

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:

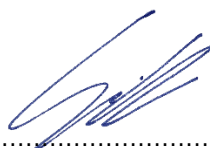
**HÉLIS SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

2092 BUDAKESZI, 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 OTrT-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.

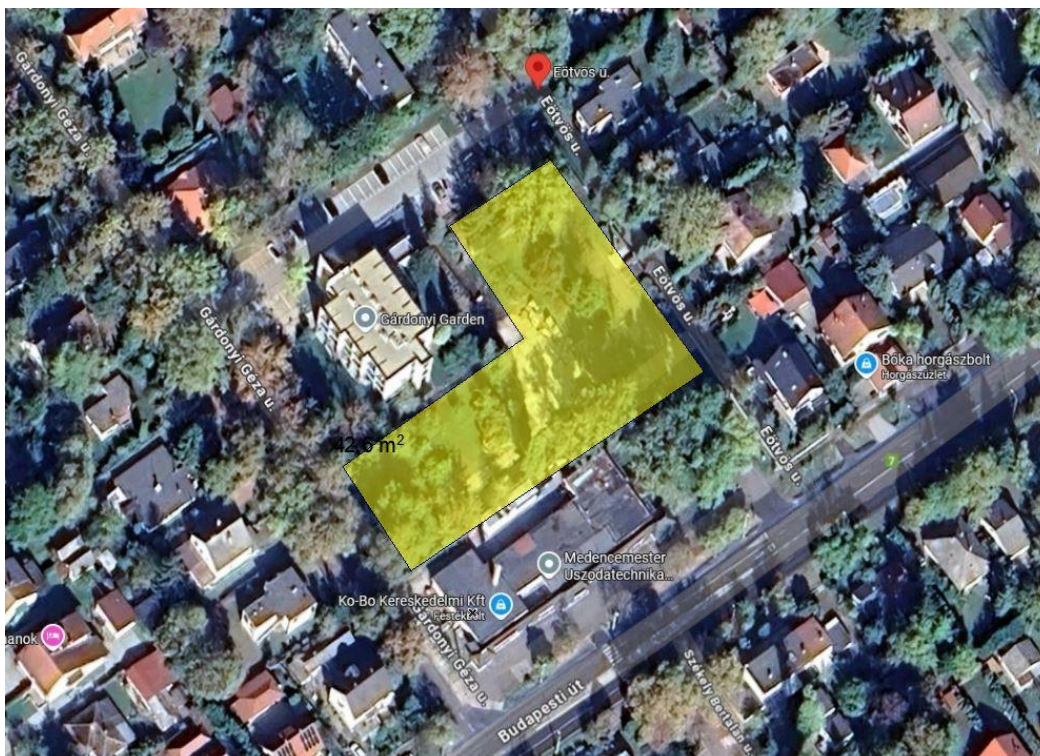
A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén három kisebb üzlethelyiség, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. A tervezett fejlesztés 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 Üdülőházas 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 főút 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 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 Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetként jelöli.



Az Üü-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:
- Tájékvédelmi terület övezete,
 - Vízhősziget-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Tájékvédelmi terület övezete és a Vízhősziget-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 Naperómű 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, pld. 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, pld. 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 alapzaj szintjét, 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:

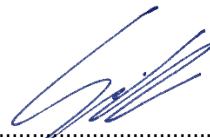
Örökségvédelmi szempontból elmondható, hogy régészeti lelőhely, műemlék, helyi védett művi érték, helyileg védett egyedi táji érték a fejlesztéssel érintett területen nem található.

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 ÁTMINOSÍTÉS UTÁNI ÖVEZETI MUTATÓK:

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

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

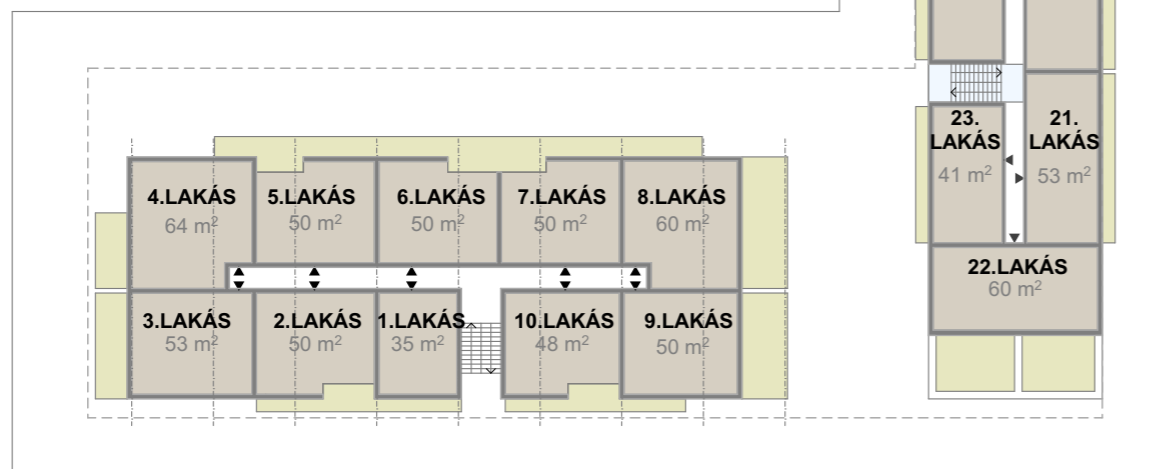
TELEK MÉRETE: 3093 m²,
 TELEK BEÉPÍTETTSÉGE: 1218 m², 39,37% MEGFELEL
 ZÖLDFELÜLET ÍGY: 1499 m², 48,46% MEGFELEL
 ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m MEGFELEL
 PARKOLÓSZÁM : 40 db MEGFELEL

ÖVEZETI ÁTMINOSÍTÉSSEL ÉRINTETT INGATLAN, hrsz: 205/2 terület: 3093 m²

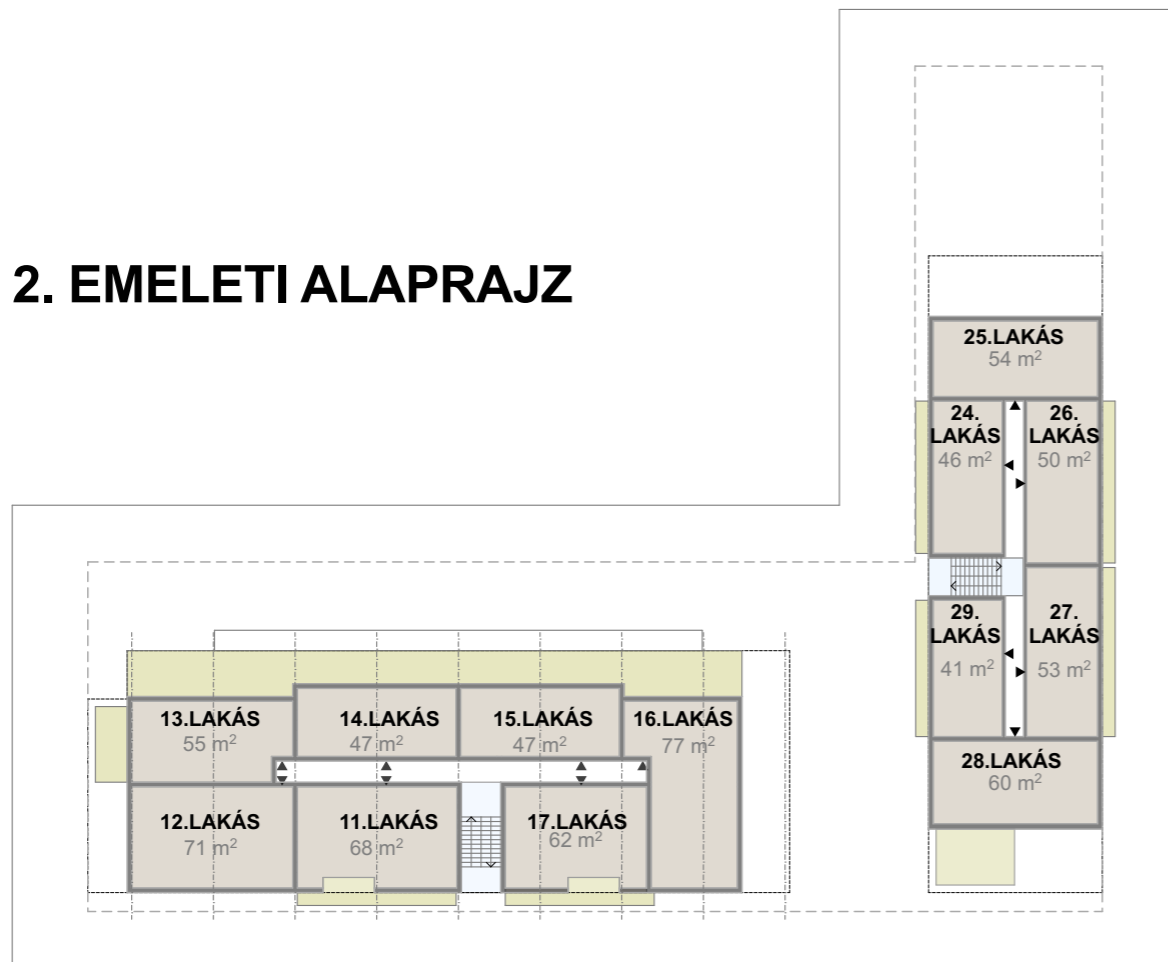
SZOMSZÉDOS INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSA: Vt-18374

TERV: TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV	TERVLAP: HELYSZÍNRAJZ	RAJZSZÁM:
HELYSZÍN: 8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	E1
MEGRENDELŐ: ARCHIPROJEKT ZRT. 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.	DÁTUM: 2025. 12. 15.	
TERVEZŐ: SIFFEL BÉLA É 1 13-0126 SIFFEL GÁBOR É01-0222	LÉPTÉK: 1:1000	
	LAPMÉRET: A3	

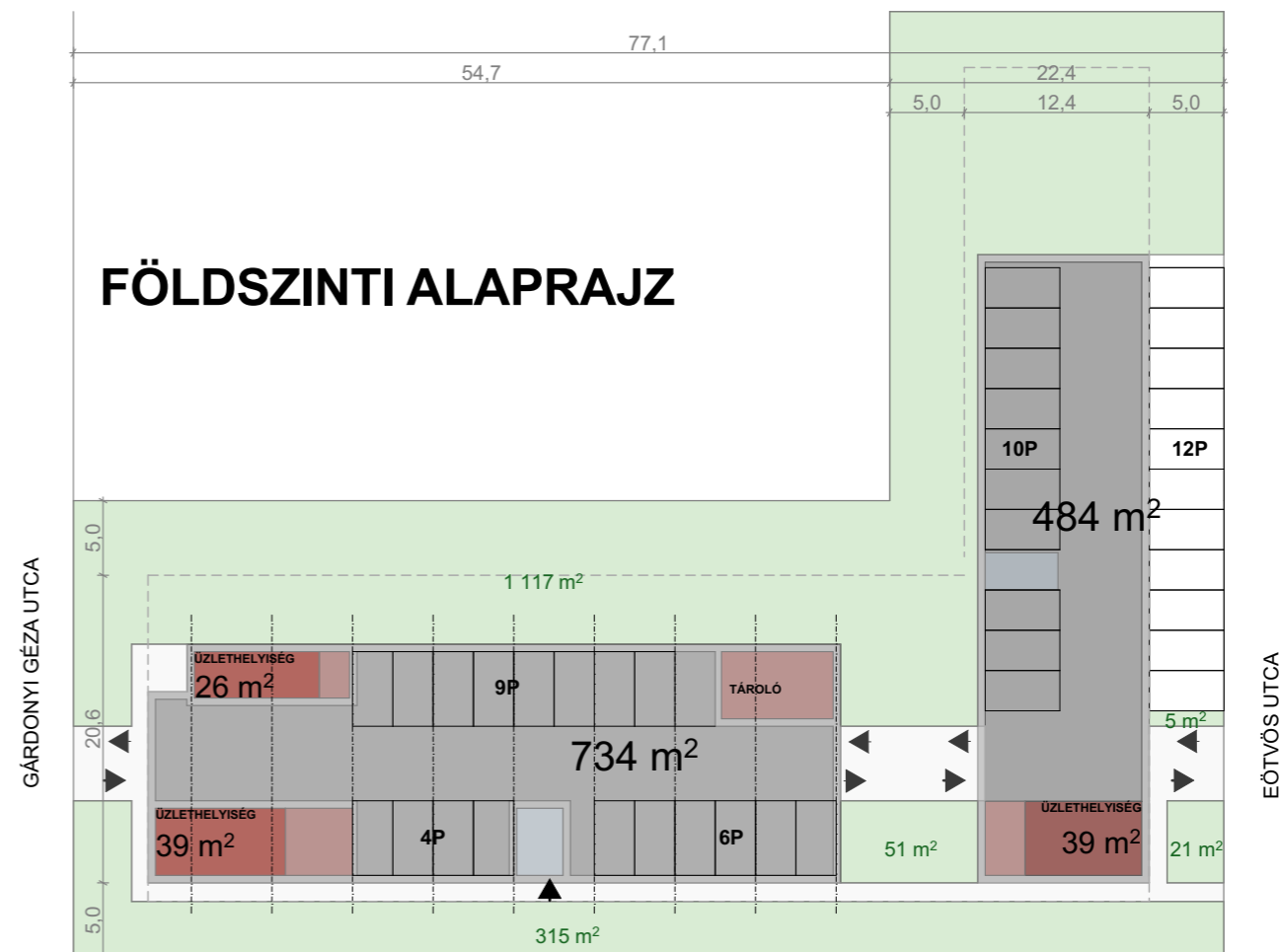
1. EMELETI ALAPRAJZ



2. EMELETI ALAPRAJZ



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



ÉPÜLET ALAPADATAI

29 LAKÁS:

38-45m ²	4 db
46-55m ²	17 db
56-65m ²	5 db
66+ m ²	3 db

TERVEZETT ÁTMINŐSÍTÉS UTÁNI ÖVEZETI MUTATÓK:

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

PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS:

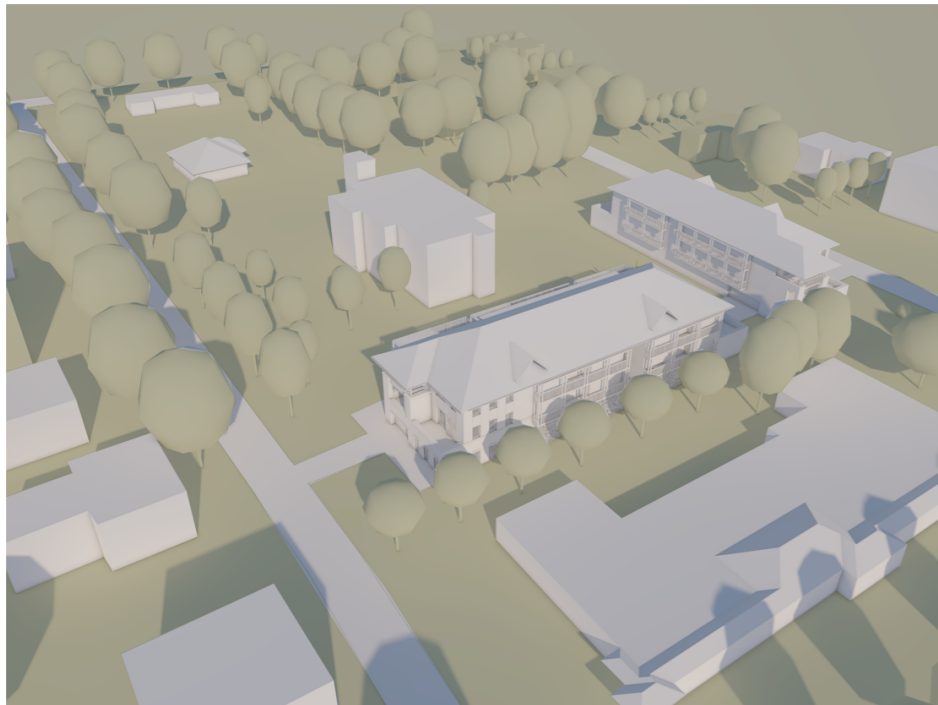
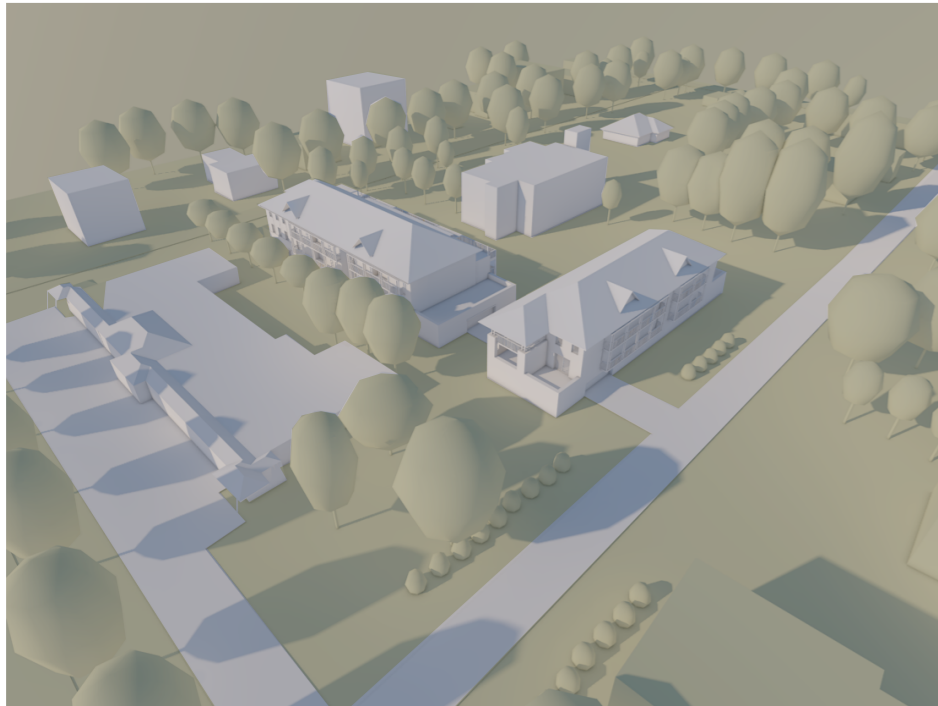
LAKÁSOK: 29 db - 29 db PARKOLÓ
 ÜZLETHELYISÉG ELADÓTÉR (~ 104 m²) - 11 db PARKOLÓ
 ÖSSZ.: 40 db PARKOLÓ (1 db ak.ment.)

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

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

TERV: TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV	TERVLAP: ÁTNÉZETI ALAPRAJZOK	RAJZSZÁM: E2
HELYSZÍN: 8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	
MEGRENDELŐ: ARCHIPROJEKT ZRT. 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.	DÁTUM: 2025. 12. 15.	
TERVEZŐ: SIFTEL BÉLA É 1 13-0126 SIFTEL GÁBOR É01-0222	LÉPTÉK: 1:500	
	LAPMÉRET: A3	

3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRELI MEGJELENÍTÉSE



TERV: TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV	TERVLAP: LÁTVÁNYOK	RAJZSZÁM:
HELYSZÍN: 8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	E3
MEGREDELŐ: ARCHIPROJEKT ZRT. 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.	DÁTUM: 2025. 12. 15.	
TERVEZŐ: SIFTEL BÉLA É 1 13-0126 SIFTEL GÁBOR É01-0222	LÉPTÉK: 1:81,454	
	LAPMÉRET: A3	

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.

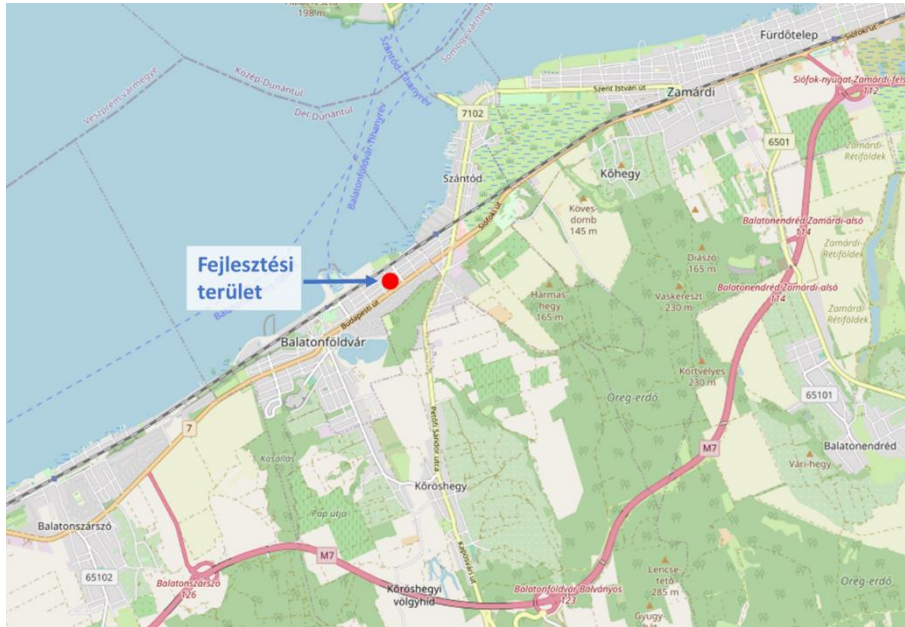
Tartalom

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

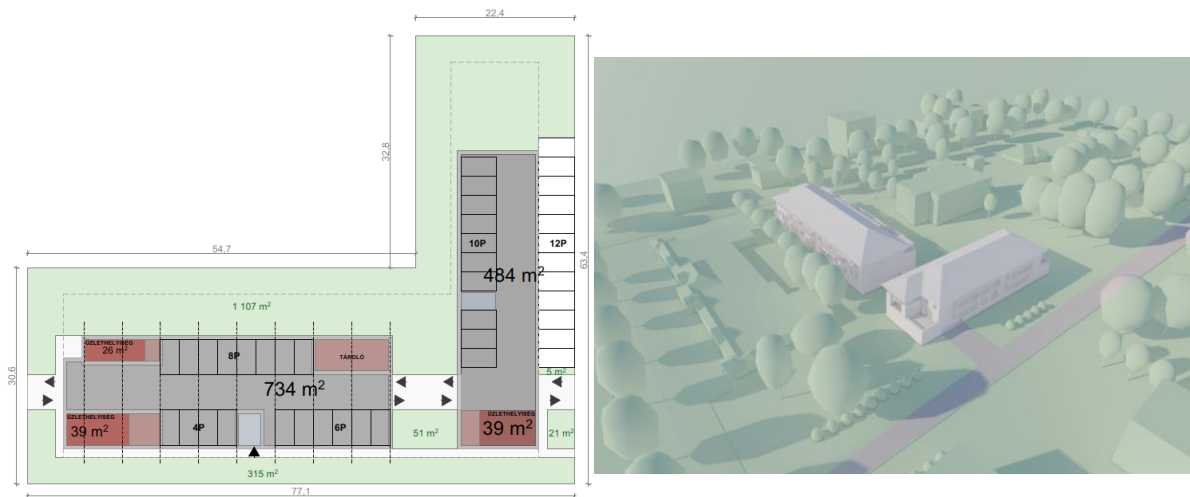
2026.02.05.

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

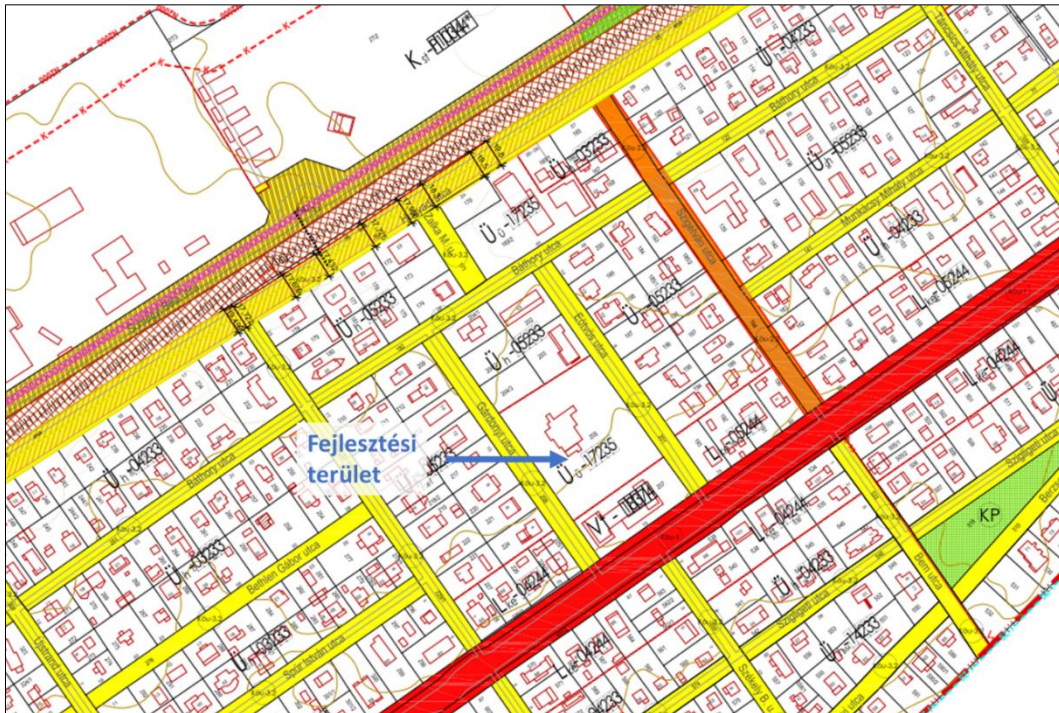


2. ábra A tervezett fejlesztés

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 kislevegalmú lakóutca, amely a közvetlen környezetéből kapcsolatot biztosít a 7. sz. főúthoz;
- Eötvös utca: a Gárdonyi utcával párhuzamos, szintén mintegy 200 méter hosszú kislevegalmú 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, kislevegalmúak.

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 középzigettel 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 E/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.

Busz közlekedés

A területtől 200 méterre található Balatonföldvár, Mátyás király utca buszmegálló, ahol a térséget feltáró Volánbusz járatok érhetőek 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 $\frac{1}{3} - \frac{2}{3}$ arányban oszlik meg a forgalom, úgy napi $\frac{2}{3} \times 29 \approx 19$ db jármű, amely legfeljebb óránként 2-3 többlet áthajtás eredményez az érintett szakaszon.

Nem ismert, hogy a területre tervezett üzlethelységekre 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 üzlethelységek találhatóak 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)

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 ingatlannal kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Az Ön által küldött megkeresésre az alábbi tájékoztatást adjuk:

A Dunántúli Regionális Vízmű 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 valósítható 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 Vízmű Zrt.
23.



Benke Szilvia
engedélyezési csoportvezető

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



DMS10010000499285188

Fritsch Invest Kft
Baja
Petőfi Sándor utca 16
6500

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.

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?

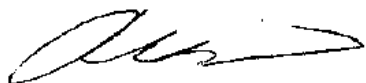
Igénybejelentését egyszerűen nyomon követheti a www.bekapcsoljuk.eon.hu oldalon a Folyamatban lévő ügyem lekérdezése pontban, a felhasználó azonosító és az igénybejelentés szám megadásával.

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

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

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

Üdvözlettel:



Bedőcs Krisztián Ferenc
Ügyfélkapcsolati irodavezető



Vida Georgina
Ügyfélkapcsolati munkatárs