésem szerint a szomszéd előtt fognak állni. Az megnyugtató lenne, hogy ha kapunk egy biztosítékot például, hogy itt nem lehet hosszú távon várakozni vagy megállni.

Holovits Huba György polgármester: Az Eötvös utcai résztvevőkkel már erről tárgyaltunk egy 15 perccel ezelőtti arról, hogy az Ő részükről az a kompromisszum elfogadható lenne, hogy ha az Eötvös utcában megállni tilos, vagy várakozni tilos táblát helyeznénk ki, így kizárjuk annak a lehetőségét, hogy valaki csak ott hagyja az autóját.

Gőcze Tibor: Szerintem az egyébként abszolút indokolt lenne, főleg így, hogy ki vannak alakítva ezek az árkok.

Holovits Huba György polgármester: Tibor, ez a mi dolgunk. A beruházónak meg az lenne a dolga, hogy ígérje meg, hogy az árufeltöltés nem az Eötvös, hanem a Gárdonyi utca felől fog történni.

Az **egyik jelenlévő hölgy** hozzászólása: Ő megígéri, és ha ezt a telket eladja másnak, és más meg nem tartja be ezt az ígéretet.

Gőcze Tibor: Ezért keresek olyan megoldást, hogy le legyen szabályozva a dolog, és ne lehessen ezt csinálni.

Holovits Huba György polgármester: Megkérdezte a településtervezőtől, hogy ezt lehet-e a HÉSZ-ben szabályozni.

Vadász Rudolf településtervező: A válasza az volt, hogy szöveges részbe bele lehet írni.

Több hozzászólás elhangzott azzal kapcsolatban, hogy a Gárdonyi utcai tulajdonosok nincsenek itt, és valószínűleg Őket is zavarni fogják az árufeltöltés és a szemétszállításból keletkező zajok.

Holovits Huba György polgármester: Összefoglalta, hogy nemcsak ígéret szintjén, hanem szabályozási szintjén, helyi jogszabályokba foglaltan lehet-e kezelni azt a kérdéskört. Az Eötvös utcában a megállni tilos tábla az rendben van, az üzlet nagyságát lehet kezelni, de az, hogy a betáplálása ennek az üzletnek, hogyan legyen azt lehet-e kezelni?

Vadász Rudolf településtervező: Igen, lehet kezelni, azt a helyi építési szabályrendeletbe bele lehet írni, hogy ennek a bizonyos Vt övezetnek a feltöltése, tehát a gazdasági bejárata az a Gárdonyi Géza utca felől lehet.

Egyik hozzászóló: Én tisztába voltam azzal, hogy van itt egy festékbolt, tudtam azt, hogy építkezés lesz, de mi nem tudtuk, a Gőcze úr minket arról nem tájékoztatott, hogy lesz egy bolt is.

Koncz Tamás: Hiányolok egy közlekedési szakembert, aki a jövőt megtervezné, mert itt jelenleg is egy nagyon durva közlekedési helyzet van, ez a 2 jelenlegi kis keskeny utca nem fogja tudni elviselni, ami majd következik.

Huckler Tamás: Idén februárban hoztak egy határozatot, az elvileg azt mondja ki, hogy ezt átminősítik, vagy ez most, hogy van, hogy akkor most miért van itt ez a megbeszélés? Miközben ott olvastam, hogy szeptember 30-ig ennek le kéne zajlódnia, most október van. Most vitatkozunk valamiről, amit már eldöntött az önkormányzat, vagy ez most, hogy működik. Nem vagyok jogász, nem értem ezt az egészet, hogy ez itt így, hogy működik, Azt is láttam, azt Ön (Madarászné) írt egy hosszú listát, hogy miket kéne csinálni, hogy le

lehessen folytatni ezt az ügyet.

Madarászné Tóth Ildikó: Amikor egy fejlesztő kezdeményez egy HÉSZ módosítást az önkormányzatnál, akkor ahhoz alátámasztó munkarészeket kell csatolni, amely indokolja a módosítás szükségességét. Ez jelen esetben egy telepítési tanulmánytervet jelentett. Korábban a HÉSZ módosításhoz nem volt szükséges a telepítési tanulmányterv társadalmasítása, annak megismerésével az önkormányzat képviselő-testülete hozott döntést arról, hogy elfogadja-e a kezdeményezést. Így történt ez februárban ebben az esetben is. A februári döntés az nem szólt semmi másról, minthogy elfogadta a képviselő-testület a kezdeményezést és azt mondta ki, hogy le fogja folytatni a HÉSZ módosításnak az eljárását. Tehát nem magáról a módosításról hozott döntést. Most ebben az eljárásban vagyunk és igen, pótolni kellett azt a társadalmasítást, azt a partnerségi egyeztetést, ami a telepítési tanulmánytervnél sajnálatos módon a jogszabályi változás miatt ez elmaradt, mert nem volt ez eddig gyakorlat, ebben tévedtünk.

Az eljárás az folyik, tehát nincs még lezárva, és ezt az elmaradt egyeztetést most pótoljuk. Én azt gondolom, hogy ezt az eljárást nem kell megismételni, mivel még benne vagyunk az eljárásban. Ez egyébként 3 szakaszból áll, és most vagyunk a 2-ik szakaszában.

Huckler Tamás: Ez elvileg azt jelenti, hogy az önkormányzat hozhat olyan határozott, hogy visszavonja ezt, és azt mondja, hogy nem engedi az átminősítést. Lehet a kimenetele a dolognak akár ilyen is, önkormányzat ezt megteheti?

Madarászné Tóth Ildikó: Igen.

Holovits Huba György polgármester: Igen az Önkormányzat ezt megteheti. Az Önkormányzaton kívül még számos szakhatóság vesz részt ebben a folyamatban. A szakhatóságok megnézik, meg fogják vizsgálni a jogi környezetet, természetesen az önkormányzat is meg fogja vizsgálni a jogi, és esetleges kártérítési vonatkozását ezeknek a dolgoknak. Mondhatja azt a Képviselő-testület, hogy az eljárás folyamán fölmerültek olyan új fejlemények, illetve olyan mértékű társadalmi ellenállás van, hogy az önkormányzat ezt nem vállalja fel. Ettől függetlenül, hogyha a hatályos jogszabályoknak megfelel az elképzelés, akkor én nem tudom önöknek ezt garantálni. A végső szakmai véleményt a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítésze adja ki a számos, kb. 37 államigazgatási szerv véleményét is figyelembe véve. Borítékolom Önöknek, hogy a többségük azt fogja mondani, hogy az építkezésnek, semmilyen akadályja nincs.

Huckler Tamás: Még egy kérdésem van, hogy azt jól tudom, hogy ezek a vegyes besorolású övezetek alapvetően azok, amik a régi 7-es út mellett vannak, és amik már beljebb vannak, ott is vannak ilyen övezetek.

Madarászné Tóth Ildikó: Az építési övezeti besorolást azt elsősorban az épületekhez, vagy a területnek a hasznosításához szokták kapcsolni. Ilyen vegyes övezet összevissza szétszórva több helyen van a városban és nem feltétlenül a főút menti építési tömbökről kell, hogy beszéljünk. Itt a Budapesti úton és a Balatonszentgyörgyi úton is van néhány, de még egyébként másutt is vannak vegyes övezeti besorolások.

Holovits Huba György polgármester: Valamint történelmileg, hogy alakult ki.

Schwertner János: Ha ránézel Földvárnak az ingatlanterképére, akkor pontosan látszik, hogy nagyon tudatosan és elvek mentén alakították ki. A főút mellett végig egy lakóövezeti funkcionak a besorolása van, attól a Balaton felé pedig teljes egészében egy üdülő zóna van kialakítva. Tehát volt ebben logika és elgondolás és hát csak nagyon kevés helyen. Inkább a városközpontban az, ahol ugye ezek a békés övezeti részek megjelennek. Tehát tulajdonképpen ezt a fajta kialakult rendet most fel fogjuk rúgni, mert akkor itt már nemcsak a 7-es út menti terület az, ami más besorolást kap, hanem a mögötte levő terület is más

besorolást fog kapni.

Gőcze Tibor: Hölgyeim, Uraim. Abszolút jogosan került megállapításra, hogy az átsorolásnak egy gazdasági érdeke a mozgató rugója. Nyilván abban is van valami, hogy az 5 %-os lakás áfa az egy kedvezőbb lehetőséget biztosít mindenkinek, mint a 27 %-os. Ha az ember az üdülővezeti üdülőt tudja megépíteni, akkor csak az 50 egységgel kell megépíteni, mert kizárólag úgy lehet kijönni belőle. Nyilván ez egy nagyobb beruházás, nagyobb kockázat abban az esetben, hogy ha lehet lakásokat építeni, akkor jóval kisebb lakásszám lesz, mert az egyes lakásoknak a mérete jóval nagyobb, mint az üdülőké. Ez egyszerűen azért van, mert a lakásfunkciónak van egy csomó olyan előírása, ami miatt, nem lehet pld. 18 négyzetméteres lakást építeni, ilyet senki nem tud. Én nem ragaszkodom feltétlenül az üzlethez, hogyha ki lehet zárni valamilyen úton-módon, vagy olyan kicsire csökkenteni az üzlet méretét, hogy az Önöknek megnyugtató legyen, és akkor nem fognak nyerges vontatókkal körözni a tömb körül.

Ezzel szemben, ha Önöknek megfelel az a megoldás, hogy én a városközponti vegyes területi besorolásnak megfelelő paraméterekkel, de lakásokat építek, akkor nekem ez, egy elfogadható kompromisszum. Tehát nem 10 méter magas lenne, hanem 7 és fél, mert annyi az övezet szerinti besorolása, a beépíthető százaléka pedig valamivel nagyobb a jelenleginél. Tehát nekem valahol vissza kellene hoznom azt, hogy elveszítetek egy egész szintet és összességében pedig nyilván kisebb lesz a forgalom, mert sokkal kevesebb lesz az egység.

Guttengéber Csaba: Értem. Azt, hogy milyen üzlet lesz most akkor azzal határoznánk meg, hogy alacsonyabb négyzetméter, mint ami a 300 vagy ami a jogszabályban van.

Gőcze Tibor: Ha rajtam múlik, akkor leírhatják azt is, hogy nem lesz egyáltalán üzlet.

Guttengéber Csaba: Ez teljesen más, hogy a beruházó mondja ki, vagy az önkormányzat tiltja meg azzal, hogy az övezeti átsorolást ezzel a feltétellel hagyja jóvá.

Holovits Huba György polgármester: Megkérdezzük a tervező urat, mert az előbb már ott tartottunk, hogy önkormányzat szabályozhatja az üzlet nagyságát pld. 200 négyzetméterben, és a betáplálásnak az irányát. Most az a kérdés, hogy azt szabályozhatja-e az önkormányzat, hogy a városközponti vegyes övezetben, az adott tömbre vonatkozóan kizárja az üzlet létesítésének a lehetőségét.

Vadász Rudolf településtervező: Elvileg ki lehet zárni. A helyi építési szabályzat arról szól, hogy az önkormányzat a helyi érdekeknek megfelelően szabályoz bizonyos övezeteket, és hogy mondjam, tehát szigorítani mindig lehet, tehát bármennyig, úgyhogy ezt ki lehet zárni, csak logikailag ellentmondásos, hogy egy településközpont vegyes övezetben kizárt az üzletek létesítése. Minimalizálni lehetne a négyzetméter méretet.

Gőcze Tibor: Nekem az is megfelel, ha 50 m² nagyságban kerül meghatározásra, és csak szatócsboltot lehet létrehozni.

Vadász Rudolf településtervező: Ha csak 50 m² lenne, akkor ott tényleg csak egy fodrász, vagy valamilyen más szolgáltatás lehetséges. Meg lehetne határozni, hogy például 2 db maximum 50 négyzetméter nagyságú üzlet létesíthető.

Holovits Huba György polgármester: Hölgyek, Urak! Eljutottunk egy óra alatt odáig, hogy a beruházó részéről legyen egy kompromisszumos javaslat, hogyha akarják, akkor esetlegesen teljesen kizárjuk az üzlet létesítésének a lehetőségét. Önkormányzat képviselőjében jeleztem, hogy nekünk azért lenne magyarázatra okot adó körülmény, mert van még legalább 6 hasonló beruházásunk, és 6 ilyen történetünk. Tehát, ha azokkal majd elkezdjük összehasonlítani, akkor nyilván mondhatjuk azt, hogy ez speciális környezet. Ha meg fogják kérdezni, hogy mennyivel speciálisabb polgármester úr a négysávos úttól 20 méterre megtiltani az üzleteknek a lehetőségét, és a Balaton-parttól 10 méterre meg miért

engedi az üzletet a következő nyolcvanlakásos beruházás aljába. Akkor mit mond a polgármester?

Többen hozzászóltak, hogy úgy legyen szabályozva az üzlet létesítésnek a lehetősége, hogy maximum 50 m² lehessen.

Gócze Tibor: Nem ragaszkodom az üzlethez, csak azt próbálom kitalálni, hogy lehet elérni, hogy úgy legyen kizárva az üzlet, hogy nektek nyugalmat okozzon az, hogy nem lesz itt egy nagy üzlet, és igen, a Vt besorolás megmaradjon. Az átsoroláshoz mindenképpen kell az üzlet, de azt létesíteni nem lesz kötelezettség.

Madarászné Tóth Ildikó: A lényeg az, hogy a HÉSZ-be ne kerüljön bele a Vt besorolású övezet előírásainál, hogy ennek az adott helyrajzi számú ingatlanak a területén az üzlet létesítése ki van zárva. Településtervezőnk úgy látja, hogy ez olyan, mintha egy lakóterületen kizárnám a lakást, akkor már nem lakóterületnek kell nevezni.

Holovits -Bach Éva: És mi a módja ennek, hogy ezt a kérésünket teljesítsék, hogy ez bele kerüljön a helyi építési szabályrendeletbe?

Madarászné Tóth Ildikó: Egy emlékeztetőt fogok írni a mai helyszíni egyeztetésről.

Holovits Huba György polgármester: Összegezve, a HÉSZ-be az kerüljön bele, hogy 50 m²-nél nagyobb üzlet nem létesíthető, és az üzletek számát pedig nem korlátoznánk, ez lenne a kompromisszum.

Többen hozzászóltak, hogy akkor csak 1db, vagy 2 db 50 m²-es üzlet lehessen maximum.

Madarászné Tóth Ildikó: Most azért jöttünk ide, mert ezt az egyébként már átdolgozott kiegészített beépítési tanulmánytervet nem vittük be még egyszer a testület elé, azért nem, mert a lakossági fórumon megjelenteknek és utána még számos partnernek voltak észrevétele, véleménye a tervre vonatkozóan.

A következő lépés az lesz, hogy megkapja feladatként a fejlesztő, hogy ezt a beépítési tanulmánytervet ismételten átdolgoztatja. Ha elkészül, akkor ki fogunk írni egy új lakossági fórumot, ki fogjuk tenni a honlapra, és meg lehet majd újra tekinteni, és arra újra véleményt lehet formálni. Annak a lakossági fórumnak az eredményeképpen fog hozni a testület egy döntést, hogy elfogadja, vagy nem fogadja el a tervezett építési övezeti átsorolást, és azzal folytatjuk tovább az eljárást.

Jelenlévők többen kérték, hogy akik most itt vannak, azok kapjanak értesítést.

Madarászné Tóth Ildikó: Rendben van, azok a mai napi egyeztetésre kaptak tőlem e-mailt, ugyanúgy el fogom küldeni a fórumról szóló értesítést. Készítettem egy jelenléti ívet, azt megkérném, hogy írják alá, mielőtt elmennek. Aki esetleg úgy van itt, hogy nem kapott e-mailt, az legyen szíves írja oda az e-mail címét is.

Ezt követően megkérdezte a jelenlévőktől, hogy befejezhetjük-e. Igen választ kapott. Ezt követően megköszönte a jelenlévők részvételét.

Az emlékeztetőt összeállította:

Madarászné Tóth Ildikó építésügyi vezető-főtanácsos ügyintéző

Az emlékeztetőt hitelesítik:


.....
Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba polgármester


.....
Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
Madarászné Tóth Ildikó ügyintéző

4. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –” előterjesztéshez

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza u. 3-5. HRSZ.: 205

Új társasház építése – telepítési tanulmányterv

Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterve



Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5.

HRSZ.: 205

2026.03. hó.

Aláírólap

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervéhez

MEGRENDELŐ:

**ARCHIPROJEKT MÉRNÖKIRODA ÉS TANÁCSADÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**
8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.

GENERÁL TERVEZÉS:

**HÉLIS SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

2092 BUDAKESTI, ERKEL UTCA 69.

IRODA:

1015 BUDAPEST,
BATTHYÁNY U. 13.

ÜGYVEZETŐ:



.....
SIFFEL GÁBOR
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
É-01-0222

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



.....
VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0325

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ:



.....
GYALAY-KORPOS ANDRÁS
KÉ-K, 01-17677

Tartalomjegyzék

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 ELŐZMÉNYEK

1.2 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

1.3 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

1.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

1.4.3 Vizsgálat Somogy megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (III.16.) számú Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének rendelete alapján:

1.5 TELEKALAKÍTÁS

1.6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.7 BEÉPÍTÉS, KÖZLEKEDÉS, INFRASTRUKTÚRA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK VIZSGÁLATA

1.8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS

1.9 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

2. BEÉPÍTÉSI TERV

- HELYSZÍNRAJZ E1

- ÁTNÉZETI ALAPRAJZOK E2

3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE

LÁTVÁNYOK E3

4. KIEGÉSZÍTŐ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

5. KÖZMŰNYILATKOZATOK

- VÍZ, CSATORNA ELVI KÖZMŰNYILATKOZAT

- ELEKTROMOS ELVI KÖZMŰNYILATKOZAT

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 Előzmények:

A tárgyi ingatlan a 8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. HRSZ.: 205/2 szám alatt található.

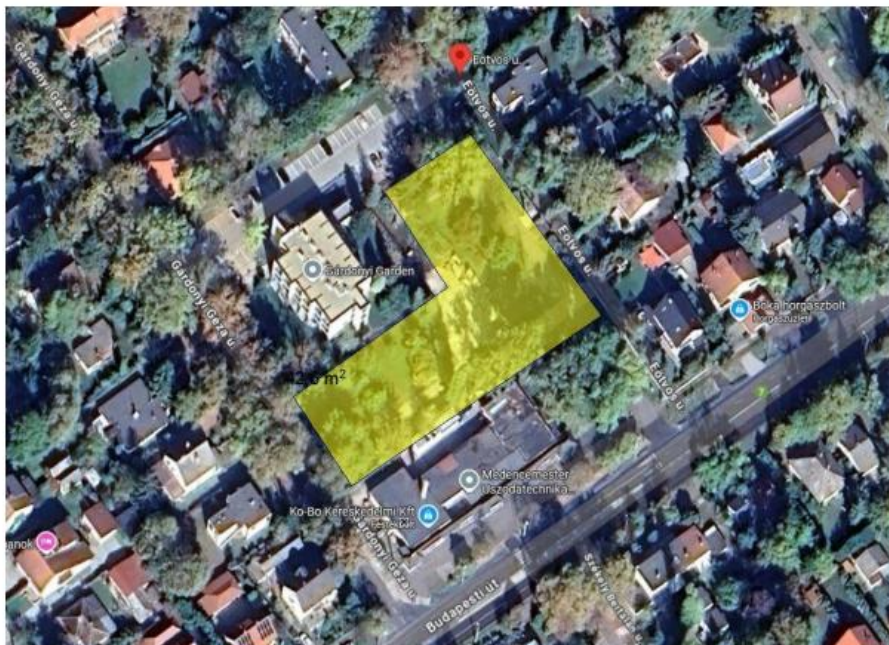
A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén három kisebb üzlethelyiség, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. A tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez (a környező ingatlanok egy része üdülő, egy része lakó és egy része településközpont építési övezetben van és ennek megfelelő funkcióval bírnak a rajta elhelyezkedő épületek.) Az Üdülőházak üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonosok a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte az Arker Településtervező Bt.-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

1.2 Az ingatlan bemutatása:

A telepítési tanulmányterv tárgyát képező tervezett társasház területe Balatonföldvár városközpontjától nyugatra található a 7. számú főútvonal és a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal közötti területen. Az adott ingatlan szinte a 7. számú főútvonal, a Budapesti út mellett kb. 40 m-re két mellékutca által határolt területen helyezkedik el. Ez a két mellékutca, ami az ingatlan két oldalának a határát alkotja: keleti oldalon az Eötvös utca, nyugati oldalon pedig a Gárdonyi utca. Az ingatlan légvonalban kb. 400 m-re található a Balaton parttól, de ahogy említésre került, a vasútvonal és a parti telkek a vízparthoz történő lejutást nagyban befolyásolják.

A terület domborzati viszonyait tekintve sík, a tervezett 205/2 hrsz ingatlan beépítetlen.



1.3 Hatályos szabályozás:

Balatonföldvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével. A hatályos szabályozási terv a területet és benne a fejlesztéssel érintett ingatlant Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetként jelöli.



Az Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó beépítési mutatók:

Építési övezet típusa: 1 (Nem kialakult építési övezet)

Beépítési mód: szabadon álló általános beép.

Beépíthetőség (max.): 20%

Zöldfelületi fedettség (min.): 50%

Építménymagasság (max.): 10,0 m

Az érintett telektömb örökségvédelmi szempontból nem érintett. Műemlék, helyi védett épület, régészeti lelőhely a módosítással érintett telektömbben nem található.

1.4 Területrendezési tervek vizsgálata:

1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTRT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

Az Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a település teljes közigazgatási területét:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosítása során érintett telektömb a települési térség területén belül található, a felsorolt országos övezetek közül egyik sem érinti, a módosítással érintett ingatlant.

1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

a) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Tájképvédelmi terület övezete és a Vízminőség-védelmi terület övezete is érinti.

b) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti.

1.4.3 Vizsgálat Somogy megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (III.16.) számú Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének rendelete alapján:

Balatonföldvár Város közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a Somogy Vármegye Területrendezési tervének 19 térségi övezetéből csak a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, az Aprófalvas települések övezete és a Dráva menti települések övezete vizsgálata szükséges, Balatonszárszót érintő többi térségi övezet előírását a 2018. évi CXXXIX. Tv. (Trtv.) és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza.

A módosítással érintett telektömböket Somogy Vármegye Területrendezési tervének releváns három övezetéből egyik övezet sem érinti.

Összegzés:

A módosítás területeit érintő övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek előírásainak figyelembevételével készült, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

1.5 Telekalakítás:

A tervezett beruházás érdekében a korábbi 205 hrsz.-ú nagyobb telek megosztásra került 2024-ben.

Erre vonatkozóan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Telekalakítási Határozatban (Iktatószám:801012/4/2024) engedélyt adott.

Így a korábbi 205 hrsz ingatlanból két ingatlan jött létre:

- a 205/1 hrsz. ingatlan, amely ingatlan egyben magában foglalja a korábban épített és azóta felújított üdülő épületet
- a 205/2 hrsz. ingatlan, amely jelenleg egy üres telek és a tárgyi fejlesztés célja

Ez a kialakult telek struktúra a továbbiakban is megtartandó, a tervezett fejlesztés ezzel számol.

1.6 Szabályozási koncepció:

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul ÜÜ-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetről, Vt-18374 jelű településközpont vegyes terület építési övezetre. Az övezeti átsorolás az ingatlan beépítési paramétereiben az alábbi változásokat eredményezi:

Építési övezet jele: ÜÜ-17235 → Vt-1835*4 (módosul, új 5* jelű kódszámot kell létrehozni a HÉSZ 35.§ (5) bekezdés táblázatában.)

Építési övezet típusa: 1 (Nem kialakult építési övezet) → 1 (nem változik)

Beépítési mód: szabadon álló általános beép. → szabadon álló telepszerű (módosul)

Beépíthetőség (max.): 20% → 40% (módosul)

Zöldfelületi fedettség (min.): 50% → 30% (módosul)

Építménymagasság (max.): 10,0 m → 7,5 m (módosul)

Az ingatlan beépítési paramétereinek változásánál megállapítható, hogy a telek eddigi 20%-os beépíthetősége 40%-ra, a zöldfelületi mutató 50%-ról 30%-ra módosul, ugyanakkor a telekre vonatkozó építménymagasság 10 méterről 7,5 méterre csökken. A beépíthetőség növekedését az építménymagasság csökkentése ellensúlyozza, ami azt jelenti, hogy a telekre egy teljes szinttel alacsonyabb épület építhető, így összességében a telek beépítési intenzitása csak kis mértékben változik meg.

1.7 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

1.7.1. Beépítés

A tervezett társasházat magába foglaló telektömb a települést feltáró és átmenő útja mellett helyezkedik el a lakóövezet és a nyaraló övezet határán.

Balatonföldvár településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) előírásai alapján az érintett tömb – a módosítást követően teljes terjedelmével – a lakó terület karakterébe tartozik.

A beépítés tervezése során a lakó övezet karakterére vonatkozó előírások betartásra kerülnek.

1.7.2. Közlekedés

A kialakításra kerülő társasház megközelítése 2 irányból tervezett. Megközelíthető nyugati irányból a Gárdonyi utcáról, továbbá a keleti irányból az Eötvös utcából. A két megközelítés a telken belül elhelyezett épület egy-egy oldalán található.

A lakópark alsó szintjén kialakítandó üzlethelyiségből kettő a Gárdonyi utca felől, egy az Eötvös utca felől került elhelyezésre, azonban az üzletek és a felette kialakítandó két lakótömb parkolója is mindkét utca felől megközelíthető lesz mind a gépkocsik, mind pedig a gyalogosforgalom számára.

Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a gépkocsiforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.

1.7.3. Infrastruktúra

Az ingatlanok közműcsatlakozása 2 irányból biztosítható. A tervezett társasház és üzlethelyiség részére mind az Eötvös, mind a Gárdonyi utca felől lehetséges. Az új közműhálózatok a TKR előírásai szerint föld alatt, földbe helyezett alépítménybe kerülnek létesítésre.

A terület ivóvíz ellátása ivóvíz hálózatról működik, amely az Eötvös és a Gárdonyi utcán is kiépített.

A terület szennyvíz ellátása szintén mindkét utcában biztosított, a gerincvezetékre ráköthető. (Az illetékes vízügyi hatóság elvi víziközmű nyilatkozatát a telepítési tanulmányterv melléklete tartalmazza.)

Az elektromos áram és a gyengeáramú csatlakozások a teljes területen biztosítottak. (Az illetékes áramszolgáltató elvi közműnyilatkozatát a telepítési tanulmányterv melléklete tartalmazza.)

A gáz közmű a fejlesztés szempontjából nem releváns, a tervezett épület földgáz felhasználása nem tervezett.

A meglévő közműcsatlakozások ismeretében a beruházás megvalósítható.

Települési humán infrastruktúra szempontjából a tervezett szabályozás a humánerőforrás fejlesztését lehetővé teszi a lakásokba költöző állandó lakosok révén. A módosítás okozta változások a helyi munkaerő tekintetében pozitív változásokat indíthatnak el.

1.7.4. Rendelkezésre álló szolgáltatások, közszolgáltatások vizsgálata

Balatonföldvár Város állandó lakosainak a száma a KSH adatai szerint 2025. január 01-én 2344 fő volt.

- A városban lévő Kistérségi Óvoda 3 csoportos és 75 férőhelyes, mely jelenleg ki van használva, azonban az óvoda korábban 5 csoportos volt, amely a kevés kisgyermek okán lett kevesebb és jelenleg is biztosított egy újabb 25 férőhelyes csoport elhelyezése igény esetén.
- A szintén Kistérségi Bölcsőde 12 férőhelyes, melyben mindössze 3 fő gyermek balatonföldvári lakos, és a Kistérségi településeken kívüli gyermeket is gondoznak itt. Igény esetén a bölcsődében átcsoportosítással biztosíthatók a férőhelyek.
- A város általános iskolája 370 férőhelyes, ahol jelenleg 296 fő gyermek tanul, így igény esetén iskolai férőhelyek is biztosíthatók (74 férőhely).
- A városban lévő orvosi rendelőben felnőtt, gyermek és fogorvosi praxis működik. Ezenkívül a városnak saját laborja, és fizioterápiás rendelője is van.
 - o Felnőtt orvosi praxisban jelenleg ~ 2000 fő beteg ellátása történik, mely betegszám jogszabály alapján növelhető.
 - o Gyermekorvosi praxisban jelenleg ~ 600 fő beteg ellátása történik, így a körzet a minimum létszámmal működik, és éppen fenntartható, mely betegszám szintén növelhető.
- A városban van gyógyszertár, mely teljes mértékben kiszolgálja a lakosságot.
- A központban működik egy Tesco Expressz, lakberendezési áruház, továbbá több kiskereskedés, pl. informatikai üzlet, papír-írószert bolt, könyves bolt, csavar bolt, hentes, zöldséges stb.
- A településnek van vasútállomása, hajóállomása, és a településen a helyi, helyközi és a távolsági menetrend szerinti buszok több helyen is megállnak (7 db).
- Több, egész évben nyitva tartó étterem és cukrászda és különböző szolgáltatások, pl. fodrász, manikűr, pedikűr, masszázs stb. található a településen.
- A város teljesen összeépült Szántód Községgel, ahol van ALDI, Spar, DM, Rossmann, KIK, Pepco, és ott is működik gyógyszertár, így az általános életvitelhez szükséges termékek beszerezhetőek.

Az Önkormányzattól kapott információk alapján az elmúlt néhány év tapasztalata az, hogy a Balatonföldváron épült új társas lakóházakban lévő lakásokat elsősorban időszakosan használják a tulajdonosok, és nem állandó lakosként.

Fentiekből adódóan nem élnek itt életvitelszerűen, így az iskolai, óvodai és bölcsődei ellátást nem városunkban veszik igénybe.

Vizsgálatunk alapján jelenleg minden olyan közszolgáltatás rendelkezésre áll a településen és a szomszédos településeken, amely a tervezett 29 db új lakást kiszolgálja, egyebekben a fejlesztő a beruházás részeként három, egyenként 26 m², 39 m², 39 m² alapterületű üzletet is tervez kialakítani, kisebb szolgáltatások (pl. pékség, fodrász, kozmetikus, stb.) befogadása, lakóinak ellátása céljából.

1.8 Várható környezeti hatás:

A jelenleg hasznosítatlan terület beépítése, a lakónépesség megnövekedésével jár, amely nagyobb gépjárműterhelést is generál a területen. Ez valamelyest növeli a környezeti alapterhelést, azonban a változás várhatóan nem jelent a megengedettnél nagyobb zajterhelést a környezetben. A hatás e tekintetben semleges.

A levegőminőséget érintő változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentik, a lokális alapterhelés a megengedett értékhatárokon belül marad, a fejlesztés kockázatos levegőterhelést nem okoz.

A hatás ezek ismeretében nem jelentős.

A tervmódosítás talajra és vizekre gyakorolt hatásának minimalizálása érdekében a keletkezett szennyvizek elvezetése szükséges. Ez esetben a hatás semleges. A fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása semleges.

A módosítással érintett terület településhálózati pozíciója pozitívan változik, gazdasági értéke erősödni fog.

A tervezett fejlesztés eredményeképpen összességében kiszámítható, kezelhető terhelések megjelenése lesz jellemző.

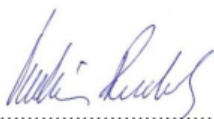
A társasház beruházója vállalja, hogy a beruházással érintett tömb mindkét utcai oldalán és a szomszédos üdülő épület felőli telken is fákat és többszintes növényzetet telepít, a jobb esztétikai megjelenés és a zajgátlás okán. A növények kiválasztásakor előnybe részesíti az őshonos, a meglévő növénytársuláshoz illeszkedő fajokat.

1.9 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

Örökségvédelmi szempontból elmondható, hogy régészeti lelőhely, műemlék, helyi védett művi érték, helyileg védett egyedi táji érték a fejlesztéssel érintett területen nem található.

Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosítása és a beruházás megvalósítása – a vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi jogszabályok felelős betartása mellett - örökségi vagy környezeti értéket nem sért.

Budapest, 2026. március hó.



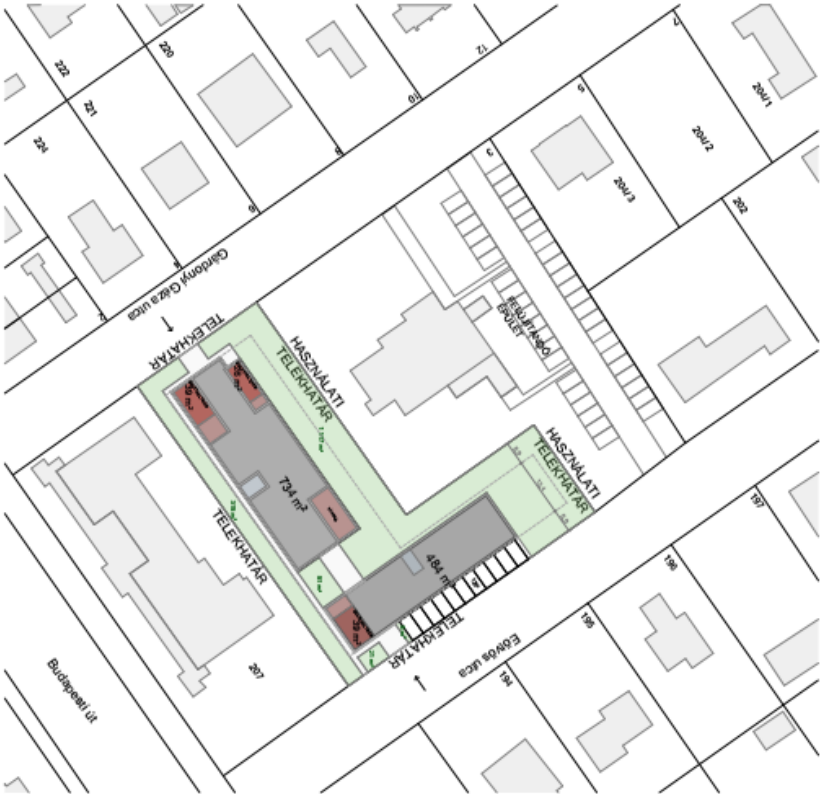
Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325



Siffel Gábor
építész tervező
É-01-0222

2. BEÉPÍTÉSI TERV

TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ



SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT ÁTMENŐSÍTÉS UTÁNI
ÖVEZETI MUTATÓK:

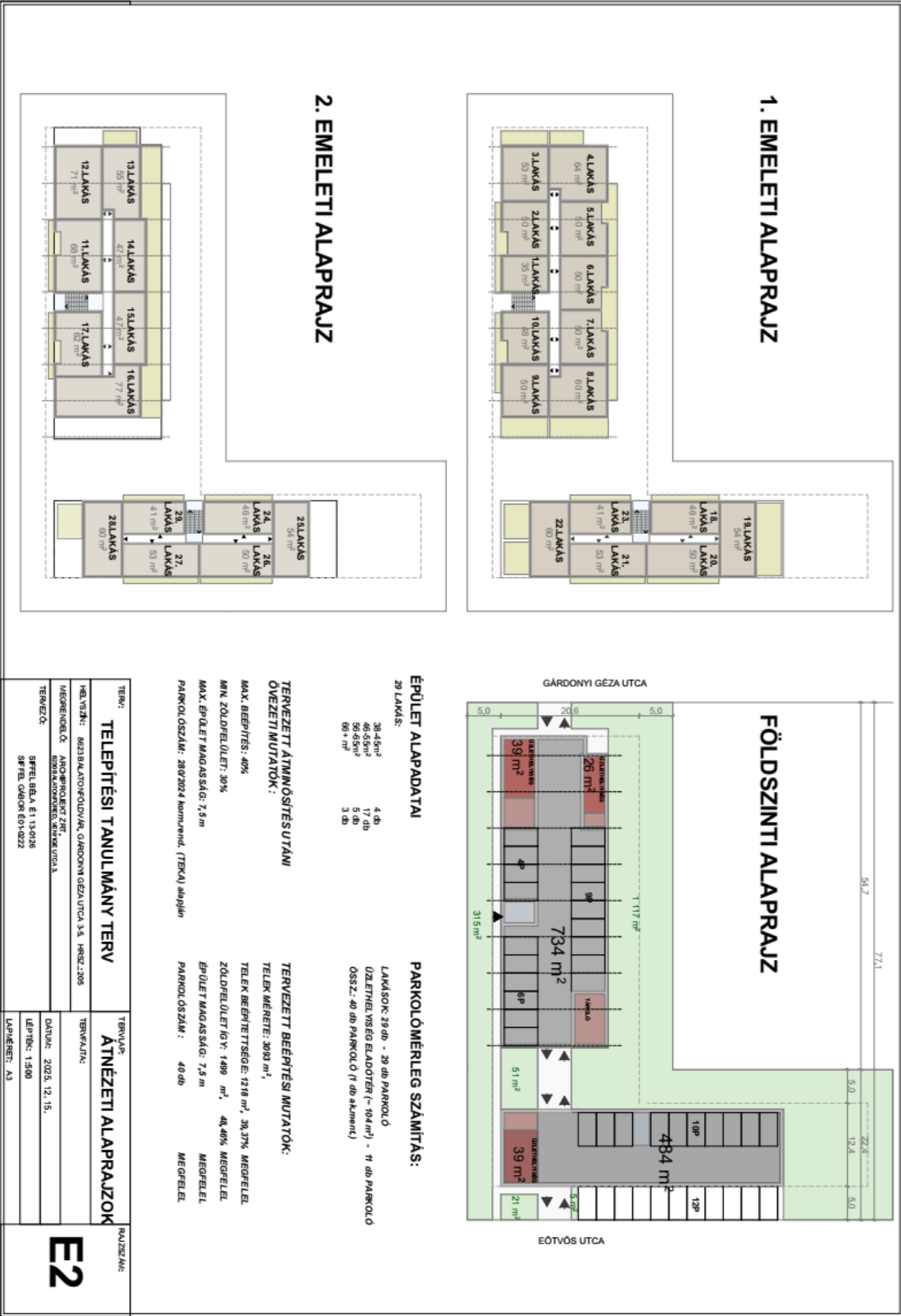
MIN. ZÖLDFELÜLET: 30%
MAX. BEÉPÍTÉS: 40%
MAX. ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m
PARKOLÓSZÁM: 280/2024 kormányd. (TEKA) alapján

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

TELEK MÉRETE: 3093 m²,
TELEK BEÉPÍTETTSÉGE: 1218 m², 39,37% MEGFELEL
ZÖLDFELÜLETIGY: 1499 m², 48,46% MEGFELEL
ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m MEGFELEL
PARKOLÓSZÁM : 40 db MEGFELEL

ÖVEZETI ÁTMENŐSÍTÉSSEL
ÉRINTETT
INGATLAN, hrsz: 2092
terület: 3093 m²
SZÜNSZEDŐS INGATLAN
ÖVEZETI BESOROLÁSA:
M-1889
U-1225

TERV: TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV	TERVALAP: HELYSZÍNRAJZ	RAJTSZÁM: E1
HELYSZN: 8623 BALATONFÜLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3.5. HRSZ.: 206	TERVALAP:	
MEGEREDELŐ: ARCHIPROJEKT ZRT. 8623 BALATONFÜLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3.	DATUM: 2025. 12. 15.	
TERVEZŐ: SIFTEL BÉLA É.13-0178 SIFTEL GÁBOR É.01-0222	LEPTÉK: 1:1000	
	LAPMÉRET: A3	



3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRELI MEGJELENÍTÉSE

[illegible]

Kiegészítő közlekedési munkarész telepítési tanulmánytervhez

8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205

Projektgazda: ARCHIPROJEKT ZRT, 8230 Balatonfüred, Venyige u. 3.

Építész tervező: Siffel Béla, Siffel Gábor

Közlekedési munkarész: Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

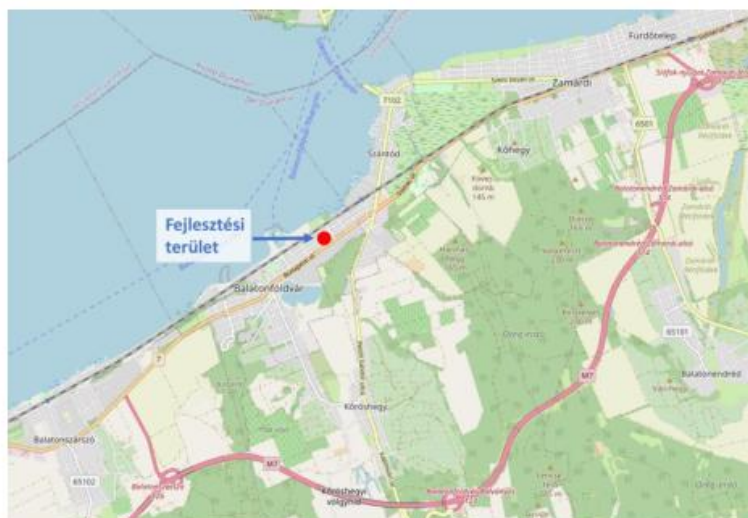
Tartalom

1.	TERVEZETT BEÉPÍTÉS.....	2
2.	KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	3
2.1.	Közúthálózat, közlekedési kapcsolatok	3
2.2.	Főbb közlekedési csomópontok	4
2.3.	Forgalmi adatok	4
2.4.	Parkolás.....	4
2.5.	Közösségi közlekedés.....	4
2.6.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	4
3.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, HATÁSOK.....	5
3.1.	Közúti közlekedéshálózat	5
3.2.	Parkolás.....	5
3.3.	Gyalogos és kerékpáros közlekedés	5
3.4.	Közösségi közlekedés.....	5

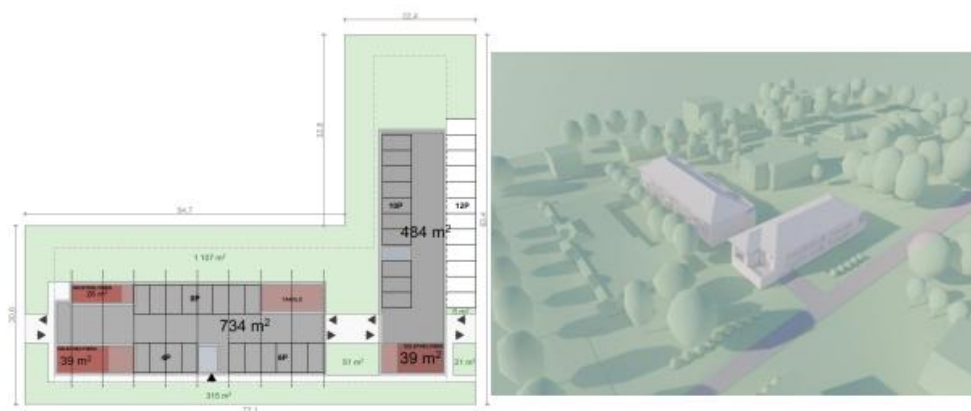
2026.02.05.

1. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A tervezett fejlesztés Balatonföldvár Gárdonyi utca és Eötvös utca között található 205/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett. A fejlesztés keretében 29 db lakás, 104 m²-nyi üzlethelyiség építése tervezett, amelyekhez kapcsolódva – telken belül – 40 db parkolóhely kerül kialakításra.



1. ábra A fejlesztési terület átnézeti térképe



2. ábra A tervezett fejlesztés

2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

2.1. Közúthálózat, közlekedési kapcsolatok

Balatonföldvár településrendezési eszközei alapján a 7. sz. főút és a vasút közötti területen a gyűjtőútként kijelölt a fejlesztési területtől egy tömbnyire keletre lévő Szigetvári utca és jóval nyugatabbra, négy tömbnyire a kikötőhöz vezető Bajcsy-Zsilinszky utca (Kikötő utca). Elsősorban ezek hivatottak összegyűjteni a 7. sz. főúttal párhuzamos lakóutcák forgalmát és kivezetni a főútra. A fejlesztési területtel határos utcák lakóutcák. Szabályozási vonallal nem érintettek, a meglévő keresztmetszetek megtartását tartalmazza a hatályos szabályozási terv.



3. ábra Hatályos szabályozási terv kivágata

A vizsgált terület térségének főhálózati közúti közlekedési kapcsolatát a 7. számú I. rendű főút (Budapesti út) biztosítja. A 7. sz. főút és a vasút közötti területen található utcáknak nincs hálózati jelentőségük, minden főbb célpont irányába a gépjárművel történő eljutás elsődleges iránya a 7. sz. főút lehet, így a fejlesztés szempontjából is ez az elsődleges kapcsolat.

A gyalogos és kerékpáros közlekedés szempontjából kedvező közlekedési lehetőséget biztosítanak a környező lakóutcák, amelyeken elérhetők a vasúti átjárók, a szántódi kerékpárút, és több további célpont.

Fejlesztéssel érintett telek tömbjét határoló közterületek:

- 7. sz. főút (Budapesti út): 2x2 sávós országos főút érdemi átmenőforgalommal, buszközlekedéssel;
- Gárdonyi utca: mintegy 200 méter hosszú kisforgalmú lakóutca, amely a közvetlen környezetéből kapcsolatot biztosít a 7. sz. főúthoz;
- Eötvös utca: a Gárdonyi utcával párhuzamos, szintén mintegy 200 méter hosszú kisforgalmú lakóutca, amely a közvetlen környezetéből kapcsolatot biztosít a 7. sz. főúthoz;
- Báthori István utca: a 7. sz. főúttal párhuzamos, belső tengely, amely azonban nem köt ki közvetlenül a területet határoló két útra (Bajcsy-Zsilinszky u., Május 1. út).

2.2. Főbb közlekedési csomópontok

A Gárdonyi Géza utca és a Eötvös utca területen belül a Báthori István utcával alkot csomópontot. Ezek a csomópontok egyenrangúak, kisforgalmúak.

Mindkét utca csatlakozik a 7. sz. főúthoz, amellyel jelzőtáblás szabályozású csomópontot alkotnak, amelyek alárendeltek a főúttal szemben. Jelenleg mindkét csomópontban minden irányban lehet kanyarodni, azonban korábban a balra kanyarodás lehetősége tiltva volt.

A 7. sz. főúton a két csomópont között egy épített középszigettel kialakított kijelölt gyalogátkelőhely található, amely a fejlesztési terület megközelíthetősége szempontjából kifejezetten kedvező adottság.

2.3. Forgalmi adatok

A határoló lakóutcák forgalmáról nem áll rendelkezésre forgalmi adat, azonban forgalmuk – erős szezonális ingadozással – a környező lakóutcahálózat méretével és funkciójának megfelelőnek feltételezhető.

A 7. sz. főút átlagos napi forgalma Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis alapján 7382 Ej/nap. A Balaton térségére jellemzően ennek ez az érték szezonálisan erősen változó lehet.

2.4. Parkolás

A határoló lakóutcák szűk keresztmetszeti adottságai miatt a közterületi parkolás csak korlátozottan lehetséges, de előfordul, elsősorban a saját kapubehajtóban való parkolás jelenik meg. Elsősorban a telken belüli parkolás a jellemző.

Az érintett tömb 7. sz. főút felőli oldalán található üzletek kiszolgálására mintegy 20 jármű parkolási lehetősége biztosított.

2.5. Közösségi közlekedés

Kötőtpályás közösségi közlekedés

A fejlesztési területtől mintegy 1,0 km sétatávolságra található Balatonföldvár vasúti megállóhely és Szántód vasútállomás, amely reális közösségi közlekedési ajánlatot biztosít a terület megközelítésére.

Buszközlekedés

A területtől 200 méterre található Balatonföldvár, Mátyás király utca buszmegálló, ahol a térséget feltáró Volánbusz járatok érhetők el.

2.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A környező utcákban a járdák kiépítettsége hiányos, egybefüggő hálózatot nem alkotnak. Ahol található, ott is a keskeny, közvetlenül a kerítések menti kialakítás a jellemző. A fejlesztéssel érintett ingatlan egyik közterületi kapcsolata mentén sincs járda. Így az ingatlan környezetében a lakóutcákban jellemzően a gépjárművekkel közös felületen biztosított a gyalogos és kerékpáros közlekedés (megfelelő sebesség és forgalomcsillapítás esetén ez megfelelő megoldás).

A 7. sz. főút mentén kétoldali járda található.

A kerékpárközlekedés szempontjából fontos elem a Balatoni Bringakör, amely legközelebbi eleme a Somogyi Béla utcával párhuzamos kerékpárút több közeli vasúti átjáró valamelyikén áthaladva érhető el.

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, HATÁSOK

3.1. Közúti közlekedéshálózat

A fejlesztéssel érintett terület elsődleges kapcsolata az Eötvös és Gárdonyi Géza utcákon keresztül a 7. sz. főút. A két érintett lakóutca között várhatóan megoszlik az ide érkező és innen kihajtó forgalom. Szélsőséges esetben egy nap minden lakáshoz behajt és kihajt egy autó (ennek valószínűségét csökkenti, hogy a lakások egy részét feltételezhetően csak időszakosan használják). Ha a két utca között $\frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ arányban oszlik meg a forgalom, úgy napi $\frac{1}{4} \times 29 \approx 19$ db jármű, amely legfeljebb óránként 2-3 többlet áthajtás eredményez az érintett szakaszon.

Nem ismert, hogy a területre tervezett üzlethelyiségekbe milyen funkció fog települni, azonban a jelentősebb forgalmat lebonyolító élelmiszerüzlet, zöldsége reálisan itt nem jelenhet meg, mivel a tömb főúti oldalán, jól látható helyen erre sokkal alkalmasabb, könnyebb megközelíthető üzlethelyiségek találhatók jelenleg is.

A 2x2 sávú főút forgalmához viszonyítva a várható forgalomnövekedés nem jelentős.

3.2. Parkolás

A tervek szerint a beépítéshez szükséges parkolóhelyek a telken belül kerülnek elhelyezésre. Közterületen vagy egyéb területen való parkolás nem tervezett, egyéb parkolófejlesztés nem szükséges. A két határoló utcában (Gárdonyi Géza utca, Eötvös utca) javasoljuk megfontolni az útpályát érintő parkolás tiltását.

3.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A terület gyalogos és kerékpáros közlekedésében a tervezett fejlesztés hatására érdemi változás nem várható, jelentős többletforgalmat nem generál. A megközelítés és a terület használatában változtatás nem szükséges.

A rendelkezésre álló közterületi szélességek és egyéb adottságok (meglévő fasorok, villanyoszlopok) miatt önálló kerékpárforgalmi létesítmény megvalósítása nem lehetséges, és nem is indokolt.

3.4. Közösségi közlekedés

A tervezett fejlesztés léptékéből adódóan jelentős hatást nem gyakorol a közösségi közlekedés kihasználtságának mértékére, mérhető változást nem fog eredményezni. A közösségi közlekedés fejlesztése nem indokolt a tervezett fejlesztés kapcsán.

Budapest, 2026.03.11.



Gyalay-Korpos András (KÉ-K, 01-17677)



A Nemzeti
Víznyelők
Csopott tőjő

Dunántúli Regionális Vízny Zrt.
Székhely: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.
Levelezési cím: 8601 Siófok, Pf. 59

Web: www.drv.hu
E-mail-cím: drv.zrt@drv.hu
Infovonal: 06 80 240 240

Deák-Pataki Kitti
deakpatakikitti.ccp@gmail.com

Ügyiratszám: TcT-7108874/2026
Szervezeti egység: Engedélyezési osztály
Ügyintéző: Bene Marianna
E-mail-cím: engedelyezes@drv.hu

TÁRGY: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. sz. 205/2 hrsz.-ú ingatlanról kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Az Ön által küldött megkeresésre az alábbi tájékoztatást adjuk:

A Dunántúli Regionális Vízny Zrt. a víziközmű-szolgáltatási tevékenységet a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló 58/2013.(II.27.) Kormányrendelet alapján végzi.

A fejlesztési területen az igényelt 10,1 m³/d ivóvízmennyiséget biztosítani, a keletkező 10,1 m³/d szennyvízmennyiséget fogadni tudjuk.

A tárgyi ingatlan ivóvízbekötése az Eötvös utca felől a DN90 KPE anyagú ivóvíz-törzshálózatról valószínűsíthető meg.

A tervezési területen a tűzvíz mennyiséget nem tudjuk biztosítani, annak biztosításához tűzvíz tározó építését javasoljuk.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását!

Siófok, 2026. február 9.

Tisztelettel:


Sinkovics Ádám Péter
engedélyezési osztályvezető

Dunántúli Regionális Vízny Zrt.
23.


Benke Szilvia
engedélyezési csoportvezető



Cégbíróság: Kaposvári Törvényszék mint cégbíróság
Cégjegyzékszám: 14-10300050
Adószám: 11226002-2-14



E.ON Ügyfélszolgálati Kft. - 7602 Pécs, Pf. 400



DMS1001000499285188

Fritsch Invest Kft
Baja
Petőfi Sándor utca 16
6500

Tárgy: Tájékoztatás áram bekapcsolásáról

Tisztelt Fritsch Invest Kft!

Köszönjük, hogy kérésével hozzánk fordult.

- felhasználási hely címe: 8623 Balatonföldvár Gárdonyi Géza 3-5
Hrsz:205/2
- felhasználó azonosító: 1004709641
- igénybejelentés száma: 000135172840

Kérjük 180 napon belül adja be igénybejelentését, hogy a bekapcsolási folyamatot elindíthassuk.

A mérőhely kialakításához kérjük, a következő előírásokat vegye figyelembe:

Az Ügyféllel történt telefonos (2026.03.10) egyeztetés alapján a meglévő közcélú hálózatról az Eötvös utca felőli köztéri elosztó szekrényből 3x300A-t tudunk biztosítani.

Hogyan tudja nyomon követni az ügyét?

Igénybejelentését egyszerűen nyomon követheti a www.bekapcsoljuk.eon.hu oldalon a Folyamatban lévő ügyem lekérdezése pontban, a felhasználó azonosító és az igénybejelentés szám megadásával.

További információért forduljon hozzánk bizalommal a jobb oldalon található elérhetőségeink egyikén.

Az Ön felhasználó
azonosítója: 1004709641

Az E.ON Ügyfélszolgálati Kft.
elérhetőségei:



www.eon.hu
aramhalozat@eon.hu



06 20/30/70 459 97 11
06 52 512 401



7602 Pécs, Pf. 400

Iktatószám:
1/00615214-00/2026/1

Ügyintéző neve:
Vida Georgina

2026.03.11.

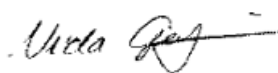
E.ON Ügyfélszolgálati Kft.
Székhely: 1117 Budapest,
Hengermalom út 18.
Fővárosi Törvényszék
Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01-09-
873382

Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. képviseletében az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. jár el.

Üdvözlettel:



Bedőcs Krisztián Ferenc
Ügyfélkapcsolati irodavezető



Vida Georgina
Ügyfélkapcsolati munkatárs

5. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –” előterjesztéshez

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. április 16-án Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – Balatonföldvár, belterület, 205/2 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítása, Üü-17235 jelű, üdülőházas helyi építési övezetből a vele szomszédos, 207 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, Vt jelű településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása – Átdolgozott telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Előzmények: A lakossági fórum időpontja a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2025. (III. 28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kihirdetésre került a lakosság, partnerek részére.

Partnerek részére a telepítési tanulmányterv dokumentációja 2026. április 08-tól a város honlapján megtekinthető volt, melyet meghívó útján az önkormányzat a helyben szokásos módon közhírré tett.

A módosításhoz készített telepítési tanulmányterv vetítővászonra kivetítésre került.

A 2026. április 16-án 13⁰⁰ órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester 13⁰⁰-kor megnyitotta.

Holovits György Huba polgármester:

Jó napot kívánok. Tisztelettel köszöntöm az önkormányzatunk által összehívott fórumon megjelenteket. Tulajdonosi kör képviselőit, tervezőcsapatot, környező ingatlanok tulajdonosait, megjelent érdeklődőket, képviselő-testület megjelent tagjait. A mai lakossági fórumnak a témája a településrendezési eszközök 28-as sorszámot viselő módosítása. Nem új téma sem a Képviselő-testület, sem pedig a lakosság, illetőleg a tulajdonosi környezet előtt.

A Gárdonyi Géza utcáról beszélünk, ez a festékbolt mögötti volt Nógrád megyei üdülő. Felújították, illetőleg üdülőegységeket alakítottak ki az eredeti épületből. Ez a projekt arról szól, hogy a meglévő megmaradt területen új telekalakítást követően egy új épületet hoznának létre. Erre vonatkozólag, aki nem folyt bele eddig a folyamatba, annyit kell tudni, hogy van építési engedély egy 55 üdülőegységes épületre. Azzal a megkereséssel fordult a beruházói kör az önkormányzathoz, hogy a finanszírozás megkönnyítése érdekében a meglévő besorolást lakóövezeti besorolássá módosítsa a képviselő-testület, illetőleg az önkormányzat. Ezzel kapcsolatban lefolytattuk az eljárásnak az eddig kötelezően jogszabályban előírt lépéseit. Ebben volt már egy lakossági fórum, illetőleg ha emlékeznek rá, akkor volt egy helyszíni bejárás, egy helyszíni szemle, ahol a környező, elsősorban üdülő ingatlantulajdonosok vettek részt és talán közösen emlékezhetünk úgy, hogy egy felfokozott és paprikás hangulatú megbeszélésnek indult ez a találkozó. A végére kellő kompromisszumok és mindenki számára történt egyezés vagy egyeztetés engedmények hatására eljutottunk egy olyan állapotba, ami az ott megjelentek számára, illetőleg a beruházó számára is elfogadhatónak volt mondható.

A bejáráson megbeszéltek alapján a tervező a korábbi Telepítési tanulmányterv átdolgozta, ezért most egy új véleményezési eljárást bonyolítunk le, aminek ez a lakossági fórum az egyik állomása. Az itt elhangzott véleményeket fogjuk összegezni.

Jó napot kívánok az újonnan érkezetteknek, megkérhetjük Önöket, ott van jelenléti ív, azon a padon, legyenek kedvesek aláírni.

Ezen a fórumon az a feladat, hogy a változásokkal nagyon röviden bemutassuk a projektet. Meghallgassuk, hogy most mik az észrevételek a jelenlévők részéről, ezeket dokumentáljuk, és akkor ennek megfelelően fogjuk a magát a folyamatot folytatni.

Kérem szépen a Madarászné Tóth Ildikót, hogy röviden mutassa be, hogy mi a tanulmánytervben a korábbihoz képest a változás, illetőleg miért hívtuk most itt össze véleményezésre a kedves résztvevőket.

Madarászné Tóth Ildikó:

(A telepítési tanulmányterv írásvetítővel kivetítésre került, az ismertetés az alapján történt.)

Köszöntök mindenkit, aki eljött erre a fórumra. Tényleg csak röviden bemutatnám azt a telket, amire ez az új beruházás tervezett. A zöldes-sárga színnel jelölt területről van szó. Ez pedig a meglévő épület, ami korábban átépítésre, felújításra került, társasház lett belőle. Jelenleg az ingatlan az építési övezeti besorolása Üü jelű, üdülőházas üdülőövezet, ahol üdülőegységeket lehet létesíteni, vagy a meglévő épületeknek a rendeltetését kizárólag megváltoztatni. A beruházó célja, hogy a könnyebb eladhatóság és az olcsóbb árak érdekében lakóegységeket tudjon építeni. Ebből a célból a korábbi elképzelés az volt, hogy ugyanabba a Vt övezetbe kerülne átsorolásra az ingatlan az L- alakú területre, mint a mellette lévő festékboltos épület, amely egy szolgáltatóház. Ennek tervzetnek a véleményezési szakaszában tartottuk a lakossági fórumot, majd azt követően a helyszíni szemlét.

A beruházó az észrevételek alapján átgondolta a fejlesztést, és ennek megfelelően kisebb beépítési százalékkal és nagyobb zöldfelülettel, és egy alacsonyabb építménymagassággal egy új telepítési tanulmánytervet készített. Ezt a telepítési tanulmánytervet a főépítészünk is megvizsgálta. Itt van a meglévő szabályozási terv, ami Üü-be sorolja az ingatlant, mellette van a Vt övezeti besorolású terület és az új telek. Ez az új telek is egy Vt besorolást kapna. Jelenleg azért nincs mellé írva a konkrét övezete, mert ez a telepítési tanulmányterv elfogadásától függően fog majd konkrét kódszámokat kapni az egyes beépítési paraméter adatok pontos ismeretében. Tehát nem lakóövezetbe kerülne, hanem településközpont vegyes övezetbe, ahol a lakásfunkció is megengedett. A helyszíni bejáráson nagyon sok minden felvetődött. Én készítettem belőle egy emlékeztetőt a Polgármester Úrral, írtuk alá. 10 példányt kinyomtatam. Ha valakit érdekel, akkor nyugodtan elvehet belőle. Az ott felvett hanganyag alapján, szinte szóról szóra készítettem el ezt az emlékeztetőt, tehát nagyjából mindenkinek a hozzászólása benne van. A beruházónak miután ezt elkészítettem, megküldtük. Megkereste az építész tervezőjét, illetve a településtervezőt. Az építész tervező is, és a településtervező is ennek megfelelően igyekezett minden olyan észrevételt figyelembe venni, annak érdekében, hogy az üdültulajdonosoknak a kívánságait ki tudja szolgálni a tervezett épület. Megkereste az összes közműszolgáltatót, beszerezte a közművektől a közművekhez történő csatlakozásra vonatkozó nyilatkozatot, készített egy új közlekedési terv fejezet részt, és ezeket beledolgozták ebbe az új telepítési tanulmánytervbe. Most ezt látjuk itt, illetve, aki ott volt, az októberi megbeszélésen el is küldtem, így előzetesen is át lehetett tanulmányozni. Feltettük a honlapra több mint egy hete. A hirdetés a lakossági fórumról és a terv elérhetőségéről a helyben szokásos módon kihirdetésre került, úgyhogy megtekinthető volt. A lakossági fórumnak az egyik sarkalatos pontja az volt, hogy egy 300 négyzetméter körüli üzlethelyiség volt tervezve az épület földszintjére. Ez a helyszíni egyeztetés során leredukálódott egy 2 darab üzletre, ami 50 négyzetméternél nem nagyobb. Polgármester Úr az ezzel kapcsolatos egyeztetést úgy zárta le, azt a kompromisszumot kérte, hogy akkor ez úgy kerüljön be az emlékeztetőbe, hanganyagról úgy lett rögzítve, hogy az üzletek számát azt nem korlátozzuk, a helyi építési szabályzatban viszont 50 négyzetméternél nagyobb üzlethelyiség nem alakítható ki. Ennek megfelelően a tervező egy darab 26, és 2 darab 39 négyzetméteres üzletet jelölt az új telepítési tanulmány terven. Az épület délkeleti sarkába, a hátsó északi és a délnyugati sarokba tervezett egy-egy kis helyiséget. Én ennyit szerettem volna elmondani. Megkérem a beruházó képviselőjét, hogyha egy pár szóval egészítse ki azt, amit én

elmondtam.

Beruházó képviseletében Gőcze Tibor:

Alapvetően arra törekedtünk, hogy a környező lakosoknak is megfelelő és számunkra is megfelelő, gazdaságosan kialakítható helyzetet teremtsünk. Úgy gondoljuk, hogy mindent figyelembe vettünk, amit a környező lakosok jeleztek, illetve amikkel azt gondoltuk, hogy esetleg még jobb is mint az eredetileg tervezett állapot volt. Amire konkrétan van építési engedély, az egy jóval nagyobb épület, mind beépítési magasságban, mind egységszámában, tehát mindenképpen nagyobb forgalommal, nagyobb terheléssel járna a környező utcákra. Mi úgy gondoljuk, hogy ez a változtatás kimondottan kedvező városképi szempontból is, és a környező utcák terhelése és a környező lakosok terhelése szempontjából is.

Holovits György Huba:

Még a helyszínen megtartott tulajdonosi körrel, illetőleg környező ingatlanok tulajdonosaival tartott fórumon ígéretet tettünk arra vonatkozólag, hogy a forgalmi renddel kapcsolatban lesznek az önkormányzatnak vállalásai. Amennyiben ennek a véleményezési eljárásnak a lezárása megtörténik, sikeres lesz a HÉSZ módosítása, akkor azt a vállalat természetesen továbbra is tartja az önkormányzat. Tehát tudjuk vállalni a megállni vagy várakozni tilos tábláknak a kihelyezését. Hogy az esetlegesen üzletek kapcsán felmerülő parkolási igény az ne a közterületen jelentkezzen, ne a közlekedésnek a minőségét illetőleg mennyiségét ott ne változtassa olyan mértékben, hogy a környező üdülőingatlanok tulajdonosait azt károsan befolyásolja, vagy hátrányosan befolyásolja. Ezt még azért szerettem volna elmondani. Ezt látom, akkor ugyanígy emlékeznek rá Önök is, akik ott voltak ezen az egyeztetésen, majd visszaadta a szót.

Madarászné Tóth Ildikó:

Igen, pont ugyanezt szerettem volna elmondani én is. És akkor meg szeretném kérdezni, hogy ki szeretne hozzászólni?

Bakó Kálmán:

Én is épp a parkolásról szeretnék kérdezni. Az előző tanulmánytervben a Gárdonyi utca felől is volt tervezve a telekhatáron belül parkoló, most ott nem láthatunk ilyet, tehát az a 2 üzlet, ami most pld. az alsó sarokba van, azoknak a vevői az utcán kell, hogy parkoljanak.

Gőcze Tibor:

Tehát az a megoldása ennek a problémának, hogy a jelenlegi beépítési százalék alapján ugye jelentősen kevesebb egység kerülne kialakításra, mint korábban, és így az épület földszintjén gyakorlatilag parkolók lennének csak meg az üzletek. Tehát maga a berajzolt épülettömeg alatt helyezzük el.

Bakó Kálmán:

Igen, akkor a másik oldalról is rákérdeznék, mert ott az Eötvös utca felől, a telekhatár mellett van 12 parkoló jelölve, azok vevőparkolók, vagy a házhoz tartozó parkolók? Illetve arról az utcáról be lehet fordulni oda, ott lesz kerítés, vagy nem lesz kerítés?

Gőcze Tibor:

Van kerítés, behajt a telekre az ember és az épület alatt fordul be, az épület alatt van az útrész.

Bakó Kálmán:

Csak egy számszaki hibára szeretném felhívni a figyelmet, hogy 12 parkoló van jelölve, és

feljebb amikor összesítésre kerül, akkor tizenegy van írva. Köszönöm szépen.

Schwertner János:

Először, csak egy kérdés lenne, hogy ebben az anyagban szerepel az, hogy előírás szerint tűzivíz tározót is el kell helyezni. Az hova fog kerülni?

Gőcze Tibor:

Megkérte a tervezőt, hogy válaszoljon.

Siffel Gábor tervező:

Tűzivíz tározó akkor kell, hogyha a tűzcsapok nem tudják teljesíteni azt az igényt, amire szükség van. Azért azt tudni kell, hogy ez nem egy végleges engedélyezési terv, amit most látunk. Ez arról szól, hogy az emberek el tudják képzelni, hogy körülbelül ide, mi építhető, milyen jellegű épület, és az, hogy fog kinézi. Ennek a tűzivíz kialakítása, az nagyon sokféleképpen lehet. Mondok példákat. Tehát, hogyha az ember tűzszakaszokra bontja az épületet, akkor rögtön kevesebb, lehet, pld. csak 300 liter tűzivíz kell percenként. Ha egybeveszem az egészet egy tűzszakaszra, ott lehet, hogy 1500 liter/perc kell. Nagyon különböző méretű tűzivíz-igény léphet fel és annak függvényében az ember úgy alakítja ki. Ha kell tűzsappal, ha kell, tűzivíztározóval, tehát sokféle megoldás van. Ha minden kötél szakad és tűzivíztározó kell, akkor azt elsősorban föld alatt, helyezzük el, amennyire a talajvíz engedi, meg lehet oldani. De ez egy nagyon messzi, egy későbbi ütemnek a kérdése. De ezt nem úgy kell elképzelni, hogy egy tó megjelenik például az épület mellett

Schwertner János:

Előírás szerint minimum 30 köbméteresnek kell egy ilyennek lenni. Azért az elég méretes valami. És pont az a gond ezzel az egész anyaggal, hogy túlzott mértékű a beépítés, és ha ilyen kérdésekre nem tudunk választ adni, és így ránézve nem is nagyon van helye egy ilyennek, hogy hol tudjuk elhelyezni, akkor addig nem tudunk továbblépni. Tehát nem gondolom, hogy ezzel várni kellene.

Gőcze Tibor:

Ez a tervezési fázis nem az a helyzet, ahol meg kell ezeket a problémákat oldani. Tehát jelen pillanatban se azt nem tudjuk, hogy hol lesznek a villanykapcsolók, se azt, hogy a tűzivíz tervezést, hogy oldjuk meg. A tűzivíz tározóra egyébként abban az egy esetben van szükség, hogyha a környező tűzcsapok teljesítménye nem elegendő ahhoz, hogy az oltási víz rendelkezésre álljon, tehát ez nem egy gyakori dolog. Nem jelentősen nagyobb a meglévő épületnek a területe, és ahhoz nem kell tűzivíz tározó azért, mert a környező vízcsapok vízhozama elegendő, tehát ennek a valószínűsége, hogy ez felmerül ténylegesen, hogy kelljen tűzivíztározót építeni, csekély. Mondhatnám, hogy elhanyagolható.

Schwertner János:

A szakhatóság írta ezt le és kérekként fogalmazta ezt meg. Én úgy gondolom, hogy ezt nekünk komolyan kell venni, és mindenki másnak és akkor ennek megfelelően az egész előterjesztés komolyságát is ez megkérdőjelezi. Ha már az infrastruktúránál vagyunk újra el kell mondani, múltkor is elmondtam, és szerintem Gőcze Úr ne fizessen többet szakértőknek. Teljesen fölösleges, mert továbbra is leírják, hogy az Eötvös utcában víz van, csatorna van talán, még azt is, hogy gázvezeték, de nincsenek ilyen vezetékek. Vagy ha vannak, az utcának csak egy bizonyos részén vannak, tehát ezekkel számolni nem lehet. Tudom, hogy az elektronikus közműnyilvántartáson ezek a vonalak rajta vannak. Minden évben pár ember keresgéli az Eötvös utcában ezeket a vezetékeket, és megdöbbenve tapasztalja, hogy nincsen. Tehát jó lenne a közműterképet frissíteni, és mondjuk, ha egy ilyen típusú beruházásról van szó, akkor

megtalálni a valóságot, és annak megfelelően tervezni. Csatorna rákötési lehetőség nincs, az utca közepéig jön a csatorna és a DRV már sok évvel ezelőtt azt mondta, hogy annak a magassága olyan nagy, hogy nem lehet újabb rákötéseket megtenni. A Gárdonyi utca felé lehet, hogy jobb a helyzet, és akkor ott meg lehet tenni ezt. Nem tudom. De mindenesetre az anyag nem ezt tartalmazza. És hát egészében ez egy túlépített terv. Itt az előbb előkerült ez a parkolósáv, ami ott látszik, az a 10 vagy 12 parkoló, az egy zöld terület. Ez egy merénylet, ami itt történik én. Úgy gondolom, hogy egy önkormányzati testület azért van, hogy őrködjön a települése értéke fölött. Földvárnak a legnagyobb értéke a kikötője és a zöld felületei. Nem tudom, hogy miért jó ezeket beáldozni és rövidtávú hasznokért, gyakorlatilag lemondani arról a lehetőségről. Itt egy óriási zöldfelület volt, és nagyon kevés helyen van Földváron ekkora. Ráadásul a Beruházó is úgy hirdette meg, a Gárdonyi Garden lakói még emlékeznek rá, hogy Ösparkként volt titulálva, hogy a Gárdonyi Garden az egy Ösparkban helyezkedik el. Hát ebből az Ösparkból most egy lakótelep lesz majd, és hát egy egészen másfajta funkciót fog nyújtani azon a területen, amit az előbb említettem, ahol például ezek az Eötvös utcai parkolók, oda vannak tervezve, 4 fa áll. Az ma már Magyarországon és külföldön meg pláne, nagyon komoly elvárás, hogy fát nem vágunk ki, főleg parkoló kedvéért nem. És a tervet úgy alakítjuk, hogy a növényzet, amennyire lehet, megmaradjon, és annak a helyét biztosítani lehet, és nem építünk parkolót a telekhatárig úgy, hogy nincs ott egy zöld sáv. Ezeket a dolgokat évtizedek óta tanítják, az önképítész is szerintem halálpontosan tudja és ismeri ezeket a dolgokat, és szégyen, hogy még mindig ilyen típusú tervek születnek, ezt mindenképpen szükséges átdolgozni. Ennyi lakást nem lehet elhelyezni ezen a területen, ha még akar is valaki. Önmagában ez az egész lakásdolog, ugye csak egy áfa megkerülési trükk. Nem hiszem, hogy túl szerencsés ilyen dolgokkal játszani.

Gőcze Tibor:

Természetesen én értem az Ön érveit, és azt gondolom, hogy bizonyos mértékben akceptálható lenne abban az esetben, hogyha ez egy önkormányzati terület lenne, de ez egy magánterület, és ez egy olyan magánterület, ami egy vállalkozási terület, és ennek a vállalkozási területnek van egy hozamelvárása. Tehát az a helyzet, hogy mi megkíséreltük azt, hogy a jelenleg egyébként jogerősen érvényben lévő építési engedélyünkhöz képest egy sokkal kedvezőbb állapotot hozunk létre. Ez egy sokkal kedvezőbb állapot. Abban az esetben, hogyha nem tudjuk átminősíteni ebbe az irányba a dolgot, akkor azt kell megépíteni, az 50 lakás 50 parkoló. Ez van, ez 21. Tehát én értem, hogyha Önök úgy érzik, hogy ez szörnyű, de a jelenlegi helyzet, ami jogerősen fennáll, sokkal rosszabb az Önök szempontjából. Tehát mi azt szeretnénk elérni, hogy Önök megértsék, hogy azzal, hogy nekünk segítenek, saját maguk számára is egy kedvezőbb helyzetet állítanak elő. Köszönöm.

Holovits György Huba:

További észrevétel? Azoknak, akik később érkeztek. Az elején ismertettük azt, hogy itt egy meglévő hatályos építési engedéllyel rendelkező beruházásnak a helyszínéről beszélünk, ahol egy 50 üdülőegységes objektumnak a létrehozására van, még egyszer mondjuk építési engedély. Ehhez képest módosulna most a lakosság, illetőleg inkább mondjuk azt, hogy a környező üdültulajdonosok megkeresése és véleménye alapján ez a projekt úgy, hogy 50 üdülőegység helyett 25 lakás lenne, tehát feleannyi lakás lenne. Az elején odatervezett 300 négyzetméteres üzlethelyiség helyett lenne 2 darab 25-26 négyzetméter, meg még egy 39 négyzetméteres üzlethelyiség. Tehát ezeket is módosította a beruházó a környező ingatlantulajdonosok kérésének megfelelően, mivel Ők attól tartottak, hogy egy 300 négyzetméteres üzlethelyiség olyan forgalmat, illetőleg plusz emberi vagy humán jelenlétet fog generálni ott, bizonyos időszakokban, ami zavarja a megszokott életminőségüket vagy kikapcsolódási minőségüket, vagy pihenési lehetőségeiket. Tehát ez egy paramétereiben egy sokkal visszafogottabb beruházás.

Még annyit szeretnék elmondani, hogy az önkormányzatunk az elmúlt időszakban, de Földvár történetében mindig is, a beruházói fejlesztői megkereséseket, pozitívan próbálta megítélni és

elbírálni. A fejlesztések helyi adót jelentenek a településnek. Talán az üdülőtulajdonosok is hallottak arról, hogy változott a helyi építményadóról szóló rendelet, így aki nem él életvitelszerűen a lakóházában, lakásában az nem kerül el az adó megfizetését. Azzal, hogy lakások épülnének az kormányzat bevétele nem jelentősen fog csökkenni. De nem is erről, hanem településrendezési eszközök 28-as számú módosításáról beszélünk a Gárdonyi részét illetően. Átadta a szót egy jelenlévő hölgynek!

Bakóné Drekszel Ilona:

Köszönöm szépen! Bakóné Drekszel Ilona vagyok. Nekünk a Gárdonyi Gardenben van üdülőnk, és az őszi egyeztetésen én megmondom őszintén, hogy nagyon pozitívan mentem haza, mert úgy gondoltam, hogy azt, amit mi ott kértünk, és amit megbeszéltünk, és amit a beruházó nagyon pozitívan értékelt, azt most viszont láttuk itt a tervben. Amikor mi megvettük, ami nem ösfás pakkal vettük, hanem mi tudtuk a megvételkor, hogy a mellette lévő ingatlanon fog épülni egy másik hasonló ház. Úgyhogy felkészültünk mi arra, hogy nem lesz olyan hatalmas nagy zöldterületünk. Tehát itt szerintem mindenki úgy vette meg, mert a terveken rajta volt. Az egyeztetés során viszont borzasztóan örültünk, hogy alacsonyabb lett az épület, kisebb lett az épület, illetve a boltok, amitől nagyon-nagyon féltünk, és annak a forgalma az lecsökkent. Úgyhogy nem tudom, nem vagyunk állandó lakosok, tehát én most csak a Gárdonyi Gardenesek nevében tudom mondani, vagy inkább a saját nevemben, hogy **szerintem egy nagyon jó kompromisszum készült, mert az eredeti tervhez képest sokkal emberibb és sokkal barátságosabb ez a terv, mint amit eredetileg kaptunk tavaly.** Úgyhogy én csak ezt szerettem volna mondani, hogy én **nekem konkrétan pozitív lett a változás.**

Holovits György Huba:

Megköszönte a hozzászólást. Akkor ezek szerint volt annak a háromórás találkozáson ott értelme a Gárdonyi Garden kertjében. Parancsoljanak, további vélemény vagy hozzászólás?

Komani Sándorné:

Jó napot kívánok, Komani Sándorné vagyok. Azt szeretném megkérdezni, hogy mikor lehet egyáltalán Földvarról leállítani ezeket az apartmanházakat? A Polgármester Úr csinál egy olyan projektet, aminek az a címe, hogy a régi békeidők. És ha azok az emberek feltámadnának, akik a régi békeidőben itt éltek, azok egyszerűen vasvillával jönnének és szétvernék ezeket. Földvár soha nem volt apartmanházaknak a benyomulása, hogy mindenhol minden zöldterületet ezeknek a 25, meg nem tudom hány lakásos társasházaknak kell elfoglalni. Ez villa-nyaraló volt örök életében kezdetektől fogva, és egyszer és mindenkorra meg kellene állítani, hogy a legszebb területekre hatalmas, nem tudom, milyen betonmonstrumok épülnek. Ez villa-nyaraló település. Végig kell sétálni a régi utcákon meg a régi épületeken. A régiek forognak a sirjukban, hogy mit csinálunk Földvábból, és elkeseredetten mennek Lellére meg mindenhova. Mert sehol nincs ez a cirkusz, hogy ekkora háznak kelljen épülni. Se a vezetékek, se a közművek, semmi nem indokolja. Az egészet akkor azzal kell kezdeni itt például a 24 lakásnál, hogy az összes vezetéket cseréljék ki, mert azok nem erre a 25 lakásos dolgokra épültek régen, és sorba durrannak szét. Végig kell sétálni az utakon, hogy mindenhol a feltörés, meg a javítás, meg minden ott van, mert minden évben, nem tudom hány helyen törik szét és jön föl a szennyvíz, meg a vízvezeték nem bírja el ezeket a házakat. Először az kellene a beruházóknak megoldani, és hogyha költenek rá annyit, hogy ott legyen sokkal vastagabb cső mindenből, akkor lehetne a 25 lakásos házakat építeni, ami majd hozza a hasznót.

Holovits György Huba:

Köszönöm, én nem reagálnám túl ezt a hozzászólást. Ez egy napirenden lévő kérdés, és folyamatosan kapjuk ezt a kritikát Balatonföldváron, hogy miért épülnek ilyen ingatlanok és

hasonlítanak össze minket olyan településekkel, mint Klári néni is az előbb tetszett. Tehát Lelle egy nagyon jó példa. Javasolom, hogy egyszer szervezek oda egy kirándulást, menjünk át oda, mert Lellén ennél 5-ször nagyobb apartmanházak állnak egy egységnyi területen. Tehát, hadd fejezzem be, Klárin Néni, én is tisztességgel végig hallgattam az Ön hozzászólását. Tehát tessék átmenni Lellére, tessék átmenni Zamárdiba, tessék átmenni Siófokra. Nézze meg, hogy az elmúlt időszakban milyen mennyiségű ingatlant húztak oda fel. Balatonlellén 2000 lakás épült az elmúlt 10 esztendőben mik épültek ott. Nem tud úgy végig menni közvetlen Balaton-parti szakaszon, hogy 4-5 emeletes épületek ne legyenek ott, 50-100 lakásos társasházak formájában. Balatonföldváron egyetlen százlakásos társasház sem épült, és nem is fog épülni a jövőben Balatonföldváron. Bárkivel partner vagyok ebben. Menjünk el közösen, és nézzük meg, hogy hány darab ilyen 40 vagy 50 lakásos társasház épült. Az elmúlt időszakban nem fogunk 10 darabot találni. Zamárdiban egy utcasarkon van 10 vagy egy háztömbben van 10, ennél sokkal nagyobb beruházás. Tehát Balatonföldvárnak az épített örökségének a megőrzésével kapcsolatban, én úgy gondolom, hogy ez a válasz, ez talán mindenkit megnyugtat, az még inkább megnyugtathatja Önöket, hogy nincsen olyan fejlesztési terület már a városban, ahol ilyen jellegű építményeket fel lehet húzni. Az meg leginkább megnyugtathatja Klári Nénit és a kritikusokat, hogy önkormányzati területen ilyen beruházások nem létesültek, és nem is fognak létesülni. Ezek a beruházások, ezek mind magánterületen létesültek, sőt olyan magánterületeken és beruházói, tőkét, illetőleg ingatlant képező területeken létesültek, ami soha, de soha nem volt önkormányzati tulajdonban. Tehát az a vád minket soha nem érhetett, hogy önkormányzati területeket értékesítettünk azért, hogy olyan fejlesztési területek jöjjenek létre, mint például Zamárdiban, ahol külterületeket vontak belterületbe, és építettek ennél sokkal nagyobb beruházásokat, oda a nádasoknak a tövébe, nem messze a Balatonparttól. Tehát azért vegyük figyelembe a valóságot, és ne puffogtassuk ezeket. Én mondom mindenkinek, partner vagyok ebben. Beülünk a kocsiba, nagyon szívesen végig megyek Klári nénivel is Fölváron, és utána átmehetünk Lellére is. Oda is nagyon szívesen átviszem, Zamárdiba is, és megmutatom, hogy mi van ott. Most Balatonfüredről, Alsóörsről, meg az északi partról ne beszéljünk, mert akkor még jobban sírva tetszik fakadni, hogy ott mi zajlott le az elmúlt időszakban.

Tehát az, hogy Balatonföldváron apartmanházak épültek, az ne haragudjon meg, és hogy ezek átvették a történelmi örökséget, az épített örökséget átminősítették a településnek, az nem állja meg a helyét szakmai és tényszerű szempontok alapján.

A közművek tekintetében nem az önkormányzat az illetékes hatóság, hogy megállapítsa azt, hogy ezek a közművek, ezek elbírják, illetőleg nem bírják el ezeket a plusz terheléseket. Amit lehet, ezzel kapcsolatban azért azt is elmondanám, hogy az önkormányzatunk, egyeztetve azokkal az illetékes szervekkel, akikre ez vonatkozik, például említette a csatorna, szennyvízcsatorna-hálózatnak az állapotát, sikerült elérni, és most jövő héten fogjuk remélhetőleg átadni azt a legkritikusabb szakaszt Balatonföldváron, ahol ezek napi szinten vagy heti szinten jelentkeztek. Ezek a csatorna, vagy csőtörési problémák. A Rákóczi utcáról beszélünk közvetlenül a vízparton, tehát ezt is kicserélte a DRV, új aszfaltot húzott rá. Tehát igyekszünk megfelelni ezeknek az elvárásoknak. Szeretném mindenkinek elmondani, hogy nyugodtan tudok ezzel kapcsolatban tényekkel is szolgálni, és összehasonlítással szolgálni a többi településsel kapcsolatban Balatonföldvár nem az apartmanházak városa most sem, és a jövőben sem lesz az. Egyébként akkor még, hogyha már a Boldog Békeidőknél tartunk, hogy a város nem is város, hanem település, a helyes kifejezés, ugye 1896-ban alapították. Gondolom, ezt mindenki tudja. Az üdülőtulajdonosok, illetőleg a helyi lakosok részéről is. Az egyik első épülete ennek a településnek az itt található a postával szemben, úgy hívták, hogy Kupavezér szálloda. Négyemeletes szálloda volt 1900-ban. Tehát 135 évvel ezelőtt egy négyemeletes házzal kezdték itt az építkezést éppen azért, hogy kiszolgálják azokat az igényeket, amelyek egy üdülőtelepülésen megjelennek. És akkor nem szeretném most elmondani azokat az érveket még, mert folyamatosan ismétljük, hogy ez a néhány apartmanház, nem helyes, kifejezés, mert mindjárt le fognak szidni, hogy ilyen nincsen, hogy apartmanház, tehát itt ilyen üdülőegységek vannak, meg társasházak vannak, meg lakóegységek vannak. Tehát ezeknek a mennyisége Balatonföldváron jelen pillanatban a többi

hasonló rendű és hasonló nagyságú Balaton-parti településhez képest nyugodtan azt mondom, és ezt meg tudom védeni, még egyszer mondom, elenyésző. Természetesen van, akinek nem tetszik, én sem rajongok értük. Az önkormányzatnak, illetőleg a településnek az ezekből származó bevételekre pedig úgy gondolom, hogy szüksége van, és még egyszer megismétlem, ne mondjuk ezt, hogy adóelkerülés, mert ilyet én nem állíthatok polgármesterként, hogy jelen volt vagy jelen van a településen. Abban a formában, hogy üdülőegységben, illetőleg lakásban állandó lakcímre voltak bejelentve emberek, és ezzel próbálták elkerülni a jelentősebb adótételeknek a befizetését a közteherviselésbe. Ezt kiküszöbölte a képviselő-testület az elmúlt év novemberében, amikor építményadóra váltott a helyi lakosok számára is a kommunális adóból. Egy kis ironia és remélem, nem bántok meg senkit, tulajdonképpen mi tavaly decemberben végrehajtottuk a megalakuló kormányának az egyik alapprogramját, hogy akinek több a vagyona, vagy akinek nagyobb a vagyona, az nagyobb részt vállaljon a közteherviselésben. És ezt nem az üdültulajdonosoknak mondom, mert nekik köszönjük, hogy eddig is sokat vállaltak. Ezt a jelenlévő helyi lakosok számára mondom, de térjünk vissza szerintem a szakmai fórumnak a témájához. Tehát településrendezési eszközök 28-as számú módosításához még valakinek van hozzászólása? Majd átadta a szót a Városi Főépítésznek.

Füzes András települési főépítész:

Füzes András vagyok települési főépítész. Üdvözlöm Önöket. Csak pár szót szeretnék mondani, megnyugtatósképpen. Ha ez a beruházás megvalósul, akkor ez egy új engedélyezési eljárás lesz, és abban az esetben garantáltan akár a tűzvíz kérdésében, akár a közmű kérdésében mindenről nyilatkozni kell. És merem remélni, hogy csak abban az esetben kap építési engedélyt, hogyha minden egyes feltétel rendelkezésre áll. A másik, hogy ez egy hatályos szabályozási terv keretén belül valósul meg ez a beruházás. Én nagyon értem, amilyen szempontokat Önök felvetettek, de gyakorlatilag ez egy olyan fórumnak lenne a szempontrendszer, ami a települési terveket vagy a szabályozási tervmódosítást érintené. Ez egyszer ez el lett fogadva, hogy ilyen léptékben, ilyen befoglaló méretben sajnos vagy nem sajnos, de lehetőség van ide építeni. Amire itt nekünk ebben az esetben vagy nekem főépítészként lehetőségem van, hogy ezt településképileg minél inkább igazítsam a településhez. Én kértem is a beruházót az elmúlt alkalommal, hogyha lehet, akkor ehhez a telepítési tanulmánytervhez készíttessen konkrétan építészeti terveket, mert sokfelét láttam már, de én úgy gondolom, hogyha paramétereket akarunk meghatározni, akkor igenis nem elég csak általánosságban ismerni a leendő épületet. Szerettem volna többet látni az építészeti karakterből, amihez bátor szívvel magam is hozzájárulásomat tudom adni, hogy látom ezeket a paramétereket. És azt kell, hogy mondjam, hogy számomra megnyugtató az az építészeti minőség, amit itt látok. Ráadásul ez a lakásszám, ez 2 tömegre szét lett osztva, így 2 kisebb tömeg valósul meg. Kértem, többféle képet is. Például, hogyha a régi időkre is akarunk valamennyire emlékezni, én külön kértem, hogy ne kövel legyen burkolva például az épületnek a sötétebb része és itt vakolattal valóította meg végül az építész, mert szeretnénk kulturálisan is valahogy azt Földváron és egyáltalán itt Somogyban fenntartani. Soha nem volt kő Somogyban, és akárki hoz hozzám tervet, én próbálom a körül lebeszélni, mert kulturálisan nem helyénvaló. Mert ha van is kő, ugye csak az Almádiból származó, vörös kő, de annak megvan a maga hagyománya itt a Balatonparton. Viszont Somogyban nincs helye, és az építész hála Istennek erre is készséges volt, és levakolta a köfelületeknek a helyét. Én építészetiileg akár a tetőkialakítást akár az anyaghasználatot nézem számomra megnyugtató, amit itt látok. Én azt gondolom, hogy ennek a fórumnak az a feladata, hogy a meglévő keretek között, amit a szabályozási terv lehetővé tesz, minél jobb minőséget állítsunk elő. Hozzáteszem, hogy abban viszont nagyon igaza van, és én ezt nem követtem figyelemmel, az nekem is fáj, hogyha a parkoló miatt ki kell vágni fát. Tehát, ha ez így van, ebben az esetben szeretném kérni...

Gőcze Tibor közbeszólt:

Elnézést kérek közben. Én értem, hogy 4 fát érint ez a parkoló én saját magam ültettem 80 darab cédrust ezen a telken. Én azt gondolom, hogy ennek a 4 fának a pótlása biztosított.

Füzes András folytatta:

Értem a szempontot, viszont azt kell, hogy mondjam, üdvözölni tudom, amit az Úr mondott, mert valóban én sem szeretnék fölázdosni fát, tehát ha elkerülhető, akkor én is szeretném, hogyha megvizsgálánk annak a lehetőségét, hogy valóban megőrizhető-e? De azt gondolom, hogy itt a jogi keretek között Göcse Úr figyelembe vette a lehetőségeket, és szerintem az építészeti minőség javára történt most a változás az elmúlt alkalomhoz képest. Köszönöm szépen.

Herényi Károly alpolgármester:

Köszönöm szépen a szót. Üdvözlök mindenkit. Megerősítve Főépítész Úr és Polgármester Úr véleményét, azért én valamit szeretnék egy kicsit világosabbá tenni. Az önkormányzatnak nincs építészeti hatósági jogköre, ezt megvonták tőle. Lehet, hogy visszakapjuk, aláírtunk egy olyan nyilatkozatot a magyar önkormányzatok szövetségével egyetemben, több mint 100 polgármester, alpolgármester, hogy az önkormányzatok ezt kapják vissza. Ez ma nem önkormányzati hatáskör, ahova beleszólásunk van. Véleményezési szinten az a városkép, azt véleményezhetjük, de úgyszintén döntési jogköre az önkormányzatnak, tehát meg van nyírbálva. De miről van szó most? Arról van szó, hogy van egy nem általunk kiadott hatályos építési engedély, ami 50 lakás megépítését és egy 300 négyzetméteres üzlethelyiség megépítését tenné elvileg lehetővé. A mostani átsorolás következménye az lenne, amiben az önkormányzatnak van döntési jogköre, a területi átsorolást, a HÉSZ-t, a helyi építési szabályzatot módosíthatja, akkor egy olyan egység fog megépülni, ami feleannyi lakást tartalmaz és hát töredékét azoknak az üzleteknek, mint ami eleve tervezve volt. Tehát döntenünk abban kell, hogyha hozzájárulunk ehhez a helyi építési szabályzat módosításhoz, akkor ennek a következménye az lesz, hogy nem 50 lakás épül, hanem 25, kevesebb üzlet épül és hát a környezetben lakók igényei ahogy a kedves hölgy is elmondta, sokkal nagyobb mértékben teljesülnek. Minden ilyen beruházás kompromisszumokkal jár. Vagy legalábbis azzal kell, hogy járjon, mert valakinek mindig van olyan érve, ami egyébként megfontolandó és jogos érv, amit figyelembe kell venni. Ha az önkormányzat meghozza ezt a döntést, akkor nyilván figyelembe fogja venni az Önök, a szakemberek és hát mindenkinek az igényeit és a véleményét. Mert hát így tudunk tisztességes társadalmilag támogatott döntést hozni. Köszönöm szépen.

Madarászné Tóth Ildikó:

Elnézést kérek, ki szeretném annyival igazítani Alpolgármester Úrnak az előbb elmondott szavait, hogy a jelenlegi építési engedély az nem tartalmaz üzletet, az csak 50 vagy 55 darab üdülőegység építésére szól. Többek között a HÉSZ módosításának a célja ez az üzletlétesítési igény volt, de most jelenleg az építési engedély alapján csak üdülőegységeket lehet építeni üzletet nem. Köszönöm.

Holovits György Huba:

Köszönjük. Majd átadta a szót. János, parancsoljon.

Schwertner János:

Mivel gondolom az idő lassan elfogyott, szeretném kérni, ahogy korábban arra volt mód és lehetőség, hogy 5 napon belül a különböző apróbb észrevételeket akkor írásos formában benyújtanánk, mivel most nem szeretnék húzni az időt.

Holovits György Huba:

Természetesen ezt meg fogjuk tenni. Én remélem, hogy akik az első körös egyeztetésben részt vettek itt a jelenlévők közül, és akiket szintén ismerünk, és nincsenek jelen most, de az első körben itt voltak, szeretettel vették vagy figyelmességként vették, hogy az önkormányzat igazi partnerként kezelte őket, és valamennyi olyan információt megosztott velük, amit az első találkozónk alkalmával hiányoltak. Tehát az önkormányzatunk részéről igyekeztünk a partnerségi viszonyt ebből a szempontból is erősíteni a folyamatnak a résztvevőivel. Én arra biztatom Önöket, vagy azt kérem Önöktől, hogyha valakiben valami most felvetésként nem tudott szavak formájában megjelenni itt ezen a találkozón, ezen a fórumon, akkor azt írásban legyenek kedvesek megtenni, majd átadta a szót.

Madarászné Tóth Ildikó:

Tehát a mai naptól számított 5 napon belül kell lezárni ezt a fórum jegyzőkönyvet, úgyhogy ma 16-dika van, tehát ez azt jelenti, hogy 21.-én éjfélig, ami beérkezik az önkormányzathoz vagy e-papíron vagy e-mailben vagy postai úton, vagy személyes átvétellel a hivatal titkárságán, azt tudjuk figyelembe venni az eljárásban. 22.-én fogjuk lezárni ezt a fórum jegyzőkönyvet úgy, mint a korábbi eljárás során is. Meg szeretnék mindenkit kérni, hogy a jelenléti ív ott van azon a kis íróasztalon, aki még nem írta alá azt megkérném, hogy menjen oda és legyen szíves, írja alá. Köszönöm.

Holovits György Huba:

Megköszönte a megjelentek részvételét, és 14⁰¹ órakor bezárta a fórumot.

Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje 2026. április 21-én kedden 24⁰⁰ órakor járt le.

A rendelkezésre álló határidőn belül, a fórumot követően 2 partnertől e-mailben érkezett vélemény, mely a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Jegyzőkönyv lezárása:

Balatonföldvár, 2026. április 22.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:



 Balatonföldvár Város Önkormányzata
 Holovits György Huba polgármester



 Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
 Madarászné Tóth Ildikó

Re: Balatonföldvár HÉSZ 28. számú módosítása eljárásában ért...

mailbox:///C:/Users/Madaraszne/AppData/Roaming/Thunde...

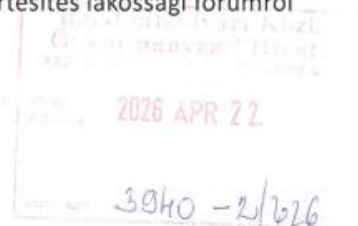
3940/2026

Tárgy: Re: Balatonföldvár HÉSZ 28. számú módosítása eljárásában értesítés lakossági fórumról

Feladó: Nikolett Varga <varga.nikolett@gmail.com>

Dátum: 2026. 04. 20. 8:56

Címzett: BKÖH-Madarászné <evfo.madaraszne@balatonfoldvar.hu>



Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Madarászné Tóth Ildikó!

Először is köszönjük, hogy megküldték részünkre a felülvizsgált telepítési tanulmánytervet.

Azonban alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozunk, hogy közösségi-, és magánérdekre is hivatkozva, a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával továbbra sem értünk egyet, azt ellenezzük. Továbbá jelezzük, hogy álláspontunk szerint az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési tanulmányterv továbbra is több szempontból is csúsztatásokat, pontatlanságokat tartalmaz, így az abban foglaltakkal továbbra sem értünk egyet.

A véleményünk továbbra is az, hogy a 205/2. hrsz.-ú ingatlan beruházója által tervezett lakópark és üzletek az érintett tömbbe és környezetbe nem illeszthető több szempontból sem.

A megküldött tanulmány nem foglalkozik érdemben sem a közlekedéssel, sem a zaj, sem a levegőtisztaság ténylegesen várható és kalkulálható változásaival, függetlenül attól, hogy „Kiegészítő közlekedési munkarész” áll rendelkezésre.

Önmagában téves az a feltételezés, hogy „Szélsőséges esetben egy nap minden lakáshoz behajt és kihajt egy autó (ennek valószínűségét csökkenti, hogy a lakások egy részét feltételezhetően csak időszakosan használják).”, hiszen abból fakadóan, hogy az értelmezhető boltok Szántódon létesültek, illetve az időszakos/szezonális/nyaraló használatból fakadóan nem csak „reggel munkába – este haza” közlekedés várható, hanem napi többszöri ki-, illetve behajtás is. Továbbá mivel nem ismert, hogy a most már 3db különböző üzlet milyen funkciót kapna, így elnagyolt gondolat azt feltételezni, hogy nem lesz „jelentősebb forgalmat lebonyolító élelmiszerüzlet, zöldséges”, különösen mivel a tanulmányterv kifejezetten említi a pékséget, mely jellemzően napi áruszállítást feltételez. Tehát az általunk korábban kifogásolt áruszállítás (nehézgépjárművek, kamionok behajtása, esetleges úton történő várakozása és azzal a közlekedés akadályozása, illetve a hajnali áruszállítás esetén az ezt kísérő zaj – tolató csipogás, motorzaj) továbbra sem ténylegesen felmért és kezelt. Továbbá mivel most már 3db különböző üzlethelyiség került betervezésre, az már 3db különböző árufeltöltést eredményez, tehát a környezet terhelése mind közlekedés, mind légszennyezettség tekintetében is halmozódik, fokozódik. Álláspontunk szerint szintén téves az a megállapítás, hogy 20 jármű parkolása megoldott az üzletek kiszolgálására, mivel önmagában a 29 db lakás (melyek lehetnek egyszerre jelen) pakolási igénye mellett csak 11 db parkoló tervezett a 3 db üzletre, ahol az ott dolgozók parkolási igénye mellett már csak 1-2 autónak jut hely. A többi odaérkező így nyilvánvalóan az utcán parkolna (vagy járatná a motort, míg az utasa beszalad vásárolni), ahol, mint korábban is jeleztük, már jelenleg is közlekedési nehézséget jelentenek az

FV

utcán parkoló autók.

Továbbra is jelezzük, hogy a hivatkozott mellékutcák jelenlegi minősége, vagyis teherbírása és kapacitása vélelmezhetően nem alkalmas ekkora további terhelés kezelésére, tehát azok megerősítése nélkül valószínűsíthetően néhány éven belül teljesen összetörne a burkolat is. Ezzel továbbra sem foglalkozik a tanulmány.

A tanulmány továbbra sem foglalkozik érdemben a keletkező zajterheléssel, sem a megnövekedő közlekedés (kamionok, tulajdonosok autói, üzletek vendégeinek autói), sem a tervezett lakóingatlanok és üzletek gépészetének zajával. Önmagában 29 db lakás klímájának, valamint mondjuk egy pékség légszívó berendezésének, egy fodrást klímájának és kézi eszközeinek zaja egy üdülőövezet kellős közepén nem elfogadható mértékben növeli a zajterhelést, mert ne felejtjük el, hogy bár ennek az ingatlanok a besorolása más lenne, ez mégiscsak egy üdülőövezet, ahova a már meglévő tulajdonosok pihenni járnak. Akiket mellesleg a polgármesternek és az önkormányzatnak megfelelően képviselnie kellene. Mi is, mint a környéken általában mindenki, abban a tudatban vásároltuk meg az ingatlanunkat, hogy ez egy üdülőövezet és nem kell üzletek zajait hallgatni és az oda érkező kamionok tolató csipogását hallgatni bármely napszakban és a bűzt szagolni.

Azt látjuk és örömdetesnek tartjuk, hogy a tervezett zöldterület 20% helyett 30% lenne, azonban a telepítendő növényzetről szinten semmilyen szó sem esik. Márpedig a most divatos zöldterületi ültetés semmilyen hanggátlást nem eredményez. Ennek megfelelően, mivel nincs érdemi vizsgálat, nem látjuk garantálni a hanggátló funkció elvégzését (mondjuk a tanulmány azt sem tudja megmondani, hogy mit kellene kezelni, mert nem végez megalapozott és valós vizsgálatot).

Nem érthető a tanulmányterv azon megállapítása sem, mely szerint „a fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása semleges”. Nem végez tényleges, valós vizsgálatot. Továbbra is fenntartjuk, hogy a környéken és az eddig keletkező kizárólag kommunális hulladék összetétele is jelentősen megváltozik, romlik.

Megjegyezzük azt is, hogy álláspontunk szerint a DRV-től előzetesen megkért tájékoztatásban megadott 10,1m³/d vízmennyiség jelentősen alul lett becsülve. Ennek megfelelően álláspontunk szerint nem ad teljes választ a vízhiánnyal és elégtelen szennyvízelvezetésre vonatkozó aggályainkra.

Továbbra is az az álláspontunk, hogy a korábbi levelünkben, valamint a fentiekben részleteztettek miatt, különös tekintettel a felmerülő ingatlanérték-, forgalomképesség- és használhatóság csökkenésre, a környékbeli ingatlan tulajdonosokat, köztük minket is, negatívan érintené egy ilyen jellegű beruházás megvalósulásának már a lehetősége is, így kérjük az átminősítési kérelem elutasítását.

Üdvözlettel,

Miszlai József és Varga Nikolett

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 2.em. 212. ingatlan tulajdonosai

BKÖH-Madarászné <evfo.madaraszne@balatonfoldvar.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 8., Sze,

Re: Balatonföldvár HÉSZ 28. számú módosítása eljárásában ért...

mailbox:///C:/Users/Madaraszne/AppData/Roaming/Thunde...

14:08):

Tisztelt Címzettek, Tisztelt Érintettek!

A Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan fejlesztője 2025. évben Balatonföldvár Város Önkormányzatánál az ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte az ingatlan építési övezeti átsorolása céljából.

A módosítás során lefolytatott véleményezési eljárásban, valamint a 2025. november 11-i helyszíni egyeztetés során több balatonföldvári érintett ingatlantulajdonos tett észrevételt, emelt kifogást.

Fejlesztő az észrevételek alapján kiegészítette, átdolgoztatta a partnerségi egyeztetésre összeállított Telepítési Tanulmánytervet, melyet március 12-én küldött meg az Önkormányzathoz.

A Telepítési Tanulmányterv egyeztetésére Balatonföldvár Város Önkormányzata 2026. 04. 19-én 13 órától lakossági fórumot tart, mely a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

Tájékoztatásul ezúton is megküldöm a fórum meghívóját, továbbá a fejlesztő által megküldött Telepítési Tanulmánytervet.

--

Üdvözlettel:
Madarászné Tóth Ildikó
építésügyi vezető-főtanácsos

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
Tel.: 84/540-971

Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterv – módosított változat 2026.03. hó

Vélemény

Vélemény készítői: Koncz Tamás –	Balatonföldvár Eötvös utca 9. lakó - ingatlantulajdonos
Guttengéber Csaba -	Balatonföldvár Eötvös utca 3/b. nyaralóingatlan tulajdonos
Schwertner János -	Balatonföldvár Budapesti út 74. lakó - ingatlantulajdonos

Tárgy: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Balatonföldvár Város Önkormányzatához benyújtott, az ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó kérelme, épület telepítési tanulmányterve.

Előzmény

A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén üzlethelyiségek, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. Az előterjesztő szerint a tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez. Az Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonos a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezte a Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte a Hélis Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

Általános észrevételek

A Balatonföldvár város értékét, valamint a Gárdonyi és Eötvös utcák ingatlanjainak értékét csökkenti az indokolatlan telek megosztás és az övezeti besorolást módosítani kívánó szándék. Balatonföldvár egyik legjelentősebb telke kerül felszabdalásra, durván sértve az ott kialakult

ökoszisztémát. Ellentmond az évtizedekkel ezelőtti, a város által kialakított építési övezeti szabályoknak. A nyaraló övezet sérelmére lakó és kereskedelmi funkciókat kíván az üdülő környezetbe telepíteni.

Szakértői anyagok

A telek infrastrukturális állapota nem olyan, mint ahogyan azt a szakértők leírják. Az Eötvös utca teljes hosszában nincs vízvezeték és ami van az csak korlátozott számú lakás ellátására alkalmas.

Az Eötvös utca teljes hosszában nincs szennyvíz csatorna, ami van az többlet szennyvíz befogadására nem alkalmas.

A közlekedési szakértő a forgalom növekedéssel csak kis mértékben számol. A megállási tilalom az Eötvös utcában támogatandó, de csak részleges megoldás, mivel tavasztól – őszig a Pedagógus Üdülő autóbusz és autó forgalma is az Eötvös utcát terheli.

A 7-es számú út és a Gárdonyi utca, valamint Eötvös utcák forgalmát jelentősen korlátozza a közöttük lévő jelenlegi kereskedelmi egység forgalma. Így nyári napokon a Gárdonyi és Eötvös utcákból a kihajtás veszélyes, ezért ezekben az utcákban kereskedelmi egység kialakítása aggályos, csak szolgáltatási funkció ellátására alkalmas.

A benyújtott terv

A beruházási terv a terület övezeti átalakításával számol. Így jelentősen csökkenne ennek a kivételes adottságú teleknek és környezetének az ökológiai értéke. Engedélyezés esetén a város vonzereje, turisztikai értéke csökken. A tervezés során a lakások és üzletek számához rendelik a parkolók számát és nem fordítva kalkulálnak. Így a parkolók nem férnek el az épületek alatt és zöld területet betonoznak le a parkolás miatt. Az Eötvös utca mentén 4 fa és egy teljes sövény sor esne áldozatul az értelmetlen építésnek.

Az építendő épület átjárhatósága nem indokolt, az ott lakók érdekében, a lakó és szolgáltató parkoló zónák elválasztandók. Ennek megfelelően az Eötvös utcai oldalon kérjük, hogy kereskedelmi funkciójú üzlet kialakítására ne kerüljön sor.

Az alacsony víznyomás miatt tűzi víztározó kialakítása szükséges.

Technikai kérések

A szemétszállítást a Gárdonyi utca felől oldják meg és készüljön a szemét konténerek fogadására alkalmas elkerített és fedett tároló a már működő Gárdonyi Garden és az építendő épület számára.

Az építés során a felvonulási területet a Gárdonyi utca felől alakítsák ki. Az Eötvös utca pár éve a Magyar Falu Program támogatásával fel lett újítva, így azt kíméljük meg a túlzott forgalomtól és a tengelyterheléstől.

Az ingatlan fejlesztő vállalja, hogy az elektromos, és a netes hálózat kiépítése föld alatti kábelen történik.

A lábon álló épületeknek – erős, akár 100 km/óra feletti szél esetén – a környezeti, elsősorban a hang hatása nem lett vizsgálva, ezt pótolni szükséges!

A tűzi víz tároló kialakítása előtt az érintett lakókkal történjen egyeztetés!

A Városi Főépítész Úrral, egyeztetett módon alakítsák úgy a telken belüli parkolást, hogy fák kivágása és jelentős zöld terület sérelme ne történjen.

Kérjük, az Önkormányzati Testületet, hogy Balatonföldvár értékei felett őrködjön.

Balatonföldvár, 2026. április 20.

6. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása – átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához –” előterjesztéshez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) 7.§ (6) bekezdése értelmében településterv módosítása során megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a R. 7.§ (7) bekezdése értelmében a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben kell meghatározni, melyet a R. 7.§ (8) bekezdése szerint a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására irányul, az Ü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetből Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe. A módosítás a településszerkezeti tervet és a HÉSZ 4. mellékletének SZT-B1 jelű belterület szabályozási tervlapját és a HÉSZ szöveges rendelkezései érinti.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 28. számú módosításához szükséges tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete alapján: **A megalapozó vizsgálat tartalmi követelmények 3. pontja szerinti vizsgálati tényezők közül a c) pont alapján vizsgálni szükséges a területrendezési követelményeket. Az alátámasztó javaslat tartalmi követelmények 1.2 fejezet h) pontja szerint a módosítás tervezet dokumentációjának tartalmaznia kell a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását.**

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1) bekezdés alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A 2025. évben készített telepítési tanulmányterv átdolgozása során a tervező a korábban tett észrevétellel szembe nézve. Főépítésként a célom elsősorban, hogy a tervezett létesítmény településképpileg minél inkább igazodjon a településhez. Kértem a beruházót hogyha lehet, az új telepítési tanulmánytervhez készítsen konkrétan építészeti terveket, mivel szerettem volna többet látni az építészeti karakterből. A bemutatott tervekhez bátor szívvel magam is hozzájárulásomat tudom adni, számomra megnyugtató az az építészeti minőség, amit átok.

A R. 56/A.§ (1) bekezdés alapján jelen főépítész feljegyzésben **nyilatkozom, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosításához bemutatott telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

Balatonföldvár, 2026. június 29.



Füzes András Gábor
 önkormányzati főépítész
 okl. építészmérnök
 vezető tervező
 É/1 14-0474